



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
ARSITEKTUR**

**RUMAH SUSUN PEKERJA PABRIK
DI
KAWASAN INDUSTRI PRINGAPUS
(direncanakan tahun 2020)**

Diajukan untuk memenuhi sebagian
persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Teknik

diajukan oleh :

RETNO WENING INDRIYANI
NIM. L2B 006 071

Periode 111
April – September 2010

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO
2010**

**BAB I
PENDAHULUAN**

- **Latar Belakang**

Kota merupakan hasil cipta, rasa, karsa dan karya manusia yang paling rumit sepanjang sejarah peradaban. Begitu banyak masalah bermunculan silih berganti, akibat pertarungan kepentingan berbagai pihak yang latar belakang, visi, misi dan motivasinya berbeda satu sama lain. Perkotaan di Indonesia sangat identik dengan beraneka masalah urban. Permasalahan tersebut di antaranya masalah kependudukan, masalah kemacetan lalu lintas, masalah permukiman, masalah lapangan pekerjaan, masalah penyediaan fasilitas – fasilitas lingkungan serta permasalahan lainnya yang menjadi ciri khas perkotaan (Budihardjo, 1997).

Sejak Ungaran secara de facto menjadi ibu kota Kabupaten Semarang pada tahun 1977, selama bertahun – tahun pula kendala kemacetan di sepanjang jalan raya Ungaran – Bawen belum juga dapat terurai. Apalagi ketika pemerintah pusat menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1983 tentang Penetapan Status Kota Ungaran sebagai Ibu Kota Pemerintah Kabupaten Semarang, mobilisasi penduduk sulit dikendalikan lagi. Kemacetan pun sulit diurai, akibat penambahan jumlah penduduk dan kendaraan bermotor serta mobilisasi warga yang tinggi. Inilah yang membuat Pemerintah Kabupaten (Pemkab) terus berupaya mencari jalan keluar.

Di sisi lain, penetapan tiga sektor prioritas di Kabupaten Semarang yaitu industri, pertanian dan pariwisata (INTANPARI) menyebabkan pertumbuhan industri yang cukup pesat pula. Di sepanjang jalan raya Ungaran – Bawen, muncul puluhan industri berskala

besar dan sedang. Pabrik-pabrik ini mampu menyerap puluhan ribu tenaga kerja, yang ikut "memadatkan" lalu lintas di jalur strategis tersebut. Hingga tahun 2007, jumlah industri menengah besar telah mencapai 183 unit dengan penyerapan tenaga kerja sebesar 77.089 jiwa. Meskipun dituduh sebagai salah satu penyebab kepadatan lalu lintas, keberadaan industri di daerah ini menyumbangkan kontribusi terbesar terhadap PDRB Kabupaten Semarang. Perekonomian di Kabupaten Semarang sangat dipengaruhi oleh industri. Sektor ini menempati urutan teratas sejak tahun 2000 dengan nilai berkisar antara 43% hingga 46%. Menurut harga yang berlaku pada tahun 2006, kontribusi dari sektor industri mencapai 46,81% dengan pertumbuhan sebesar 4,28%. Sektor ini juga memberi kontribusi pendapatan asli daerah (PAD) yang tak sedikit. Pada tahun 2005, retribusi dari industri tercatat Rp 469.035.000,00.

Banyak faktor yang menyebabkan kemacetan di ruas-ruas jalan utama di Bumi Serasi ini. Banyaknya industri di pinggir – pinggir jalan Ungaran – Bawen jelas berpotensi menimbulkan antrean panjang kendaraan. Pada saat terjadi pergantian *shift* karyawan, sejumlah angkutan umum serta kendaraan penjemput sudah menunggu mereka di depan pabrik, hal ini cukup mengganggu arus lalu lintas. Para pekerja ini tidak hanya berasal dari lingkup daerah sekitar saja, tetapi juga daerah di luar kota. Mereka rata – rata menempuh jarak yang cukup jauh untuk mencapai lokasi industri yang terletak di jalan arteri primer Ungaran – Bawen. Jam kerja yang mereka jalani cukup tinggi sehingga waktu untuk beristirahat sangat kurang. Jauhnya lokasi dengan tempat tinggal juga berakibat bertambahnya biaya yang dikeluarkan pihak industri untuk menyediakan dana transport, baik itu yang berupa gaji maupun transportasi untuk antar jemput.

Dengan adanya permasalahan tersebut, perlu adanya penyediaan fasilitas hunian di kawasan industri sejalan dengan rencana pemerintah untuk mengembangkan kawasan industri di tiga titik wilayah pada tahun 2020 yaitu Kawasan Industri Pringapus, Bawen dan Tenganan. Dari ketiga kawasan industri tersebut, Kawasan Industri Pringapus akan menjadi kawasan industri terbesar dengan luas sebesar 267,79 Ha yang tentunya akan menyerap tenaga kerja yang cukup besar. Tenaga kerja di Kawasan Industri Pringapus diprediksikan mencapai 32.000 jiwa. Menurut Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor : 50/MPP/Kep/2/2007, kawasan industri yang luasnya lebih dari 200 Ha sekurang – kurangnya wajib mengusahakan sarana hunian bagi pekerja pabrik. Sudah selayaknya

kawasan industri dengan tingkat konsentrasi buruh yang tinggi memerlukan kehadiran tempat tinggal yang layak dan terjangkau yaitu berupa rumah susun sederhana sewa (rusunawa) dengan aksesibilitas tinggi di area sekitar Kawasan Industri Pringapus. Sejalan dengan keputusan pemerintah melalui Keppres No.22/2006 tentang Program Nasional “Rumah Susun 1000 Tower”. Ada 10 kota yang menjadi prioritas, yaitu Jakarta, Bandung, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Medan, Palembang, Batam, Makassar dan Banjarmasin. Sasaran pembangunan rusun (rumah susun) ini adalah untuk pemenuhan kebutuhan rusun layak huni sebanyak 1.000 menara atau sekitar 350.000 unit dengan harga sewa atau jual yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Menteri Negara Perumahan Rakyat (Mempera), Suharso Monoarfa menargetkan pembangunan rumah sederhana sehat (RSH) sebanyak 400.000 unit pada tahun 2010. Pembangunan perumahan ke atas merupakan pilihan yang tepat dan menguntungkan dibandingkan pembangunan perumahan ke samping, karena nantinya mampu meminimalisir lahan yang digunakan sehingga lahan yang tersisa dapat digunakan sebagai lahan pertanian yang merupakan prioritas kedua setelah industri. Tidak hanya itu, lahan yang tersisa dapat dijadikan sebagai ruang terbuka hijau untuk mengurangi dampak polusi udara di kawasan industri ini. Gas polutan yang dihasilkan dari proses industri di antaranya karbondioksida (CO_2), metana (CH_4), nitrous oksida (N_2O), perflourokarbon (PFCs) serta sulfurheksafluorida (SF_6). Golongan gas ini merupakan gas rumah kaca yang turut andil dalam percepatan laju pemanasan global.

Oleh karena itu, perlu adanya konsep hunian rumah susun yang disesuaikan dengan tipologi penghuni, karakteristik pekerja pabrik yang sebagian besar waktunya dihabiskan untuk bekerja serta kondisi lingkungan sekitarnya. Konsep hunian ini di antaranya :

- Konsep utama *one stop service*, konsep di mana semua fasilitas penunjang kebutuhan tersedia di rumah susun ini sehingga pekerja pabrik tidak perlu melakukan perjalanan jauh untuk memperoleh pelayanan (mengingat sebagian besar waktu dan tenaganya dihabiskan untuk bekerja).
- Ditetapkan dengan sistem kepemilikan *sewa*.
- *Murah dan dapat dijangkau* dari segi finansial.
- *Aksesibel* terhadap lokasi di mana mereka bekerja.

- Lokasinya *strategis dan dekat* dengan fasilitas pendukung lain misalnya fasilitas umum, sosial dan ekonomi yang terdapat di kawasan industri.
- *Mengoptimalkan lahan* yang tersedia dengan fasilitas hunian, serta *meminimalkan cost* pembangunan dengan pemakaian material yang terjangkau tetapi tetap *berkualitas*.
- Menyediakan ruang hunian yang *efektif dan efisien* sesuai dengan tipologi dan karakteristik pekerja pabrik.
- Desain yang tanggap secara aktif terhadap aktivitas industri di sekitarnya yaitu dengan pendekatan desain yang mampu *merespon kondisi iklim mikro* di sekitarnya serta turut aktif dalam *mengurangi laju pemanasan global*.

- **Tujuan dan Sasaran**

- **Tujuan**

Tujuan dari pembahasan ini adalah menggali dan merumuskan dasar – dasar perencanaan Rumah Susun Pekerja Pabrik di Kawasan Industri Pringapus sebagai salah satu alternatif penyediaan hunian vertikal yang dapat dijangkau baik dari segi finansial, kenyamanan maupun aksesibilitas terhadap lokasi industri sehingga dapat mengurangi kemacetan di jalan arteri Ungaran – Bawen sebagai dampak dari munculnya kawasan industri baru yaitu Kawasan Industri Pringapus. Pendekatan desain yang tanggap terhadap kondisi iklim mikro akibat aktivitas industri di sekitarnya merupakan salah satu alternatif mengurangi laju pemanasan global.

- **Sasaran**

Sasaran yang hendak dicapai adalah menyusun dan merumuskan naskah Landasan Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) Rumah Susun Pekerja Pabrik di Kawasan Industri Pringapus sebagai landasan konseptual bagi perencanaan fisik “Rumah Susun Pekerja Pabrik di Kawasan Industri Pringapus”

- **Manfaat**

Secara subyektif adalah guna memenuhi Tugas Akhir pada Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan selanjutnya menjadi acuan dalam perancangan grafis Rumah Susun Pekerja Pabrik di Kawasan Industri Pringapus.

Secara obyektif adalah memberikan pengetahuan masalah – masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan rumah susun sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang berfungsi untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama bagi pekerja pabrik serta mencoba untuk mengurangi permasalahan pemukiman dan masalah kemacetan yang terjadi di jalan arteri primer Ungaran – Bawen. Serta dapat menjadi acuan bagi pihak – pihak yang membutuhkan dalam proses perencanaan dan perancangan rumah susun pekerja pabrik di Kawasan Industri Pringapus yang sesuai dengan standar – standar yang telah ditetapkan tanpa meninggalkan kaidah – kaidah arsitektural.

- **Ruang Lingkup Pembahasan**

- **Ruang Lingkup Subtansial**

Ruang lingkup perencanaan dan perancangan Rumah Susun Pekerja Pabrik di Kawasan Industri Pringapus adalah suatu perencanaan dan perancangan rumah susun sederhana dengan sistem sewa (rusunawa) yang layak dan terjangkau serta mampu menampung kegiatan penghuni dengan tingkat aksesibilitas yang tinggi terhadap lingkungan industri dapat memberikan nuansa yang berbeda bagi kalangan pekerja pabrik maupun industri itu sendiri.

- **Ruang Lingkup Spasial**

Kabupaten Semarang, adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Ibukotanya adalah Ungaran. Kabupaten Semarang mempunyai luas wilayah 95.020,674 Ha. Secara geografis terletak pada posisi 110⁰14'54,75" - 110⁰39'3" Bujur Timur dan 7⁰3'57" - 7⁰30'0" Lintang Selatan. Secara administratif terdiri dari 18 wilayah kecamatan, 208 desa dan 27 kelurahan.

Batas – batas wilayah :

Sebelah Utara	: Kota Semarang dan Kabupaten Demak
Sebelah Selatan	: Kabupaten Boyolali dan Kabupaten Magelang
Sebelah Barat	: Kabupaten Temanggung dan Kabupaten Kendal
Sebelah Timur	: Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Boyolali

- **Metoda Pembahasan**

Metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini antara lain :

- **Metode deskriptif**, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data ditempuh dengan cara : studi pustaka / studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta *browsing* internet.
- **Metode dokumentatif**, yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan membuat gambar dari kamera digital.
- **Metode komparatif**, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap rumah susun.

Selanjutnya dari data - data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Rumah Susun Pekerja Pabrik di Kawasan Industri Pringapus.

- **Sistematika Pembahasan**

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan ini disusun dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup pembahasan, metode pembahasan, sistematika pembahasan dan alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi studi literatur berupa tinjauan rumah susun, faktor – faktor yang mempengaruhi perencanaan rumah susun, persyaratan rumah susun, tinjauan pekerja pabrik di kawasan industri, tinjauan perumahan di kawasan industri, tinjauan arsitektur tropis serta studi banding.

BAB III DATA

Berisi tentang tinjauan Kabupaten Semarang, tinjauan Kecamatan Pringapus serta tinjauan Kawasan Industri Pringapus yang akan menjadi acuan data dalam merencanakan dan merancang Rumah Susun Pekerja Pabrik di Kawasan Industri Pringapus.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN

Berisi tentang kesimpulan, batasan dan anggapan dalam Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun Pekerja Pabrik di Kawasan Industri Pringapus.

BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi tentang pendekatan dalam program perencanaan dan perancangan, meliputi pendekatan aspek fungsional (pendekatan pelaku, pendekatan aktivitas, pendekatan kebutuhan ruang, pendekatan program ruang), aspek kontekstual, teknis, kinerja dan arsitektural.

BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi tentang program perencanaan yang meliputi program ruang, lokasi dan tapak serta konsep perancangan bangunan yang meliputi konsep bentuk, penekanan desain yang digunakan, konsep struktur dan utilitas bangunan.

- **Alur Pikir**

