

BAB II GAMBARAN UMUM

2.1 Gambaran Umum Proyek

2.1.1 Terminologi Proyek

a. Rumah Susun

Menurut Undang-Undang No. 20 tahun 2011 (DPR, 2011) yang dimaksud dengan rumah susun adalah bangunan atau gedung bertingkat yang dibangun pada lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam bentuk vertikal maupun horizontal dimana merupakan satuan yang dapat dimiliki masing-masing dan dapat digunakan secara terpisah, terutama sebagai tempat untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian, benda, dan tanah bersama (DPR, 2011).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia rumah susun merupakan penggabungan antara dua kata yaitu rumah dan susun, dimana pengertian rumah adalah bangunan atau gedung yang difungsikan sebagai tempat tinggal dan pengertian susun adalah kumpulan atau seperangkat barang yang sedemikian rupa diatur bertingkat. Jadi, secara keseluruhan pengertian rumah susun menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah bangunan atau gedung bertingkat yang terbagi atas beberapa tempat tinggal yang dimana masing-masing tempat untuk satu keluarga.

b. Kepemilikan Rumah Susun

Rumah susun menurut kepemilikan dapat dibagi menjadi dua, yaitu: rumah susun milik dan rumah susun sewa:

- Rumah Susun Milik (Rusunami)

Merupakan rumah susun yang bersifat perseorangan dan terpisah dan tidak dapat dipindah tangan kan dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Pada rumah susun ini pemilik rumah susun mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), atas nama pemilik/perorangan atau pun dapat atas nama suatu badan hukum.

- Rumah Susun Sewa (Rusunawa)

Rumah susun sewa yang bersifat bersama dari seluruh pemilik atau penghuni rumah susun yang terdiri dari bagian, benda, dan tanah bersama.

Kepemilikan bersama atas bidang tanah dimana rumah susun tersebut berdiri memiliki dasar yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Agraria Pasal 4 ayat (1) yang berisi : Atas dasar hak menguasai yang diberikan dari negara sebagaimana yang ada pada isi pasal 2 ditetapkannya beberapa macam hak atas permukaan bumi yaitu tanah, yang dapat dipunyai dan diberikan kepada orang-orang baik bersama-sama dengan orang lain ataupun sendiri serta badan hukum. Kata bersama-sama dengan orang lain tersebut mengartikan bahwa hak terhadap tanah tersebut dikuasai dan dimiliki secara bersama-sama dengan orang lain (Tamzil, 1960).

Dalam kaitan arsitektural yang membedakan rumah susun milik dengan rumah susun sewa yaitu dari sisi perubahan bentuk satuan/unit rumah susun itu sendiri. Untuk rumah susun milik, pemilik/penghuni satuan dapat merubah atau renovasi satuan rumah susun baik dari tata ruang dan sebagainya. Sedangkan rumah susun sewa, penyewa/penghuni tidak diijinkan untuk merubah atau renovasi satuan rumah susun itu sendiri.

c. Penyelenggara Rumah Susun

Rumah susun berdasarkan penyelenggaranya dibedakan menjadi dua, yaitu:

- Pemerintah

Rumah susun yang merupakan program pemerintah biasanya merupakan rumah susun untuk subsidi pemerintah bagi masyarakat dengan penghasilan menengah kebawah. Dan rumah susun pemerintah telah memiliki pedoman atau standar yang berlaku pada bangunan rumah susun yang kemudian mengikuti kebutuhan sasaran penghuni rumah susun yang direncanakan pemerintah.

- Swasta

Rumah susun yang merupakan program suatu badan swasta yang dapat berupa mencari profit/keuntungan dan juga dapat berupa kerjasama dengan perusahaan atau lembaga untuk merancang rumah susun untuk sasaran tertentu atau khusus.

d. Rumusan Fungsi Bangunan

Berdasarkan uraian tersebut rumusan fungsi dari judul “Rumah Susun Sewa Karyawan dan Buruh di Kabupaten Demak” adalah suatu bangunan atau gedung milik pemerintah yang terdiri dari beberapa satuan rumah tinggal yang tersusun dalam bentuk vertikal yang dapat digunakan masing-masing secara terpisah oleh penghuni bangunan atau gedung tersebut yang pada kasus proyek ini penghuni ialah karyawan dan buruh yang berkerja pada perusahaan industri yang berada di kabupaten Demak.

2.1.2 Gambaran Karakteristik Rumah Susun

Menurut Undang-Undang No. 20 tahun 2011 Pasal 1 jenis rumah susun terdiri atas 4 macam, yaitu (DPR, 2011):

- Rumah susun umum merupakan rumah susun yang dibuat untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat dengan penghasilan yang rendah. Rumah susun umum ini terbagi menjadi 2 yaitu :
 - o Rumah susun sewa (rusunawa)

Rusunawa ini biasanya dikelola oleh pemerintah, dan menjadi salah satu alternatif tempat tinggal untuk masyarakat berpenghasilan rendah di daerah tersebut dengan cara penyewaan dengan syarat dan ketentuan yang berlaku yang telah ditetapkan pemerintah.
 - o Rumah susun milik (rusunami)

Rusunami ini kurang lebih serupa dengan rusunawa tetapi rusun ini dapat dijadikan hak milik atau di beli oleh penghuni dengan cara membayar tunai atau dengan system kredit pemilikan apartemen (KPA) dengan syarat dan ketentuan yang berlaku yang telah ditetapkan pemerintah.
- Rumah susun khusus merupakan rumah susun yang dibuat untuk memenuhi kebutuhan khusus masyarakat.
- Rumah susun negara merupakan rumah susun milik negara yang berfungsi sebagai hunian atau tempat tinggal, sarana untuk pembinaan didalam keluarga, dan juga sebagai penunjang pelaksanaan tugas pegawai atau pejabat negri.

- Rumah susun komersil merupakan rumah susun yang dibuat dengan tujuan mendapatkan keuntungan dari hasil penjualan unit rumah susun tersebut, seperti contohnya yaitu apartemen.

Menurut Undang-Undang No. 20 tahun 2011 Pasal 17 rumah susun yang dapat dibangun di atas tanah dibagi menjadi 3, yaitu (DPR, 2011):

- Hak milik,
- Hak guna bangunan atau hak pakai bangunan atas tanah milik negara,
- Hak guna bangunan atau hak pakai bangunan atas hak pengelola pemilik tanah.

Tipe-tipe unit yang tersedia pada rumah susun berdasarkan ukuran luasan unit rumah susun tersebut, yaitu (Kementerian PUPR, 2016):

No	Tipe Unit	Fasilitas
1	Tipe 18 m ²	- 1 kamar tidur
	Tipe 21 m ²	- Ruang tamu
	Tipe 24 m ²	- Kamar mandi - Dapur
2	Tipe 30 m ²	- 2 kamar tidur
	Tipe 36 m ²	- Ruang tamu/keluarga
	Tipe 42 m ²	- Kamar mandi
	Tipe 50 m ²	- Dapur - Ruang makan

*Tabel 2. 1 Tipe Unit Rumah Susun Sederhana
Sumber: Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman*

Aspek utama yang harus diperhatikan pada fungsi bangunan rumah susun sewa karyawan dan buruh di kabupaten Demak ini, yaitu:

- Kenyamanan

Kenyamanan merupakan aspek salah satu aspek penting pada fungsi bangunan rumah susun, dimana pada bangunan rumah susun harus memiliki tingkat kenyamanan yang tinggi untuk penghuninya karena penghuni akan menetap dalam

jangka waktu yang lama dengan itu aspek kenyamanan harus sangat diperhatikan. Yang dimaksud dengan kenyamanan pada fungsi bangunan rumah susun ini adalah satuan rusun harus terhindar dari kebisingan yang mengganggu, pengahawaan dan pencahayaan alami pada bagian dalam bangunan, dan sebagainya.

- **Keamanan / Keselamatan**

Keamanan pada fungsi bangunan rumah susun ini adalah keamanan dari aspek sosial seperti kejahatan, pencurian, dan sebagainya. Kemudian keselamatan pada fungsi rumah susun ini adalah keselamatan dari bencana alam banjir, gempa bumi, kebakaran, dan sebagainya.

- **Kesehatan**

Kesehatan yang dimaksud pada fungsi rumah susun ini adalah kesehatan penghuni untuk tinggal pada bangunan rumah susun ini, seperti: utilitas bangunan yang baik atau tidak mampet, pencahayaan dan penghawaan alami yang baik, pengelolaan sampah yang baik, dan sebagainya.

- **Kemudahan**

Kemudahan pada fungsi bangunan rumah susun ini adalah kemudahan dalam aksesibilitas. Baik aksesibilitas dalam bangunan seperti akses yang mudah untuk pencapaian antar satuan rumah susun dengan fasilitas rumah susun, luar bangunan seperti akses yang mudah untuk pencapaian ke dalam bangunan baik dari area parkir, lapangan, dan ruang luar, dan luar tapak seperti akses pencapaian dari jalan untuk masuk ke tapak dan akses dari lokasi tapak yang dekat dengan tempat bekerja.

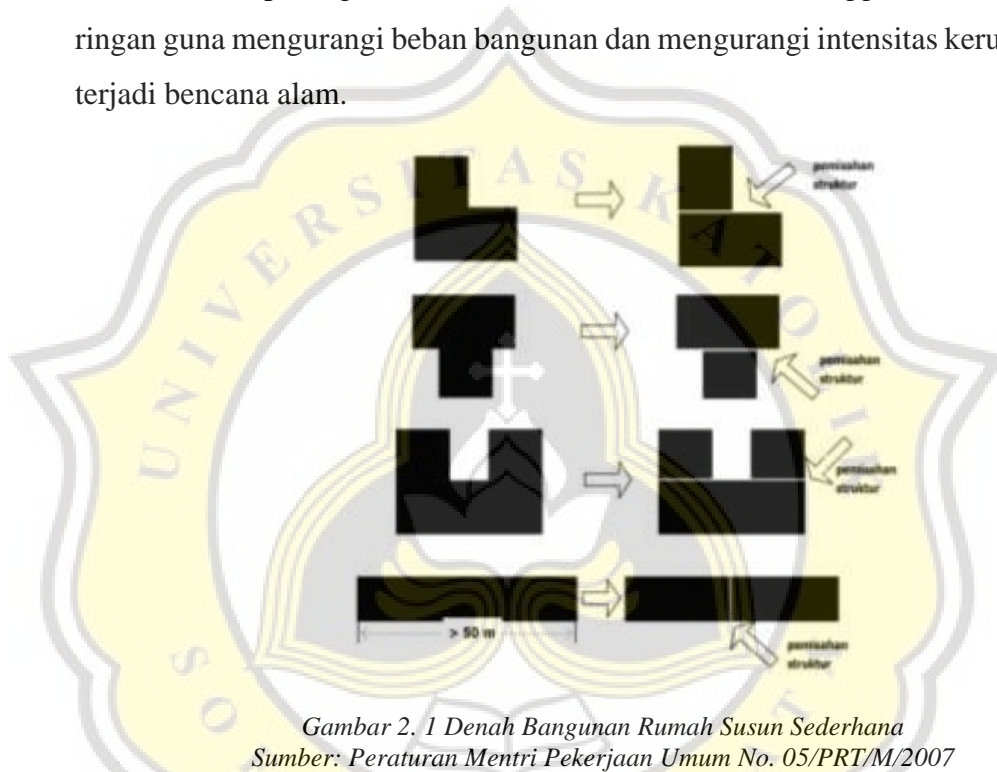
2.1.3 Arsitektur Bangunan Rumah Susun

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum yang berisi tentang Pedoman Teknis Bangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi dalam bahasan yang berkaitan dengan aksitektur pada bangunan rumah susun, yaitu (P. U. Menteri, 2007):

a. Persyaratan Penampilan Bangunan

- Bentuk denah bangunan rumah susun sedemikian mungkin dibuat simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan yang diakibatkan dari bencana alam.

- Denah bangunan dapat berupa T, L, dan U. Jika memiliki Panjang lebih dari 50 meter maka harus direncanakan pemisah struktur bangunan atau dilatasi guna mencegah terjadi kerusakan yang diakibatkan dari bencana alam.
- Denah bangunan dengan bentuk sentris seperti segi banyak, lingkaran dan bujur sangkar lebih baik dari denah dengan bentuk hanya memanjang guna mengantrispasi bencana alam yang terjadi.
- Konstruksi atap bangunan rumah susun direncanakan menggunakan bahan yang ringan guna mengurangi beban bangunan dan mengurangi intensitas kerusakan saat terjadi bencana alam.



Gambar 2. 1 Denah Bangunan Rumah Susun Sederhana
 Sumber: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2007

b. Perancangan Ruang Dalam

- Bangunan rumah susun setidaknya memiliki ruang-ruang dengan fungsi untuk mewadahi kegiatan individu penghuni maupun keluarga, dan kegiatan pelayanan rumah susun.
- Satuan rumah susun setidaknya dilengkapi dengan fasilitas dapur dan toilet serta WC.

c. Persyaratan Tapak Basement Terhadap Lingkungan

- Kebutuhan dan besaran ruang basement ditentukan dari peraturan daerah yang berlaku mengatur Koefisien Tapak Basement (KTB).

- Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP) yang memadai maka, basement tingkat 1 tidak diperkenankan keluar dari tapak bangunan dan atap basement tingkat 2 yang berada di luar tapak bangunan harus memiliki kedalaman setidaknya 2 meter dari permukaan tanah RTHP.

d. Sirkulasi dan Area Parkir

- Sirkulasi harus memiliki pencapaian yang mudah dan jelas serta terintegrasi dengan sarana transportasi publik maupun pribadi.
- Sirkulasi harus diperhatikan dalam perancangan untuk aksesibilitas pejalan kaki termasuk kepada disabilitas dan lanjut usia.
- Sirkulasi harus di rencanakan untuk ruang gerak vertikal dan lebar jalan untuk pencapaian darurat jika terjadi kebakaran.
- Sirkulasi harus dilengkapi dengan tanda petunjuk.
- Area parkir bangunan harus dilengkapi dengan rasio 1 unit parkir disediakan untuk setiap 5 satuan rumah susun.
- Penyediaan parkir tidak boleh mengurangi ruang terbuka hijau yang telah ditetapkan.
- Peletakan prasarana parkir tidak diperkenankan mengganggu lalu lintas dan lingkungan sekitar tapak.

e. Pertandaan

- Penempatan pertandaan seperti, papan reklame dan iklan harus membantu orientasi terhadap bangunan tanpa merusak karakter lingkungan yang ingin dicapai pada fungsi bangunan rumah susun ini.
- Dalam penataan bangunan dan lingkungan yang baik untuk Kawasan tertentu, dapat diatur oleh kepala daerah setempat untuk batasan pagar, ukuran, ruang publik dan kavling.

f. Pencahayaan Ruang Luar Bangunan

- Pencahayaan pada ruang luar harus disediakan dengan memperhatikan karakteristik lingkungan sekitar, fungsi bangunan, dan arsitektural.
- Pencahayaan harus serasi dengan pencahayaan luar tapak dan dalam bangunan.
- Pencahayaan yang dihasilkan tidak boleh membuat terlalu sialu dan visual yang kurang menarik serta memperhatikan pemeliharaan dan perawatannya.

2.1.4 Aktivitas Rumah Susun

Aktivitas kegiatan yang terjadi di dalam rumah susun terbagi menjadi dua, yaitu kegiatan utama dan kegiatan penunjang:

- Kegiatan Utama

Kegiatan rutin dilakukan sehari-hari oleh pelaku utama yang ada di rumah susun. Pelaku utama pada rumah susun ini yaitu karyawan dan buruh yang berkerja di perusahaan industri yang terletak di kabupaten Demak baik masih lajang ataupun sudah berkeluarga.

Kegiatan yang terjadi di dalam satuan hunian rumah susun:

- Menerima dan berbincang dengan tamu atau keluarga
- Menyiapkan makanan
- Makan dan minum
- Mandi, BAB, dan mencuci baju
- Beristirahat dan tidur
- Menjemur baju

Kegiatan yang terjadi di luar stuan hunian rumah susun:

- Perkumpulan antar warga
- Belajar dan bermain
- Pengajian
- Kerja bakti
- Merawat tanaman *urban farming*
- Berkumpul dan berbincang antar warga

- Kegiatan Penunjang

Kegiatan yang dilakukan dalam pemanfaatan fasilitas yang disediakan rumah susun untuk dimanfaatkan penghuni, yaitu:

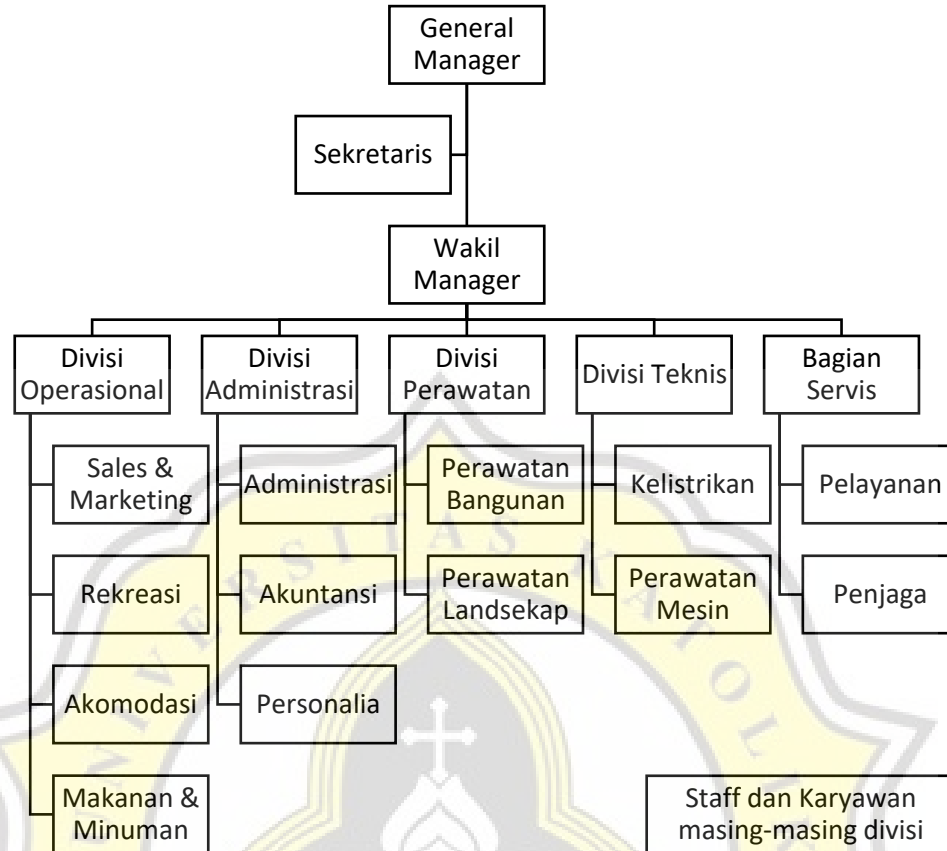
- Berbelanja kebutuhan sehari-hari
- Membeli makanan yang sudah siap makan
- Olahraga

- Pertemuan antar warga
- Pengajian
- Bermain dan belajar
- Kerja bakti
- Merawat tanaman *urban farming*

2.1.5 Pelaku Rumah Susun Sewa untuk Karyawan dan Buruh

Pelaku pada rumah susun sewa ini dibagi menjadi dua kelompok, yaitu kelompok pelaku utama yaitu penghuni dan kelompok penunjang yaitu pengunjung dan pengelola (Sulistyo, 2017):

- a. Kelompok penghuni terdiri dari:
 - Dewasa (Karyawan dan Buruh)
 - Remaja
 - Anak – Anak (Balita)
- b. Kelompok pengunjung terdiri dari:
 - Anak-anak (balita)
 - Remaja
 - Dewasa
 - Lanjut Usia
- c. Kelompok pengelola terdiri dari:
 - General Manager
 - Sekretaris
 - Wakil Manager
 - Divisi Promosi dan Pemasaran
 - Divisi Umum dan Personalia
 - Divisi Keamanan dan Pengamanan
 - Divisi Oprasional Teknik dan Pemeliharaan
 - Divisi Akomodasi dan Logistic
 - Divisi Sarana Penunjang



*Diagram 2. 1 Struktur Organisasi Pengelolah
Sumber: Studi Preseden, Rusunawa Ungaran*

2.1.6 Definisi Karyawan dan Buruh

Pada proyek rumah susun sewa ini sasaran utama penghuni bangunan adalah karyawan dan buruh. Dasarnya karyawan dan buruh ini memiliki hakekat yang sama yaitu orang yang berkerja yang dimana memiliki arti setiap individu yang menyediakan jasa yang berupa pikiran ataupun tenaga dan mendapatkan balasan dari jasa yang telah diberikan atau sebuah kompensasi yang besarnya telah ditentukan (Hasibuan, 2002). Menurut pandangan masyarakat Indonesia yang membedakan karyawan dan buruh, yaitu:

- Karyawan
Orang yang menyediakan jasanya menggunakan tenaga otak dalam melakukan pekerjaannya.
- Buruh
Orang yang menyediakan jasa menggunakan tenaga otot dalam melakukan pekerjaannya.

2.1.7 Fasilitas Rumah Susun

Berdasarkan Standar Nasional Indonesia menyebutkan jenis-jenis fasilitas penunjang rumah susun, yaitu (Badan Standar Nasional Indonesia, 2004):

- Fasilitas Niaga

Merupakan fasilitas penunjang yang memiliki fungsi sebagai sarana pengembangan kehidupan ekonomi berupa bangunan atau ruang yang di jadikan tempat usaha untuk perbelanjaan kebutuhan sehari-hari dan niaga.

- Fasilitas Pendidikan

Merupakan fasilitas penunjang dengan tujuan mengembangkan kemampuan anak dalam berpikir, mengembangkan pengetahuan dan keterampilan, serta dalam bersikap sesuai dengan kurikulum yang berlaku.

- Fasilitas Kesehatan

Merupakan fasilitas penunjang untuk kesehatan masyarakat penghuni dan juga sebagai pengendalian pertumbuhan dan pengembangan masyarakat penghuni rumah susun.

- Fasilitas Peribadatan

Merupakan fasilitas penunjang untuk segala kegiatan atau aktivitas peribadatan.

- Fasilitas Pemerintahan dan Pelayanan Umum

Merupakan fasilitas penunjang untuk kepentingan pelayanan umum seperti kantor RT/RW, pos keamanan, gedung serbaguna, kotak pos, dan sebagainya.

- Ruang Terbuka Hijau

Merupakan fasilitas penunjang untuk keseimbangan lingkungan diantara bangunan atau gedung yang dibangun harus adanya taman atau penghijauan untuk penyeimbang.

No	Jenis fasilitas	Fasilitas yang tersedia
1	Fasilitas Niaga	- Warung - Toko-toko perusahaan dan dagang - Pusat perbelanjaan termasuk usaha dan jasa
2	Fasilitas Pendidikan	Ruang belajar untuk anak pra belajar, sekolah dasar, sekolah lanjutan tingkat pertama, sekolah tingkat atas.
3	Fasilitas Kesehatan	- Posko layanan terpadu (Posyandu) - Balai pengobatan

		- Rumah bersalin - Pusat kesehatan masyarakat (Puskesmas) - Apotek
4	Fasilitas Peribadatan	Musolah dan/atau Masjid kecil
5	Fasilitas pelayanan Umum	- Kantor RT/RW - Pos keamanan - Ruang serbaguna - Kotak surat
6	Ruang Terbuka	- Taman - Tempat bermain - Lapangan olahraga - Sirkulasi - parkir

Tabel 2. 2 Jenis-Jenis Fasilitas Rumah Susun
Sumber: Standar Nasional Indonesia (SNI 03-7013-2004)

2.1.8 Standar dan Persyaratan Rumah Susun Sewa

Standar persyaratan rumah susun sewa di Indonesia, yaitu (DPR, 2011):

- Satuan Rumah Susun
 - o Ukuran minimal satu unit rumah susun sewa 18 m² dengan lebar muka unit rumah susun di 3 meter dan ukuran maksimal 36 m² (Badan Standar Nasional Indonesia, 2004)
 - o Terdiri dari satu ruang tidur utama dan ruang-ruang penunjang seperti toilet, dapur, dan ruang tamu.
 - o Dilengkapi dengan sistem penghawaan dan pencahayaan yang cukup, baik dari buatan maupun alami. Sistem evakuasi bencana yang menjamin kemudahan dan kelancaran penghuni, penyediaan daya listrik yang cukup, dan sistem perairan yang baik.
 - o Batas kepemilikan satuan rumah susun bisa dalam bentuk ruang tertutup, ruang setengah terbuka, dan ruang terbuka.
- Benda Bersama

Benda bersama ini merupakan prasarana lingkungan yang telah di sediakan dari pihak rumah susun atau pun fasilitas-fasilitas yang dapat digunakan bersama.
- Bagian Bersama

Bagian bersama merupakan segala sesuatu yang dimiliki secara bersama antar penghuni rumah susun, seperti : struktur bangunan, ruang untuk umum (ruang

serbaguna), kelengkapan rumah susun, dan segala macam fasilitas yang melekat dengan rumah susun tersebut.

- Prasarana Lingkungan

Prasarana lingkungan ini merupakan prasarana yang telah disediakan rumah susun dan dapat dimanfaatkan oleh seluruh penghuni rumah susun, seperti : jalan kendaraan, jalan setapak, jalan penghubung antar bangunan rumah susun, tempat parkir, utilitas umum (jaringan air bersih dan air kotor, listrik, pemadam kebakaran, sampah, dan telepon /atau alat komunikasi).

- Fasilitas Lingkungan

Pada lingkungan rumah susun harus di lengkapi dengan fasilitas-fasilitas penunjang kegiatan, seperti : perniagaan dan perbelanjaan, peribadatan, kesehatan, pelayanan umum, pendidikan, dan ruang terbuka.

Persyaratan Teknis rumah susun sewa telah di atur oleh Menteri Pekerjaan Umum pada Undang-Undang No.20 tahun 2011 menyatakan bahwa tata bangunan harus mengikuti persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan dan keandalan bangunan yang meliputi persyaratan kenyamanan, kemudahan, kesehatan, dan keselamatan. Persyaratan yang dimaksud berkaitan dengan (DPR, 2011):

- Struktur bangunan
- Keselamatan, kenyamanan, dan keamanan bangunan
- Hal-hal yang memiliki hubungan dengan rancangan bangunan
- Kelengkapan dari fasilitas dan prasarana yang ada di lingkungan rusun

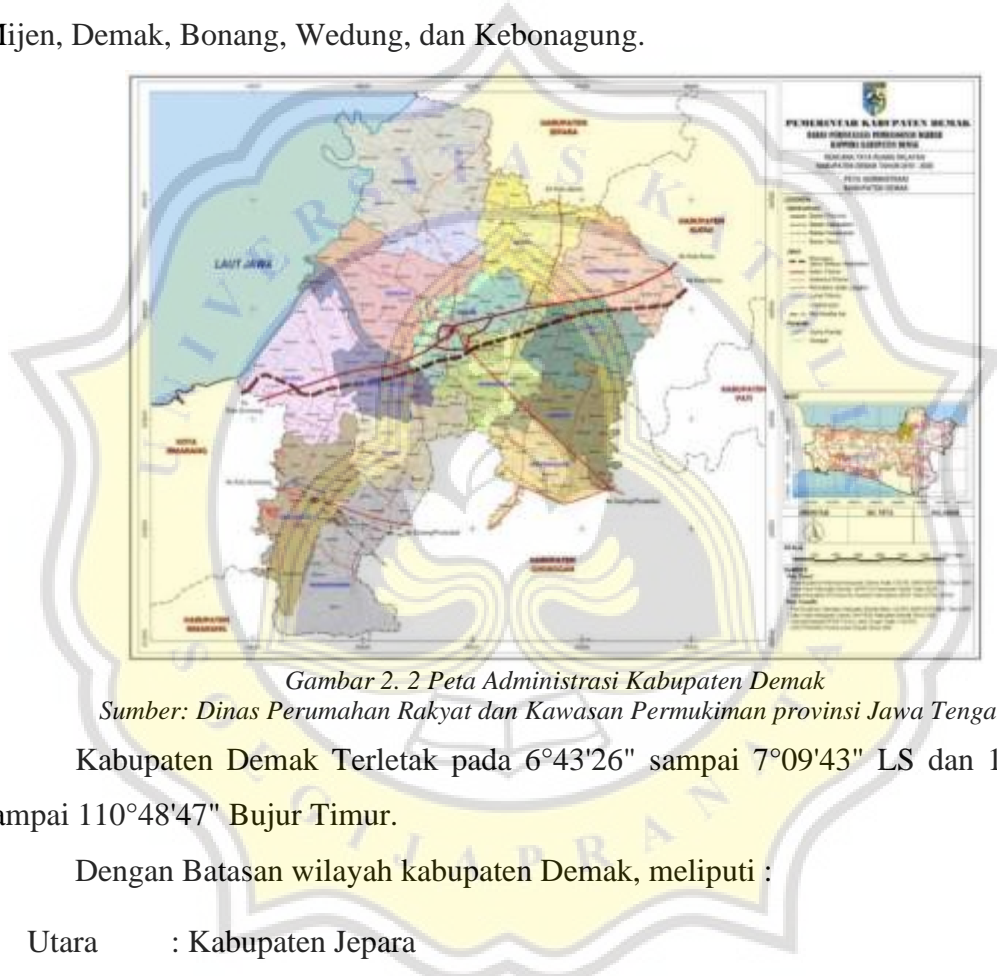
Besarnya tarif hunian rumah susun di kabupaten Semarang dan sekitarnya di tetapkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Semarang No. 4 Tahun 2020 (Bupati, 2020) yang berisi tentang retribusi pemakaian kekayaan daerah atas rumah susun sewa . yaitu:

- Lantai Dasar : $17,5\% \times \text{Upah Minimum Kota}$
- Lantai 1 : $100\% \times \text{Lantai Dasar}$
- Lantai 2 : $85\% \times \text{Lantai 1}$
- Lantai 3 : $85\% \times \text{Lantai 2}$
- Lantai 4 : $85\% \times \text{Lantai 3}$
- Kios Lantai Dasar : $150\% \times \text{Lantai Dasar}$

2.2 Gambaran Umum Lokasi

2.2.1 Gambaran Umum Kabupaten Demak

Kabupaten Demak merupakan sebuah Kabupaten yang terletak di Jawa Tengah dimana letaknya tidak jauh atau sekitar 25 km di sebelah timur Kota Semarang, dengan total luasan 1.149,07 43 km², yang terbagi dari luasan daratan sebesar ± 897,43 km² dan luasan lautan sebesar ± 252,34 km². Memiliki 14 kecamatan yang meliputi, Mranggen, Karangawen, Guntur, Sayung, Karangtengah, Wonosalam, Dempet, Gajah, Karanganyar, Mijen, Demak, Bonang, Wedung, dan Kebonagung.



Gambar 2. 2 Peta Administrasi Kabupaten Demak

Sumber: Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman provinsi Jawa Tengah

Kabupaten Demak Terletak pada 6°43'26" sampai 7°09'43" LS dan 110°27'58" sampai 110°48'47" Bujur Timur.

Dengan Batasan wilayah kabupaten Demak, meliputi :

- Utara : Kabupaten Jepara
- Timur : Kabupaten Kudus
- Selatan : Kabupaten Grobogan & Kabupaten Smearang
- Barat : Kota Semarang & Laut Jawa

Menurut Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah mengatakan bahwa ketinggian tanah di kabupaten Demak dari permukaan laut memiliki variasi ketinggian dari 0 – 100 meter. Jadi dapat di katakan kabupaten Demak merupakan dataran rendah dimana ketinggian datarannya tidak lebih dari 100 mdpl.

Kabupaten Demak beriklim tropis yang memiliki 2 musim, yaitu : musim kemarau dan musim penghujan. Suhu di kabupaten Demak berkisar 24⁰C sampai dengan 33⁰C, dengan tingkat kelembaban rentang 5% sampai dengan 95% (Weatherspark.com, 2021).

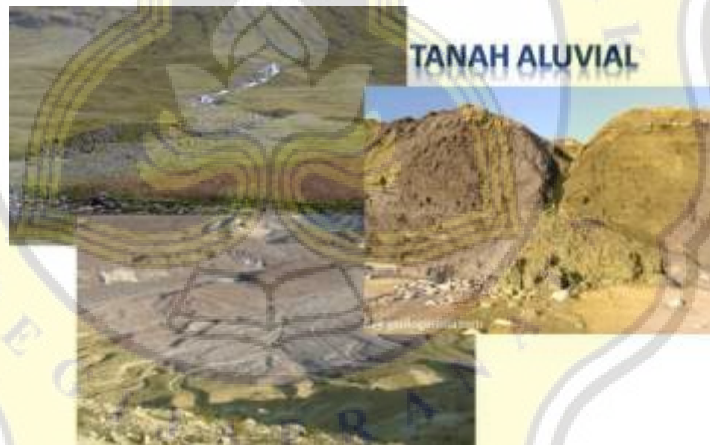
2.2.2 Jenis-Jenis Tanah di Kabupaten Demak

Tanah di kabupaten Demak terdiri dari beberapa macam jenis tanah, yaitu (Jay, 2014):

- Tanah Aluvial Hidromorf

Jenis tanah ini dapat ditemukan di sepanjang pantai Demak, dengan warna coklat, hitam, dan kelabu. Permukaan tanah ini dapat terbentuk akibat dari sedimentasi lumpur yang terbawa melalui sungai-sungai yang menuju ke laut. Umumnya sifat tanah ini mudah menyerap air, mudah di garap dan bersifat permeabel sehingga cocok untuk pertanian.

Ciri-ciri : berasal dari induk aluvium tanah masih muda, tekstur beraneka, tingkat kesuburan yang tinggi, dan belum mengalami perkembangan.



Gambar 2. 3 Tanah Aluvial Hidromorf

Sumber: <https://www.geologinesia.com/2018/01/tanah-aluvial.html>

- Tanah Regosol

Jenis tanah ini dapat ditemukan Sebagian besar pada kecamatan Karangawen dan Mranggen. Tanah ini terbentuk akibat dari pelapukan yang terjadi pada batu-batuan yang mengandung abu vulkanik,

Ciri-ciri : berbutir kasar, berwarna keabuan, belum mengalami deferensiasi horizon, tanah yang bersifat subur, tanah masih muda, pH tanah 6 – 7, cenderung gembur, kaya akan unsur hara, dan kemampuan penyerapan air yang tinggi.



Gambar 2. 4 Tanah Regosol

Sumber: <https://www.ilmuips.my.id/2020/08/pengertian-tanah-regosol.html>

- Tanah Grumosol

Jenis tanah ini merupakan jenis tanah yang paling banyak dapat di temukan di kabupaten Demak, yaitu : kecamatan Bonang, Wedung, Kebonagung, Mijen, Karanganyar, Gajah, Demak, Wonosalam, Dempet, dan Sayung.

Ciri-ciri : berasal dari batuan induk vulkanik dan kapur, berwarna kelabu kehitaman, memiliki tekstur yang liat, mudah pecah saat musim kemarau pH tanah netral sampai alkalis, dan kandungan organik yang rendah sehingga tidak cocok untuk dijadikan lahan pertanian.



Gambar 2. 5 Tanah Grumosol

Sumber: <https://slimsblog.my.id/tanah-grumosol/>

- Tanah Mediteran

Jenis tanah yang dapat di temukan di kecamatan Karangawen dan Mranggen.

Ciri-ciri : tanah yang terbentuk dari pelapukan batu kapur dan berfiat tidak subur untuk dijadikan lahan pertanian.



Gambar 2. 6 Tanah Mediteran

Sumber: <http://in.worldofdates.com/3erty/tanah-mediteran>

2.2.3 Pemilihan Lokasi Tapak

Pemilihan tapak untuk proyek ini mempertimbangkan beberapa aspek yang harus diperhatikan. Dengan proyek rumah susun untuk karyawan dan buruh dengan penghasilan menengah kebawah di kabupaten Demak, pertimbangan yang harus diperhatikan untuk menjadi kriteria pemilihan lokasi, yaitu :

- Lokasi rumah susun dekat dengan Kawasan industri dan perusahaan besar yang ada di kabupaten Demak.
- Lokasi rumah susun dekat dengan fasilitas sekolah baik sekolah dasar, sekolah lanjut tingkat pertama, dan sekolah tingkat atas.
- Lokasi rumah susun yang strategis dari fasilitas-fasilitas umum, seperti kantor polisi, pasar tradisional, dan layanan kesehatan yang cukup memadai.

Dengan pertimbangan yang menjadi kriteria pemilihan lokasi kecamatan Sayung, kecamatan Karangtengah dan kecamatan Demak yang memenuhi syarat untuk di jadikan lokasi proyek rumah susun ini.

Data pertimbangan keriteria 3 lokasi, yaitu :

- Kecamatan Sayung



Gambar 2. 7 Peta Administrasi Kecamatan Sayung

Sumber: <https://neededthing.blogspot.com/2019/09/peta-administrasi-kecamatan-sayung.html>

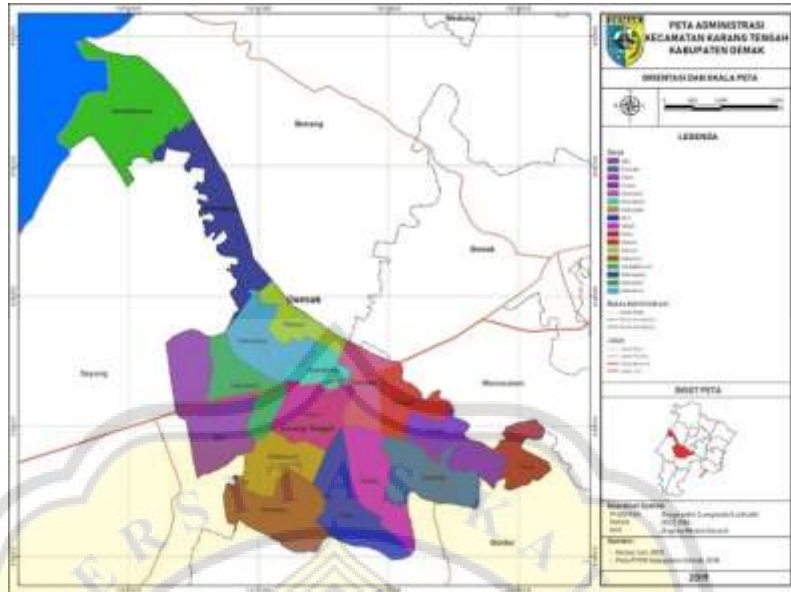
Potensi:

- Kecamatan yang merupakan lokasi pusat industri Jawa Tengah.
- Dekat dengan lokasi sekolah baik dari SD, SMP, dan SMA.
- Untuk fasilitas umum di kecamatan Sayung cukup lengkap untuk kantor polisi, pasar, dan puskesmas.

Kendala:

- Rawan terjadi banjir rob.
- Setiap tahunnya mengalami penurunan permukaan tanah.
- Kawasan padat industri, polusi udara.

- Kecamatan Karangtengah



Gambar 2. 8 Peta Administrasi Kecamatan Karangtengah

Sumber: <https://neededthing.blogspot.com/2019/08/peta-administrasi-kecamatan-karang.html>

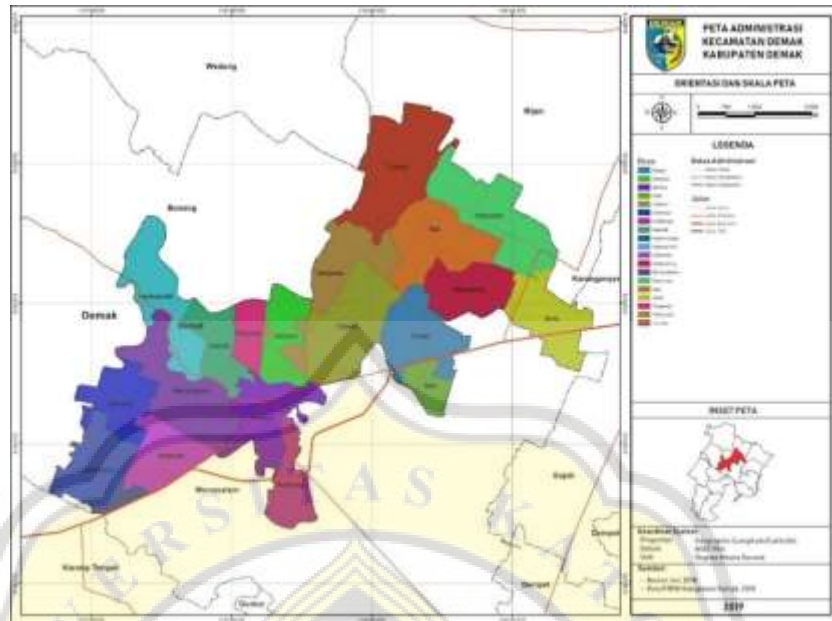
Potensi:

- Kecamatan dengan lokasi cukup dekat dengan kawasan industri $\pm 2 - 5$ km dan cukup dekat dengan pusat kota $\pm 3 - 4$ km.
- Dekat dengan lokasi sekolah baik dari SD, SMP, dan SMA.
- Untuk fasilitas umum di kecamatan Karangtengah cukup lengkap untuk kantor polisi, pasar, dan puskesmas.

Kendala:

- Kawasan padat lalu lintas, sering terjadi kemacetan pada jam tertentu karena merupakan jalan utama Demak menuju Semarang.
- Sewaktu-waktu dapat terjadi banjir rob tetapi tidak tinggi.

- Kecamatan Demak



Gambar 2. 9 Peta Administrasi Kecamatan Demak

Sumber: <https://neededthing.blogspot.com/2019/07/peta-administrasi-kecamatan-demak.html>

Potensi

- o Dekat dengan lokasi sekolah baik dari SD, SMP, dan SMA
- o Untuk fasilitas umum di kecamatan Demak merupakan kecamatan dengan fasilitas umum terlengkap baik dari kantor polisi, pasar, puskesmas, dan rumah sakit.
- o Cukup aman dari bencana alam

Kendala

- o Kecamatan dengan lokasi cukup menjauhi Kawasan perusahaan dan industri dengan jarak $\pm 10 - 12$ km

Setelah membandingkan dari ke tiga kecamatan tersebut, yang cukup memenuhi kriteria pemilihan lokasi untuk dibangun rumah susun sewa untuk karyawan & buruh, penulis menetapkan **Kecamatan Karangtengah**.