

## BAB II GAMBARAN UMUM

### 2.1 Gambaran Umum Fungsi

#### 2.1.1. Terminologi Proyek

##### A. Tinjauan Umum

Secara umum rumah susun memiliki pengertian suatu hunian dengan konsep vertikal serta memiliki hak Bersama serta kepemilikan perseorangan (Susun et al., 2019). Mempunyai jumlah lantai minimum dua lantai yang didalamnya terdapat beberapa unit hunian (Susun et al., 2019). Rumah susun dapat ditemui di Indonesia ialah *housing* dengan peruntukannya kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) atau “*low income*” (Susun et al., 2019). Pengelolaan menurut kepemilikan rumah susun dapat dikelola dengan sistem sewa atau hak milik.

Rusunawa atau rumah susun sewa sederhana ialah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan terbagi menjadi bagian-bagian yang distrukturkan berdasarkan fungsinya dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan pada perbagiannya digunakan secara terpisah khususnya untuk ruang hunian yang terdapat fungsi Bersama, benda Bersama dan tanah Bersama.

##### B. Tinjauan Khusus

Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, rumah susun sederhana sewa disebut rusunawa ialah bangunan Gedung yang bertingkat dibangun disuatu lingkungan yang didalamnya terdiri dari bagian-bagian yang distruksikan menurut fungsinya baik secara vertikal maupun horizontal menjadi satu-kesatuan yang digunakan secara terpisah dengan status sewa dan bangunan menggunakan APBD (Kementerian Perumahan Rakyat, 2007). Berdasarkan peraturan Bupati Jepara Nomor 29 Tahun 2021 bahwa masa huni untuk penghuni rumah susun sewa sederhana yaitu selama 3 tahun dan dapat diperpanjang lagi selama 3 tahun (Eiektronik et al., 2019).

Dalam Proyek Perancangan Akhir Arsitektur Rumah Susun Nelayan di Kabupaten Jepara memiliki fungsi sebagai tempat tinggal yang datang dari isu kebutuhan hunian layak huni untuk nelayan dengan penghasilan yang rendah atau buruh nelayan yang menampung nelayan Kabupaten Jepara. Dari isu tersebut nelayan menjadi penghuni utama dengan karakter berkaitan dengan pekerjaan nelayan, perikanan dan berhubungan juga dengan wilayah kelautan maupun pesisir. Karakter nelayan menjadi pertimbangan dalam perancangan proyek sehingga fungsi utama proyek yaitu Rumah Susun Nelayan. Pada proyek rumah susun nelayan akan tetap menerapkan dasar-dasar dari rumah susun seperti hunian dengan terstruktur orientasi vertikal maupun horizontal dilengkapi fasilitas sosial, sarana prasarana yang mendukung aktivitas dari penghuni utama berkaitan dengan mata pencaharian sebagai nelayan karena itu merupakan garis besar dari proyek ini.

Perancangan Rusunawa Nelayan di Kabupaten Jepara dengan pendekatan arsitektur perilaku memiliki maksud yaitu menciptakan hunian rumah susun dengan sistem kepemilikan sewa yang layak huni berdasarkan standar namun tidak mengesampingkan perilaku atau aktivitas nelayan serta karakter nelayan baik di dalam unit hunian maupun di lingkungan sekitarnya agar mampu mengakomodasi kebutuhan-kebutuhan nelayan.

### **2.1.2. Gambaran Umum Fungsi Rumah Susun**

#### **A. Fungsi Bangunan Rumah Susun**

Pembangunan rumah susun ialah salah satu solusi dari permasalahan pemenuhan kebutuhan papan untuk masyarakat menengah kebawah ditengah keterbatasan lahan perkotaan, permasalahan degradasi kualitas lingkungan, transportasi public/umum, kemacetan lalu lintas dan lingkungan hidup yang sehat serta mengurasi permasalahan kesenjangan ekonomi. Harapannya bahwa rakyat dapat memiliki rumah yang layak di pusat kota (Modul, 2016).

Pada konsep rumah sewa/rusunawa perlu dikembangkan dan disebarluarkan dengan bertahap serta sistematis oleh pemerintah khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah atau MBR sebagai

targer group. Jenis fungsi peruntukan rusunaa ialah sebagai hunian dan kombinasi hunian dan fungsi usaha (Modul, 2016).

Menurut dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi merupakan hunian *vertikal* yang ditujukan untuk masyarakat dengan penghasilan golongan menengah kebawah (Ivars, 2007). Berdasarkan Menteri Negara Perumahan Rakyat bahwa Masyarakat berpenghasilan Rendah atau MBR merupakan masyarakat dengan penghasilan diatas Rp. 1000.000,- hingga Rp. 2.500.000,- perbulannya. Untuk masyarakat dengan penghasilan Rp. 2.500.000,- hingga Rp.4.500.000 perbulannya masuk dalam kategori masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.

#### **A. Kriteria Dalam Perencanaan**

##### **1. Kriteria Secara Umum**

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umm No 05 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi mengenai kriteria perencanaan secara umum (Ivars, 2007):

- a. Pada bangunan rumah susun bertingkat tinggi harus memenuhi persyaratan dalam aspek fungsional, andak, efisien, terjangkau, sederhana namun dapat mendorong peningattann kualitas lingkungan di sekitarnya dan peningkatan produktivitas kerja
- b. Pada desain bangunan dan material tidak ditekankan pada kemewahan namun pada kemampuan dalam mengadakan sublimasi antar fungsi tekniknya dan fungsi sosial bangunan serta mampu mencerminkan keserasian bangunan Gedung dengan lingkungannya
- c. Untuk biaya operasi serta dalam perawatan bangunan gedung diusahakan memiliki biaya yang rendah sepanjang umurnya.
- d. Pada pendekatan desain rumah susun sederhana bertingkat tinggi dipilih agar dapat dilaksanakan dengan jangka waktu yang cepat dan secepatnya dapat dimanfaatkan
- e. Bangunan rumah susun sederhana dengan bertingkat tinggi harus diselenggarakan oleh pengembang dengan dilengkapi

SKA / Surat Keterangan Ahli yang sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.

## 2. Kriteria Khusus

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umm No 05 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi mengenai kriteria perencanaan secara Khusus (Ivars, 2007):

- ❖ Pada wujud arsitektur bangunan pada rumah susun sederhana bertingkat tinggi harus mempertimbangkan identitas setempat
- ❖ Pada pemilihan masa bangunan rusuna sebaiknya simetris ganda, dengan rasui pada Panjang lebarnya  $<3$  dan menghindari bentuk yang menyebabkan puntiran pada bangunan
- ❖ Pada bentuk denah jika dalam kondisi terpaksa terlalu Panjang atau tidak simetris pengaplikasian dilatasi struktur apabila diperlukan dilatasi
- ❖ Lantai satu dan berikutnya dapat digunakan sebagai hunian, untuk 1 unit hunian terdiri dari: ruang duduk/keluarga, 2 ruang tidur, 1 km/WC serta ruang *service* berupa dapur dan ruang cuci dengan luas per unitnya  $30m^2$
- ❖ Untuk luas sirkulasi, utilitas dan ruang-ruang bersama sebesar 30% dari total luas lantai bangunan
- ❖ Pada denah unit rumah susun bertingkat tinggi diwajibkan memiliki fungsi, efisiensi serta diusahakan tidak menggunakan balok anak dan memnuhi persyaratan penghawaan maupun pencahayaan
- ❖ Pada struktur utama bangunan rumah susun termasuk struktur penahan gempa meliputi dinidng geser atau rangka perimetral harus kokoh, stabil serta efisien terhadap beban gempa
- ❖ Di setiap tiga lantai bangunan rumah susun bertingkat tinggi harus disediakan ruang bersama yang dapat dimanfaatkan sebagai ruang bersosialisasi antar rumah

- ❖ Pemilihan system konstruksi rumah susun harus baik dari aspek kualitas, kecepatan serta ekonomis seperti system *formwork* serta system pracetak dibandingkan dengan system konvensional
- ❖ Material dinding luar rumah susun bertingkat tinggi menggunakan beton pracetak sedangkan untuk dinding pembatas setiap unitnya menggunakan beton ringan agar mampu menghemat beban struktur dan menghemat biaya pembangunan
- ❖ Pada perancangan tangga memiliki lebar dan tinggi anak tangga harus dipertimbangkan agar memenuhi keselamatan dan kenyamanan dengan lebar minimal tangga 110cm
- ❖ Pada perancangan *railing* / pegangan rambat area balkon dan selasar harus mempertimbangkan faktor privasi dan keselamatan namun tetap memperhatikan estetika agar tidak menimbulkan kesan yang massif atau kaku serta dapat dilengkapi dengan *balustrade* dan *railing*
- ❖ Material pada penutup lantai tangga maupun selasar menggunakan keramik dengan plester dan acian namun terkucuali untuk KM/WC
- ❖ Material penutup dinding KM/WC dipasang dengan tinggi maksimum 1.8 meter
- ❖ Pemasangan keramik pada meja dapur dan dinding meja dapur dipasang dengan tinggi maksimum 0.60 meter dari level meja dapur
- ❖ Pada elevasi KM/WC dinaikkan lebih dari elevasi unit hunian untuk kepentingan menghindari spraying air bekas dan kotor menembus pelat lantai
- ❖ Material kusen menggunakan bahan aluminium dengan ukuran 3X7 cm. pertimbangan material kusen harus mempertimbangkan ketahanan air / bocor dan ketahanan tekanan angin. Agar kusen terhindar dari limpasan air hujan dari sisi luar dapat menggunakan *finishing sealant*
- ❖ Pada perancangan penutup plafond dapat memanfaatkan struktur plat lantai tanpa penutup / *exposed*

- ❖ Seluruh utilitas harus melalui *shaft* dengan pertimbangan estetika dan kemudahan perawatan shaft
- ❖ Ruang mekanikal dan elektrikal harus mampu terintegrasi serta diusahakan seefektif mungkin, misalkan dengan penerapan *positive suction* agar menjamin sistem efektif
- Penggunaan lift dapat direncanakan untuk rumah susun dengan jumlah lantai 6 keatas bila diperlukan digunakan sistem pemberhentian lif di lantai genap/ganjil

## **B. Klasifikasi Rumah Susun**

Berdasarkan Modul Pengenalan jenis-jenis rusunawa dibagi menjadi dua:

- Rusunawa bertingkat tinggi ialah bangunan gedung rumah susun sederhana yang jumlah lantainya lebih dari 8 lantai dan maksimal 20 lantai.
- Rusunawa bertingkat rendah ialah bangunan gedung rumah susun sederhana yang jumlah lantainya maksimal 6 lantai.

### **2.1.3. Persyaratan Rumah Susun**

#### **A. Persyaratan Umum**

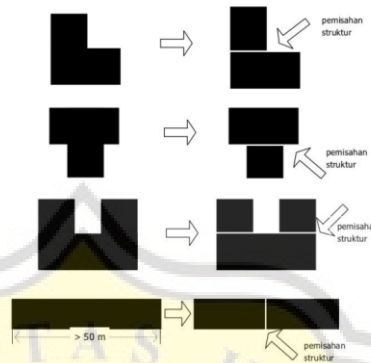
Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 5 2007 mengenai persyaratan penampilan bangunan Gedung (Ivars, 2007):

- Bentuk denah bangunan rumah susun bertingkat tinggi simetris serta sederhana untuk mengantisipasi apabila terjadi kerusakan yang diakibatkan oleh bencana gempa
- Dalam denah bangunan Gedung dapat berbentuk T, L, U ataupun Panjang >50m, maka dilakukan dengan cara pemisahan struktur / delatsi sebagai pencegahan terjadi rusak yang diakibatkan bencana gempa
- Denah berbentuk sentris atau berupa bentuk bujur sangkar, segi banyak ataupun lingkaran lebih baik dibanding denah bangunan



yang memiliki bentuk memanjang dan sebagai antisipasi terjadinya kerusakan yang diakibatkan oleh gempa

- Atap pada bangunan dibuat dari konstruksi dan bahan yang ringan untuk mengurangi intensitas kerusakan akibat gempa



Gambar 2.1 Bentuk Denah Bangunan Gedung T, L, U, dll Menurut Peraturan Menteri Perumahan Rakyat  
Sumber: (Suparyanto dan Rosad (2015, 2020))

## B. Desain Teknis Rumah Susun

### a. Lokasi Rumah Susun

Kriteria lokasi menurut Peraturan Perumahan Menteri Pekerjaan Umum Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi Tinggi No 5 Tahun 2007 bahwa dalam hal pembangunan rusuna bertingkat tinggi berada dalam Kawasan terpadu berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan yang bersangkutan yang memuat program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasu dan ketentuan pengendalian rencana pedoman pengendalian pelaksanaan (Ivars, 2007).

### b. Arsitektur dan Bangunan Rumah Susun

Perancangan desain denah ruang bangunan secara umum menurut Peraturan Perumahan Menteri Pekerjaan Umum Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi Tinggi No 5 Tahun 2007 dirancang sederhana dan simetris sebagai antisipasi bendaca agemba dengan bentuk

T, L U atau memanjang <50m maka dilakukan dilasi sebagai antisipasi gempa (Ivars, 2007). Bentuk bangunan dirancang dengan simetris mungkin untuk antisipasi terhadap bencana gempa selain perancangan pemilihan atap juga harus diperhatikan dengan memilih material yang ringan.

Pada perancangan bangunan bertingkat tinggi harus memiliki ruang dengan fungsi utama untuk kegiatan bersifat pribadi, kegiatan keluarga dan pelayanan. Selain itu rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas berupa dapur, kamar mandi dan kakus/WC.

#### 2.1.4. **Gambaran Umum Fasilitas**

##### **A. Fasilitas Ruang Dalam Rumah Susun**

Secara umum fasilitas pada ruang dalam rumah susun merupakan fasilitas yang paling mendasar yang ada didalam hunian yang terdiri ruang makan, ruang tidur, ruang tamu, ruang dapur, kamar mandi atau toilet serta ruang serbaguna (Setyorini, 2020). Berdasarkan standar dari Departemen Pekerjaan Umum besaran ruang unit hunian pada rumah susun terdiri dari:

1. Untuk 1 unit berisi 5 orang dengan standar perorang  $7m^2$
2. Rumah susun dibagi menjadi tiga tipe unit hunian sebagai berikut:
  - Tipe kecil : dengan asumsi daya tampung 3 orang =  $3 \times 7 = 21m^2$
  - Tipe sedang : dengan asumsi daya tampung 5 orang =  $5 \times 7 = 35m^2$
  - Tipe besar : dengan asumsi daya tampung 7 orang =  $7 \times 7 = 49m^2$

Ukuran unit hunian diatas merupakan ukuran berdasarkan Dinas Tata Kota DKI Jakarta (Pratama, 2017).



Berdasarkan Modul Pemanfaatan Rusunawa Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Bangunan utama rusun merupakan unit hunian yang dapat disewakan secara umum terdiri dari 2-3 tipe unit dalam rusunawa dengan ukurannya 21 m<sup>2</sup> , 28 m<sup>2</sup> , 36 m<sup>2</sup> dan 45 m<sup>2</sup> (Kementerian PUPR, 2016).

#### **B. Fasilitas Ruang Pendukung**

Berdasarkan Modul Pemanfaatan Rusunawa Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat , pada ruang pendukung rumah susun berupa lobi atau hall yang digunakan sebagai tempat untuk menunggu atau pengunjung penghuni rusun, selain itu juga sebagai tempat untuk bersosialisasi bercengkrama atau menonton TV. Pada loby dilengkapi dengan kotak surat yang mana nanti diambil oleh penghuni rusun.

#### **C. Dapur Bersama**

Pada rusunawa terdapat dapur bersama yang digunakan untuk ruang bersama. Fungsi dapur bersama juga sebagai ruang sosial untuk mengakrabkan diri melalui saling tukar-menukar bahan makanan.

#### **D. Pos Kesehatan**

Pos Kesehatan pada rusunawa berupa klinik Kesehatan dengan dokter umum, tenaga medis, dan dilengkapi perangkat Kesehatan yang disediakan oleh pengelola rusun.

#### **E. Kios usaha**

Kios yang disediakan pada rusunawa digunakan untuk kegiatan usaha kecil menengah seperti toko sembako, kios pulsa, apotek bengkel dll yang disewakan untuk penghuni rusunawa atau luar rusunawa untuk menunjang perekonomian warga rusunawa.

#### **F. Tempat Ibadah**

Pada rusunawa disediakan tempat ibadah yang dapat dimanfaatkan oleh penghuni rusunawa sebagai aktivitas spiritual atau rohani dan pada umumnya berupa musholla.

#### **G. Ruang Terbuka**

Area terbuka berupa taman, lapangan bulu tangkis, lapangan sepakbola, parkir, area pedestrian untuk menunjang aktivitas outdoor penghuni rusun yang beraneka ragam.

#### **2.1.5. Gambaran Umum Pelaku**

Spesies ikan terdapat 7000 spesies ikan yang hidup dilaut Indonesia dengan potensi lestari 6,25 juta ton. Potensi tersebut menjadi sumber daya alam yang besar (Hidayat & Pratiwi, 2018). Dengan potensi tersebut tidak heran bahwa Indonesia di daerah pesisir sumber mata pencarian mereka sebagian besar menjadi nelayan. Pekerjaan nelayan memang bisa menjanjikan namun tidak semua nelayan dapat memanfaatkan potensi tersebut secara maksimal. Sebagian besar nelayan ada yang kesulitan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari mereka.

Berdasarkan studi kasus pada literatur Rumah susun di muara Kota Tegal dengan pendekatan pelaku pendekatan nelayan di Muarareja Kota Tegal dan studi banding Rumah Susun Bandarharjo Semarang. Pelaku kegiatan terdiri atas:

##### **a. Kelompok penghuni**

Kelompok penghuni rumah susun merupakan nelayan dari kabupaten jepara. nelayan dikelompokkan mejadi dua kelompok yaitu kelompok nelayan dan kelompok abk/jurag/ buruh nelayan.

##### **b. Kelompok pengelola**

Pengelola terdiri dari:

- Pimpinan yang terdiri 1 orang
- Wakil pimpinan yang terdiri satu orang
- Sekretaris dengan tugas penanggung jawab administrasi dan kegiatan pengelola terdiri 1 orang
- Bendahara dengan tugas penanggung jawab masalah keuangan terdiri 1 orang
- Bagian umum dengan tugas penanggung jawab keamanan lingkungan dan kebersihan taman terdiri 1 kepala bagian dan 8 staff
- Bagian teknis dengan tugas penanggung jawab perawatan gedung dan utilitas terdiri 1 kepala bagian dan 8 staff

**c. Kelompok pengunjung**

Pengunjung di kelompokkan berdasarkan kepentingan:

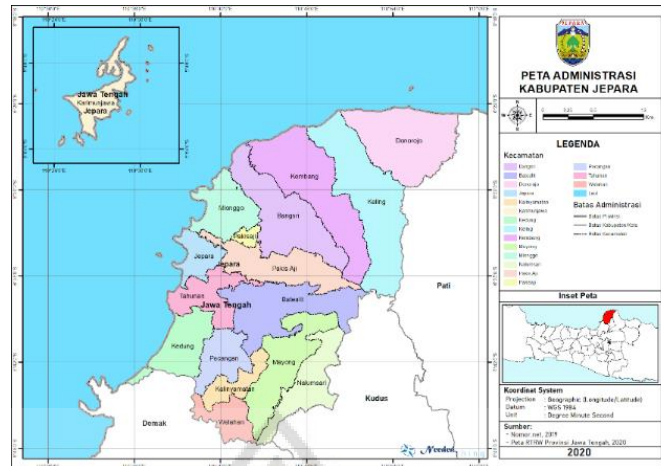
- Sebagai tamu penghuni
- Sebagai tamu pihak pengelola bangunan

## **2.2. GAMBARAN UMUM LOKASI**

### **2.2.1. Gambaran Umum Lokasi**

Pada pemilihan lokasi perancangan harus memenuhi beberapa ketentuan untuk mendukung obyek perancangan. Beberapa ketentuan yang harus dipenuhi sebagai berikut:

1. Tapak memiliki jarak yang dekat dengan nelayan sebagai penghuni rumah susun nelayan serta permukiman nelayan.
2. Aksesibilitas yang mudah menuju tapak.
3. Tapak memiliki infrastruktur kota yang lengkap kota meliputi air bersih, listrik, telepon, serta jalan sebagai akses
4. Lingkungan sekitar tapak terdapat fasilitas perikanan meliputi talut, penjualan ikan/TPI
5. Tapak memiliki kemudahan dalam menjangkau fasilitas sosial lingkungan sekitar tapak



Gambar 2.2.1 Peta Administrasi Kabupaten Jepara  
 Sumber : (Geologi, 2021)

Berdasarkan letak geografisnya Kabupaten Jepara terletak dibagian utara dalam provinsi Jawa Tengah. Kabupaten Jepara memiliki letak dengan titik koordinatnya  $110^{\circ}9'48,02''$  –  $110^{\circ}58'37,40''$  BT dan  $5^{\circ}43'20,67''$  –  $6^{\circ}47'25,83''$  LS (*Kondisi Geografis - Pemerintah Kabupaten Jepara*, n.d.). Luas total wilayah seluas 100.413,189 Ha atau sekitar 1.004,13 Km<sup>2</sup> yang didalamnya terdapat 16 Kecamatan, 184 Desa dan 11 Kelurahan. Menurut letak geografisnya Kabupaten Jepara memiliki batas wilayah sebagai berikut:

- Barat : Laut Jawa
- Utara : Laut Jawa
- Timur : Kabupaten Pati dan Kudus
- Selatan : Kabupaten Demak

Kabupaten Jepara merupakan salah satu pesisir Jawa Tengah di bagian utara yang memiliki potensi pada sektor perikanan. Kabupaten Jepara mendukung strategi pembangunan perikanan kelautan dan pembangunan wilayah pesisir serta menjadikan prioritas ekonomi nelayan sekitar mengalami peningkatan. Berdasarkan Peraturan No 2 Tahun 2011 tentang Kabupaten Jepara merupakan Kawasan pengembangan dan pemberdayaan di sektor perikanan (Badriyah, 2011). Didukung dengan data kelautan Kabupaten Jepara memiliki potensi hasil yang cukup baik dengan angka konsumsi ikan setempat mengalami peningkatan 33,25 kg naik menjadi 35kg perkapita tiap tahunnya.

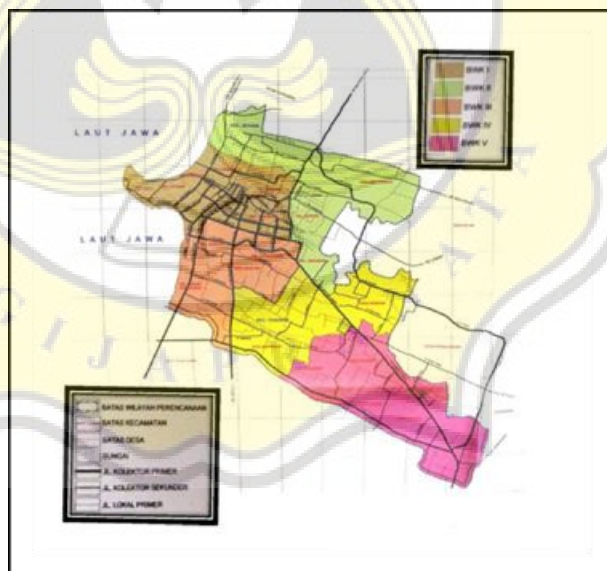
## 2.2.2. Sistem Pergerakan Kota

Sistem pergerakan kota pada umumnya merupakan aktivitas yang melibatkan manusia atau barang terdapat pergerakan perpindahan tempat dari satu daerah ke daerah lainnya, dari aktivitas tersebut maka akan diperlukan transportasi baik sarana maupun prasarana. Di Kabupaten Jepara memiliki beberapa angkutan baik darat maupun laut dan adapula udara.

Pada sistem pergerakan kota jepara di kelautan memiliki pusat di Kecamatan Jepara di Pelabuhan Rakyat Jepara. Ada juga Pelabuhan Jepara yang terletak di Jobokuto. Pelabuhan Rakyat Jepara sebagai Pelabuhan terbesar di Kabupaten Jepara mampu dilalui oleh kapal yang berukuran besar.

Untuk moda transportasi darat Kabupaten Jepara memiliki terminal bus sebagai pendukung mobilitas darat. Sarana aksesibilitas berupa jalan utama terdapat jalan penghubung jepara dengan kudu.

## 2.2.3. RENCANA TATA RUANG KAWASAN



Gambar 2.2.2 Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jepara  
Sumber: (*Peraturan Bupati Jepara Nomor 55 Tahun 2021, n.d.*)

Berdasarkan RDTR NO 55 Tahun 2021 Kabupaten Jepara memiliki lima Bagian Wilayah Perencanaan (*Peraturan Bupati Jepara Nomor 55 Tahun 2021, n.d.*). Wilayah Perencanaan kemudian disingkat

menjadi WP. WP merupakan bagian dari daerah atau Kawasan strategis daerah yang akan atau perlu disusun RDTR-nya berdasarkan arahan atau telah ditetapkan dalam Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang bersangkutan. SWP / Sub Wilayah Perencanaan ialah bagian dari WP yang dibatasi dengan Batasan fisik dan terdiri dari beberapa blok. Pembangian lima SPW sebagai berikut:

- SWP A dengan luas 287,9 hektar. Kelurahan yang masuk dalam Sub Wilayah Perencanaan ini meliputi Kelurahan Bandengan, Kelurahan Mlongo
- SWP B dengan luas 825,95 hektar. Kelurahan yang masuk dalam Sub Wilayah Perencanaan ini meliputi Kelurahan Bandengan dan Kedungcino.
- SWP C dengan luas 565,71 hektar. Kelurahan yang masuk dalam Sub Wilayah Perencanaan ini meliputi Kelurahan Kuwasen dan Kelurahan Wonorejo
- SWP D dengan luas 745.04 hektar. Kelurahan yang masuk dalam Sub Wilayah Perencanaan ini meliputi Kelurahan Pengkol, Kelurahan Panggang, Kelurahan Karangkebagusan, Kelurahan Demaan, Kelurahan Protoyudan, Kelurahan Saripan, Kelurahan Bapangan.
- SWP E dengan luas 279.03 hektar. Kelurahan yang masuk dalam Sub Wilayah Perencanaan ini meliputi Kelurahan Kauman, Kelurahan Bulu, Kelurahan Ujungbatu dan Kelurahan Jobokuto

Tata ruang wilayah dibagi menurut zona. Berdasarkan RDTR No 55 Tahun 2021 zona (*Peraturan Bupati Jepara Nomor 55 Tahun 2021, n.d.*):

- **Zona perumahan kepadatan tinggi berada di**
  - SWP D tersebar di blok D.1, D.2, D.3, D.5,D.7,D.8 serta D.9
  - SWP E tersebar di blok E.1, E.2, E.3
- **Zona perumahan kepadatan rendah berada di**
  - SWP B yang tersebar di blok B5
  - SWP C yang hanya berada di blok C.1, C.2, C.3
  - SWP D yang tersebar di blok D.1, D.2, D.3, D.4, D.6, D.9

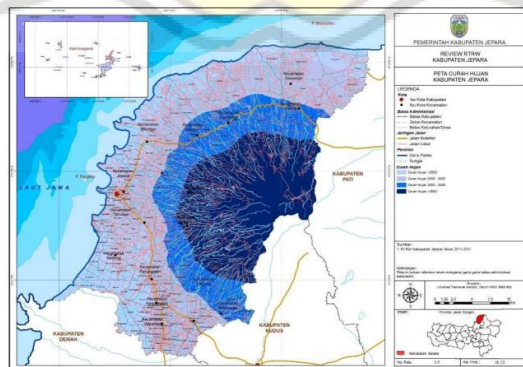


- SWP E yang berada di E.3
- **Zona perumahan kepadatan sedang berada di**
  - SWP B yang tersebar di blok B1-B.7
  - SWP C yang hanya berada di blok C.3
  - SWP D yang tersebar di blok D.1, D.2, D.3, D.8
  - SWP E yang berada di E.1
- **Zona Perikanan berada di wilayah dnegan kode IK:**
  - SWP B yang tersebar di blok B.7
  - SWP E yang tersebar di E2 dan E3

#### 2.2.4. SISTEM JARINGAN DAN UTILITAS

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Bagian Jalan Daerah utilitas merupakan fasilitas yang meliputi jaringan listrik, telekomunikasi, informasi, air, minyak, gas dan bahan bakar lainnya, sanitasi dan lainnya (Setiyawan, 2017). Kabupaten Jepara telah memiliki sistem jaringan utilitas dan jaringan-jaringan pendukung yang sudah sesuai dengan kebutuhan masyarakat. sistem jaringan utilitas meliputi sumber air bersih bersumber dari PDAM dan jaringan listrik yang berasal dari PLN. Utilitas jalan yang menghubungkan tiap tiap kecamatan serta ke kabupaten lainnya. Kondisi jalan sudah beraspal dan akan dilaksanakan perbaikan.

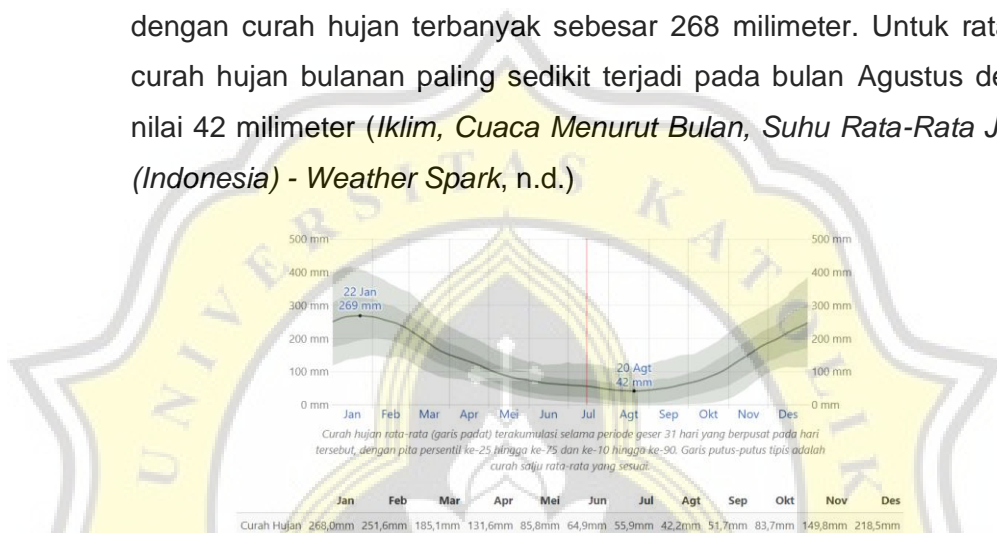
#### 2.2.5. KLIMATOLOGI



### Gambar 2.2.5.1 Peta Curah Hujan Kabupaten Jepara

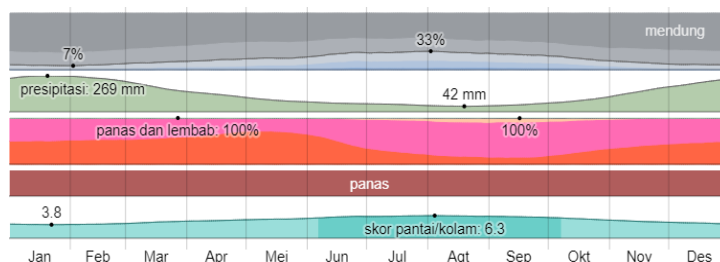
Sumber: (Iklim, Cuaca Menurut Bulan, Suhu Rata-Rata Jepara (Indonesia) - Weather Spark, n.d.)

Musim penghujan terjadi pada bulan Januari - Juni akibat dari angin musim barat namun untuk musim kemarau terjadi pada bulan Juli-Desember yang disebabkan oleh angin musim timur. Rata-rata curah hujan di Kabupaten Jepara tahun ini bulan Januari menjadi bulan dengan curah hujan terbanyak sebesar 268 milimeter. Untuk rata-rata curah hujan bulanan paling sedikit terjadi pada bulan Agustus dengan nilai 42 milimeter (Iklim, Cuaca Menurut Bulan, Suhu Rata-Rata Jepara (Indonesia) - Weather Spark, n.d.)



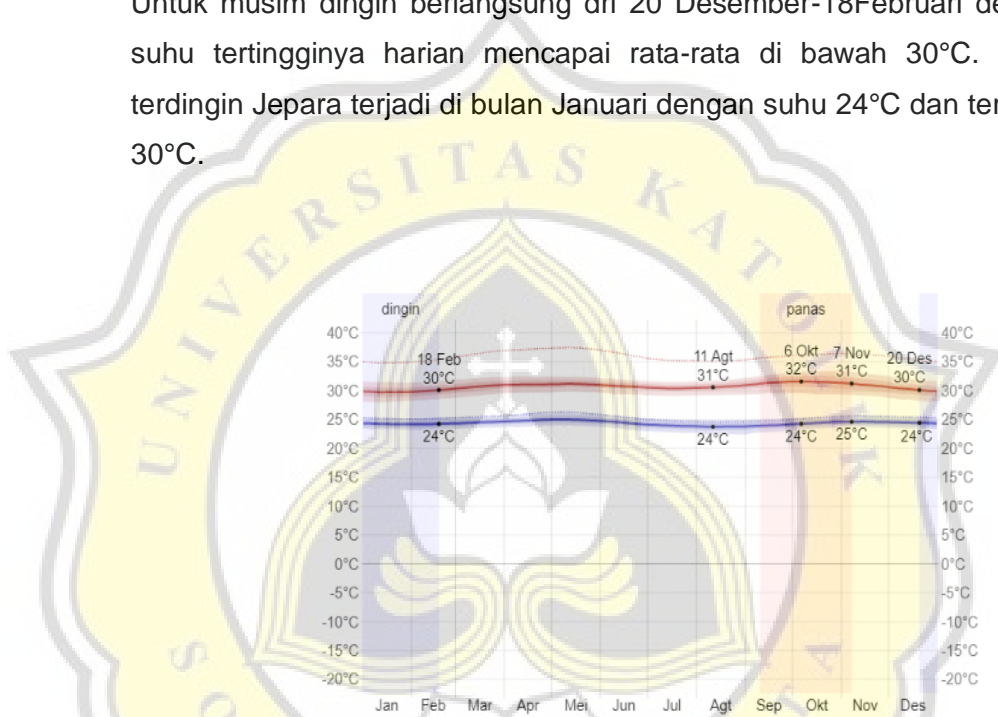
Gambar 2.2.5.2 Rata-rata Curah Hujan Bulanan di Jepara  
Sumber : (Iklim, Cuaca Menurut Bulan, Suhu Rata-Rata Jepara (Indonesia) - Weather Spark, n.d.)

Musim panas yang terjadi di Wilayah Kabupaten Jepara biasanya pendek dan panas, untuk musim dingin terjadi musim dingin pendek, hangat dan hujan yang pada umumnya bersifat menyengat juga mendung di sepanjang tahunnya. Suhu tahunan di Kabupaten Jepara bervariasi yaitu berkisar dari 24°C-32°C dan jarang suhu berada di bawah 22°C atau 33°C (WeatherSpark.com).



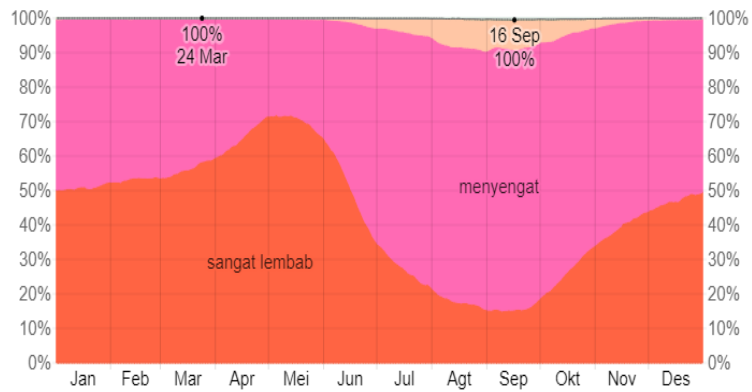
Gambar 2.2.5.3 Cuaca Bulanan Jepara Tahun 2022  
 Sumber: (Iklim, Cuaca Menurut Bulan, Suhu Rata-Rata Jepara  
 (Indonesia) - Weather Spark, n.d.)

Musim panas yang berlangsung 1,9 bulan yang dimulai dari 10 September hingga 7 November mencapai suhu rata-rata di atas 31°C. Maka bulan Mei menjadi bulan terpanas dalam satu tahun di Kabupaten Jepara dengan rata-rata suhu terendahnya mencapai 31°C-25°C. Untuk musim dingin berlangsung dari 20 Desember-18 Februari dengan suhu tertingginya harian mencapai rata-rata di bawah 30°C. Bulan terdingin Jepara terjadi di bulan Januari dengan suhu 24°C dan tertinggi 30°C.



Gambar 2.2.5.4 Rata-rata Suhu Tertinggi dan Terdingin di Jepara  
 Sumber: (Iklim, Cuaca Menurut Bulan, Suhu Rata-Rata Jepara  
 (Indonesia) - Weather Spark, n.d.)

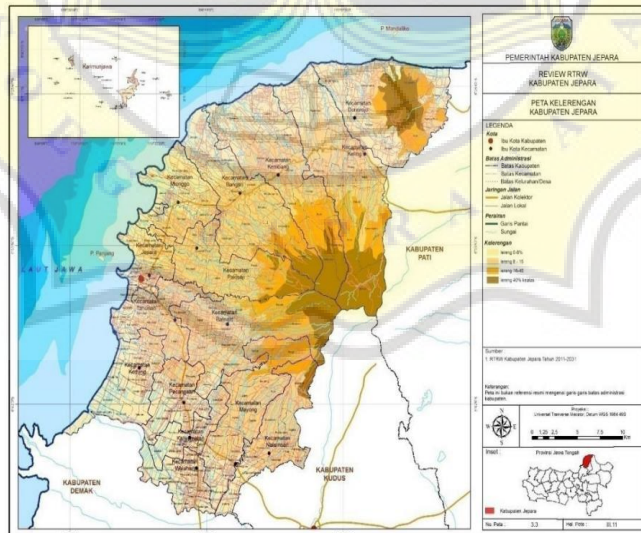
Titik embun rata-rata bulanan pada wilayah Kabupaten Jepara yang rendah cenderung terasa lebih kering dibandingkan dengan titik embun yang lebih tinggi. Jika suhu memiliki variasi antara siang dan malam berbeda dengan titik embun yang lebih lambat mengalami perubahan sehingga ketika suhu turun di malam hari maka diikuti malam yang lembab. Tingkat kelembaban yang dirasakan bersifat tidak bervariasi di sepanjang tahunnya dan tetap konstan pada angka 100% di sepanjang tahunnya.



Gambar 2.2.5.5 Tingkat Kenyamanan Kelembaban di Jepara  
 Sumber: (Iklim, Cuaca Menurut Bulan, Suhu Rata-Rata Jepara (Indonesia) - Weather Spark, n.d.)

## 2.2.6 TOPOGRAFI

Kabupaten Jepara ialah wilayah yang berada di Kawasan utara Jawa dengan topografi mulai 0-20% (datar) - >40% (curam). Kabupaten Jepara memiliki topografi meliputi pantai, dataran rendah, perairan / kepulauan juga pegunungan (CHRISVANANDA, 2021).



Gambar 2.2.6.1 Peta Kelerenghan Kabupaten Jepara  
 Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jepara Tahun 2011-2031

Jika dilihat dari Peta Kelerengan Kabupaten Jepara, topografi wilayah dibagi menjadi empat bagian:

- Wilayah pegunungan yang berada di bagian timur ialah Gunung Muria
- Wilayah dataran rendah masuk dalam bagian Tengah dan Selatan
- Wilayah pantai berada di peisir barat dan utara
- Wilayah perairan atau kepulauan masuk dalam bagian utara serangkaian Kepulauan Karimunjawa.

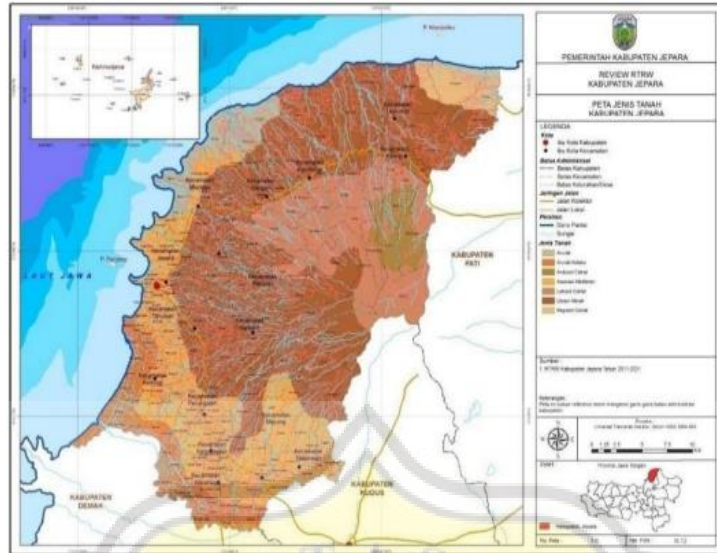
Kabupaten Jepara berada di ketinggian 0-1.301 mdpl dari permukaan laut dengan wilayah yang paling rendah merupakan Kecamatan Kedung dengan ketinggian 0-2 mdpl sebagai dataran pantai, sedangkan untuk wilayah paling tinggi berada di Kecamatan Keling yang mencapai diantara 0-1.301 sebagai perbukitan. Berdasarkan perbedaan ketinggian menjadikan Kabupaten Jepara terbagi menjadi empat kemiringan lahan: datar 41.327,060 Ha, bergelombang 37.689,917 Ha, curam 10.776 Ha dan sangat curam 10.620,212 Ha.

#### **2.2.7. GEOLOGI**

Berdasarkan kondisi geologinya, Kabupaten Jepara merupakan dataran aluvial, tersusun atas lumpur. Berdasarkan topografinya, kawasan Kabupaten Jepara memiliki beberapa jenis tanah :

- ❖ Tanah Andosol Coklat, dengan luas 3.525.469 Ha atau 3,51% bagian berada di perbukitan dan Puncak Muria
- ❖ Tanah Regosol, dengan luas 2.700,857 Ha atau 2,69% bagian yang berada di bagian Utara Kabupaten Jepar
- ❖ Tanah Aluvial, tersebar di pantai Barat Kabupaten Jepara dengan luas tanah sebesar 19.400,458 Ha, atau 19,32% bagian.
- ❖ Tanah Latosol merupakan tanah yang mendominasi di Jepara dengan luas tanah paling besar 65.659,972 Ha, atau 65,39% terletak di perbukitan Gunung Muria.

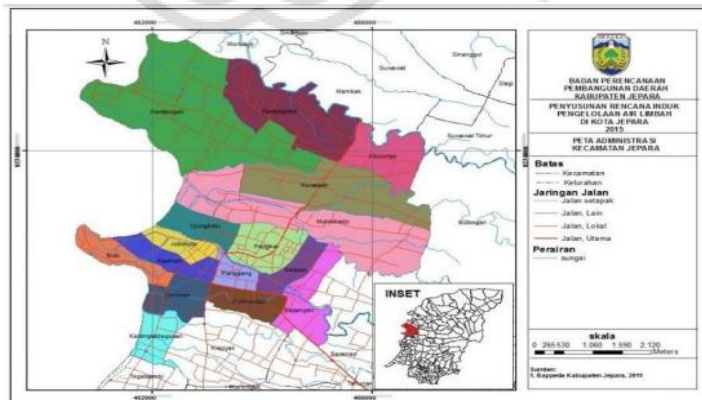




Gambar 2.2.7 Peta Kelerenghan Kabupaten Jepara  
 Sumber: (PESDATARU JATENG, n.d.)

### 2.2.8. Pemilihan Lokasi Tapak

Kabupaten Jepara merupakan salah satu wilayah peisir di Jawa Tengah. Kabupaten Jepara memiliki garis pantai mencapai 82.73 Km. Potensi sumber daya perikanan menjadi salah satu pembangunan pada Kawasan ini khusus wilayah peisir. Sektor perikanan dan kelautan dalam perekonomian Kawasan pesisir secara tidak langsung jika berhubungan atau memiliki keterkaitan langsung mapun tidak langsung dengan sektor perekonomian utama wilayah.





Gambar 2.2.8 Peta Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara  
Sumber : (Kec. Kedung, n.d.)

Kecamatan Jepara masuk dalam tingkat perkembangan wilayah paling tinggi (hirarki I) ialah Kecamatan Jepara (Ekosafitri et al., 2017). Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jepara Tahun 2011-2031 mengenai Peraturan Daerah Kabupaten Jepara No. 2 Tahun 2011 pasal 35 bahwa wilayah penangkapan ikan di laut salah satunya terdapat di Jepara berdasarkan zonasi (Badriyah, 2011).

Berdasarkan RTRW Kabupaten Jepara, Kecamatan Jepara masuk dalam SWP atau Sub Wilayah Pembangunan dengan potensi dalam sector perikanan, industry kerajinan serta pariwisata. Kecamatan Jepara merupakan salah satu pesisir di Kabupaten Jepara. Dengan populasi penduduk mencapai 1.158.182 jiwa dengan luas wilayah 1.059,25 km<sup>2</sup> dengan kepadatan penduduknya 1.167/km<sup>2</sup> (3,020/sq mi). Kecamatan Jepara memiliki 16 desa didalamnya dengan potensi yang beragam. Batas-batas wilayah:

- Utara : Kecamatan Pakis Aji dan Kecamatan Mlongo
- Timur : Kecamatan Tahunan
- Barat : Laut Jawa
- Utara : Kecamatan Tahunan

Pada Kecamatan Jepara ini mmeiliki potensi kelauran dengan kelengkapan sarana prasarana perikanan yang menjadi tempat nelayan beraktivitas. Berikut sarana prasarana:

Tabel 2.2.8.1 Sarana Prasarana Perikanan di Kabupaten Jepara

Sarana Prasarana Perikanan	Lokasi
TPI Ujung Batu	Jl. Sidik Harun, Ujungbatu III, Ujungbatu, Kec. Jepara, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah
TPI Demaan	Demaan I, Demaan, Kec. Jepara, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah
Tempat Penjualan Ikan	Dukuh Tambak Rejo, Kelurahan Mulyoharjo RT05 RW04, Mulyoharjo II, Mulyoharjo, Kec. Jepara, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah

Sumber: Analisa Pribadi, 2022

## 2.2.9. Gambaran Umum Lokasi di Luar Tapak

### 2.2.9.1. Gambaran Umum

#### 1. Kondisi Geologi Kawasan

Kecamatan Jepara memiliki luasan 24,66KM2 dan merupakan pusat Kabupaten Jepara. Kondisi geologi kecamatan Jepara memiliki kelengkapan yang datar hanya mencapai 0-8%. Dikarenakan daratan rendah kecamatan Jepara Kabupaten Jepara memiliki kondisi terancam bencana daerah rawan banjir, daerah rawan abrasi, daerah rawan banjir dan gelombang, daerah rawan banjir dan kekeringan, daerah rawan gelombang pasang dan abrasi, daerah rawan gelombang pasang dan kekeringan serta daerah rawan kekeringan.

Kecamatan Subdistrict	Jumlah Desa Village	Topografi Desa / Village Topography			
		Lembah/ DAS Valley	Lereng Punggung Bukit Slope of Mountain	Dataran Plain Area	Pantai Beaches
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1 Kedung	18	-	-	12	6
2 Pecangaan	12	-	-	12	-
3 Kalinyamatan	12	-	-	12	-
4 Welahan	15	-	-	15	-
5 Mayong	18	-	4	14	-
6 Nalumsari	15	-	1	14	-
7 Batealit	11	-	2	9	-
8 Tahunan	15	-	-	12	3
9 Jepara	16	-	-	8	8
10 Mlonggo	8	-	-	3	5
11 Pakis Aji	8	-	2	6	-
12 Bangsri	12	2	3	6	1
13 Kembang	11	-	5	4	2
14 Keling	12	-	3	8	1
15 Donorojo	8	-	2	2	4
16 Karimunjawa	4	-	-	-	4
<b>Jepara</b>	<b>195</b>	<b>2</b>	<b>22</b>	<b>137</b>	<b>34</b>

Gambar 2.2.9.1 Daftar Topografi Menurut Kecamatan di Kabupaten Jepara di

Kabupaten Jepara Tahun 2018 menurut BPS Kabupaten Jepara 2019  
Sumber: (*Badan Pusat Statistik*, 2019)

Berdasarkan table tersebut dapat dilihat bahwa Kecamatan Jepara merupakan dataran rendah yang landai. Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara terdiri dari 16 desa, 8 diantaranya merupakan dataran rendah sedang 8 lainnya merupakan pantai. Jenis tanah

Kecamatan Jepara Aluvial dan asosiasi mediteran untuk area sepanjang pantai dan lainnya

## 2. Kondisi Iklim



Gambar 2.2.9.2 Kondisi Iklim Kecamatan Kedung Kabupaten Jepara  
 Sumber: (*Iklim, Cuaca Menurut Bulan, Suhu Rata-Rata Jepara (Indonesia) - Weather Spark, n.d.*)

Suhu tertinggi Kecamatan Jepara mencapai 33° sedangkan untuk suhu rendahnya mencapai 24°. dengan kecepatan angin harian mncapai 14 Km/h. Untuk kelembapan mencapai 54%.

Kecamatan	Curah Hujan (mm)	Hari Hujan (Hari)
Subdistrict	Precipitation (mm)	Raindays (day)
(1)	(2)	(3)
1 Kedung	7,207	165
2 Pecangaan	3,106	123
3 Kalinyamatan	-	-
4 Welahan	-	-
5 Mayong	2,982	124
6 Nalumsari	773	106
7 Batealit	698	95
8 Tahunan	-	-
9 Jepara	2,800	108
10 Mlonggo	2,346	148
11 Pakis Aji	-	-
12 Bangsri	3,167	174
13 Kembang	-	-
14 Keling	3,375	190
15 Donorojo	-	-
16 Karimunjawa	-	-
<b>Jumlah / Total</b>	<b>26,454</b>	<b>1,233</b>

Gambar 2.2.9.3 Curah Hujan Kabupaten Jepara Menurut Kecamatan  
 Sumber: (*Badan Pusat Statistik, n.d.-a*)

Berdasarkan data BPS Kabupaten Jepara mengenai Curah Hujan Kabupaten Jepara Menurut Kecamatan curah hujan Kecamatan Jepara mencapai 2800mm dengan rata-rata perharinya mencapai 108mm.

## 3. Vegetasi

Vegetasi pada wilayah Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara berbagai macam. Ada vegetasi pohon besar berupa pohon manga, jambu dll. Ada pula vegetasi berupa pohon pisang. Untuk area dekat dengan garis pantai terdapat vegetasi berupa mangrove.



Gambar 2.2.9.4 Vegetasi Sekitar Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara  
Sumber: (Map near Jepara, Central Java, ID | CADMAPPER, n.d.)

#### 4. Hidrologi

Sumber air bersih pada Kecamatan Kedung Kabupaten Jepara bersumber dari PDAM. Pemanfaatan sumber air PDAM untuk pemenuhan kebutuhan sehari-hari dari kebutuhan mandi, makan dan minum dll.

#### 5. Sumber Listrik

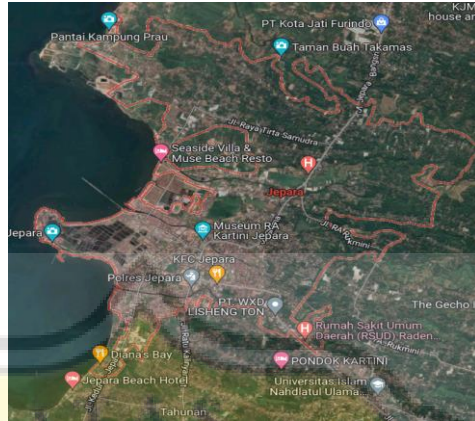
Sumber energi listrik Kecamatan Jepara terutama di area sekitar tapak telah menggunakan PLN setempat dengan sistem penyaluran dari pusat kemudian disalurkan ke PAL lalu dari rumah kerumah.



Gambar 2.2.9.5 Sumber Listrik  
Sumber: Dokumen Pribadi,2022

#### 6. Karakter Bangunan Sekitar

Berdasarkan data BPS 2020 bahwa Kecamatan Jepara memiliki kepadatan penduduk paling tinggi diantara kecamatan lainnya. Kepadatannya mencapai 3.613 jiwa per km<sup>2</sup>.



Gambar 2.2.9.6 Udara Kecamatan Jepara  
Sumber: (Map near Jepara, Central Java, ID | CADMAPPER, n.d.)

Secara garis besar pola permukiman pada kecamatan Jepara merupakan pola spasial. Pada permukiman tepi pantai dan tepi sungai cenderung linier mengikuti tepi sungai maupun pesisir pantai. Pada area pesisir pantai dan tepi sungai merupakan perkampungan nelayan. Kecamatan Jepara merupakan pusat kegiatan perikanan.

Karakteristik bentuk bangunan pada area pesisir terdiri bangunan permanen dan semi permanen. Bangunan permanen merupakan bangunan yang terletak di tanah milik sendiri dan menggunakan material batu-bata dengan bentuk atap pelana. Sedangkan untuk bangunan non permanen biasanya merupakan bangunan ilegal yang dibangun di area terlarang tepi pesisir dan terbuat dari kayu dengan atap pelana.

#### 2.2.9.2. Lokasi Tapak





Gambar 2.2.9.7 Lokasi Alternatif Tapak  
Sumber: (Map near Jepara, Central Java, ID | CADMAPPER, n.d.)

Sebagai salah satu Kabupaten yang memiliki potensi dalam kelautan, Kecamatan Jepara dipilih sebagai lokasi untuk tapak proyek Rusunawa Nelayan. Kecamatan Jepara masuk dalam Hirarki I dan menjadi wilayah pengembangan potensi kelautan baik perikanan ikan tangkap maupun perikanan ikan budidaya atau pertambakan dengan hasil tangkap perairan pesisir Jepara berpotensi tinggi. Selain itu Kecamatan Jepara dipilih dengan wilayah pengembangan dan lengkap dengan sarana dan prasarana perikanan yang pasti akan dibutuhkan oleh nelayan.

#### A. Lokasi Alternatif

Kecamatan Jepara merupakan salah satu bagian dari Kabupaten Jepara dengan kondisi rawan bencana alam abrasi, rawan banjir serta rawan gelombang pasang. Pada pemilihan tapak terbangun sebisa mungkin berada di area yang minim terdampak bencana-bencana tersebut untuk mengurangi resiko terdampak bencana alam. Dari pertimbangan tersebut maka dipilihlah dua alternatif lokasi. Pada titik putih merupakan alternatif lokasi pertama yang terletak di desa Jobokuto sedangkan untuk titik merah merupakan alternatif kedua yang terletak di desa Ujungbatu. Untuk titik kuning merupakan Kawasan pusat Kabupaten/kota.



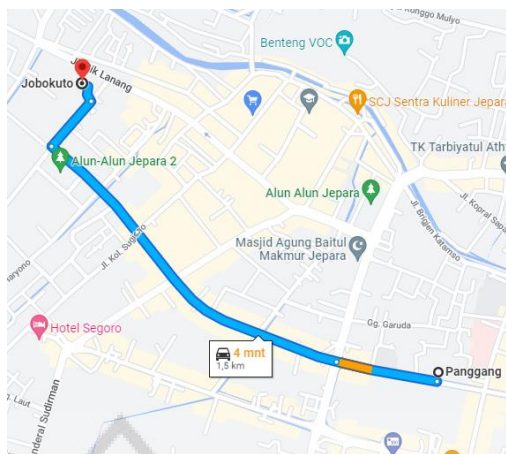


Gambar 2.2.9.8 Alternatif Lokasi Terhadap Pusat Keramaian

Sumber: (Map near Jepara, Central Java, ID | CADMAPPER, n.d.)

#### 1. Alternatif Tapak 1

Pada alternatif lokasi tapak dipilih di Kecamatan Jepara dengan potensi sebagai daerah pengembangan disektor perikanan di wilayah Kecamatan Jepara 1.8Km yang dapat ditempuh dalam waktu 4menit. Pada lokasi pertama ini didominasi dengan Kawasan permukiman dan tambak budidaya ikan. Pada desa Jobokuto juga terdapat Pelabuhan Jepara serta dekat dengan area wisata pantai Kartini. Desa Jobokuto memiliki jarak dengan TPI Ujung batu 1,1Km yang diakses dalam waktu 4 menit. Memiliki jarak 1,1 dengan Pelabuhan Kaliwoso dan jarak dengan Pelabuhan Kabupaten Jepara 800meter. Desa Jobokuto di area utaranya berbatasan langsung dengan Kali Wiso yang menjadi potensi sebagai perikanan ikan tangkap serta sebagai tempat untuk memarkirkan perahu-perahu.



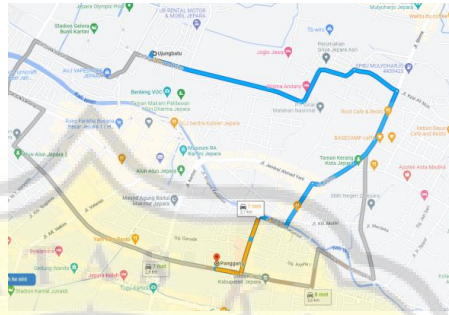
Gambar 2.2.9.9 Jarak Desa Jobokuto Terhadap Jarak Desa Panggang  
 Sumber: (Map near Jepara, Central Java, ID | CADMAPPER, n.d.)

Keiringan lahan Desa Jobokuto datar mencapai 0-8%. Aksesibilitas pada Desa Jobokuto dengan akses jalan Jl. Cik Lanang yang menghubungkan ke pusat keramaian Kecamatan Jepara kemudian menghubungkan dengan jalan besar Jalan Kartini yang menghubungkan Jepara dengan Kabupaten Kudus.

## 2. Lokasi 2

Berada di Desa Ujungbatu. Jarak Desa Ujungbatu terhadap pusat keramaian Kecamatan Jepara ditempuh selama 8menit dengan jarak 2.8Km jika di jangkau menggunakan kendaraan roda empat. Lokasi Ujungbatu didominasi bangunan permukiman rumah tinggal. Lokasi ini juga terdapat Muara Kali Wisu yang digunakan sebagai tempat parker perahu dan kapal para nelayan. Selain itu di Desa Ujungbatu terdapat bangunan berupa Rumah Susun Nelayan. Lokasi 2 ini juga terdapat bangunan berupa TPI Ujung batu dan dekat dengan muara kali wiso yang digunakan oleh para nelayan untuk memarkirkan perahu ataupun kapal nelayan setempat. Memiliki jarak 1,2 km dengan Pelabuhan Kali Wisu. Pada wilayah selatan desa Ujungbatu berbatasan langsung dengan muara kali wiso yang dapat dimanfaatkan para nelayan sebagi tempat untuk perahu dan kapal untuk diletakkan disana.

Kemiringan lahan 0-8%. Aksesibilitas darat memiliki kemudahan dengan akses Jalan JL.Diponegoro merupakan akses utama jalan ini untuk menuju pusat Kabupaten Jepara dan menuju Desa Jobokuto dan pasar Dua. Akses darat terdapat Jembatan Cinta Sebagai penghubung desa Ujungbatu dan Jobokuto. Untuk akses perairan terdapat muara kali Muso.

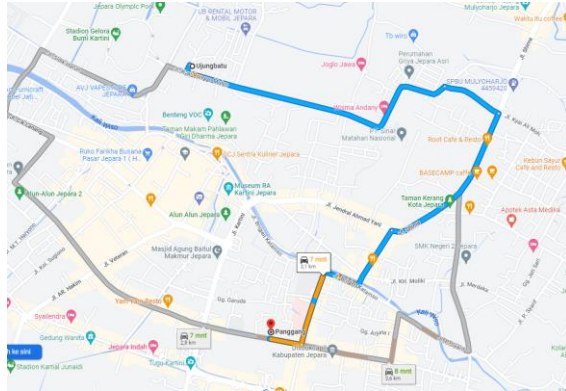


Gambar 2.2.9.10 Jarak Desa Ujungbatu Terhadap Jarak Desa Panggang

Sumber: (Map near Jepara, Central Java, ID | CADMAPPER, n.d.)

### 3. Lokasi 3

Berada di desa Mulyoharjo. Jarak Desa Mulyoharjo terhadap pusat keramaian pusat Kota/Kabupaten Panggang dapat ditempuh dalam waktu 9menit dengan jarak 3.5Km. Lokasi Mulyoharjo didominasi bangunan perumahan dan pariwisata. Pada Desa Mulyoharjo terdapat sarana prasarana perikanan berunga sungai wiso yan berada di sisi barat dan pantai berada di sisi utara.



Gambar 2.2.9.11 Jarak Desa Mulyoharjo Terhadap Jarak Desa Panggang

Sumber: (Map near Jepara, Central Java, ID | CADMAPPER, n.d.)

## B. AKSES MENUJU LOKASI

Untuk akses menuju kawasan perikanan ikan tangkap dan TPI Kawasan yang berada di Demaan Kecamatan Jepara memiliki jarak 1,9Km. Untuk TPI Ujungbatu memiliki jarak 2,5 Km terhadap pusat Kota/Kabupaten Jepara dengan akses darat.

Untuk akses lokasi menuju Pelabuhan Kartini berjarak 2,9Km dengan waktu akses 7menit sedangkan untuk akses ke Pelabuhan pusat yang berada di Pelabuhan Rakyat Jepara memiliki jarak 3,1KM dengan waktu akses 9menit.

Aksesibilitas menuju Muara Kali Wisu yang berada di Ujungbatu dari pusat kota membutuhkan waktu 10menit dengan jarak tempuh 3,7Km dengan akses darat yang dapat dijangkau melalui jalan Dr.Sutomo-Jl.Mangun Kusumo-Jalan Pasar Burung-Jl Cik Lanang - Jembatan Cinta-Sidik Harum kemudian sampai ke Muara Kali Wisu sebagai tempat Nelayan menangkap ikan, memarkirkan nperahu atau kapalnya serta menjual ikan di TPI area tersebut.

## C. REGULASI KAWASAN

Berdasarkan Perda Kabupaten Jepara No 55 Tahun 2021-2041 RTDK Kecamatan Jepara Jepara untuk KDB 60-70% area padat penduduk (Peraturan Bupati Jepara Nomor 55 Tahun 2021, n.d.).

Pada proyek akan didesain dengan 3 lantai maka bangunan masuk bangunan rendah maka regulasi berdasarkan UU No 26 Tentang Bangunan Kabupaten Jepara (Suparyanto dan Rosad (2015, 2020):

- Garis sempadan pantai laut ditetapkan 100 m diukur dari tepi panta laut saat pasang naik.
- GSS untuk sungai tidak bertanggul dalam Kawasan perkotaan 30m dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul
- GSS untuk sungai tidak bertanggul di luar Kawasan perkotaan 100m dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul
- GSS untuk sungai bertanggul dalam Kawasan perkotaan 30m dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul
- GSS untuk sungai bertanggul di luar Kawasan perkotaan 100m dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul

## **2.3. Gambaran Umum Topik**

### **2.3.1. Definisi Arsitektur Perilaku**

Pengertian arsitektur perilaku ialah arsitektur yang penerapannya mempertimbangkan perilaku dalam perancangan (Saputro et al., 2018). Pada Perencanaan dan Perancangan Arsitektur tidak dapat lepas dari perilaku manusia dikarenakan tujuan dari perencanaan dan perancangan arsitektur sendiri merupakan sebagai tempat untuk memwadhahi aktivitas manusia yang berperan sebagai pengguna (Yoyok Agustina et al., 2018).

Menurut Carol Simon Weisten dan Thomas G David (1987) pendekatan arsitektur perilaku memiliki prinsip yang harus diperhatikan dalam penerapannya (Yoyok Agustina et al., 2018). Prinsip – prinsip Arsitektur Perilaku adalah sebagai berikut:

1. Desain mampu berkomunikasi dengan manusia dan lingkungannya.  
Artinya rancangan harus mdembuat pemakainya mampu memahami melalui penginderaan atau bisa melalui pengimajinasian pengguna bangunan.



2. Mewadahi aktivitas dari penghuni dengan nyaman secara fisik dan psikologi serta menyenangkan baik secara fisik dan secara psikologi.

### 2.3.2. Penarapan Pendekatan Arsitektur Perilaku Pada Desain Bangunan

Penerapan yang akna diaplikasikan arsitektur perilaku pada bangunan berupa kebutuhan ruang, sirkulasi serta pola ruang yang akan disesuaikan dengan aktivitas penggunakanya yang lebih perhatian kepada nelayan. Untuk jangkauan perilaku meliputi pesikologi pengguna pada bangunan, kebutuhan interaksi kemasyarakatan serta perbedaan dari budaya dalam gaya hidup.

### 2.3.3. Preseden Bangunan A. Rusunawa Bintaro Ampenan



Gambar 2.3.3.1 Rusunawa Bintaro Ampenan

Sumber : (Map near Jepara, Central Java, ID | CADMAPPER, n.d.)

Nama = Rusunawa Bintaro Ampenan

Lokasi = Bintaro, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat

Luas Bangunan = 61,2m x 14,9m

Rusunawa Bintaro Ampenan terletak di pesisir pantai 100meter dari garis pantai Laut Bali. Bangunan memiliki 44 ruang dengan yang dihuni 42 KK dengan jumlah 3 lantai keatas. Fungsi bangunan ini sesuai target ditempati oleh para nelayan. Rusunawa ini memiliki tipe ruang 36 dengan harga sewa aperaturbulannya Rp. 150.000(*Nelayan Di Mataram Bisa Tempati Rusunawa, Tarifnya Rp150 Ribu per Bulan - Medcom.Id, n.d.*).



Menurut Dinas perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Mataran NTB untuk rusun nelayan ini penghuninya didominasi oleh nelayan. Dari kamar yang tersedia 44 telah ditinggali 42 KK nelayan kawasan Bintaro Ampenan. Penghuni Rusun Bintaro Ampenan merupakan warga yang terkena dampak pengusuran lahan oleh pemilik tanah yang terjadi 3 tahun yang lalu sekitar 2019 (*Rusunawa Bintaro, Fasilitas Nyaman Layaknya Hotel | SuaraNTB*, n.d.). Rusunawa nelayan Bontaro Ampenan ini dibangun pada tahun Mei 2021 dan rampung pada September 2021.

Bangunan ini didominasi warna putih. Pada ruangan cukup luas dengan sirkulasi alami yang cukup sehingga sirkulasi udara baik pada ruangannya. Terdapat jendela mati berupa kaca bouven dan kaca jendela.



Gambar 2.3.3.2 Rusun Bintaro Ampenan Tanpa Penutup Dinding  
Sumber: (*Proyek Pembangunan Rusunawa Di NTB Ditargetkan Selesai Pada November 2021 - Bisnis.Com*, n.d.)

Pada rusun terdapat 44 unit dengan daya tampung 42 KK Tipe ruang rusun ini Tipe36. Berdasarkan bentuk bangunan dapat disimpulkan bahwa bangunan rusun tersebut merupakan rusun dengan satu blok saja.

#### **B. Rusun Nelayan Tambakrejo**



Gambar 2.3.3.3 Rusun Nelayan Tambakrejo  
Sumber : (Menpera: 500 Ponpes Peroleh Bantuan Rumah Susun |  
Republika Online, n.d.)

Nama	= Rusun Nelayan Tambakrejo
Lokasi	= Jl. Tambakrejo, Tanjung Mas, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang
Luas Bangunan	= 61,2m x 14,9m

Pada Rusun Nelayan Tambakrejo tersedia 61 kamar dengan target tampung 99KK. Pada rusunawa ini memiliki biaya yang murah dan khusus untuk warga terdampak tidak membayar sewa selama 1 tahun. Fasilitas bangunan cukup lengkap dan nyaman untuk ditinggali. Fasilitas listrik dan air tersedia. Untuk fasilitas unit ruangan dalam satu unit tersedia satu kamar tidur, ruang tamu, dapur dan beberapa perabotan. Selain itu terdapat ruang publik sebagai tempat berinteraksi sosial berupa lapangan olahraga. Fasilitas penunjang dilengkapi dengan puskesmas Pembantu dan musholla (*Rusunawa Kudu Disiapkan Bagi Warga Tambakrejo Yang Terdampak Penertiban - Ayo Semarang, n.d.*).

#### 2.3.4. Karakteristik Nelayan

Pengkategorian karakter sosial antara dinamika kelompok masyarakat pendekatan studi Kampung Nelayan Kawasan Malalayang Satu Timur terdapat tiga kelompok (Sondakh et al., 2017):

1. Masyarakat yang menggantungkan hidup sepenuhnya dilaut yang umumnya didominasi oleh kaum laki-laki sebagai kepala rumah tangga.
2. Masyarakat nelayan terbentuk dalam aktivitas kelompok dengan aktivitas berupa memasarkan hasil tanggapannya dengan sebutan para petibo dan penjual bahu serta pengolah disebut pengasapan dan ikan asin.
3. Masyarakat nelayan dalam melakukan kegiatan nelayannya dengan menggunakan alat berupa kail, pancing, jaring. aktivitas sosialnya berupa pelepasan uangan dalam bentuk koperasi, arisan ibu-ibu, PKK, kelompok kreatif nelayan.

Table 2.3.4.1 Peralatan Untuk Menangkap Ikan

ALAT PENANGKAPAN IKAN (API)			
NO	NAMA ALAT	UKURAN	FUNGSI
1.	Spear Gun		alat ini digunakan untuk menangkap ikan yang berada di perairan dangkal sekitar terumbu karang  Nelayan Kawasan Karimunjawa, Ujungbatu dan menggunakan ini
	Pancing Tonda	panjang senar 5-10 meter  Dimensi pancing tonda no. 4 tinggi 6,5 cm dan lebar 2,8 cm sedangkan untuk no.5 5,6 cm dan lebarnya 2,5 cm. Untuk no. 6 memiliki tinggi 5,2cm dengan lebar 2,2 cm.	Kapal yang menggunakan alat ini biasanya berupa kapal motor tempel dan perahu kayu dengan jumlah nelayan 4-6 untuk mengoperasikannya .  Alat enangkapan ini biasanya digunakan oleh nelayan tonda dengan hasil tangkapan berupa ikan tuna dan pelagis.
	Pancing Ulur	panjang senar 5-10 meter  Dimensi pancing tonda no. 4 tinggi 6,5 cm dan lebar 2,8 cm sedangkan untuk no.5 5,6 cm dan lebarnya 2,5 cm. Untuk no. 6 memiliki tinggi 5,2cm dengan lebar 2,2 cm.	Biasanya penggunaan alat tangkap jenis ini digunakan kapal atau perahu kayu tradisional atau motor tepel 5-30GT.  Hasil tangkapan alat jenis ini utama berupa ikan tongkol, cakalang, kembung, bawal, layang, kakap namun ada pula yang dapat tertangkap hiu, tuna, marlin.  Alat ini dioperasikan di perairan Jepara
	Bubu	dimensi bubu apolo untuk jaringnya 11m dengan panjang tubuh 3,75 meter dengan lebar 0.60meter dengan ujung kaki terdapat ua kantong dengan ukuran 1,6 dan lebar 0.6m  -bubu ambai memiliki dimensi Panjang 7-7.5 m  -Bubu hanyut memiliki ukuran Panjang 0,75m dengan diametr 0,4-0,5m  - Dimensi bubu apung secara	-Bubu Apolo biasanya digunakan untuk menangkap udang atau rebon.  -Hasil tangkapan menggunakan bubu ambai biasanya jenis udang namun hasil tangkap bergantung pada ukuran besar kecilnya lubang pada bubu  -Bubu hanyut dapat menangkap ikan jenis ikan taroni, ikan terbang (flying fish)

		<p>umum 2x1meter</p> <p>-Bbu dasar memiliki dimensi Panjang 1m, lebar 50-75cm dengan tinggi 25-30 untuk bubu dasar besar memiliki dimensi sebesar 3,5m, lebar 2m dengan tinggi 75-100cm.</p>	<p>-Hasil tangkap bubu apung berupa jenis ikan julung-julung, torani, selar, kembung dan lain-lain.</p> <p>-Bubu dasar dapat menangkap ikan jenis udang mutu baik, ikan Kwe, Baronang, ikan kaji, lecam, udang penaeld, udang barong, kepiting, rajungan.</p> <p>Alat Penangkap Ikan jenis ini biasanya digunakan oleh kapal dengan ukuran kapal dibawah tiga atai &lt;10GT</p>
	<p>- Pancing Cumi</p> <p>- Pancing cumi rangkai</p> <p>- Pancing Cumi Tunggal</p>		<p>Digunakan untuk emnangkap cumi-cumi. Penggunaan ala disesuaikan dengan ukuran cumi-cumi.</p>

Sumber: (Indrahti & Maziyah, 2019), (MOR, n.d.)



Gambar 2.3.4.1 Rencana Pengaturan Jalur dan Penempatan Alat Penangkapa Ikan  
Sumber: (Jenderal & Tangkap, 2021)

Table 2.3.4.2 Jenis Kapal

PERAHU/KAPAL				
NO	JENIS	UKURAN	KAPASITAS	FUNGSI
1.	Perahu Kecil	Panjang 5,5 m dan lebar 1,2-2 m	Memuat 2 orang	Nelayan kecil menggunakan jalur penangkapan 1A perairan sampai 2mil dari garis pantai ke arah

				perairan kepulauan
	Perahu Sedang	panjang 11 m dan lebar 4 m	Memuat maksimal 7 orang (Destiana, 2014)	0-2 mill
	Perahu Besar		Memuat maksimal 10 orang (Destiana, 2014)	0-2 mill
	Kapal NTP (Nelayan Tanpa Perahu )		Kapasitas 3 orang	0-2 mill
	Kapal PTM (Perahu Tanpa Motor/Sampan)		Kapasitas max 4 orang	0-2 mill
	Kapal KM_0005 (Kapal Motor ≤ 5 GT)			Jalur penangkapan untuk kapal berukuran 0-5GT jalur penangkapan ikan dibagi menjadi 1A yaitu 2mil dari garis pantai ke arah luar laut . Jalur kedua 1B yaitu jalur penangkapan dari 1A hingga 4mill ke arah luar laut
	Kapal KM_0005-0010 (Kapal Motor 5 – 10 GT)			Jalur laut 0-2 mil
	Kapal KM_0010-0020 (Kapal Motor 10 – 20 GT)			Jalur laut 2-4 mil
	Kapal KM_0020-0030 (Kapal Motor 20 – 30 GT)			Jalur laut 4-12 mil
	Kapal MT_0005 (Motor Tempel ≤ 5 GT)			Jalur panangkapan ikan jalur 1A dengan jarak 2 mill dari garis pantai ke luar laut

Sumber: (Badan Pusat Statistik, n.d.-b)



**Tabel 5.5.6** Jumlah Produksi Ikan Laut Basah dan Nilainya Menurut Jenis Ikan di Kabupaten Jepara , 2018  
**Table** Number of Fresh Marine Fishes Production and its value by fish species in Jepara Regency , 2018

JENIS IKAN Fish species	Produksi Production (Kg)	Nilai Value (Rp)	Harga Rata-rata per Kg Average Price (Rp)
(1)	(2)	(3)	(4)
1 Manyung / Sea Catfishes	59,500	595,000,000	10,000
2 Elor Kuning / Yellow tail fusilier	25,400	304,800,000	12,000
3 Selar / Trevallies	0	0	7,000
4 Kuwe / Jack trevallies	0	0	0
5 Tembang / Fringscale Sardinella	0	0	0
6 Teri / Anchovies	274,300	4,937,400,000	18,000
7 Peperek / Pony fishes	21,200	63,600,000	3,000
8 Kakap Merah/Bambangan / Red snappers	15,300	267,750,000	17,500
9 Belanak / Mullets	49,100	441,900,000	9,000
10 Tongkol / Eastern Little tuna	227,200	2,499,200,000	11,000
11 Kembung / Indian mackerels	692,600	5,540,800,000	8,000
12 Tenggiri / Narrow barred king mackerels	0	0	40,000
13 Kerapu Karang / Blue-lined seabass	14,000	280,000,000	20,000
14 Kerapu Sunu / Leopard coral grouper	13,100	917,000,000	70,000
15 Ikan Beronang / Spinefoot	55,500	305,250,000	5,500
16 Layur / Hairtails	62,300	342,650,000	5,500
17 Cuout / Sharks	44,100	286,650,000	6,500
18 Layang	675,200	3,038,400,000	4,500
19 Pari / Rays	75,800	379,000,000	5,000
20 Ikan lainnya / Other fishes	5,578,500	13,966,242,000	2,500
21 Udang Putih/terbung / White shrimp, Banana prawn	14,400	720,000,000	50,000
22 Udang Krosok / Rainbow (tiger cat) shrimp	595,900	8,598,800,000	12,000
23 Rajungan / Swimming crabs	9,000	540,000,000	60,000
24 Cumi-Cumi / Common squids	38,600	772,000,000	20,000
<b>Jumlah/Total</b>	<b>8,541,000</b>	<b>44,796,442,000</b>	

Sumber: Dinas Perikanan Kabupaten Jepara  
 Source: Fisheries Service of Jepara Regency

Gambar 2.3.4.2 Jumlah Produksi Ikan Laut Basah dan Nilainya Menurut Jenis Ikan di Kabupaten Jepara  
 Sumber: (Menpera: 500 Ponpes Peroleh Bantuan Rumah Susun /  
 Republika Online, n.d.)

a. Kampung Nelayan Jobokuto



Gambar 2.3.4.3 Permukiman Nelayan Jobokuto  
Sumber: Pribadi,2022

Nelayan jobokuto didominasi dengan kelompok nelayan arat dan mincing. Pada aktivitas nelayan tidak jauh beda dengan jobokuto untuk nelayan kecil kelompok arat menjual hasil tangkapannya langsung di TPI tidak dengan melelangnya. Kelompok nelayan jobokuto sendiri memiliki kelompok nelayan salah satunya Organisasi Kelompok Nelayan Usaha Bersama/UB dengan kegiatan sosial berupa kumpul setiap malam jumat setelah isya dengan aktivitas berkumpul, arisan

Aktivitas ibu-ibu beragam ada yang menjadi ibu rumah tangga dan ada yang menjadi bakula atau penjual ikan di pasar. Terkadang ada ibu-ibu yang menjualkan hasil tangkapan suaminya di TPI.

## b. Kampung Nelayan Ujungbatu



Gambar 2.3.4.4 Nelayan Selesai Melaut  
Sumber: Pribadi,2022

Kelompok nelayan ujungbatu didominasi dengan kelompok nelayan cantrang dan arat. Kelompok arat terdiri 2-3 orang dengan melaut sela 1 hari dari pukul 3 pagi hingga 10-11 siang. Selesai melaut ikan dijual langsung ke pengepul atau bakul.

Aktivitas istri nelayan atau ibu-ibu tidak jauh beda dengan ibu-ibu di Jobokutp. Menjadi ibu rumah tangga dan ada yang menjadi bakula atau penjual ikan di pasar. Terkadang ada ibu-ibu yang menjualkan hasil tangkapan suaminya di TPI.