

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Kabupaten Demak merupakan sebuah Kabupaten yang berada di Jawa Tengah yang terletak tidak jauh atau sekitar 25 km di sebelah timur Kota Semarang, dengan luasan daratan  $\pm 897,43 \text{ km}^2$  yang memiliki penduduk 1.173.592 jiwa pada tahun 2020 yang dimana mengalami peningkatan sebesar 1% dari tahun sebelumnya dengan jumlah 1.162.805 jiwa pada 2019 (BPS, 2019) Badan Pusat Statistik Kabupaten Demak di tahun 2019 masyarakat kabupaten Demak yang berkerja sebanyak 549.295 orang yang terdiri dari 332.622 laki-laki dan 216.673 perempuan. Kabupaten Demak merupakan salah satu pusat industri di Jawa Tengah yang letaknya berada pada perbatasan antara kecamatan Sayung dengan kecamatan Karang Tengah atau disebut Jateng Land Industrial Park Sayung. Menurut Dinas Ketenagakerjaan dan Perindustrian Kabupaten Demak (DKPKD, 2020), mengatakan bahwa banyaknya masyarakat yang berkerja sebagai karyawan swasta sebanyak 36.868 orang dengan 19.027 laki-laki dan 17.841 yang berkerja pada beberapa kantor atau perusahaan dan pekerja/buruh sebanyak 33.638 orang dengan 16.457 laki-laki dan 17.181 perempuan yang berkerja pada 457 perusahaan atau pabrik yang berada di Kabupaten Demak. Semakin padatnya penduduk di kabupaten Demak dengan peningkatan penduduk 1% setiap tahunnya dan masyarakat yang tercatat oleh Dinas Sosial Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kabupaten Demak setiap tahunnya  $\pm 8.000$  orang yang mendaftar untuk mencari pekerjaan baik karyawan dan buruh di kabupaten Demak, maka dengan itu membuat kebutuhan tempat tinggal semakin meningkat, dengan peningkatan kebutuhan dan dimana lahan untuk permukiman horizontal pun semakin mahal dan sulit di dapatkan maka permukiman vertical lah yang menjadi salah satu pilihan terbaik untuk para karyawan dan buruh terutama bagi yang baru mendaftar mencari pekerjaan dengan tingkat perekonomian menengah kebawah untuk memiliki hunian yang layak dengan harga terjangkau.

Berdasarkan kondisi alam kabupaten Demak berlokasi di jalan pantura yang tidak jauh dari pantai, dimana sepanjang 34,1 km berbatasan langsung dengan Laut Jawa. M. Agus Nugroho (Badi, 2022) mengatakan setidaknya pada awal tahun 2022 ada 4 kecamatan yang terkena banjir rob pada walat tahun 2022 yaitu kecamatan Sayung, Karangtengah, Bonang, dan Wedung. Pada daerah yang rawan terkena banjir rob ini menurut Dina Komunikasi dan

Informasi Kabupaten Demak ini mengalami penurunan 4 sampai 12 cm yaitu pada kecamatan Sayung, yang telah dinyatakan dalam rapat konsorium yang diadakan pada bulan juni 2021. Dengan fenomena yang sering terjadi di beberapa daerah di kabupaten Demak ini dengan adanya banjir rob dan penurunan tanah setiap tahunnya maka konstruksi pada bangunan merupakan salah satu yang terpenting dan harus di perhatikan untuk bangunan-bangunan yang akan di bangun di daerah kabupaten Demak ini. Dan yang hal lain yang harus di perhatikan lagi ialah jenis tanah pada sebgain besar kabupaten Demak ini berjenis grumusol dimana pada musimkemarau tanag akan menjadi keras dan retak-retak sedangkan musim penghujan tanah ini lekat dan liat sekali dan mengalami penambahan volume, sehingga harus di perhatikan dengan sangat drainase.

Berdasarkan dari permasalahan tentang kepadatan penduduk di kabupaten Demak dengan peningkatan kepadatan 1% setiap tahunnya dan banyaknya karyawan & buruh dengan tingkat perekonomian rendah maka di buatlah rumah susun sewa yang di tujukan khusus untuk karyawan swasta & buruh industri dengan penghasilan menengah kebawah berkisar di 2 – 5 juta per bulan dimana upah minimum regional kabupaten Demak berkisaran 2,5 juta per bulan yang berkerja di beberapa perusahaan swasta dan 457 perusahaan industri yang berlokasi di kabupaten Demak dengan tujuan untuk membantu memenuhi hak tempat tinggal masyarakat berpenghasilan rendah dan juga mempermudah aksesilitas karyawan & buruh untuk menuju ke perusahaan tempat mereka berkerja. Penerapan arsitektur prilaku pada rumah susun ini diharapkan dapat menanggapi dan memenuhi kebutuhan manusia dalam melakukan aktivitas dengan gaya hidup manusia di dalam rumah susun.

Pada Rapat Dengar Pendapat dengan Komisi V DPR RI di Jakarta, Direktur Jendral Perumahan Iwan Suprijan mengatakan “Untuk capaian target terkait rumah susun untuk tahun ini ada sebanyak 5.141 unit”. jadi pada tahun 2022 ini pemerintah telah menyiapkan anggaran 5,1 triliun rupiah untuk pengadaan 5.141 unit rumah susun yang akan di bangun. Kurang lebihnya ada sekitar 2.973 unit atau dengan 56 tower sedang dalam tahapan proses pembangunan pada tahun 2021 dan dilanjut ke tahun 2022, sedangkan ada sekitar 2.168 unit atau dengan 97 tower akan direncanakan kegiatan pembangunan rumah susun yang baru pada tahun 2022 ini. Rincian alokasi unit rumah susu nada sebanyak 1.594 unit untuk rusunawa Lembaga pendidikan berasrama, 766 unit untuk rusunawa perguruan tinggi, 1.035 unit untuk rusunawa ASN/TNI/Polri, 764 untuk rusunawa masyarakat berpenghasilan rendah, dan 982

unit untuk rusunawan pekerja. Dan Dirjen Iwan mengatakan bahwa nantinya ada 1.823 unit rusun khusus yang akan di bangun, dimana sebanyak 1.495 unit untuk rusun masyarakat yang terkena bencana alam, 278 unit untuk rusun masyarakat yang terkena dampak dari program-program pemerintah seperti, pelebaran jalan, pembebasan bantaran sungai, dan sebagainya, dan 50 unit untuk rusun di daera terpencil di luar pulau.

## 1.2 Pernyataan Masalah

Dari penjelasan latar belakang maslaah diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang diangkat, yaitu:

1. Bagaimana merancang tata ruang pada rumah susun sewa karyawan dan buruh di Kabupaten Demak?
2. Bagaimana mendesain rumah susun sewa *low maintenance* dengan memperhatikan bahan, orientasi, massa, dan fasade bangunan?

## 1.3 Tujuan dan Manfaat

### 1.3.1 Tujuan

Tujuan dari perencanaan proyek ini adalah dapat merancang rumah susun dengan tatanan ruang yang di butuhkan penghuni agar dapat memenuhi segala kegiatan aktivitas pada permukiman vertikan dan dapat menciptakan desain rumah susun dengan struktur yang sederhana tetapi tetap memperhatikan bentuk, massa, dan orientasi bangunan dengan menunjukan keunikan dan estetika bangunan.

### 1.3.2 Manfaat

- a. Manfaat Secara Praktis
  - Mendesain bangunan rumah susun sewa dengan konstruksi khusus yang mampu meonpang bangunan ini di daerah kabupaten Demak dan dapat mencerminkan ciri khas pada bangunan ini
  - Mendesain rumah susun sewa yang mampu mewadahi segala kegiatan aktivitas sehari-hari penghuni yang ada pada rumah susun ini.

b. Manfaat Bagi Pemerintah

Rumah susun sewa ini dapat menjadi fasilitas bersubsidi yang di berikan oleh pemerintah kepada masyarakat dengan penghasilan rendah terutama untuk masyarakat yang berkerja sebagai karyawan dan buruh pada perusahaan industry di kabupaten Demak.

c. Manfaat bagi karyawan dan Buruh di Kabupaten Demak

Proyek ini menjadi salah satu fasilitas yang ada di kabupaten Demak yang disediakan pemerintah untuk mengatasi peningkatan kebutuhan tempat tinggal yang diakibatkan karena kepadatan penduduk untuk masyarakat dengan berpenghasilan yang rendah agar dapat tetap mendapatkan hak untuk tempat tinggal yang layak dan nyaman, juga mempermudah aksesibilitas karyawan dan buruh yang berkerja di sekitar kawasan industri Demak dimana mereka berkerja.

#### 1.4 Orisinalitas

Proyek ini berjudul “Rumah Susun Sewa Karyawan dan Buruh di Kabupaten Demak” dengan menerapkan pendekatan Arsitektur perilaku. Dalam melakukan pencarian karya tulis ilmiah dan jurnal melalui internet dengan kata kunci pencarian “Rumah Susun Buruh dan Rumah Susun Karyawan”.

No	Judul Proyek	Topik / pendekatan yang diangkat	Nama Penulis dan institusinya
1	Rumah Susun Bagi Karyawan Berpenghasilan Menengah di Kota Semarang. (Sulistyo, 2017)	Arsitektur Ekologis	Bogi Okka Sulistyo – UNIKA Soegijapranata
2	Rumah Susun Sewa Buruh Pabrik Di Kawasan Indutri Kecamatan Pedurungan Kota Semarang. (Murtomo, 2012)	Arsitektur Tropis	Ardha Ajiyunanta, Bambang Adji Murtomo, Dhanoe Iswanto – Universitas Diponegoro

3	Rancangan Rumah Susun Sewa Adaptable bagi Pekerja Pabrik di Kawasan Sub-Urban Kabupaten Sidoarjo. (Defiana, 2017)	Aristektur Ekologis	Maulysa Prahastuti, Ima Defiana – Institut Teknologi Sepuluh November
4	Rumah Susun Sewa Karyawan dan Buruh di Kabupaten Demak	Arsitektur Perilaku	Klaudius Renaldi – UNIKA Soegijaranata

*Tabel 1. 1 Originalitas Proyek  
Sumber: Analisis Pribadi*

Dengan ini dapat dilihat perbedaan proyek yang akan dikerjakan dengan proyek-proyek lainnya dari hasil temuan karya tulis ilmiah dan jurnal di internet menunjukkan pada fungsi bangunan proyek rumah susun sewa ini memiliki sasaran untuk para karyawan dan buruh industri yang berkerja di kabupaten Demak, dan topik yang diangkat ialah Arsitektur Perilaku dimana bangunan ini akan rancang dengan merespon perilaku dari pengguna bangunan.