

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

1.1.1 Kebutuhan Perumahan Di Indonesia

Rumah merupakan suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupan. Rumah juga merupakan tempat dimana berlangsung proses sosialisasi pada saat individu diperkenalkan pada norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat. Sehingga masalah perumahan merupakan masalah penting bagi setiap individu. (Sarlito Wirawan Sarwono, Lokakarya Pemukiman Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, 1978)

Masalah perumahan merupakan suatu masalah yang cukup serius, karena jumlah penduduk yang terus bertambah sementara luas tanah untuk perumahan terus berkurang. Berkurangnya luas tanah karena untuk mendirikan pabrik, perkantoran, tempat-tempat hiburan dan jalan-jalan penghubung. (K. Wanjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah)

Akibat pertambahan penduduk, kebutuhan perumahanpun meningkat. Dalam diskusi panel ilmiah ikatan mahasiswa arsitektur seluruh Indonesia, tahun 1983 memperkirakan jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2000 nanti akan mencapai 222 juta jiwa, dengan asumsi satu keluarga terdiri dari 5 jiwa. Sehingga dengan demikian pembangunan akan rumah susun mutlak sangat diperlukan karena kebutuhan akan tanah terus meningkat di Indonesia.

1.1.2 Kondisi Perumahan Di kawasan Industri Bawen - Ungaran

Kota Semarang merupakan salah satu kota besar di Indonesia, dengan predikat sebagai kota perdagangan. Dengan kondisi tersebut maka mengakibatkan kian tahun jumlah penduduk terus meningkat di Semarang. Dengan melihat perkembangan penduduk yang terus meningkat, maka masalah perumahan merupakan masalah yang cukup serius bagi kota Semarang pada khususnya.

Dengan adanya segitiga pertumbuhan (the growth triangle) atau disebut “Joglo Semar” yaitu nama dari tiga kota antara Semarang, Yogyakarta dan Solo. Dan kota Semarang lebih siap untuk dikembangkan dibidang industri (bisnis dan transaksi) dibanding dengan dua kota lainnya. (Harian Bernas, 3-12-1996). Serta adanya pengembangan kota Semarang ke arah selatan yaitu mencakup kota antara Ungaran - Bawen yang akan dijadikan sebagai pusat kawasan industri, pengadaan jalan tol antara kota Semarang dan Solo, dan sudah didirikannya terminal bus Bawen yang merupakan pertemuan dari kota segitiga emas antara Semarang, Yogyakarta dan Solo. (Sumber Data : Harian Suara Merdeka, 21-11-1996). Sehingga dengan kenyataan tersebut akan mempengaruhi pertumbuhan penduduk yang sangat pesat dan masalah perumahan yang cukup serius di kawasan industri tersebut (antara Bawen - Ungaran)

Pada kota Semarang bagian selatan atau antara Bawen - Ungaran (kawasan industri) kebutuhan akan perumahan merupakan salah satu kebutuhan utama untuk saat ini dan dimasa mendatang terutama masyarakat migran/karyawan pabrik di kawasan industri antara kota Bawen - Ungaran.

Hal ini diakibatkan karena banyaknya berbagai industri kecil maupun besar yang berda di kawasan antara Bawen - Ungaran. Dengan demikian banyak menyerap tenaga kerja (karyawan pabrik) dari luar kota. Sehingga mengakibatkan perpindahan penduduk dari luar daerah ke kawasan industri (Bawen - ungaran) yang mengakibatkan perumahan menjadi masalah cukup serius di kawasan ini (Endah Purwati Subroto, *Seminar Habitat Nasional*, Alumni Bandung, 1984)

Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat migran (karyawan pabrik), di kawasan industri ini banyak didirikan kost-kost yang diperuntukan bagi karyawan pabrik yang kondisinya kurang memenuhi syarat (tidak layak huni) karena untuk mendirikan perumahan yang layak huni mereka tidak mampu dengan kondisi penghasilannya (C. Djambut Blaang, *Perumahan Dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*)

1.1.3 Pemenuhan Kebutuhan Pemukiman Layak Huni

Pada saat ini para karyawan pabrik di kawasan industri tersebut sebagian besar menempati kost di sekitar mereka bekerja (pabrik) yang kondisinya kurang layak huni karena keterbatasan tempat terutama mereka yang sudah berkeluarga dan mempunyai anak. Karena satu ruang kamar ditempati untuk tidur bersama keluarga serta untuk keperluan penempatan perabotan.

Sehingga dengan keadaan demikian mereka sangat membutuhkan akan rumah hunian dengan standart layak huni yang sesuai dengan kemampuan penghasilan mereka (karyawan pabrik). Standart layak huni adalah rumah penghunian dengan dipenuhinya standart minimal dari kebutuhan peruangan tersebut, selain ukuran minimal standart, juga minimal kesehatan bangunan dan rasa aman dari gangguan cuaca (panas, hujan dan dingin)

1.2 PERMASALAHAN DAN RUMUSAN MASALAH

1.2.1 Permasalahan

Bagaimana merencanakan rumah susun yang layak huni bagi calon penghuninya serta yang sesuai profil (karakter) karyawan pabrik dan kriteria lokasi yang cocok untuk rumah susun bagi karyawan pabrik di kawasan industri.

1.2.2 Rumusan Masalah

- Bagaimana memilih lokasi site yang ideal untuk karyawan pabrik di kawasan industri.
- Bagaimana mengidentifikasi type unit ruang tinggal pada bangunan rumah susun yang sesuai dengan profil karyawan pabrik.
- Apa jenis fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dibutuhkan penghuni serta pengaturan terhadap jenis dan sistem distribusinya.

1.3 TUJUAN DAN SASARAN

Tujuan

Merencanakan rumah susun yang layak huni dan dapat menampung karakteristik penghuni (karyawan pabrik) pada kawasan industri.

Sasaran

Mendapatkan konsep dasar perancangan rumah susun di kawasan industri dengan penekanan pada :

- Menentukan lokasi site (rumah susun) dengan mempertimbangkan terhadap jarak tempuh diantara lokasi pabrik dan fasilitas yang ada dalam kawasan industri.
- Merencanakan type unit ruang tinggal yang sesuai dengan profil (karakter) bagi karyawan pabrik.
- Merencanakan kebutuhan fasilitas dan sistem distribusi fasilitas umum dan sosial bagi kepentingan penghuni rumah susun.

1.4 LINGKUP PEMBAHASAN

Perencanaan rumah susun di kawasan industri mempunyai lingkup yang sangat luas, oleh karena itu perlu dilakukan pembatasan yaitu :

- **Lokasi site** yaitu membahas tentang penentuan lokasi rumah susun yang ideal dengan mempertimbangkan pada jarak tempuh diantara lokasi pabrik, fasilitas umum maupun sosial dan fasilitas utilitas (tempat peribadatan, pendidikan, olah raga, kesehatan, dan sebagainya) yang ada dalam kawasan tersebut.
- **Profil penghuni** yaitu membahas tentang karakter perilaku kegiatan karyawan pabrik dalam bermukim pada kawasan industri yang terdiri dari;
 - Profil karyawan pabrik yang belum menikah (single)
 - Profil karyawan pabrik yang sudah menikah, istri tidak bekerja
 - Profil karyawan pabrik yang sudah menikah, dengan istri bekerja
 selanjutnya untuk ditransfer / diwadahi kedalam perencanaan rumah susun.
- **Distribusi fasilitas umum dan fasilitas sosial** yaitu membahas sistem distribusi fasilitas umum dan sosial yang terdiri dari distribusi fasilitas peribadatan, olah raga, pendidikan, perbelanjaan dan fasilitas lainnya dalam rumah susun.

1.5 METODOLOGI

1.5.1 Metode Perolehan Data

1. Metode Observasi Lapangan

Yaitu metode dengan cara pengamatan langsung ke obyek/di lapangan untuk mengetahui kondisi fisik pada pemukiman (di tempat-tempat kost) dan profil/karakter dari karyawan pabrik yang belum menikah (single), profil karyawan pabrik yang sudah menikah (berkeluarga) di kawasan industri serta kriteria - kriteria lokasi untuk rumah susun yang mempertimbangkan jarak tempuh ke lokasi pabrik dan fasilitas lingkungan (Fasum, fasos dan Fasilitas Utilitas) di kawasan industri tersebut.

2. Metode study literatur

Yaitu mencari/mengkaji suatu teori-teori yang berhubungan dengan rumah susun terutama yang menyangkut mengenai masalah; Tinjauan tentang perumahan khususnya rumah susun, perilaku penghuni dalam bermukim, tinjauan tentang lokasi site, fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos) yang akan dipecahkan.

1.5.2 Metode Pembahasan

Metode yang digunakan yaitu dengan membahas tentang masalah yang dimunculkan yaitu :

- **Lokasi site**

Yaitu penentuan lokasi site untuk rumah susun dengan menggunakan analisis kriteria-kriteria dasarnya dengan mempertimbangkan jarak tempuh diantara pabrik, sarana transportasi cukup tersedia dan lancar, keadaan lingkungan yang masih segar dan bebas polusi, fasilitas lingkungan yang memadai / kondisi dan potensi pada kawasan tersebut. Selanjutnya lokasi site terpilih dari beberapa alternatif merupakan pertimbangan yang terbaik dari kriteria-kriteria dasar

yang ditetapkan termasuk tinjauan terhadap kondisi dan potensi di kawasan tersebut.

- **Type unit ruang tinggal (Internal mikro)**

Yaitu metode pembahasan yang membahas karakteristik perilaku karyawan pabrik dalam bermukim dengan mengetahui aktifitas / kegiatan masing-masing karyawan pabrik antara lain :

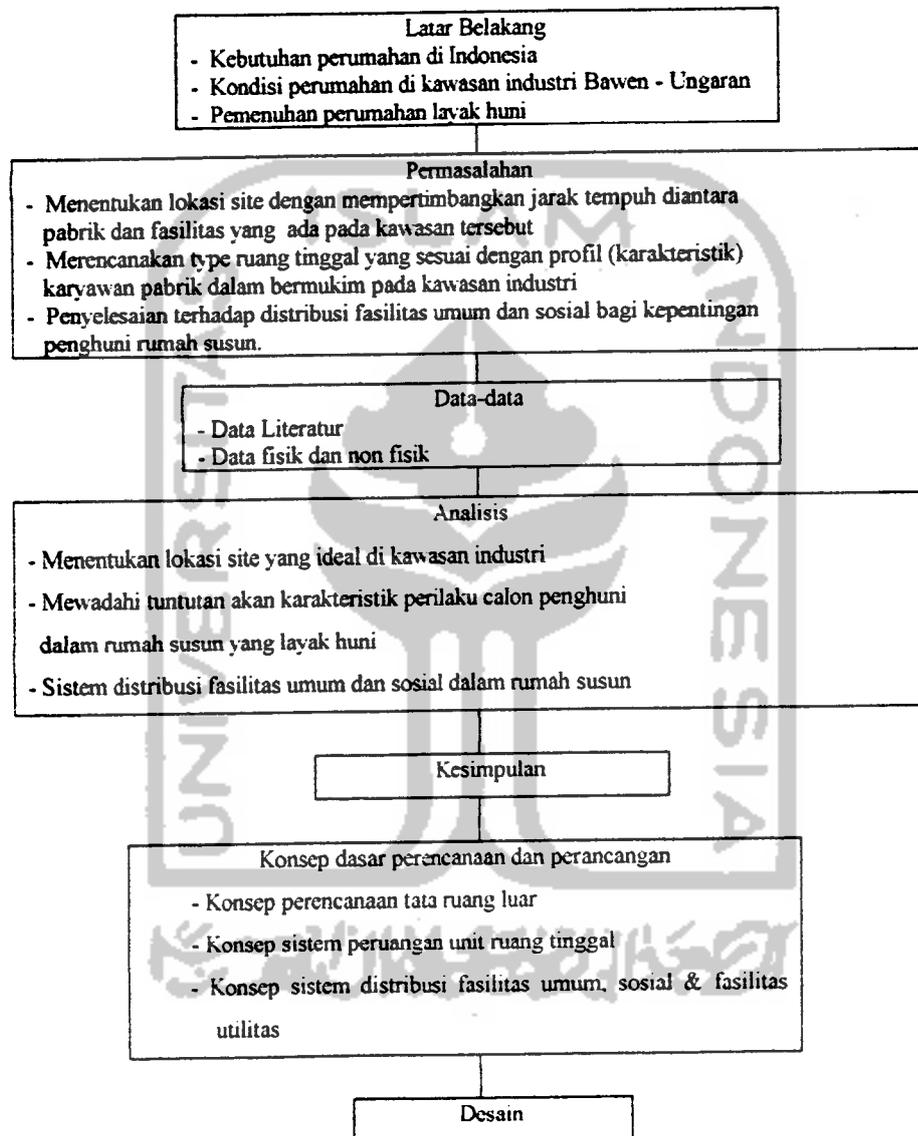
- Karyawan pabrik yang sudah menikah dengan istri bekerja
- Karyawan pabrik yang sudah menikah dengan istri tidak bekerja
- Karyawan pabrik yang belum menikah / bujangan

Selanjutnya dapat ditentukan / ditemukan type unit ruang tinggal yang sesuai dengan kondisi masing-masing karyawan pabrik untuk diwadahi dalam perencanaan rumah susun.

- **Distribusi fasilitas umum dan fasilitas sosial (Internal makro)**

Distribusi fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam rumah susun timbul karena adanya pemenuhan perwadahan dari calon penghuni. Untuk memenuhi kebutuhan distribusi fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam rumah susun maka harus mengetahui aktifitas / kegiatan masing-masing calon penghuni / karyawan pabrik di kawasan industri sehingga dapat ditentukan / ditemukan distribusi fasilitas umum dan fasilitas sosial yang sesuai / ideal dengan mereka.

1.5.3 Pola Pikir



1.6 SISTEMATIKA PENULISAN

Bab I Pendahuluan

Mengungkapkan latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, sistematika pembahasan, pola pikir.

Bab II Tinjauan umum rumah susun

Mengemukakan tentang pengertian dasar dari perumahan, maupun rumah susun dan tinjauan teori mengenai perilaku kegiatan penghuni.

Bab III Tinjauan kondisi kawasan Dan Kondisi karyawan pabrik di Pemukiman Pada kawasan industri

Bab ini mengungkapkan tentang kondisi karyawan pabrik di kawasan industri serta karakter perilaku dalam tempat kost.

Bab IV Penerapan rumah susun di kawasan industri.

Mengungkapkan analisis tentang mawadahi tuntutan dari karakter perilaku kegiatan penghuni dalam rumah susun yang layak huni, analisis distribusi fasilitas yang digunakan dan analisis lokasi site.

Bab V Konsep dasar perencanaan dan perancangan

Merupakan bab yang mengungkapkan tentang konsep-konsep dasar dari berbagai analisis yang akan dijadikan sebagai acuan didalam menyusun konsep selanjutnya untuk menghasilkan desain.

1.7 KEASLIAN PENULISAN

Pada penulisan tugas akhir yang ada pada penulisan ini menekankan pada masalah *profil (karakter) dari perilaku karyawan pabrik dalam bermukim di kawasan industri dan sistem distribusi fasilitas yang digunakan pada rumah susun.*

Sedangkan penulisan tugas akhir yang sudah ada atau pernah dibaca oleh penulis adalah menekankan pada :

- M. Budiansyah

Judul : Rumah susun bagi kaum migran pinggir kali

Penekanannya tentang kaum migran yang bermukim di sekitar kali Gajah Wong dan pendirian rumah yang ilegal.

- **Noor Cholis Idham**

Judul : Rumah susun di yogyakarta

Penekanannya tentang konsep pemukiman terpadu dengan penekanan pada perilaku penghuni.

- **Agus Helianto Wibowo**

Judul : Rumah Susun Buruh Pabrik Tekstil PT. Primisima Yogyakarta.

Penekanannya pada Fleksibilitas ruang dan interaksi sosial penghuni rumah susun

