

BAB III

GAMBARAN UMUM LOKASI DAN GAGASAN PERENCANAAN

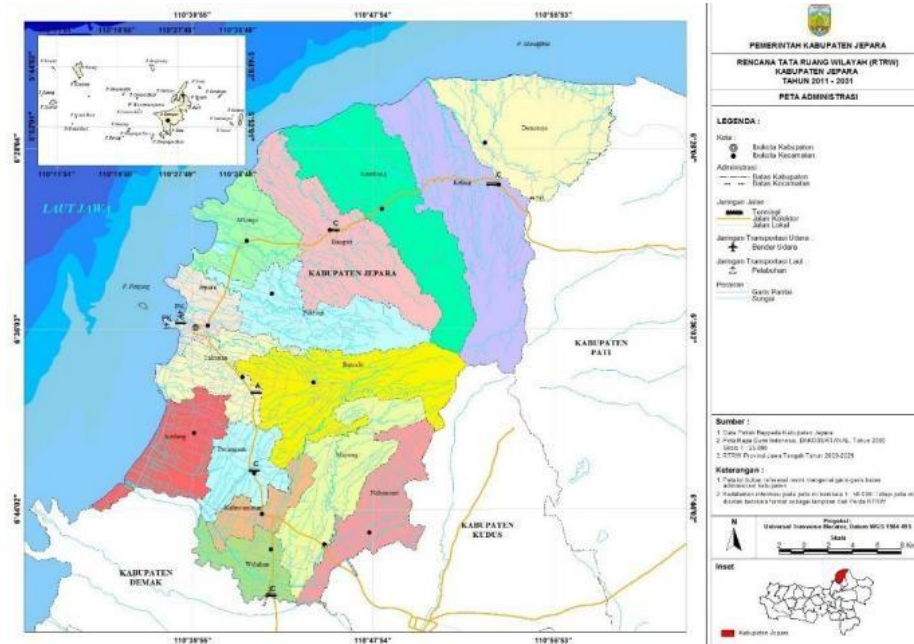
3.1 Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Jepara

3.1.1 Tinjauan Umum Kabupaten Jepara

Kabupaten Jepara merupakan salah satu wilayah administratif strategis di Provinsi Jawa Tengah dengan pusat pemerintahan berada di Kota Jepara. Secara geografis, kabupaten ini terletak pada koordinat $110^{\circ}9'48,02''$ – $110^{\circ}58'37,40''$ BT dan $5^{\circ}43'20,67''$ – $6^{\circ}47'25,83''$ LS, dengan luas wilayah mencapai $\pm 1.047,41$ km². Berjarak kurang lebih 71 km dari Kota Semarang, Kabupaten Jepara memiliki posisi penting sebagai koridor pertumbuhan ekonomi.

Batas wilayah administratif Kabupaten Jepara adalah sebagai berikut:

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



Gambar 3. 1 Peta Kabupaten Jepara
(Sumber: RTRW Kabupaten Jepara Tahun 2011-2031)

Secara administratif, kabupaten ini terbagi menjadi 16 kecamatan, di mana setiap wilayah memiliki karakteristik fungsi ruang yang spesifik. Di antara kecamatan tersebut, Kecamatan Kalinyamatan muncul sebagai

salah satu pusat pertumbuhan industri manufaktur yang sangat dinamis. Berdasarkan konstelasi wilayahnya, Kalinyamatan berfungsi sebagai pintu gerbang selatan Kabupaten Jepara yang menghubungkan arus logistik dan mobilitas tenaga kerja dari arah Kabupaten Demak dan Semarang menuju pusat industri Jepara.

3.1.2 Tinjauan Kecamatan Kalinyamatan

Kecamatan Kalinyamatan merupakan salah satu dari 16 kecamatan yang berada di Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, dengan posisi geografis terletak di bagian selatan wilayah kabupaten.

Adapun batas batas administratif Kecamatan Kalinyamatan meliputi:

- Bagian Utara dan Barat: Berbatasan dengan Kecamatan Pecangaan
- Bagian Timur: Berbatasan dengan Kecamatan Mayong
- Bagian Selatan: Berbatasan dengan Kecamatan Welahan



Gambar 3. 2 Peta Kalinyamatan
(Sumber: Kotakita.com, 2026)

Keberadaan Kecamatan Kalinyamatan yang berada di jalur penghubung antar wilayah menjadikannya memiliki aksesibilitas yang cukup baik, sehingga berpotensi berkembang sebagai kawasan permukiman sekaligus kawasan penunjang aktivitas industri dan perdagangan di Kabupaten Jepara.

3.1.3 Kebijakan Tata Ruang

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 4 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Jepara Tahun 2023–2043, serta Peraturan Bupati Jepara Nomor 7 Tahun 2024 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) sebagai pedoman operasional dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

Dalam RTRW Kabupaten Jepara, penataan ruang wilayah disusun melalui dua komponen utama, yaitu struktur ruang dan pola ruang. Struktur ruang mencakup sistem pusat kegiatan dan jaringan prasarana wilayah yang berperan dalam mendukung distribusi pelayanan serta aktivitas ekonomi masyarakat. Sementara itu, pola ruang wilayah dibagi menjadi kawasan lindung dan kawasan budidaya. Kawasan budidaya diarahkan untuk pengembangan berbagai fungsi, seperti permukiman, industri, perdagangan, dan pariwisata, sedangkan kawasan lindung berfungsi menjaga kelestarian lingkungan, termasuk kawasan sempadan sungai, sempadan pantai, serta kawasan dengan nilai ekologis penting.

Beberapa indikator yang menjadi acuan dalam perencanaan kawasan meliputi Koefisien Dasar Hijau (KDH), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), serta Garis Sempadan Bangunan (GSB), dengan uraian sebagai berikut:

- Koefisien Dasar Hijau (KDH) merupakan persentase minimum ruang terbuka hijau terhadap luas lahan yang harus dipenuhi dalam suatu kawasan. Berdasarkan RDTR Kabupaten Jepara, nilai KDH pada kawasan permukiman umumnya ditetapkan minimal 20%–30% dari luas lahan.
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah batas maksimum luas lahan yang dapat tertutup bangunan. Pada kawasan permukiman dan campuran di Kabupaten Jepara, nilai KDB umumnya berkisar antara 60%–70%, dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) sekitar 1,0–2,5, yang memungkinkan pembangunan dengan skala rendah hingga menengah.
- Garis Sempadan Bangunan (GSB) merupakan ketentuan jarak minimum bangunan terhadap batas jalan atau lahan. Ketentuan ini bertujuan menjaga keselamatan, kenyamanan, serta keteraturan ruang. Berdasarkan RDTR Kabupaten Jepara, besaran GSB disesuaikan dengan klasifikasi jalan, yaitu sekitar 6–8 meter untuk jalan arteri, 4–6 meter untuk jalan kolektor, dan 3–4 meter untuk jalan lokal.

3.1.4 Arah Pengembangan Wilayah dan Isu Urban

Kabupaten Jepara merupakan salah satu wilayah dengan perkembangan sektor industri yang cukup pesat di Jawa Tengah, yang ditandai dengan meningkatnya aktivitas manufaktur serta penyerapan

tenaga kerja. Pertumbuhan ini mendorong peningkatan kebutuhan hunian, khususnya bagi pekerja industri, serta memicu tingginya mobilitas harian di kawasan industri. Salah satu wilayah yang mengalami dampak langsung dari perkembangan tersebut adalah Kecamatan Kalinyamatan, yang berkembang sebagai kawasan industri dan permukiman. Namun, penyediaan hunian pekerja di wilayah ini masih cenderung sporadis dan belum terintegrasi dengan kawasan industri. Hal ini menimbulkan berbagai permasalahan, seperti inefisiensi waktu tempuh, ketergantungan terhadap kendaraan bermotor, serta meningkatnya beban biaya transportasi.

Selain itu, kualitas lingkungan permukiman masih belum optimal, ditandai dengan kepadatan yang tidak terkontrol, minimnya ruang terbuka hijau, serta keterbatasan fasilitas dan infrastruktur pendukung. Karakteristik pekerja industri dengan sistem kerja shift juga menuntut adanya hunian yang dekat dengan tempat kerja dan mampu mendukung aktivitas sehari-hari secara efisien. Berdasarkan kondisi tersebut, arah pengembangan kawasan perlu diarahkan pada penyediaan hunian pekerja yang terintegrasi dengan kawasan industri melalui pendekatan walkable living. Pendekatan ini menekankan keterpaduan fungsi, kemudahan akses berjalan kaki, serta pengurangan ketergantungan terhadap kendaraan bermotor guna meningkatkan efisiensi, kenyamanan, dan kualitas lingkungan hunian.

3.2 Data Non Fisik

3.2.1 Kondisi Demografis

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kabupaten Jepara, kondisi demografis menunjukkan dominasi penduduk usia produktif (15–64 tahun) yang memiliki proporsi terbesar dalam struktur kependudukan. Tingginya jumlah penduduk usia kerja ini mengindikasikan potensi tenaga kerja yang besar serta tingginya aktivitas ekonomi wilayah.

Tabel 3. 1 Presentase Penduduk

No.	Kelompok Umur	Jenis Kelamin		
		Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1.	0-4	47742	45644	93386
2.	5-9	46935	44323	91258
3.	10-14	47836	45461	93297
4.	15-19	48620	46078	94698
5.	20-24	48675	47191	95866
6.	25-29	48532	47246	95778
7.	30-34	49025	48331	97356
8.	35-39	47309	46897	94206
9.	40-44	46300	46180	92480
10.	45-49	41882	42218	84100

11.	50-54	36281	35764	72045
12.	55-59	29180	29849	59029
13.	60-64	22936	22761	45697
14.	65-69	16042	16684	32726
15.	70-74	10112	12075	22187
16.	75+	8719	12119	20838
Kabupaten Jepara		596126	588821	1184947

Sumber: BPS Kabupaten Jepara Dalam Angka, 2024

Dari tabel 3.1 aspek struktur penduduk, komposisi umur didominasi oleh kelompok usia produktif (15–64 tahun), yang menunjukkan potensi tenaga kerja yang besar. Hal ini diperkuat dengan data lapangan usaha penduduk usia 15 tahun ke atas yang menunjukkan bahwa sebagian besar penduduk bekerja pada sektor industri, perdagangan, dan jasa. Kondisi ini mencerminkan karakter Kabupaten Jepara sebagai wilayah dengan aktivitas ekonomi yang berkembang, khususnya pada sektor industri.

Tabel 3. 2 Wilayah Kabupaten Jepara Per Kecamatan

Kecamatan	Jumlah Penduduk (Ribuan)	Kepadatan Penduduk per km persegi (km ²)	Rasio Jenis Kelamin Penduduk
Kedung	85,0	1.859	101.0
Pecangaan	92,8	2.503	100.7
Kalinyamatan	67,5	2.696	101.1
Welahan	83,9	2.873	101.4
Mayong	100,6	1.424	100.7
Nalumsari	83,7	1.515	100.3
Batealit	93,6	973	101.1
Tahunan	119,0	2.788	102.5
Jepara	86,5	3.199	100.8
Mlonggo	91,1	1.917	103.3
Pakis Aji	65,7	1.008	102.5
Bangsri	107,7	1.186	100.9
Kembang	75,7	637	99.8
Keling	68,9	569	99.9
Donorojo	63,4	626	100.3
Karimun Jawa	10,9	233	104.5

Sumber: BPS Kabupaten Jepara Dalam Angka, 2026

Di sisi lain, pada tabel 3.2 kepadatan penduduk yang relatif tinggi pada beberapa kecamatan menunjukkan adanya konsentrasi aktivitas dan permukiman yang berpotensi menimbulkan tekanan terhadap ketersediaan lahan hunian. Selain itu, fenomena mobilitas harian (komuter) pekerja dari tempat tinggal menuju lokasi industri juga menjadi isu penting, terutama dalam hal efisiensi waktu tempuh dan beban transportasi.

3.2.2 Kondisi Sosial Ekonomi

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Jepara tahun 2024, akses pendidikan formal pada jenjang dasar dan menengah telah terjangkau dengan baik. Namun, terdapat penurunan signifikan pada tingkat partisipasi sekolah saat memasuki kelompok usia pendidikan tinggi. Fenomena ini mengindikasikan bahwa mayoritas penduduk usia produktif di Kabupaten Jepara memilih untuk segera memasuki pasar tenaga kerja industri manufaktur dibandingkan melanjutkan pendidikan tinggi. Hal ini terlihat pada kelompok usia 19-24 tahun, di mana sebanyak 76,92% penduduk sudah berstatus "Tidak Sekolah Lagi" (lihat pada tabel 3.3).

Data tersebut memberikan landasan bahwa implikasi arsitektural dari kondisi ini menuntut penyediaan fasilitas yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga ruang-ruang pendukung produktivitas dan interaksi sosial guna mewujudkan lingkungan yang manusiawi bagi pekerja.

Tabel 3. 3 Presentase Penduduk Usia 7-24 Tahun

Jenis Kelamin	Kelompok Umur Sekolah	Partisipasi Sekolah		
		Tidak/Belum Pernah Sekolah	Masih Sekolah	Tidak Sekolah Lagi
Laki-Laki	7-12 tahun	-	100	-
	13-15 tahun	-	97.69	2.31
	16-18 tahun	-	64.66	35.34
	19-24 tahun	-	19.55	80.45
	7-24 tahun	-	65.19	34.81
Perempuan	7-12 tahun	0.71	99.29	-
	13-15 tahun	-	96.12	3.88
	16-18 tahun	3.18	73.91	22.9
	19-24 tahun	0.45	26.14	73.41
	7-24 tahun	0.88	68.3	30.82
Laki2+ Perempuan	7-12 tahun	0.35	99.65	-
	13-15 tahun	-	96.93	3.07
	16-18 tahun	1.48	68.97	29.54
	19-24 tahun	0.23	22.85	76.92
	7-24 tahun	0.43	66.73	32.84

Sumber: BPS Kabupaten Jepara Dalam Angka, 2024

Berdasarkan data penduduk usia 15 tahun ke atas yang bekerja selama seminggu terakhir pada tabel 3.4, struktur pekerjaan di Kabupaten Jepara terdiri dari pekerja formal dan informal. Pekerja formal umumnya berstatus sebagai buruh, karyawan, atau pegawai, sedangkan pekerja informal meliputi usaha mandiri, pekerja keluarga, dan sektor lainnya.

Tabel 3. 4 Status Pekerjaan Utama

Status Pekerjaan Utama	Penduduk Berumur 15 Tahun ke Atas		
	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
	2025	2025	2025
Berusaha Sendiri	74.793	84.989	159.782
Berusaha Dibantu Buruh Tidak Tetap/Buruh Tidak Dibayar	30.738	25.679	56.417
Berusaha Dibantu Buruh Tetap/Buruh Dibayar	29.891	10.889	40.780
Buruh/Karyawan/Pegawai	208.315	132.409	340.724
Pekerja Bebas	38.328	20.709	59.037
Pekerja Keluarga/Tidak Dibayar	9.398	21.886	31.284
Jumlah	391.463	296.561	688.024

Sumber: BPS Kabupaten Jepara Dalam Angka, 2026

Pada tabel 3.5 dapat disimpulkan bahwa kondisi sosial ekonomi masyarakat Kabupaten Jepara didominasi oleh kelompok usia produktif dengan latar belakang pendidikan menengah serta bekerja pada sektor industri.

Tabel 3. 5 Penduduk Menurut Lapangan Usaha

Lapangan Usaha	Penduduk Kabupaten Jepara Berumur 15 Tahun Keatas		
	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
	2025	2025	2025
Pertanian	46.560	34.984	81.544
Manufaktur	224.305	114.494	338.799
Jasa	120.598	147.083	267.681
Jumlah	391.463	296.561	688.024

Sumber: BPS Kabupaten Jepara Dalam Angka, 2026

3.2.3 Analisis Kebutuhan Hunian Pekerja Industri

Kabupaten Jepara memiliki karakteristik wilayah yang didominasi oleh sektor industri, sehingga kebutuhan hunian pekerja menjadi aspek penting dalam perencanaan kawasan. Tingginya aktivitas industri berimplikasi pada meningkatnya jumlah tenaga kerja serta mobilitas harian yang cukup tinggi. Salah satu industri besar di Kabupaten Jepara adalah PT Hwaseung Indonesia (HWI) yang berlokasi di Kecamatan Kalinyamatan. Berdasarkan sumber sekunder, jumlah tenaga kerja pada industri ini menunjukkan adanya dinamika dari waktu ke waktu. Data tahun 2021 menunjukkan jumlah tenaga kerja sekitar ± 10.000 orang (Tarunajati, 2021). Sementara itu, data yang lebih baru menunjukkan adanya peningkatan jumlah tenaga kerja yang sangat signifikan hingga mencapai ± 23.900 orang

di Kabupaten Jepara sebagai bagian dari pengembangan industri HWI di Jawa Tengah (Lingkar Jateng, 2025). Angka ini menunjukkan pertumbuhan sebesar 139% dalam kurun waktu empat tahun, yang mengindikasikan bahwa kawasan industri di Kecamatan Kalinyamatan mengalami ekspansi yang sangat pesat serta membutuhkan dukungan infrastruktur hunian yang masif.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), tingkat migrasi penduduk sebesar $\pm 10\text{--}11\%$ menunjukkan adanya pekerja yang berasal dari luar wilayah (BPS, 2024). Hal ini mengindikasikan bahwa tidak seluruh tenaga kerja membutuhkan hunian di sekitar kawasan industri, melainkan hanya sebagian, terutama pekerja migran dan komuter yang memiliki kebutuhan tempat tinggal dekat dengan lokasi kerja. Oleh karena itu, kebutuhan hunian pekerja tidak ditujukan untuk menampung seluruh tenaga kerja, melainkan sebagian, dengan pendekatan konservatif sebesar $10\text{--}15\%$ dari total tenaga kerja. Dalam perencanaan ini digunakan angka dasar ± 10.000 tenaga kerja sebagai pendekatan konservatif untuk menghindari overestimasi kebutuhan hunian.

Dengan demikian, kebutuhan hunian pekerja diperkirakan sebesar $\pm 1.000\text{--}1.500$ orang. Kebutuhan ini menjadi dasar dalam penyusunan program ruang serta pengembangan konsep kawasan hunian pekerja pada tahap perencanaan selanjutnya.

3.3 Site

Penentuan lokasi tapak merupakan salah satu tahap awal yang sangat menentukan dalam proses perancangan hunian pekerja. Tapak tidak hanya dipahami sebagai tempat berdirinya bangunan, tetapi juga sebagai elemen yang harus mampu mengakomodasi kebutuhan aktivitas penghuni, terutama terkait kemudahan akses menuju tempat kerja dan efisiensi pergerakan harian.

3.3.1 Kriteria Pemilihan Site

Dalam pemilihan site untuk perancangan hunian, diperlukan pertimbangan yang agar lokasi yang dipilih mampu menunjang kualitas hidup penghuni serta efisiensi aktivitas sehari-hari. Kriteria pemilihan:

1. Tapak harus memiliki akses yang mudah dijangkau serta terhubung dengan jaringan jalan utama. Selain itu, lokasi tapak sebaiknya berada dekat dengan kawasan industri untuk meminimalisir waktu tempuh dan meningkatkan efisiensi mobilitas pekerja
2. Tapak berada pada lingkungan yang masih memungkinkan untuk dikendalikan dari aspek kualitas udara dan kebisingan, serta tidak berada pada kawasan rawan bencana seperti banjir.

3. Tapak harus didukung oleh infrastruktur dasar seperti jaringan listrik, air bersih, sistem drainase, serta pengelolaan limbah yang memadai guna menunjang aktivitas hunian secara optimal
4. Tapak harus memiliki luasan yang memadai, minimal ± 2 hektar, serta berada di kawasan yang memiliki potensi pengembangan sehingga memungkinkan perencanaan hunian pekerja secara terpadu dan berkelanjutan
5. Tapak harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW/RDTR) setempat, baik dari segi peruntukan lahan maupun ketentuan teknis

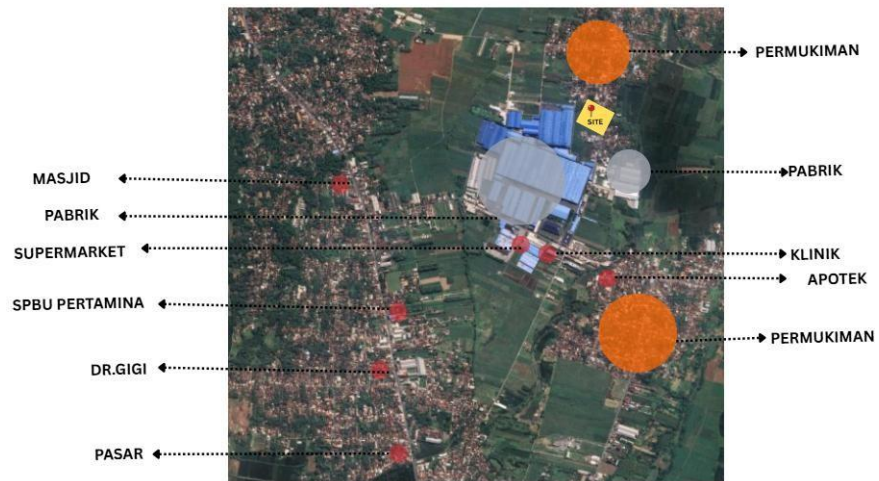
3.3.2 Alternatif Site

Terdapat tiga alternatif tapak yang dipertimbangkan untuk pembangunan hunian pekerja di kawasan perencanaan. Ketiga alternatif tapak tersebut ditunjukkan pada Gambar 3.3.



Gambar 3. 3 Alternatif Site
(Sumber: Google Earth)

a) Alternatif 1



Gambar 3. 4 Alternatif Site 1
(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2026)

Luas Lahan : 16,000 m²
 Alamat : RW.0, Gemulung, Kec. Pecangaan,
 Kabupaten Jepara, Jawa Tengah
 59462
 Koordinat : -6.707878,110.727205
 Kepemilikan : Hak Milik Warga
 Batasan : Timur : Kawasan Permukiman
 Barat : Pabrik
 Selatan: Kawasan Permukiman dan
 Lahan Hijau
 Utara : Kawasan Permukiman

Tabel 3. 6 Batas Tapak Alternatif 1

No.	Batas Tapak	Keterangan
1.	 Gambar 3. 5 Bagian Selatan Alternatif Site 1	Lahan Terbuka Hijau dan Permukiman Penduduk

2.	 <i>Gambar 3. 6 Bagian Timur Alternatif Site 1</i>	Berbatasan dengan permukiman penduduk
3.	 <i>Gambar 3. 7 Bagian Utara Alternatif Site 1</i>	Berbatasan dengan permukiman penduduk
4.	 <i>Gambar 3. 8 Bagian Barat Site Alternatif 1</i>	Berbatasan langsung dengan pagar pembatas kawasan industri (bangunan pabrik)

Sumber: Analisis Penulis, 2026

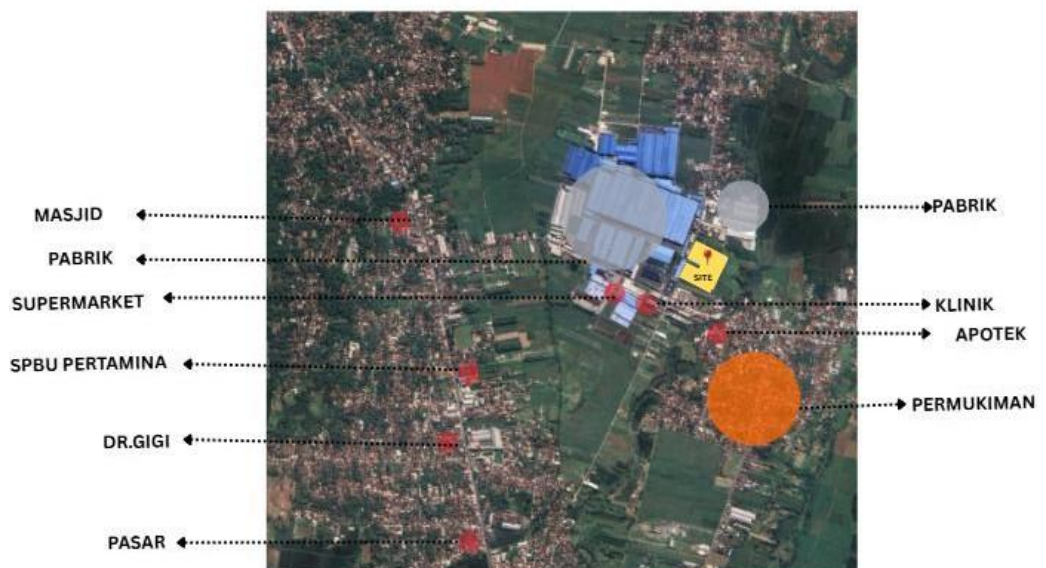
Pada gambar 3.4 Alternatif Site 1 berada di kawasan yang dekat dengan kawasan industri, namun hanya terhubung melalui jaringan jalan lokal. Meskipun posisinya berdampingan langsung dengan area pabrik, aksesibilitasnya tergolong terbatas karena memiliki jarak yang cukup jauh menuju jalan kolektor utama yang merupakan akses masuk (gerbang) utama kawasan industri tersebut. Kondisi ini membuat site memiliki lingkungan yang lebih tenang dari kebisingan jalan raya utama. Penilaian terhadap kondisi tapak ini selanjutnya ditunjukkan dalam tabel 3.7.

Tabel 3. 7 Analisis Alternatif Tapak 1

No.	Aspek	Deskripsi
1.	Aksesibilitas dan Kedekatan Industri	Memiliki kedekatan jarak yang sangat baik dengan kawasan industri, namun aksesibilitas menuju jalur utama kawasan masih terbatas.
2.	Kualitas Lingkungan dan Keamanan	Kondisi lingkungan relatif lebih tenang dan stabil, namun memerlukan manajemen sirkulasi pada waktu-waktu tertentu.
3.	Infrastuktur	Tersedia infrastruktur dasar yang memadai untuk mendukung fungsi hunian.
4.	Potensi Pengembangan	Memiliki potensi pengembangan yang cukup baik
5.	Regulasi	Berada pada zona fungsi campuran yang sesuai untuk pengembangan hunian pekerja sesuai arahan tata ruang.

(Analisis Penulis, 2026)

b) Alternatif 2



Gambar 3. 9 Alternatif Site 2
(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

Luas Lahan : 26,000 m²
 Alamat : RT.009/003, Dusun III, Banyuputih,
 Kec. Kalinyamatan, Kabupaten
 Jepara, Jawa Tengah 59462

Koordinat : -6.713074,110.726717
 Kepemilikan : Hak Milik Warga
 Batasan : Utara: Kawasan Industri
 Barat: Permukiman
 Timur: Jalan Utama
 Selatan : Lahan Kosong

Tabel 3. 8 Batas Tapak Alternatif 2

No.	Batasan Tapak	Keterangan
1.	 <i>Gambar 3. 10 Bagian Selatan Site Alternatif 2</i>	Berbatasan dengan jalan akses dan pemukiman/bangunan
2.	 <i>Gambar 3. 11 Bagian Barat Site Alternatif 2</i>	Berbatasan langsung dengan area industri (PT Hwa Seung Indonesia)
3.	 <i>Gambar 3. 12 Bagian Timur Site Alternatif 2</i>	Tampak masih didominasi oleh lahan hijau

4.	 <i>Gambar 3. 13 Bagian Utara Site Alternatif 2</i>	Berbatasan dengan lahan hijau dan permukiman
----	--	--

(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

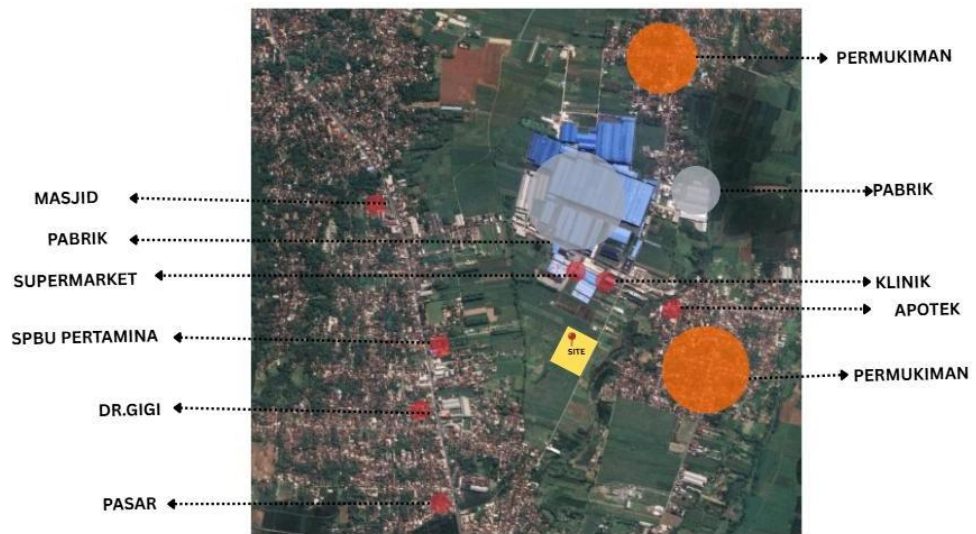
Pada gambar 3.9 alternatif Site 2 terletak di kawasan Kalinyamatan dengan akses langsung ke jaringan jalan utama, sehingga memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi. Kedekatannya dengan PT HWI Jepara menjadikan lokasi ini sangat strategis untuk hunian pekerja. Selain itu, kawasan ini didukung oleh perkembangan aktivitas ekonomi dan infrastruktur yang memadai, sehingga memiliki potensi pengembangan yang paling optimal. Hasil analisis terhadap kriteria pemilihan tapak tersebut kemudian ditunjukkan dalam tabel 3.9.

Tabel 3. 9 Analisis Alternatif Tapak 2

No.	Aspek	Deskripsi
1.	Aksesibilitas dan Kedekatan Industri	Memiliki aksesibilitas sangat tinggi karena dekat jalan utama. Kedekatan dengan kawasan industri menjadikan lokasi sangat strategis untuk hunian pekerja.
2.	Kualitas Lingkungan dan Keamanan	Aktif dan berkembang. Potensi kebisingan akibat aktivitas tinggi masih dapat dikendalikan melalui intervensi desain kawasan.
3.	Infrastruktur	Didukung infrastruktur
4.	Potensi Pengembangan	Memiliki potensi pengembangan tinggi karena berada di kawasan berkembang dengan aktivitas ekonomi yang kuat
5.	Regulasi	Sangat sesuai dengan rencana tata ruang karena berada pada kawasan fungsi campuran yang mendukung hunian dan aktivitas ekonomi

(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

c) Alternatif 3



Gambar 3. 14 Alternatif Site 3
Sumber: Analisis Penulis, 2026

Luas Lahan : 19,000 m²
 Alamat : Dusun I, Banyuputih,
 Kec.Kalinyamatan, Kabupaten
 Jepara, Jawa Tengah 59462
 Koordinat : -6.6716550,110.723437
 Kepemilikan : Hak Milik Warga
 Batasan : Timur: Lahan Terbuka Hijau
 Barat: Lahan Terbuka Hijau
 Selatan: Lahan Terbuka Hijau
 Utara: Lahan Terbuka Hijau

Tabel 3. 10 Batas Alternatif Tapak 3

No.	Batasan Tapak	Keterangan
1.		area terbuka hijau yang masih cukup luas

Gambar 3. 15 Batasan Timur Alternatif Site 3

2.	 <i>Gambar 3. 16 Bagian Selatan Alternatif Site 3</i>	Lahan Terbuka Hijau
3.	 <i>Gambar 3. 17 Bagian Barat Alternatif Site 3</i>	Lahan Terbuka Hijau
4.	 <i>Gambar 3. 18 Bagian Utara Alternatif Site 3</i>	Lahan Terbuka Hijau

(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

Pada Gambar 3.14, alternatif Site 3 berada di kawasan Kalinyamatan yang terhubung melalui jaringan jalan lokal menuju koridor industri. Lokasi ini memiliki aksesibilitas yang cukup baik dan kedekatan jarak dengan kawasan industri, sehingga sangat mendukung efisiensi pergerakan pekerja. Lingkungan di sekitar tapak cenderung lebih stabil dan tenang, memberikan nilai tambah pada kualitas kenyamanan hunian. Penilaian terhadap kondisi tapak ini selanjutnya ditunjukkan dalam tabel 3.11.

Tabel 3. 11 Analisis Alternatif Tapak 3

No.	Aspek	Deskripsi
1.	Aksesibilitas dan Kedekatan Industri	Memiliki aksesibilitas yang cukup baik dan posisi yang strategis terhadap kawasan industri melalui jaringan jalan lingkungan.
2.	Kualitas Lingkungan dan Keamanan	Kondisi lingkungan relatif stabil dengan tingkat kebisingan yang rendah, sangat menunjang untuk fungsi area permukiman.
3.	Infrastuktur	Infrastruktur dasar tersedia dan memadai
4.	Potensi Pengembangan	Memiliki potensi pengembangan yang memadai dengan luasan lahan yang memungkinkan penataan hunian pekerja secara terintegrasi.
5.	Regulasi	Berada pada kawasan fungsi campuran yang sesuai untuk pengembangan hunian, selaras dengan arahan rencana tata ruang wilayah

(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

3.3.3 Matriks Penilaian dan Pemilihan Tapak

Setelah melakukan observasi dan analisis terhadap alternatif tapak pada kawasan perencanaan, dilakukan proses penilaian menggunakan metode pembobotan (scoring). Penilaian didasarkan pada skala 1 hingga 5, di mana setiap parameter diukur menggunakan indikator spasial dan fisik yang spesifik. Adapun rincian ukuran penilaian pada tiap-tiap parameter berdasarkan kriteria pemilihan tapak adalah sebagai berikut:

1. Aksesibilitas dan Kedekatan Industri

Penilaian didasarkan pada kemudahan akses menuju kawasan industri serta keterhubungan dengan jaringan jalan utama guna mendukung mobilitas pekerja.

Tabel 3. 12 Skoring Parameter Aksesibilitas dan Kedekatan Industri

Skor	Parameter
5	Berada dekat (< 1 km) dari kawasan industri dan memiliki akses langsung ke jalan utama
4	Jarak 1–2 km dari industri, akses baik ke jalan kolektor

3	Jarak 1–2 km dari industri, akses baik ke jalan kolektor
2	Jarak 2–3 km, akses cukup
1	Jarak 3–5 km, akses terbatas

(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

2. Kualitas Lingkungan dan Keamanan

Penilaian didasarkan pada tingkat kebisingan, kualitas udara, serta keamanan lingkungan dari potensi gangguan dan bencana.

Tabel 3. 13 Parameter Kualitas Lingkungan dan Keamanan

Skor	Parameter
5	Lingkungan sangat nyaman, minim polusi, tidak rawan bencana
4	Lingkungan cukup nyaman, gangguan minim
3	Lingkungan cukup nyaman, gangguan minim
2	Lingkungan kurang nyaman, cukup bising/padat
1	Lingkungan tidak layak, rawan polusi/bencana

(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

3. Ketersediaan Infrastruktur

Penilaian didasarkan pada ketersediaan jaringan listrik, air bersih, drainase, dan sistem pengelolaan limbah.

Tabel 3. 14 Parameter Ketersediaan Infrastruktur

Skor	Parameter
5	Infrastruktur sangat lengkap dan memadai
4	Infrastruktur lengkap namun perlu sedikit peningkatan
3	Infrastruktur cukup tersedia
2	Infrastruktur terbatas
1	Infrastruktur tidak memadai

(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

4. Potensi Pengembangan Lahan

Penilaian didasarkan pada luas tapak dan peluang pengembangan kawasan secara berkelanjutan.

Tabel 3. 15 Parameter Potensi Pengembangan Lahan

Skor	Parameter
5	Sangat luas ($> 2,5$ hektar)
4	Luas ($2,3 - 2,5$ hektar)
3	Cukup ($2 - 2,2$ hektar)
2	Kurang ($1,8 - 2$ hektar)
1	Sangat kurang ($< 1,8$ hektar)

(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

5. Kesesuaian Regulasi

Penilaian didasarkan pada kesesuaian tapak terhadap RTRW/RDTR serta peruntukan lahan.

Tabel 3. 16 Parameter Kesesuaian Regulasi

Skor	Parameter
5	Sangat sesuai dengan peruntukan permukiman
4	Sesuai dengan sedikit penyesuaian
3	Cukup sesuai
2	Kurang sesuai
1	Tidak sesuai

(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

Hasil penilaian berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan menunjukkan perbandingan antar alternatif tapak sebagai berikut:

Tabel 3. 17 Komparasi Pemilihan Tapak

Kriteria	Alternatif 1	Alternatif 2	Alternatif 3
Aksesibilitas dan Kedekatan Industri	3	5	4
Kualitas Lingkungan dan Keamanan	4	5	4
Infrastuktur	3	4	4
Potensi Pengembangan	1	4	2
Regulasi	4	5	5
Jumlah	15	23	19

(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

Keunggulan Alternatif Tapak 2 terletak pada tingkat aksesibilitas yang tinggi dan kedekatannya dengan kawasan industri, sehingga mampu menunjang mobilitas pekerja secara optimal. Didukung oleh kondisi infrastruktur yang lebih memadai serta potensi pengembangan kawasan yang tinggi, tapak ini dinilai paling strategis dibandingkan alternatif lainnya. Oleh karena itu, dengan mengacu pada tujuan perancangan yang menekankan efisiensi mobilitas dan penerapan konsep hunian pekerja berbasis *Walkable Living*, Alternatif Tapak 2 dipilih sebagai lokasi perancangan.

3.4 Gagasan Perancangan

Berdasarkan hasil kajian teori, studi preseden, serta parameter perancangan hunian pekerja berbasis *Walkable Living*, arah perancangan difokuskan pada konsep yang mengintegrasikan kualitas lingkungan hunian dengan sistem konektivitas yang efisien menuju kawasan industri. Pemilihan Alternatif Tapak 2 sebagai lokasi perancangan didasarkan pada keunggulan tapak yang memiliki tingkat aksesibilitas tinggi, kedekatan dengan kawasan industri, serta didukung oleh ketersediaan infrastruktur yang relatif memadai. Karakteristik tersebut menjadi landasan dalam merumuskan gagasan perancangan yang responsif terhadap kondisi tapak, sekaligus mampu mengakomodasi kebutuhan mobilitas pekerja secara optimal. Konsep perancangan kemudian dikembangkan dengan mengaitkan prinsip *Walkable Living* yang menekankan kemudahan pergerakan dan efisiensi jarak tempuh, serta pendekatan lingkungan hunian yang tetap memperhatikan aspek kenyamanan dan kesehatan. (Lihat tabel 3.18)

Tabel 3. 18 Gagasan Perancangan

No.	Parameter	Indikator	Penerapan pada tapak
1.	<i>Walkable Living</i>	Jarak tempuh pendek	Penyediaan jalur pedestrian, jarak fasilitas $\leq 5-10$ menit
2.	Konektivitas kawasan	Akses ke industri	Akses ke jalan utama
3.	Kualitas lingkungan	Kebisingan dan polusi	Vegetasi sebagai peredam dan zoning menjauh dari sumber bising
4.	Interaksi sosial	Aktivitas komunal penghuni	Taman lingkungan dan ruang berkumpul
5.	Efisiensi Tata Ruang	Zonasi dan fungsi kawasan	Pengelompokkan hunian dan ruang terbuka
6.	Keberlanjutan kawasan	Pengelolaan lingkungan jangka panjang	RTH, pengelolaan air dan vegetasi

(Sumber: Analisis Penulis, 2026)