UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Co-living Sebagai Solusi Hunian Vertikal Bagi Buruh Pabrik di Kawasan Industri Wijayakusuma, Semarang Dengan Pendekatan Arsitektur Regeneratif
Alfath Khatami, Ardhya Nareswari, S.T., M.T., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN…….....ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA…….....iii
KATA PENGANTAR…….....iv
DAFTAR ISI……..vi
DAFTAR GAMBAR……..x
DAFTAR TABEL…….....1
ABSTRAK……..……2

BAB I PENDAHULUAN.....6
I.1 Latar Belakang.....6
I.1.1 Sektor Industri Sebagai Pemeran Utama Perekonomian Kota Semarang ...6
I.1.2 Kebutuhan Tempat Tinggal Bagi Buruh.....11
I.1.3 Co-Living Sebagai Solusi Bagi Buruh dan *Stakeholder*.....12
1.1.4 Pendekatan Regeneratif Sebagai Rasionalisasi Dampak Lingkungan.....14
1.1.5 Urgensi Pendekatan Regeneratif Dalam Perancangan Hunian Buruh.....16
I.2 Rumusan Masalah.....17
I.2.1 Permasalahan Arsitektural.....18
I.2.2 Permasalahan Non-Arsitektural.....18
I.3 Tujuan dan Sasaran.....18
I.3.1 Tujuan.....18
I.3.2 Sasaran.....18
I.4 Metode.....18
I.5 Lingkup Pembahasan.....19
I.6 Kerangka Berpikir.....20
I.7 Sistematika Penulisan.....21
I.8 Keaslian Penulisan.....22
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....24
II.1 Kawasan Industri.....24
II.1.1 Pembangunan Kawasan Industri.....24
II.1.2 Regulasi Pembangunan Kawasan Industri.....25

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Co-living Sebagai Solusi Hunian Vertikal Bagi Buruh Pabrik di Kawasan Industri Wijayakusuma, Semarang Dengan Pendekatan Arsitektur Regeneratif
Alfath Khatami, Ardhya Nareswari, S.T., M.T., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

II.2 Profil Buruh.....26
II.2.1 Pola Aktivitas dan Interaksi Sosial Buruh.....26
II.2.2 Perbedaan Buruh Kontrak dengan Buruh Tetap 26
II.2.3 Relasi Antara Buruh dengan Stakeholder 28
II.3 Karakteristik Hunian bagi Buruh.....29
II.3.1 Tingkat Prioritas Kebutuhan Buruh 29
II.3.2 Bentuk Tempat Tinggal Bagi Buruh 30
II.3.3 Eksistensi Fasilitas Hunian Bagi Buruh di Indonesia 32
II.4 Kajian Co-living.....34
II.4.1 Pengertian Co-living 34

BAB III KAJIAN PENDEKATAN…….....39
III.1 Tinjauan Teori Arsitektur Regeneratif.....…….....39
III.1.1 Latar Belakang.....…….....39
III.1.2 Perkembangan Teori Arsitektur Regeneratif…….....41
III.1.3 Arsitektur Regeneratif sebagai *Beyond Sustainability*.....44
III.2 Mekanisme Arsitektur Regeneratif..... …..…… ….....45
III.2.1 Prinsip Kunci Arsitektur Regeneratif.……...…….....45
III.2.2 Tolak Ukur Performa Arsitektur Regeneratif.....…….…...47
III.2.3 Studi Kasus Implementasi Arsitektur Regeneratif.....…….....50
BAB IV GAMBARAN LOKASI…….....59
IV.1 Gambaran Lokasi Skala Makro (Kota Semarang)…….....59
IV.1.1 Tata Guna Lahan Kota Semarang……..59
IV.1.2 Kondisi Lingkungan Kota Semarang…….....63
IV.1.2.1 Potensi Banjir Kota Semarang ……63
IV.1.2.2 Peningkatan Tutupan Lahan di Kota Semarang…….....65
IV.1.2.3 Kondisi Iklim Mikro Perkotaan…….....67
IV.1.3 Sosial, Budaya, dan Ekonomi Penduduk Kota Semarang……...70
IV.2 Gambaran Lokasi Skala Meso (Kecamatan Tugu dan KIW)…….....72
IV.2.1 Regulasi dan Tata Guna Lahan……....72
IV.2.2 Kondisi Sosial & Budaya, dan Ekonomi Kecamatan Tugu…….77
IV.2.3 PT KIW Sebagai “Magnet” Perindustrian…….....81
IV.2.3.1 KIW Sebagai *Green Industry*……..81
IV.2.3.2 Pengaruh Keberadaan PT KIW Terhadap Pembangunan……...84

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Co-living Sebagai Solusi Hunian Vertikal Bagi Buruh Pabrik di Kawasan Industri Wijayakusuma, Semarang Dengan Pendekatan Arsitektur Regeneratif
Alfath Khatami, Ardhya Nareswari, S.T., M.T., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

IV.3 Gambaran Lokasi Skala Mikro (Tapak & *Neighbourhood*)…….86
IV.3.1 Peluang Penyediaan Fasilitas Hunian di PT KIW……..86
IV.3.2 Aksesibilitas Pilihan Tapak Dalam KIW……....89
IV.3.3 Pengaruh Orientasi Matahari Tahunan dalam Tapak…….....91
IV.3.4 Fenomena Sosial & Budaya Buruh di PT KIW……..95
BAB V ANALISIS PERANCANGAN…….....95
V.1 Analisis Lokasi……...95
V.1.1 Analisis Skala Makro (Kota Semarang)……..95
V.1.2 Analisis Skala Meso (PT KIW)…….....98
V.1.3 Analisis Skala Mikro (Lokasi Tapak)…….....99
V.2 Analisis Pendekatan Regeneratif.....100
V.2.1 Implikasi Prinsip Desain Regeneratif Terhadap Buruh Pabrik…….....100
V.2.2 Implikasi Prinsip Desain Regeneratif Terhadap Visi Jangka Panjang Bangunan.....101
V.2.3 Kebutuhan Ruang Sosial dalam Fasilitas Hunian……97
V.2.4 Preferensi Bentuk Fasilitas Hunian yang Terjangkau……....100
V.3 Analisis Pengguna……102
V.3.1 Urgensi Penyediaan Fasilitas Hunian bagi Buruh……..104
V.3.2 Kebutuhan Ruang Sosial dalam Fasilitas Hunian……..104
V.3.3 Preferensi Bentuk Fasilitas Hunian ……...……107
V.4 Analisis Perancangan Hunian Co-living……..……....111
V.4.1 Prinsip Co-Living Mendukung Kebutuhan Buruh…….111
V.4.2 Konsep Co-Living mendukung Arsitektur Regenaratif……..……..114
V.4.3 Kebutuhan Ruang pada Co-living yang Mendukung Aktivitas Buruh.....…….....……...115
V.5 Analisis Infrastruktur Hunian Buruh....……..……....118
V.5.1 Kebutuhan Utilitas *Low Maintenance*……..……..118
V.5.2 Infrastruktur Pendukung Aktivitas Harian Buruh……..121
V.5.3 Efisiensi Energi & Kenyamanan Iklim Bagi Buruh……...123

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Co-living Sebagai Solusi Hunian Vertikal Bagi Buruh Pabrik di Kawasan Industri Wijayakusuma, Semarang Dengan Pendekatan Arsitektur Regeneratif
Alfath Khatami, Ardhya Nareswari, S.T., M.T., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

BAB VI KONSEP PERANCANGAN…….....127
VI.1 Konsep Makro (Kota Semarang Sebagai Sustainable City…….....127
VI.2.1 Konsep Meso (Kawasan Industri Wijayakusuma)……..128
VI.2.1 Konsep Infrastruktur……128
VI.2.2 Konsep Low Carbon Industry……...130
VI.3 Konsep Mikro (Hunian Co-living dan Tapak Perancangan)…….131
VI.3.1 Konsep Induk Skala Tapak Perancangan ……...……..…131
VI.3.2 Konsep Ruang Sosial……132
VI.3.3 Konsep Ruang Privat……134
VI.3.4 Konsep Zonasi Fungsi……..136
VI.3.5 Konsep Tata Massa Bangunan……138
VI.3.6 Konsep Lanskap……...140
VI.3.7 Konsep Selubung Bangunan……....142
VI.3.8 Konsep Material……...146
DAFTAR PUSTAKA……147