

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
ABSTRAKSI .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.1.1 Kebutuhan Perumahan Di Indonesia .....	1
1.1.2 Kondisi Perumahan Di Kawasan Industri Bawen - Ungaran .....	1
1.1.3 Pemenuhan Kebutuhan Pemukiman Layak Huni .....	3
1.2 Permasalahan dan Rumusan Masalah .....	3
1.2.1 Permasalahan .....	3
1.2.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan dan Sasaran .....	4
1.4 Lingkup Pembahasan .....	4
1.5 Metodologi .....	5
1.5.1 Metode Perolehan Data .....	5
1.5.2 Metode Pembahasan .....	5
1.5.3 Pola Pikir .....	7
1.6 Sistematika Penulisan .....	8
1.7 Keaslian Penulisan .....	8
BAB II TINJAUAN UMUM RUMAH SUSUN DAN PERILAKU KEGIATAN PENGHUNI .....	10
2.1 Tinjauan Teori Rumah Susun .....	10
2.1.1. Pengertian Rumah Susun .....	10
2.1.2. Klasifikasi Perumahan .....	10
2.1.3. Aspek-aspek Pertimbangan Pada Hunian Rumah Susun .....	11
2.2. Tinjauan Perilaku Dalam Bermukim .....	11
2.2.1 Pengertian Perilaku .....	11
2.2.2 Perilaku Manusia Terhadap Kebutuhan Pemukiman .....	12
2.2.3 Kecenderungan Perilaku Dalam Rumah susun .....	13
2.2.4 Pertimbangan Calon Penghuni Dalam Bermukim Terhadap Lokasi, Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial .....	13

2.3	Tinjauan Pengamatan Terhadap Perkampungan Rumah Susun Pekunden Semarang .....	14
2.3.1	Deskripsi Daerah Pengamatan .....	14
2.3.2	Hasil Pengamatan dan Pembahasan .....	16
<b>BAB III</b>	<b>TINJAUAN KONDISI KAWASAN DAN KARYAWAN PABRIK DI PEMUKIMAN PADA KAWASAN INDUSTRI.....</b>	<b>25</b>
3.1.	Kondisi Wilayah Kawasan Industri Kab. Semarang.....	25
3.1.1	Kondisi Geografi Kab. Semarang .....	25
3.1.2	Kondisi Kawasan Industri Bawen - Ungaran .....	25
3.1.3	Tinjauan Lokasi dan Karyawan Masing-Masing Pabrik .....	27
3.2.	Tinjauan Kondisi Karyawan Pabrik Pada Kawasan Industri.....	30
3.2.1	Tinjauan Tingkat Penghasilan Calon Penghuni .....	30
3.2.2	Sistem Kegiatan Karyawan Pabrik .....	30
3.2.3	Jenis Kegiatan Karyawan Pabrik .....	32
3.2.4	Perilaku Karyawan Pabrik Dalam Bermukim .....	33
3.2.5	Kondisi Fasilitas Pada Pemukiman (Tempat Kos) Karyawan Pabrik .....	34
3.3.	Kecenderungan Perilaku Karyawan Pabrik Terhadap Fasilitas Umum dan Sosial .....	38
3.3.1	Fasilitas Bermain Anak-anak .....	38
3.3.2	Tempat Berinteraksi (Tempat Bersama).....	38
3.3.3	Fasilitas Peribadatan.....	38
3.3.4	Fasilitas Olah Raga .....	38
3.3.5	Fasilitas Perbelanjaan .....	39
3.3.6	Fasilitas Pendidikan .....	39
<b>BAB IV</b>	<b>PENERAPAN RUMAH SUSUN BAGI KARYAWAN PABRIK DI KAWASAN INDUSTRI .....</b>	<b>40</b>
4.1	Penentuan Lokasi Site .....	40
4.2	Analisis Sistem Peruangan Unit Ruang Tinggal .....	42
4.2.1	Analisis Type Ruang Tinggal Berdasar Profil / Karakteristik Penghuni.....	42
4.2.2	Analisis Jumlah Unit Ruang Tinggal.....	46
4.2.3	Analisis Daya Beli Penghuni .....	46
4.2.4	Analisis Pengelompokan Type Unit Ruang Tinggal (Hunian).....	48
4.2.5	Analisis Macam Potensi Ruang Yang Dapat Menjadi Fungsi Fleksibelitas .....	48
4.3	Analisis Sistem Peruangan Dalam Rumah Susun .....	50
4.3.1	Analisis Peruntukan Ruang Bersama .....	50

4.3.2 Analisis Kebutuhan Ruang / Fasilitas Di Luar Unit Ruang Tinggal .....	50
4.3.3 Macam Potensi Ruang Yang Dapat Dimanfaatkan Se- bagai Proses Interaksi Sosial .....	52
4.3.4 Sistem Distribusi Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial .....	53
4.3.5 Fasilitas Pendidikan .....	56
BAB V KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN .....	57
5.1. Konsep Perencanaan Tata Ruang Luar .....	57
5.1.1 Massa Bangunan .....	57
5.1.2 Penzoningan Peruntukan .....	57
5.1.3 Ketinggian Bangunan .....	59
5.1.4 Sirkulasi Lingkungan .....	60
5.1.5 Kebisingan Lingkungan .....	60
5.2. Konsep Sistem Peruangan Unit Ruang Tinggal .....	61
5.2.1 Organisasi Ruang Tinggal .....	61
5.2.2 Ruang Keluarga .....	62
5.2.3 Ruang Tidur .....	62
5.2.4 Dapur .....	63
5.2.5 Km / Wc .....	64
5.2.6 Tempat Jemuran .....	64
5.2.7 Luasan Unit Ruang Tinggal .....	65
5.3 Konsep Distribusi Fasilitas Umum, Sosial dan Fasilitas Utilitas .....	66
5.3.1 Tempat Bermain Bagi Anak .....	66
5.3.2 Ruang Bersama .....	66
5.3.3 Fasilitas Peribadatan Bagi Umat Islam .....	67
5.3.4 Fasilitas Perbelanjaan .....	68
5.3.5 Fasilitas Olah Raga dan Taman .....	69
5.3.6 Fasilitas Pendidikan .....	69
5.3.7 Pos Keamanan .....	70
5.3.8 Garasi Bersama .....	70
5.3.9 Fasilitas Utilitas .....	70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Penzoningan peruntukan secara vertikal .....	16
Gambar 2.2	Kondisi teras .....	20
Gambar 2.3	Macam gangguan dalam teras terhadap hunian .....	21
Gambar 2.4	Ruang hunian untuk membuka usaha salon .....	23
Gambar 2.5	Pemanfaatan ruang bawah tangga untuk meletakkan sepeda motor ..	24
Gambar 3.1	Lokasi kawasan industri Bawen - Ungaran .....	26
Gambar 3.2	Jenis kegiatan dalam hunian .....	32
Gambar 3.3	Jenis kegiatan di luar hunian .....	32
Gambar 3.4	Situasi kondisi pemukiman kawasan industri .....	34
Gambar 3.5	Kondisi ruang tidur yang juga dipergunakan untuk tempat perabotan .....	34
Gambar 3.6	Kondisi denah kamar di tempat kost .....	35
Gambar 3.7	Kondisi teras (emperan) di tempat kost sekaligus sebagai ruang serba guna .....	36
Gambar 3.8	Kondisi tempat cuci yang dipergunakan secara bersama dalam satu kompleks kost .....	36
Gambar 3.9	Kondisi Km/wc .....	37
Gambar 3.10	Situasi halaman dan jalan umum sebagai tempat bermain anak-anak mereka .....	37
Gambar 4.1	Peta lokasi site rumah susun kel. Karangjati, Kec. Klepu .....	41
Gambar 4.2	Proses penentuan luas hunian 27 m .....	43
Gambar 4.3	Proses penentuan luas hunian 36 m .....	44
Gambar 4.4	Proses penentuan luas hunian 45 m .....	44
Gambar 4.5	Dua type unit ruang tinggal yang sudah menikah dengan belum menikah .....	45
Gambar 4.6	Dinding partisi .....	49
Gambar 4.7	Ruang keluarga yang berfungsi juga sebagai ruang tidur / ruang sholat .....	49
Gambar 4.8	Tempat bersam .....	52
Gambar 4.9	Fasilitas lapangan bola volly .....	52
Gambar 4.10	Penzoningan vertikal .....	53
Gambar 4.11	Tempat perbelanjaan dalam blok di lantai atas .....	55
Gambar 4.12	Tempat perbelanjaan bersama .....	55
Gambar 5.1	Bentuk dasar massa bangunan .....	57
Gambar 5.2	Penzoningan horisontal .....	58
Gambar 5.3	Penzoningan vertikal .....	59
Gambar 5.4	Ketinggian bangunan .....	59
Gambar 5.5	Pemisahan jalur sirkulasi dengan membedakan ketinggian .....	60

Gambar 5.6 Pengendalian terhadap gangguan kebisingan .....	61
Gambar 5.7 Organisasi ruang .....	61
Gambar 5.8 Ruang tengah (keluarga) .....	62
Gambar 5.9 Pembatas pada ruang tidur anak .....	63
Gambar 5.10 Perletakan dapur dengan ruang meja makan .....	63
Gambar 5.11 Tempat jemuran .....	64
Gambar 5.12 Zone bermain bagi anak .....	66
Gambar 5.13 Tempat perbelanjaan di lantai dasar dan lantai atas .....	68
Gambar 5.14 Fasilitas olah raga .....	69
Gambar 5.15 Shaft / cerobong sampah .....	71



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Macam gangguan dan upaya solusi .....	21
Tabel 2.2	Macam fasilitas, permasalahan yang timbul dan upaya solusi .....	23
Tabel 3.1	Kondisi fasilitas lingkungan di kawasan industri .....	27
Tabel 3.2	Nama dan jumlah karyawan pabrik di lokasi Gedanganak .....	28
Tabel 3.3	Kesejahteraan karyawan pabrik di lokasi Gedanganak .....	28
Tabel 3.4	Nama dan jumlah karyawan pabrik di lokasi Karangjati dan sekitarnya .....	28
Tabel 3.5	Kesejahteraan karyawan pabrik di lokasi Karangjati dan sekitarnya .....	28
Tabel 3.6	Nama dan jumlah karyawan pabrik di Kec. Bawen .....	29
Tabel 3.7	Kesejahteraan karyawan pabrik di Kec. Bawen .....	29
Tabel 3.8	Sistem kegiatan karyawan pabrik yang sudah menikah .....	31
Tabel 3.9	Sistem kegiatan karyawan pabrik yang belum menikah .....	31
Tabel 4.1	Analisis tempat kegiatan dalam hunian dan permasalahan .....	42
Tabel 4.2	Analisis pelaku dan macam kegiatan dalam hunian .....	42
Tabel 4.3	Analisis internal mikro .....	45
Tabel 4.4	Prosentase asumsi jumlah setiap hunian / kamar .....	45
Tabel 4.5	Daftar harga jual, angsuran dan pembayaran .....	47
Tabel 4.6	Analisis internal makro dan distribusi zone .....	51

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Peta penyebaran industri Kabupaten Semarang.
- Lampiran 2. Peta rencana tata guna tanah Kec. Ungaran.
- Lampiran 3. Peta rencana tata guna tanah Kec. Klepu.
- Lampiran 4. Daftar pertanyaan pendataan keluarga dan kebutuhan fasilitas dalam pemukiman.
- Lampiran 5. Perhitungan finansial bangunan rumah susun.
- Lampiran 6. Analisis perhitungan kredit kepemilikan rumah.

