

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Deskripsi (Pengertian Judul)

Konsep perancangan arsitektur ini berjudul “Perancangan Kawasan Hunian Pekerja Industri Berbasis *Walkable Living* di Kawasan Industri Jepara.” Judul tersebut mengandung beberapa istilah pokok yang perlu dijelaskan. Penjabaran masing-masing istilah adalah sebagai berikut:

- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| Perancangan | : | Perancangan merupakan suatu proses kreatif dan rasional dalam memecahkan permasalahan melalui pengembangan konsep hingga menghasilkan solusi desain yang terstruktur dan terukur. Dalam arsitektur, perancangan dipahami sebagai kegiatan integratif yang menggabungkan aspek fungsi, bentuk, teknologi, serta konteks lingkungan dan sosial (Salama, 2020; Cuff, 1991). |
| Kawasan Hunian Pekerja Industri | : | Hunian pekerja industri termasuk dalam kategori workforce housing, yaitu perumahan yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan tenaga kerja dengan tingkat keterjangkauan tertentu dan lokasi strategis dekat pusat pekerjaan. Penyediaan hunian semacam ini mendukung efisiensi mobilitas, stabilitas ekonomi pekerja, serta keberlanjutan kawasan industri (Urban Land Institute/ULI, 2021; World Economic Forum, 2022). |
| <i>Walkable Living</i> | : | <i>Walkable Living</i> adalah pendekatan perancangan lingkungan yang mendukung aktivitas berjalan kaki melalui perencanaan tata guna lahan terpadu, konektivitas tinggi, kepadatan yang sesuai, serta kualitas ruang publik yang nyaman dan aman. Kawasan yang ramah pejalan kaki berkontribusi pada pengurangan emisi karbon, peningkatan kesehatan masyarakat, dan penguatan interaksi sosial (Global Designing Cities Initiative/GDCI, 2022; IPCC, 2022) |
| Kawasan Industri Jepara | : | Kawasan Industri Jepara merupakan zona peruntukan industri yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Jepara Tahun 2023–2043 sebagai pusat kegiatan produksi dan pengolahan. Kawasan ini memiliki kontribusi signifikan |

terhadap pertumbuhan ekonomi daerah dan penyerapan tenaga kerja (Pemerintah Kabupaten Jepara, 2023; BPS Kabupaten Jepara, 2025).

1.2 Latar Belakang

Kabupaten Jepara merupakan salah satu wilayah di Provinsi Jawa Tengah yang berkembang sebagai pusat industri, khususnya pada sektor industri kecil dan menengah. Berdasarkan laporan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) hingga Triwulan II tahun 2025, realisasi investasi industri di Jepara mencapai sekitar Rp1,2 triliun dengan penyerapan tenaga kerja sebesar ± 14.178 orang. Angka tersebut menunjukkan kontribusi signifikan sektor industri terhadap penyediaan lapangan kerja sekaligus meningkatkan intensitas mobilitas harian pekerja di kawasan industri.

Salah satu kawasan industri yang memiliki peran signifikan adalah PT Hwaseung Indonesia (HWI) yang berlokasi di Kecamatan Kalinyamatan. Perusahaan ini merupakan industri manufaktur skala besar yang menyerap tenaga kerja dalam jumlah tinggi dan beroperasi dengan sistem kerja shift. Keberadaan PT HWI menjadi salah satu faktor utama meningkatnya pergerakan harian pekerja, baik yang berasal dari wilayah sekitar maupun dari luar daerah, sehingga turut memberikan tekanan terhadap sistem transportasi di kawasan tersebut. Kondisi tersebut diperkuat oleh temuan di lapangan, di mana berdasarkan kondisi riil serta hasil wawancara singkat terhadap karyawan PT Hwaseung Indonesia (HWI), pekerja mengalami inefisiensi **mobilitas harian**. Meskipun jarak tempuh relatif berkisar $\pm 5\text{--}15$ km, waktu perjalanan pulang-pergi mencapai **45–60 menit per hari** dengan menggunakan sepeda motor. Hal ini dirasakan sebagai ketidakefisienan waktu akibat kepadatan lalu lintas pada koridor utama, seperti ruas Jalan Pecangaan–Damaran. Tingginya kepadatan tersebut sejalan dengan dominasi penggunaan kendaraan pribadi, di mana data Dinas Perhubungan Kabupaten Jepara tahun 2025 mencatat jumlah kendaraan bermotor **mencapai sekitar 152.000 unit dengan lebih dari 92% berupa sepeda motor**. Pemerintah daerah bahkan melakukan pengaturan jam kerja industri bekerja sama dengan aparat kepolisian untuk mengurangi kepadatan arus kendaraan (ANTARA Jateng, 2023).

Karyawan juga merasakan bahwa fasilitas pejalan kaki di sekitar kawasan industri masih belum memadai. Tidak adanya pemisahan yang jelas antara jalur pejalan kaki dan badan jalan membuat pekerja harus berbagi ruang dengan kendaraan bermotor, termasuk kendaraan industri. Kondisi ini menyebabkan aktivitas berjalan kaki menjadi kurang aman dan tidak nyaman, sehingga pekerja cenderung bergantung pada kendaraan bermotor meskipun untuk jarak yang relatif

dekat. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara lokasi hunian pekerja dengan pusat aktivitas industri yang belum terintegrasi secara spasial.



Gambar 1. 1 Kondisi Eksisting dan pola mobilitas pekerja di kawasan industri
(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 4 Tahun 2023 tentang RTRW Kabupaten Jepara Tahun 2023–2043, zonasi konvensional yang menerapkan segregasi fungsi secara rigid antara industri dan hunian yang kurang mempertimbangkan aspek keterjangkauan **jarak tempuh manusia (*human-scale planning*)**, sehingga memicu ketergantungan terhadap kendaraan bermotor yang berimplikasi pada penumpukan ribuan motor pekerja (*bottleneck*) di gerbang industri, sehingga menurunkan kenyamanan serta efisiensi pergerakan kawasan secara signifikan.

Sebagai respons terhadap permasalahan tersebut, **pendekatan *Walkable Living* dapat menjadi alternatif strategi perancangan kawasan**. Konsep ini memungkinkan integrasi fungsi hunian dan tempat kerja dalam jarak tempuh berjalan kaki yang nyaman, idealnya 400–800 meter atau sekitar 5–10 menit, sebagaimana diperkenalkan dalam konsep Neighborhood Unit oleh Clarence Perry (1929). **Penelitian terbaru menunjukkan bahwa kedekatan fungsi ruang, konektivitas jaringan jalan, serta kualitas jalur pedestrian berpengaruh signifikan terhadap peningkatan aktivitas berjalan kaki dan pengurangan ketergantungan kendaraan bermotor** (Venerandi et al., 2024). Selain itu, World Health Organization (2016) menegaskan bahwa lingkungan yang mendukung aktivitas berjalan kaki berkontribusi terhadap peningkatan kesehatan masyarakat sekaligus menurunkan emisi transportasi.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, rumusan masalah dalam perancangan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana merancang kawasan hunian pekerja industri yang terintegrasi dengan kawasan industri di Kabupaten Jepara?
2. Bagaimana penerapan prinsip *Walkable Living* dalam menciptakan lingkungan hunian yang efisien, nyaman, dan berkelanjutan?

1.4 Tujuan dan Sasaran

1.4.1 Tujuan

Sejalan dengan rumusan masalah tersebut, tujuan perancangan ini adalah sebagai berikut:

1. Merumuskan strategi perancangan kawasan hunian pekerja industri yang terintegrasi dengan kawasan industri di Kabupaten Jepara
2. Merumuskan konsep perancangan hunian pekerja industri berbasis *Walkable Living* yang efisien, nyaman, dan berkelanjutan sesuai dengan karakter kawasan industri Jepara

1.4.2 Sasaran

Sasaran utama dari perancangan ini adalah mengidentifikasi karakteristik kawasan industri di Kabupaten Jepara beserta pola mobilitas pekerja sebagai dasar pertimbangan dalam pengembangan hunian. Analisis tersebut diarahkan untuk memahami kebutuhan ruang hunian pekerja serta fasilitas pendukung yang menunjang aktivitas sehari-hari dalam jarak yang terjangkau sehingga tercipta efisiensi waktu dan pergerakan.

Selain itu, perancangan ini bertujuan untuk merumuskan konsep integrasi spasial antara kawasan hunian dan kawasan industri melalui pengaturan tata massa, sistem sirkulasi, dan peningkatan aksesibilitas kawasan. Penerapan prinsip *Walkable Living* dalam perancangan diarahkan pada pembentukan struktur ruang yang kompak dan saling terhubung dengan menitikberatkan pada jarak tempuh pejalan kaki, konektivitas antar fungsi, serta kenyamanan lingkungan.

1.5 Manfaat Kajian

1.5.1 Manfaat Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian teori *Walkable Living* dalam konteks kawasan industri. Selama ini, konsep *Walkable Living* lebih banyak diterapkan pada kawasan perkotaan campuran (*mixed-use development*) atau kawasan permukiman umum, sehingga penelitian ini berupaya memperluas

penerapannya pada lingkungan industri yang memiliki karakter mobilitas dan aktivitas berbeda. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya referensi dalam bidang arsitektur dan perencanaan kawasan terkait integrasi hunian pekerja dengan kawasan produksi secara spasial dan berkelanjutan.

1.5.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rekomendasi konseptual bagi pemerintah daerah dan pengembang dalam merancang kawasan hunian pekerja yang terintegrasi dengan kawasan industri. Rancangan yang dihasilkan dapat dijadikan pertimbangan dalam penyusunan kebijakan penataan ruang, pengembangan kawasan industri, serta penyediaan hunian pekerja yang lebih efisien dan berkelanjutan. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan mampu mendukung upaya pengurangan mobilitas komuter harian serta peningkatan kualitas hidup pekerja industri di Kabupaten Jepara.

1.6 Lingkup dan Batasan Kajian

1.6.1 Lingkup Kajian

Lingkup Kajian mencakup:

1. Perencanaan tapak (*site planning*) kawasan hunian pekerja industri
2. Pengaturan zonasi fungsi hunian dan fasilitas pendukung dalam kawasan
3. Perancangan sistem sirkulasi internal kawasan dengan menitikberatkan pada jalur pejalan kaki (*Walkability*)
4. Perumusan konsep tata massa dan struktur ruang kawasan yang kompak, terintegrasi, dan berorientasi pada manusia

1.6.2 Batasan Kajian

Untuk memperjelas ruang lingkup kajian, penelitian ini menetapkan beberapa batasan sebagai berikut:

1. Perancangan difokuskan pada skala kawasan hunian pekerja yang terintegrasi dengan kawasan industri, bukan pada perumusan kebijakan transportasi regional atau perencanaan sistem jaringan jalan skala kota
2. Kajian mobilitas dibatasi pada mobilitas harian pekerja antara hunian dan tempat kerja dalam lingkup kawasan, tanpa membahas sistem transportasi publik tingkat kabupaten atau provinsi secara menyeluruh
3. Pembahasan difokuskan pada aspek perancangan fisik dan spasial, serta tidak mencakup analisis kelayakan finansial proyek secara rinci maupun kebijakan regulatif pemerintah secara mendalam

1.7 Metodologi dan Pendekatan Perancangan

Metodologi dalam penelitian dan perancangan ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan penekanan pada proses analisis spasial dan konseptual. Metode ini bertujuan untuk memahami karakteristik kawasan industri di Kabupaten Jepara serta pola mobilitas pekerja sebagai dasar dalam merumuskan konsep perancangan hunian pekerja berbasis *Walkable Living*.

1.7.1 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi:

a. Studi Literatur

Pengumpulan data dilakukan melalui kajian teori dan referensi terkait konsep *Walkable Living*, perancangan kawasan hunian pekerja, integrasi fungsi hunian dan industri, serta prinsip perencanaan kawasan berkelanjutan

b. Observasi Lapangan

Pengamatan langsung terhadap kondisi eksisting kawasan industri dan lingkungan sekitarnya di Kabupaten Jepara untuk memahami pola sirkulasi, aksesibilitas, dan karakter spasial kawasan. Observasi juga mencakup pemetaan aktivitas pekerja di sekitar area pabrik (PT HWI) serta wawancara singkat untuk mengidentifikasi kendala mobilitas, durasi perjalanan, dan pola pergerakan harian tenaga kerja.

c. Dokumentasi dan Data Sekunder

Pengumpulan data dari instansi terkait berupa peta, rencana tata ruang, data kependudukan, dan data mobilitas sebagai dasar analisis kawasan

1.7.2 Pendekatan Perancangan

Pendekatan perancangan yang digunakan adalah pendekatan arsitektural berbasis *Walkable Living* yang menekankan pada pembentukan kawasan hunian yang kompak, terintegrasi, dan berorientasi pada manusia. Pendekatan ini diterapkan melalui:

- a. Pengaturan tata massa yang memperpendek jarak antara hunian dan tempat kerja
- b. Perancangan sirkulasi pejalan kaki yang aman dan nyaman
- c. Penyediaan fasilitas pendukung dalam radius berjalan kaki
- d. Integrasi fungsi hunian dan kawasan industri dalam satu kesatuan struktur ruang

1.7.3 Metode Analisis

Metode analisis dalam penelitian dan perancangan ini dilakukan melalui beberapa tahapan yang saling berkaitan untuk menghasilkan konsep

kawasan hunian pekerja industri berbasis *Walkable Living* yang komprehensif.

- a. Tahap awal dilakukan melalui analisis spasial kawasan, yaitu dengan mengkaji kondisi tapak, aksesibilitas, jaringan sirkulasi, serta hubungan antara kawasan hunian dan kawasan industri. Analisis ini bertujuan untuk memahami potensi dan kendala kawasan sebagai dasar dalam menentukan strategi perancangan.
- b. Analisis kebutuhan ruang yang berfokus pada identifikasi kebutuhan hunian pekerja beserta fasilitas pendukungnya. Analisis ini didasarkan pada pola aktivitas harian pekerja serta prinsip *Walkable Living*, sehingga perancangan mampu menghadirkan fungsi-fungsi yang dapat dijangkau dalam jarak berjalan kaki
- c. Analisis integrasi dan konektivitas kawasan yang menilai keterhubungan antar fungsi dalam satu struktur ruang. Analisis ini diarahkan untuk membentuk kawasan yang kompak, efisien, dan terintegrasi antara hunian dan tempat kerja, sehingga mampu mengurangi mobilitas komuter harian.
- d. Hasil dari seluruh tahapan analisis tersebut kemudian disintesis ke dalam konsep perancangan kawasan yang aplikatif dan berkelanjutan. Sintesis ini menjadi dasar dalam penyusunan tata massa, sistem sirkulasi, zonasi fungsi, serta pengembangan elemen kawasan lainnya.

1.8 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bagian tentang pendahuluan memuat penjelasan latar belakang, identifikasi masalah, manfaat, tujuan dan sasaran, batasan ruang lingkup, metodologi analisis, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bagian ini membahas teori-teori yang menjadi dasar penelitian, antara lain konsep hunian pekerja industri, prinsip *Walkable Living*, integrasi kawasan industri dengan hunian, serta standar perancangan dan parameter desain yang digunakan sebagai acuan

BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI DAN GAGASAN PERENCANAAN

Bagian ini mencakup analisis mengenai letak dan batas tapak perancangan kawasan industri Jepara, karakteristik fisik dan sosial-ekonomi lingkungan, distribusi pekerja, aksesibilitas dan infrastruktur, serta gagasan awal perencanaan kawasan hunian berbasis *Walkable Living* sebagai dasar pengembangan konsep desain

BAB IV ANALISIS PENDEKATAN DAN KONSEP PERANCANGAN

Bagian analisis pendekatan dan konsep perancangan memuat kajian analitis terhadap penerapan prinsip *Walkable Living* dalam proses perancangan kawasan hunian pekerja industri di Kawasan Industri Jepara