

**SKRIPSI 48**

**PERUBAHAN FUNGSI RUANG HUNIAN AKIBAT  
PENGARUH KAWASAN INDUSTRI  
OBJEK STUDI: PERUMAHAN ARGA BAJAPURA,  
CILEGON**



**NAMA : IVENA EMANUELA  
NPM : 2016420091**

**PEMBIMBING: IR. ALEXANDER SASTRAWAN, MSP**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4339/SK/BAN-  
PT/Akred/PT/XI/2017 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN  
Perguruan Tinggi No: 4501/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2019**

**BANDUNG  
2020**

**SKRIPSI 48**

**PERUBAHAN FUNGSI RUANG HUNIAN AKIBAT  
PENGARUH KAWASAN INDUSTRI  
OBJEK STUDI: PERUMAHAN ARGA BAJAPURA,  
CILEGON**



**NAMA : IVENA EMANUELA  
NPM : 2016420091**

**PEMBIMBING:**

**IR. ALEXANDER SASTRAWAN, MSP**

**PENGUJI :  
DR. IR. RUMIATI R. TOBING, MT  
DEWI MARIANA, ST., MT**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4339/SK/BAN-  
PT/Akred/PT/XI/2017 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN  
Perguruan Tinggi No: 4501/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2019**

**BANDUNG  
2020**

## **PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI**

### ***(Declaration of Authorship)***

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ivena Emanuela

NPM : 2016420091

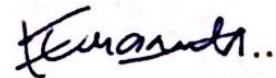
Alamat : Citra Garden BMW Cluster Edelweiss Blok E5 No.19, Kab.  
Serang

Judul Skripsi : Perubahan Fungsi Ruang Hunian Akibat Pengaruh Kawasan  
Industri (Objek Studi: Perumahan Arga Bajapura, Cilegon)

Dengan ini menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa :

1. Skripsi ini sepenuhnya adalah hasil karya saya pribadi dan di dalam proses penyusunannya telah tunduk dan menjunjung Kode Etik Penelitian yang berlaku secara umum maupun yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.
2. Jika dikemudian hari ditemukan dan terbukti bahwa isi di dalam skripsi ini, baik sebagian maupun keseluruhan terdapat penyimpangan-penyimpangan dari Kode Etik Penelitian antara lain seperti tindakan merekayasa atau memalsukan data atau tindakan sejenisnya, tindakan plagiarisme atau autoplagarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandung, Mei 2020



Ivena Emanuela



## **Abstrak**

### **PERUBAHAN FUNGSI RUANG HUNIAN AKIBAT PENGARUH KAWASAN INDUSTRI OBJEK STUDI: PERUMAHAN ARGASAJAPURA, CILEGON**

**Oleh**  
**Ivena Emanuela**  
**NPM: 2016420091**

Tahun 1962 merupakan babak baru bagi era industri dengan hadirnya pabrik baja TRIKORA, atau sekarang disebut PT. Krakatau Steel di Kota Cilegon. Kegiatan pengembangan pada kawasan industri PT. Krakatau Steel secara massal dimulai sejak tahun 1962 hingga tahun 2016, namun perencanaan pengembangan industri terus berjalan hingga saat ini. Sebagai efek domino dari pertumbuhan aktivitas industri yang disertai dengan bertambahnya laju pertumbuhan penduduk, kebutuhan akan hunian pun semakin meningkat. Perumahan Arga Sajapura merupakan salah satu perumahan yang dibangun pada tahun 1995. Lokasi perumahan yang berdekatan dengan kawasan industri PT. Krakatau Steel mendorong pemilik untuk membuka usaha sewa rumah, kamar kos, serta rumah makan pada saat ini. Fungsi ruang pada hunian cenderung mengalami perubahan karena tuntutan kebutuhan akan hunian di sekitar kawasan industri PT. Krakatau Steel, sehingga ruang-ruang dengan fungsi hunian keluarga semakin tergeser dan berubah menjadi ruang-ruang dengan fungsi sewa dan usaha komersial secara menyeluruh.

Penelitian menggunakan pendekatan deskriptif-kualitatif yang menganalisis perubahan fungsi ruang pada unit rumah di perumahan Arga Sajapura, Kota Cilegon yang sudah terbangun selama 25 tahun. Data tiap unit dikumpulkan dengan cara observasi lapangan dan wawancara. Pada perumahan ini diambil 15 sampel unit rumah yang terlihat secara fisik melakukan perubahan fungsi ruang pada unit rumahnya. Penelitian ini membahas semua unit rumah yang disediakan oleh pengembang, yaitu tipe 36/200, 45/250, dan 54/300 untuk mengetahui perubahan fungsi ruang yang terjadi pada unit rumah sehingga dapat mengetahui pola perubahan fisik ruangnya. Perumahan Arga Sajapura dipilih karena memiliki tipe unit hunian dengan luas tanah yang luas dan bangunan yang relatif kecil, penghuni akan melakukan berbagai cara untuk memanfaatkan luas tanah agar tidak terbuang percuma, sehingga diharapkan perubahan yang terjadi pada unit rumah akan beragam. Metode analisis dilakukan dengan cara menganalisis fungsi ruang awal dengan fungsi ruang akhir.

Dalam penelitian ini menunjukkan bahwa 10 dari 15 sampel unit rumah melakukan perubahan fungsi ruang dengan penambahan kamar kos. Perubahan fungsi ruang paling banyak terjadi dalam bentuk penambahan kamar kos untuk disewakan, terutama pada unit rumah 36/200. Perubahan fungsi ruang cenderung mengalami peningkatan keberadaan (tidak ada menjadi ada). Hal ini dikarenakan oleh faktor kawasan industri mendorong laju pertumbuhan penduduk dan peningkatan kebutuhan tempat tinggal mendorong pemilik untuk membangun kamar kos untuk disewakan.

**Kata-kata kunci:** kawasan industri, perubahan fungsi ruang, Kota Cilegon



## **Abstract**

### **CHANGES IN SPACE FUNCTION OF RESIDENCE DUE TO THE INFLUENCE OF INDUSTRIAL AREA OBJECT OF STUDY: ARGA BAJAPURA HOUSING, CILEGON**

*by*  
**Ivena Emanuela**  
**NPM: 2016420091**

*In 1962 was a new chapter for the industrial era with the presence of TRIKORA steel factory, or now called PT. Krakatau Steel in Cilegon. Development activities at PT. Krakatau Steel en masse began in 1962 until 2016, but planing for industrial development continue until today. As a domino effect of the growth of industrial activity accompanied by an increase in the rate of population growth, the need for dwelling has also increased. Arga Bajapura housing is one of the housing estates that was built in 1995. The housing location which close to the industrial area of PT. Krakatau Steel makes the owner encouraged to open rental businesses, boarding rooms and restaurants. The function of space in housing unit tends to change due to the demand for housing around PT. Krakatau Steel industrial area, so that spaces with family occupancy functions are increasingly displaced and transformed into spaces with overall commercial rental and business functions.*

*The research applies the descriptive-qualitative methods that analyze changes in space function in housing units in Arga Bajapura housing, Cilegon, which has been built for 25 years. Datas for each unit is collected by observation and interviews. In this housing, 15 samples of housing units were taken which were seen physically, changing the function of the space in the housing unit. This reserach discusses all housing units provided by the developer, types 36/200, 45/250, and 54/300 to determine changes in space function of housing unit so that they can find out patterns of physical space changes. Arga Bajapura housing was chosen because it has type of residential unit with a large land area and a relatively small building, residents will do a variety of ways to utilize the land area so that it is not wasted, so hopefully the changes that occur in housing units will vary. The method of analysis is done by analyzing the function of the initial space with the function of the final space.*

*In this research shows that 10 out of 15 samples of housing units change the function of space with the addition of boarding rooms. The most frequent changes in the function of space occur in the form of adding rooms for rent, especially in housing units type 36/200. Changes in the function of space tend to increase in existence (nothing came into being). This is due to the factor of the industrial area driving the rate of population growth and the increasing need for dwelling encouraging the owner to build a boarding house for rent.*

**Keywords:** *industrial area, changes in space function, Cilegon*





## **PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI**

Skripsi yang tidak dipublikasikan ini, terdaftar dan tersedia di Perpustakaan Universitas Katolik Parahyangan, dan terbuka untuk umum dengan ketentuan bahwa hak cipta ada pada penulis dengan mengikuti aturan HaKI dan tata cara yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.

Referensi kepustakaan diperkenankan dicatat, tetapi pengutipan atau peringkasan hanya dapat dilakukan seizin pengarang dan harus disertai dengan kebiasaan ilmiah untuk menyebutkan sumbernya.

Memperbanyak atau menerbitkan sebagian atau seluruh skripsi haruslah seijin Rektor Universitas Katolik Parahyangan.



## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Penelitian ini dibuat untuk memenuhi tugas akhir Fakultas Teknik Program Studi Arsitektur, Universitas Parahyangan. Selama proses penelitian berlangsung, penulis mendapatkan bimbingan, arahan, dukungan, dan saran. Untuk itu rasa terima kasih sedalam-dalamnya penulis sampaikan kepada:

- Dosen pembimbing, Bapak Ir. Alexander Sastrawan, MSP atas saran, pengarahan, dan masukan yang telah diberikan serta berbagai ilmu yang berharga.
- Dosen penguji, Ibu Dr. Ir. Rumiati R. Tobing, M.T. dan Ibu Dewi Mariana, ST. MT. atas masukan dan bimbingan yang diberikan.
- Orang tua yang telah menyemangati dan mendoakan selama proses pengerjaan skripsi

Bandung, Mei 2020

Ivena Emanuela



## DAFTAR ISI

Abstrak.....	i
Abstract.....	iii
PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xix
<b>BAB 1 PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Pertanyaan Penelitian.....	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4. Manfaat Penelitian.....	5
1.5. Ruang Lingkup Penelitian.....	6
1.6. Kerangka Penelitian.....	7
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1. Kawasan Industri.....	9
2.1.1. Pengaruh Kawasan Industri.....	9
2.1.2. Karakteristik Perumahan di Kawasan Industri.....	10
2.2. Rumah.....	10
2.2.1. Definisi Rumah.....	10
2.2.2. Perubahan Rumah.....	11
2.3. Ruang Dalam.....	14
2.3.1. Definisi Ruang Dalam.....	14
2.3.2. Perubahan Ruang Dalam.....	14
2.3.3. Penyebab Perubahan Ruang Dalam.....	15
2.4. Perubahan Fungsi Bangunan.....	15
2.4.1. Faktor Penyebab Perubahan Fungsi Bangunan.....	15
2.4.1. Dampak Perubahan Fungsi Bangunan.....	16
2.5. Teritori.....	17
<b>BAB 3 METODE PENELITIAN.....</b>	<b>19</b>
3.1. Jenis Penelitian.....	19

3.2.	Tempat dan Waktu Penelitian .....	19
3.3.	Teknik Pengumpulan Data .....	20
3.3.1.	Observasi .....	20
3.3.2.	Studi Pustaka .....	20
3.4.	Tahap Analisis Data .....	20
3.5.	Tahap Penarikan Kesimpulan .....	21
<b>BAB 4 PERUBAHAN FUNGSI RUANG HUNIAN AKIBAT PENGARUH</b>		
<b>KAWASAN INDUSTRI.....</b>		
4.1.	Gambaran Umum Perumahan .....	23
4.1.1.	Data Perumahan .....	23
4.1.2.	Zoning Tipe Unit Rumah .....	24
4.2.	Gambaran Umum Sampel .....	25
4.3.	Data Hasil Observasi Unit Rumah .....	28
4.3.1.	Unit Rumah Jl. Arga Malabar D9 No.25 .....	28
4.3.2.	Unit Rumah Jl. Arga Malabar D9 No.24 .....	31
4.3.3.	Unit Rumah Jl. Arga Malabar D8 No.12 .....	33
4.3.4.	Unit Rumah Jl. Arga Malabar D9 No.22 .....	35
4.3.5.	Unit Rumah Jl. Arga Gede D2 No.4 .....	38
4.3.6.	Unit Rumah Jl. Arga Papandayan D2 No.15 .....	40
4.3.7.	Unit Rumah Jl. Arga Gede D2 No.8 .....	42
4.3.8.	Unit Rumah Jl. Arga Patuha D4 No.2 .....	44
4.3.9.	Unit Rumah Jl. Arga Muria B2 No.16 .....	46
4.3.10.	Unit Rumah Jl. Arga Merbabu B3 No.7.....	49
4.3.11.	Unit Rumah Jl. Arga Lamongan A2 No.2.....	51
4.3.12.	Unit Rumah Jl. Arga Merapi A5 No.6 .....	54
4.3.13.	Unit Rumah Jl. Arga Gede A1 No.12 .....	56
4.3.14.	Unit Rumah Jl. Arga Gede A1 No.11 .....	59
4.3.15.	Unit Rumah Jl. Arga Semeru A4 No.22.....	62
4.4.	Analisis Perubahan Fungsi Hunian .....	64
4.4.1.	Unit Rumah Jalan Arga Malabar D9 No.25 .....	64

4.4.2.	Unit Rumah Jalan Arga Malabar D9 No.24.....	65
4.4.3.	Unit Rumah Jalan Arga Malabar D8 No.12.....	66
4.4.4.	Unit Rumah Jalan Arga Malabar D9 No.22.....	67
4.4.5.	Unit Rumah Jalan Arga Gede D2 No.4 .....	68
4.4.6.	Unit Rumah Jalan Arga Papandayan D2 No.15.....	68
4.4.7.	Unit Rumah Jalan Arga Gede D2 No.8 .....	69
4.4.8.	Unit Rumah Jalan Arga Patuha D4 No.2 .....	70
4.4.9.	Unit Rumah Jalan Arga Muria B2 No.16 .....	71
4.4.10.	Unit Rumah Jalan Arga Merbabu B3 No.7.....	72
4.4.11.	Unit Rumah Jalan Arga Lamongan A2 No.2.....	72
4.4.12.	Unit Rumah Jalan Arga Merapi A5 No.6 .....	73
4.4.13.	Unit Rumah Jalan Arga Gede A1 No.12 .....	74
4.4.14.	Unit Rumah Jalan Arga Gede A1 No.11 .....	75
4.4.15.	Unit Rumah Jalan Arga Semeru A4 No.22.....	75
4.4.16.	Aspek Tata Letak Ruang.....	77
4.4.17.	Aspek Fungsi Ruang .....	77
4.4.18.	Aspek Dimensi Ruang .....	78
4.5.	Analisis Teritori Hunian .....	79
4.6.	Analisis Perubahan Fisik Ruang Dalam Hunian.....	93
4.6.1.	Penambahan Fungsi Ruang di Bagian Belakang .....	93
4.6.2.	Penambahan Fungsi Ruang di Bagian Depan dan Belakang .....	94
4.6.3.	Perubahan Fungsi Ruang Dalam Pada Unit Rumah .....	94
4.6.4.	Perubahan Total Fisik Ruang Pada Unit Rumah .....	94
4.7.	Analisis Perubahan Fisik Ruang Kawasan Perumahan Arga Bajapura.....	95
4.8.	Rangkuman .....	96
<b>BAB 5</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>99</b>
5.1.	Kesimpulan .....	99
5.2.	Saran .....	99

DAFTAR PUSTAKA.....	101
LAMPIRAN.....	103



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Diagram Pengembangan Industri PT. Krakatau Steel .....	2
Gambar 1.2 Diagram Pertumbuhan Penduduk Kota Cilegon.....	2
Gambar 1.3 Peta Lokasi Kawasan Industri PT. Krakatau Steel .....	3
Gambar 1.4 Perumahan Arga Bajapura di Sekitar Kawasan Industri PT. Krakatau Steel .....	3
Gambar 1.5 Kerangka Penelitian.....	7
Gambar 3.1 Kawasan Perumahan Arga Bajapura di Kota Cilegon.....	19
Gambar 4.1 Rencana Tapak Perumahan Arga Bajapura .....	23
Gambar 4.2 Tampak Asli Unit Tipe 36/200 Perumahan Arga Bajapura.....	24
Gambar 4.3 Zoning Tipe Unit Rumah pada Perumahan Arga Bajapura .....	25
Gambar 4.4 Sampel Penelitian di Perumahan Arga Bajapura .....	26
Gambar 4.5 Unit Rumah Jl. Arga Malabar D9 No.25 .....	28
Gambar 4.6 Denah Awal Unit 36/200 .....	29
Gambar 4.7 Denah Akhir Jl. Arga Malabar D9 No.25 .....	29
Gambar 4.8 Perubahan Ruang Pada Unit Rumah Jl. Arga Malabar D9 No.25 .....	30
Gambar 4.9 Denah Akhir Jl. Arga Malabar D9 No.24.....	31
Gambar 4.10 Unit Rumah Jl. Arga Malabar D9 No.24 .....	31
Gambar 4.11 Denah Awal Unit 36/200 .....	31
Gambar 4.12 Perubahan Ruang Pada Unit Rumah Jl. Arga Malabar D9 No.24 .....	32
Gambar 4.13 Unit Rumah Jl. Arga Malabar D8 No.12.....	33
Gambar 4.14 Denah Awal Unit 36/200 .....	33
Gambar 4.15 Denah Akhir Jl. Arga Malabar D8 No.12.....	33
Gambar 4.16 Perubahan Ruang Pada Unit Rumah Jl. Arga Malabar D8 No.12.....	35
Gambar 4.17 Unit Rumah Jl. Arga Malabar D9 No.22 .....	36
Gambar 4.18 Denah Awal Unit 36/200 Sumber: PT. Citra Sarana Usada.....	36
Gambar 4.19 Denah Akhir Jl. Arga Malabar D9 No.22.....	36
Gambar 4.20 Perubahan Ruang Pada Unit Rumah Jl. Arga Malabar D9 No.22.....	37
Gambar 4.21 Unit Rumah Jl. Arga Gede D2 No.4.....	38
Gambar 4.22 Denah Awal Unit 36/200 .....	38
Gambar 4.23 Denah Akhir Jl. Arga Gede D2 No.4.....	38
Gambar 4.24 Perubahan Ruang Pada Unit Rumah Jl. Arga Gede D2 No.4.....	39
Gambar 4.25 Unit Rumah Jl. Arga Papandayan D2 No.15 .....	40
Gambar 4.26 Denah Awal Unit 36/200 Sumber: PT. Citra Sarana Usada.....	40
Gambar 4.27 Denah Akhir Jl. Arga Papandayan D2 No.15.....	40

Gambar 4.28 Perubahan Ruang Pada Unit Rumah Jl. Arga Papandayan D2 No.15 .....	41
Gambar 4.29 Unit Rumah Jl. Arga Gede D2 No.8 .....	42
Gambar 4.30 Denah Awal Unit 36/200 Sumber: PT. Citra Sarana Usada .....	42
Gambar 4.31 Denah Akhir Jl. Arga Gede D2 No.8 .....	42
Gambar 4.32 Perubahan Ruang Pada Unit Rumah Jl. Arga Gede D2 No.8 .....	43
Gambar 4.33 Unit Rumah Jl. Arga Patuha D4 No.2.....	44
Gambar 4.34 Denah Awal Unit 36/200 Sumber: PT. Citra Sarana Usada .....	44
Gambar 4.35 Denah Akhir Jl. Arga Patuha D4 No.2.....	44
Gambar 4.36 Perubahan Ruang Pada Unit Rumah Jl. Arga Patuha D4 No.2.....	45
Gambar 4.37 Unit Rumah Jl. Arga Muria B2 No.16 .....	46
Gambar 4.38 Denah Awal Unit 45/250 Sumber: PT. Citra Sarana Usada .....	46
Gambar 4.39 Denah Akhir Jl. Arga Muria B2 No.16 (Lt.Dasar) .....	46
Gambar 4.40 Denah Akhir Jl. Arga Muria B2 No.16 .....	47
Gambar 4.41 Perubahan Ruang Pada Unit Rumah Jl. Arga Muria B2 No.16 .....	48
Gambar 4.42 Unit Rumah Jl. Arga Merbabu B3 No.7 .....	49
Gambar 4.43 Denah Awal Unit 45/250 .....	49
Gambar 4.44 Denah Akhir Jl. Arga Merbabu B3 No.7 .....	49
Gambar 4.45 Perubahan Ruang Pada Unit Rumah Jl. Arga Merbabu B3 No.7 .....	51
Gambar 4.46 Unit Rumah JL. Arga Lamongan A2 No.2 .....	51
Gambar 4.47 Denah Awal Unit 54/300 .....	51
Gambar 4.48 Denah Akhir Jl. Arga Lamongan A2 No.2 .....	52
Gambar 4.49 Perubahan Ruang Pada Unit Rumah Jl. Arga Lamongan A2 No.2 ..	53
Gambar 4.50 Unit Rumah Jl. Arga Merapi A5 No.6 .....	54
Gambar 4.51 Denah Awal Unit 54/300 .....	54
Gambar 4.52 Denah Akhir Jl. Arga Merapi A5 No.6 (Lt. Dasar) .....	54
Gambar 4.53 Denah Akhir Jl. Arga Merapi A5 No.6 .....	55
Gambar 4.54 Perubahan Ruang Pada Unit Rumah Jl. Arga Merapi A5 No.6 .....	56
Gambar 4.55 Unit Rumah Jl. Arga Gede A1 No.12 .....	56
Gambar 4.56 Denah Awal Unit 54/300 .....	57
Gambar 4.57 Denah Akhir Jl. Arga Gede A1 No.12 (Lt. Dasar).....	57
Gambar 4.58 Denah Akhir Jl. Arga Gede A1 No.12 .....	57
Gambar 4.59 Perubahan Ruang Pada Unit Rumah Jl. Arga Gede A1 No.12 .....	59
Gambar 4.60 Unit Rumah Jl. Arga Gede A1 No.11 .....	59
Gambar 4.61 Denah Awal Unit 54/300 .....	59

Gambar 4.62 Denah Akhir Jl. Arga Gede A1 No.11 .....	60
Gambar 4.63 Perubahan Ruang Pada Unit Rumah Jl. Arga Gede A1 No.11 .....	61
Gambar 4.64 Unit Rumah Jl. Arga Semeru A4 No.22 .....	62
Gambar 4.65 Denah Awal Unit 54/300 .....	62
Gambar 4.66 Denah Akhir Jl. Arga Semeru A4 No.22 .....	62
Gambar 4.67 Perubahan Ruang Pada Unit Rumah Jl. Arga Semeru A4 No.22 .....	64
Gambar 4.68 Kamar Diperluas Untuk Dimensi Minimum Kamar Kos .....	65
Gambar 4.69 Penambahan Kamar Kos Untuk Disewakan .....	65
Gambar 4.70 Pembangunan Mengarah Ke Samping dan Belakang Tapak .....	66
Gambar 4.71 Penyediaan Area Parkir Karena Faktor Keamanan dan Lingkungan .....	66
Gambar 4.72 Relokasi Dapur dan Perluasan Kamar Untuk Fungsi Kos .....	66
Gambar 4.73 Penambahan Kamar Untuk Kamar Kos .....	66
Gambar 4.74 Relokasi Dapur Karena Faktor Kebutuhan .....	67
Gambar 4.75 Penambahan Warung Karena Peluang Ekonomi .....	67
Gambar 4.76 Pembangunan Kamar Kos Efektif Dengan Bentuk L .....	68
Gambar 4.77 Penyediaan Area Parkir Motor Karena Faktor Lingkungan dan Keamanan .....	68
Gambar 4.78 Relokasi Dapur dan Kamar Mandi Akibat Pergantian Fungsi Ruang .....	69
Gambar 4.79 Penambahan Warung Makan Karena Peluang Ekonomi .....	69
Gambar 4.80 Perluasan Ruang Makan Karena Kebutuhan Ruang .....	70
Gambar 4.81 Alih Fungsi Ruang Karena Perubahan Fungsi Hunian .....	70
Gambar 4.82 Relokasi Dapur Karena Penambahan Fungsi Warung .....	70
Gambar 4.83 Pengalihan Fungsi Ruang Menjadi Fungsi Ruang Usaha Warung .....	70
Gambar 4.84 Penambahan Area Parkir Untuk Kebutuhan Penghuni .....	71
Gambar 4.85 Pembangunan Kamar Kos Efektif Dengan Bentuk T .....	71
Gambar 4.86 Pembangunan Kamar Kos Efektif Dengan Bentuk U .....	72
Gambar 4.87 Pembangunan Kamar Kos Efektif Dengan Bentuk H .....	72
Gambar 4.88 Penambahan Area Parkir Motor Di Belakang Hunian .....	73
Gambar 4.89 Penambahan Kamar Kos Di Belakang Hunian .....	73
Gambar 4.90 Penambahan Area Parkir Motor Karena Faktor Lingkungan .....	73
Gambar 4.91 Pembangunan Kamar Kos Efektif Dengan Bentuk L Luas Tanah 300 .....	73
Gambar 4.92 Penambahan Fungsi Ruang Baru Karena Faktor Kebutuhan Ruang .....	74
Gambar 4.93 Pembangunan Kamar Kos Dengan Konfigurasi Seperti Hotel .....	74

Gambar 4.94 Perluasan Area Parkir Karena Faktor Lingkungan .....	75
Gambar 4.95 Pembangunan Kamar Kos Dengan Bentuk O Luas Tanah 300 .....	75
Gambar 4.96 Fungsi Ruang Kantor .....	76
Gambar 4.97 Fungsi Ruang Hunian.....	76
Gambar 4.98 Penambahan Fungsi Ruang di Bagian Belakang .....	93
Gambar 4.99 Penambahan Fungsi Ruang di Bagian Depan dan Belakang .....	94
Gambar 4.100 Unit Rumah-Usaha dan Unit Komersial .....	95

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Ilustrasi Indikasi Terjadinya Perubahan Fisik pada Sebuah Lingkungan	12
Tabel 4.1 Data Sampel Penelitian.....	26
Tabel 4.2 Perubahan Unit Rumah Jl. Arga Malabar D9 No.25 .....	29
Tabel 4.3 Perubahan Unit Rumah Jl. Arga Malabar D9 No.24 .....	32
Tabel 4.4 Perubahan Unit Rumah Jl. Arga Malabar D8 No.12 .....	34
Tabel 4.5 Perubahan Unit Rumah Jl. Arga Malabar D9 No.22 .....	37
Tabel 4.6 Perubahan Unit Rumah Jl. Arga Gede D2 No.4.....	39
Tabel 4.7 Perubahan Unit Rumah Jl. Arga Papandayan D2 No.15 .....	41
Tabel 4.8 Perubahan Unit Rumah Jl. Arga Gede D2 No.8.....	43
Tabel 4.9 Perubahan Unit Rumah Jl. Arga Patuha D4 No.2 .....	45
Tabel 4.10 Perubahan Unit Rumah Jl. Arga Muria B2 No.16.....	47
Tabel 4.11 Perubahan Unit Rumah Jl. Arga Merbabu B3 No.7 .....	50
Tabel 4.12 Perubahan Unit Rumah Jl. Arga Lamongan A2 No.2 .....	52
Tabel 4.13 Perubahan Unit Rumah Jl. Arga Merapi A5 No.6.....	55
Tabel 4.14 Perubahan Unit Rumah Jl. Arga Gede A1 No.12.....	58
Tabel 4.15 Perubahan Unit Rumah Jl. Arga Gede A1 No.11.....	60
Tabel 4.16 Perubahan Unit Rumah Jl. Arga Semeru A4 No.22 .....	63
Tabel 4.17 Analisis Perubahan Fungsi Ruang Pada Unit Rumah .....	76
Tabel 4.18 Analisis Teritori Hunian .....	79
Tabel 4.19 Rangkuman Analisis.....	97



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Tampak Asli Unit Perumahan Arga Bajapura .....	103
Lampiran 2: Denah Asli Unit Perumahan Arga Bajapura .....	104
Lampiran 3: Data Responden .....	105





# **BAB I**

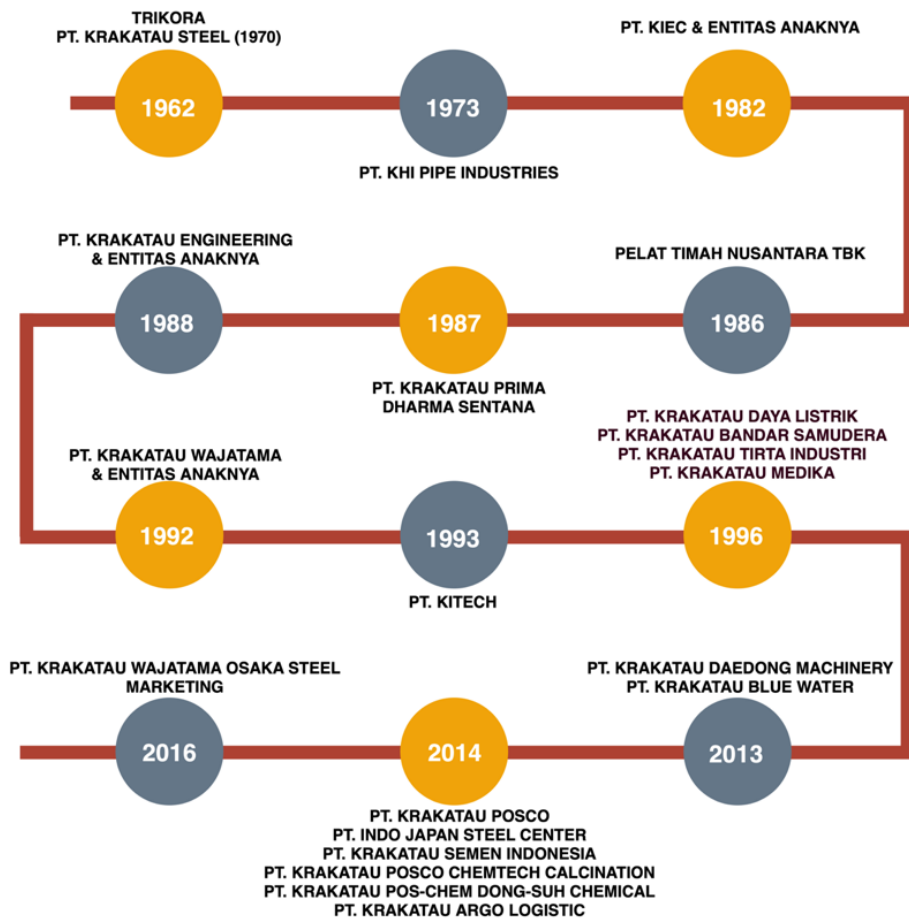
## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

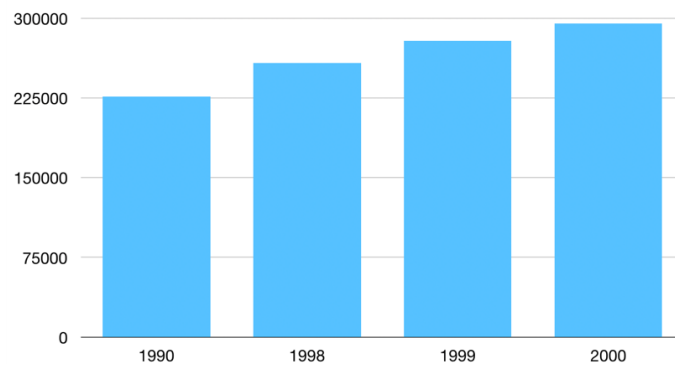
Kota Cilegon merupakan salah satu kota di wilayah Provinsi Banten yang memiliki peran penting dalam pembangunan ekonomi di sektor industri. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), Kota Cilegon ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yang diidentifikasi sebagai pusat kegiatan industri, pengolahan, dan simpul transportasi. Tahun 1962 merupakan babak baru bagi era industri dengan hadirnya pabrik baja TRIKORA di Kota Cilegon. Perkembangan industri baja TRIKORA yang pesat berubah menjadi pabrik baja PT. Krakatau Steel Cilegon berikut dengan anak perusahaannya, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 35 pada tanggal 31 Agustus 1970. PT. KIEC yang merupakan anak perusahaan PT. Krakatau Steel dibangun pada tahun 1982 menempati lahan seluas 550 hektar di Kota Cilegon. Pengembangan industri yang pesat berdampak terhadap sektor lainnya di Kota Cilegon, seperti perdagangan, jasa, dan jumlah penduduk yang meningkat.

Kegiatan pengembangan pada kawasan industri PT. Krakatau Steel secara massal dimulai sejak tahun 1962 hingga tahun 2016, namun perencanaan pengembangan industri terus berjalan hingga saat ini. Hadirnya mitra dan anak perusahaan yang dibangun pada kawasan industri PT. Krakatau Steel, ikut menarik pembangunan sektor industri lain selain industri baja di Kota Cilegon. Pembangunan dan pengembangan pabrik industri kimia ikut serta dalam membangun Kota Cilegon. Dampak fisik yang muncul, salah satunya adalah pembangunan infrastruktur penunjang kegiatan industri dan pelabuhan. Infrastruktur berupa jalan tol dibangun terhubung dekat dengan kawasan industri dan pelabuhan sehingga dapat langsung berhubungan dan meningkatkan kinerja industri.

Dengan berbagai fungsi yang harus diemban oleh Cilegon, tentunya semua kegiatan tersebut akan menyebabkan terjadinya peningkatan jumlah penduduk yang bermigrasi dari luar daerah. Pada tahun 1990 penduduk Kota Cilegon terdaftar sebesar 226.461 jiwa. Pada 1998 jumlah tersebut meningkat menjadi sebesar 257.864 jiwa dan pada tahun 1999 menjadi 278.462 jiwa. Pertambahan jumlah penduduk tersebut terus berlangsung pada tahun 2000, mencapai 294.936 jiwa, hal itu berarti bahwa pada tahun 1999 terjadi pertambahan penduduk sebesar 8,06%.



Gambar 1.1 Diagram Pengembangan Industri PT. Krakatau Steel  
 Sumber: google.com



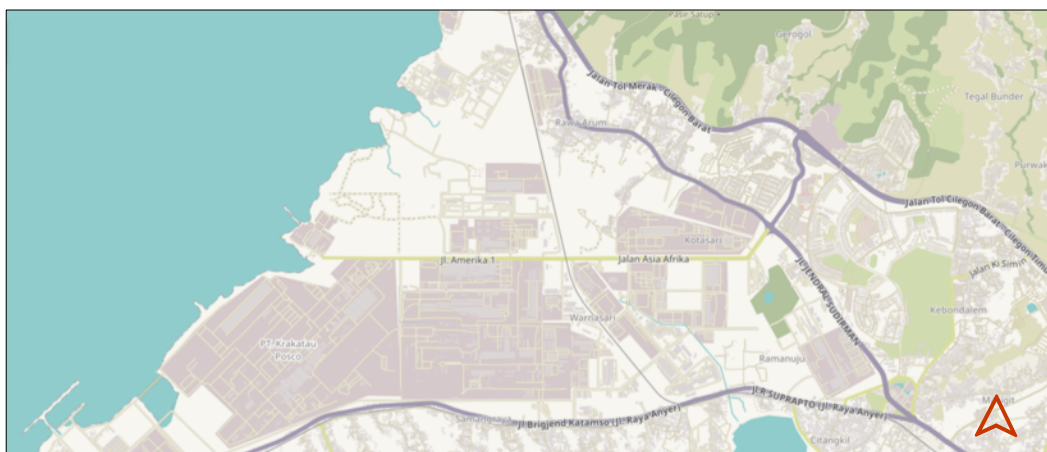
Gambar 1.2 Diagram Pertumbuhan Penduduk Kota Cilegon  
 Sumber: BPS Kota Cilegon

Tumbuhnya kawasan industri PT. Krakatau Steel mengakibatkan tingginya permintaan tenaga kerja, baik tenaga kerja dalam negeri dari dalam kota dan luar kota,

maupun luar negeri. Sebagai efek domino dari pertumbuhan aktivitas industri yang disertai dengan bertambahnya laju pertumbuhan penduduk maka kebutuhan akan hunian pun semakin meningkat dan banyak muncul perumahan di sekitar kawasan industri. Pendatang dari luar kota cenderung mencari tempat tinggal layak huni yang memiliki fasilitas dan sarana prasarana lengkap.



Gambar 1.3 Peta Lokasi Kawasan Industri PT. Krakatau Steel  
Sumber: Achmad Faisal, Ahmad Rafe'i (2013)



Gambar 1.4 Perumahan Arga Bajapura di Sekitar Kawasan Industri PT. Krakatau Steel  
Sumber: mapnall.com

Dengan adanya peningkatan jumlah tenaga kerja, maka kebutuhan akan perumahan bagi pekerja industri tersebut ikut meningkat. Penyediaan hunian bagi pekerja merupakan salah satu upaya peningkatan kesejahteraan pekerja. Tersedianya perumahan

yang lokasinya dekat dengan tempat bekerja diperlukan untuk meningkatkan produktivitas pekerjaannya dan dapat menghemat biaya transportasi. Perumahan di sekitar kawasan industri PT. Krakatau Steel tumbuh beriringan dengan meningkatnya pembangunan pabrik secara massal di Kota Cilegon. Penyebaran perumahan secara dinamis tumbuh ke arah timur laut kawasan industri PT. Krakatau Steel. Pertumbuhan perumahan di zona ini disebabkan juga karena tumbuhnya pembangunan industri pabrik ke arah pelabuhan Merak yang juga ikut berkembang. Sementara perumahan di sisi selatan kawasan industri PT. Krakatau Steel, yaitu ke arah Anyer, lebih tumbuh dinamis akibat dari meningkatnya sektor pariwisata.

Perumahan Arga Bajapura merupakan salah satu perumahan yang dibangun pada tahun 1995 berdekatan dengan lokasi kawasan industri. Pada awal pembangunan perumahan diprioritaskan bagi karyawan PT. Krakatau Steel, namun seiring berjalannya waktu perumahan telah di *handover* kepada pemilik rumah, sehingga dapat di per jual belikan secara pribadi. Saat ini pemilik didominasi oleh pensiunan PT. Krakatau Steel. Terdapat 3 tipe rumah yang ditawarkan pada awal pembangunan, yaitu rumah tipe 36/200, tipe 45/250, dan tipe 54/300 dengan total jumlah rumah sebanyak 584 unit.

Lokasi perumahan yang berdekatan dengan kawasan industri PT. Krakatau Steel mendorong pemilik untuk membuka usaha sewa rumah, kamar kos, serta rumah makan pada saat ini. Beberapa rumah membuka kamar untuk disewakan dan beberapa membangun ulang unit baru khusus untuk bangunan kos dengan 1 lantai maupun bertingkat. Meningkatnya kebutuhan akan hunian yang dekat dengan kawasan industri terutama bagi pekerja berstatus lajang, mendorong masyarakat untuk memanfaatkan lahan sebagai hunian sewa berupa kamar-kamar. Beberapa rumah membuka kedai makan di bagian depan unit rumahnya, sehingga ruang dengan fungsi tinggal bercampur dengan fungsi komersial. Umumnya pemilik membuka kedai makan di bagian halaman depan rumahnya hingga ke ruang dalam dan menuntut pemilik untuk membangun ruang-ruang baru yang berfungsi sebagai hunian. Unit rumah dengan tipe luas tanah yang cukup besar memungkinkan pemilik membangun ruang-ruang baru dengan fungsi yang dibutuhkan.

Zonasi dalam pengembangan perumahan dan permukiman pada umumnya saling berdekatan yang diakibatkan dari tingginya minat menghuni di suatu wilayah. Sementara konfigurasi internal dapat beraneka ragam, dilihat dari jumlah penghuninya. Tipe hunian dapat berubah seiring berkembangnya zaman dan kebutuhan serta minat individu maupun kelompok. Seringkali masyarakat cenderung mengubah konfigurasi internal dan luasan hunian sesuai dengan kebutuhan. Perubahan tipe hunian dan permintaan tipe hunian pada umumnya bergantung dan disesuaikan pada status sosial dan ekonomi pekerja industri.

Pada mulanya, perubahan hanya terjadi pada sebagian kecil ruang yang digunakan untuk penghuni dan penghuni tambahan yang menyewa kamar, namun kemudian berkembang semakin meluas, sehingga ruang-ruang dengan fungsi hunian keluarga semakin tergeser dan berubah menjadi ruang-ruang dengan fungsi sewa secara menyeluruh. Fungsi ruang bangunan hunian ikut berubah karena bertambahnya penghuni dan aktivitas di dalamnya, sehingga fungsi rumah yang awalnya hanya sebagai hunian keluarga berubah menjadi rumah-usaha (mixed-use) dan berkembang lagi menjadi hanya sebagai fungsi usaha seutuhnya. Beberapa hunian yang berlokasi di depan jalan utama berubah fungsi seutuhnya menjadi bangunan komersial, berupa restoran/ rumah makan, bengkel, toko bangunan, mini market dan sebagainya.

Perumahan di sekitar kawasan industri dibangun tak lepas dari berbagai tuntutan pada masa awal berdirinya sektor industri di Kota Cilegon. Dalam konteks penyediaan hunian bagi pekerja industri, perkembangan perumahan dapat dikatakan tumbuh dinamis. Bagaimanapun pengaruh kawasan industri terhadap perubahan fungsi ruang hunian menjadi menarik untuk diteliti dari segi karakteristik serta pola perubahan ruang-ruang hunian.

## **1.2. Pertanyaan Penelitian**

1. Bagaimana perubahan fungsi ruang pada unit rumah di perumahan Arga Bajapura di Kota Cilegon saat ini?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi perubahan fungsi ruang pada hunian di sekitar kawasan industri, yaitu di perumahan Arga Bajapura di Kota Cilegon. Diharapkan untuk ke depannya mampu meminimalkan perubahan pada tipe serupa di dalam perumahan sekitar kawasan industri Kota Cilegon.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

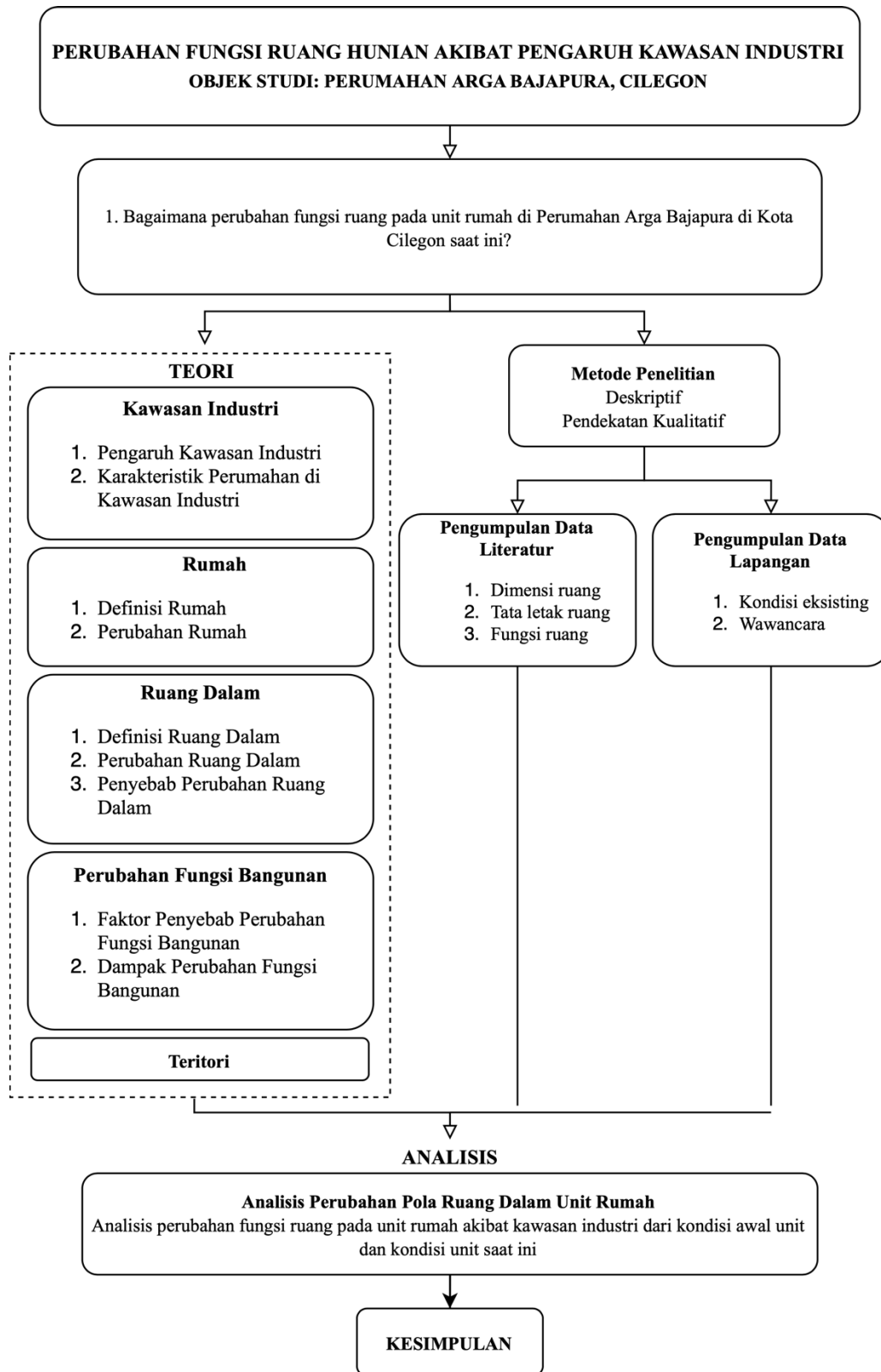
Penelitian ini bermanfaat untuk mengetahui perubahan fungsi ruang pada unit rumah di sekitar kawasan industri. Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan untuk mengurangi/ menekan perubahan-perubahan yang terjadi, serta menjadi bahan evaluasi untuk pihak pengembang dalam merencanakan dan merancang hunian sehingga dapat mengurangi perubahan fungsi di masa mendatang, serta evaluasi untuk memanfaatkan lahan dengan lebih efektif melihat kondisi keterbatasan lahan sebagai hunian saat ini.

### **1.5. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian dibatasi pada pembahasan sebagai berikut:

1. Lingkup pembahasan penelitian adalah fungsi ruang pada unit hunian.
2. Lingkup pembahasan memfokuskan penelitian pada unit hunian yang mengalami perubahan dari desain standar oleh pengembang pada kawasan perumahan Arga Bajapura di Kota Cilegon.
3. Perubahan fisik ruang dalam dibatasi dari aspek tata letak ruang, fungsi ruang, dan dimensi ruang.

### 1.6. Kerangka Penelitian



Gambar 1.5 Kerangka Penelitian

