BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Permukiman di Indonesia memiliki struktur hierarkis yang beragam dan berbasis pada istilah lokal, dimulai dari unit hunian sebagai skala terkecil yang berkelompok membentuk tatanan tertentu, serta berkembang melalui sistem pengelolaan oleh pemangku wilayah (Gun Faisal, 2022). Tipologi hunian merupakan pendekatan analitis yang digunakan untuk memahami relasi antara bentuk fisik, organisasi ruang, dan fungsi rumah dengan kebutuhan serta struktur sosial penghuninya. Kajian ini bersifat dinamis karena mengalami perubahan seiring perkembangan gaya hidup, sehingga tetap relevan untuk dianalisis baik dalam konteks perkotaan maupun kawasan permukiman berbasis industri dan perkebunan.

PT Asam Jawa merupakan perusahaan swasta nasional yang bergerak di sektor perkebunan kelapa sawit dan pengolahan Tandan Buah Segar (TBS) menjadi minyak sawit (CPO) dan inti sawit (kernel). Perusahaan ini berkantor pusat di Medan, Sumatera Utara, dengan area operasional di Kecamatan Torgamba, Kabupaten Labuhanbatu Selatan. Didirikan pada 16 Januari 1982, Tanaman pertama dimulai tahun 1983 diatas lahan gambut yang cukup kering dan selesai pada tahun 1992 (Anggliani, 2021). Luas perkebunan sekitar ±7.967,4 hektare yang terbagi dalam 11 divisi, serta didukung oleh berbagai fasilitas penunjang operasional dan sosial. Penyediaan hunian pekerja telah dimulai sejak awal operasional perusahaan pada tahun 1983, namun masih bersifat terbatas dan belum terstruktur. Perkembangan signifikan terjadi pada periode 1992–1997, ditandai dengan penambahan jumlah serta variasi tipe hunian, termasuk pembangunan rumah bagi pekerja berkeluarga dan perluasan kawasan di beberapa divisi seiring peningkatan tenaga kerja. Saat ini, terdapat 163 unit rumah yang terpusat, berbeda dengan hunian yang tersebar di tiap divisi.

Studi-studi terdahulu, seperti penelitian Potensi Pengembangan Co-housing Sebagai Tipologi Hunian Masyarakat Milenial Dengan Strategi Pendekatan Arsitektur Tumbuh Di Kota Denpasar (Putu Bratha Ariyuda, I Nyoman Gede Maha Putra, 2021). lebih menitik beratkan pada perancangan tipologi hunian bagi generasi milenial di wilayah perkotaan melalui pendekatan arsitektur tumbuh dan konsep *co-housing*. Sementara itu, (Wawan Gunawan & Purwantiasning, 2021) meneliti tipologi pola ruang hunian vertikal di Jakarta sebagai respons terhadap kepadatan perkotaan, dan (Aguspriyanti et al., 2021). mengkaji transformasi tipologi arsitektur kawasan pesisir yang mengalami pergeseran budaya. Tidak terdapat penelitian yang secara spesifik mengkaji keterkaitan antara bentuk fisik hunian, fungsi ruang, dan struktur sosial berdasarkan hierarki jabatan dalam perumahan perusahaan. Oleh karena itu, penelitian ini menawarkan kebaruan dengan menganalisis tipologi hunian di PT Asam Jawa secara komprehensif melalui pendekatan aspek fisik.

Rumah dinas yang disediakan perusahaan bagi karyawan dengan status jabatan yang sama menunjukkan adanya perbedaan modifikasi ruang yang dipengaruhi oleh beberapa faktor internal penghuni. Perbedaan jumlah dan komposisi anggota keluarga menyebabkan sebagian karyawan melakukan perubahan fungsi maupun penambahan ruang secara mandiri untuk memenuhi kebutuhan huniannya. Selain itu, perbedaan kondisi ekonomi di antara karyawan turut berdampak pada kemampuan masing-masing penghuni dalam menambah fasilitas pada rumah dinas yang tersedia. Latar belakang sosial budaya dan kepercayaan yang berbeda juga memengaruhi kebutuhan ruang, di mana sebagian penghuni melakukan penambahan ruang untuk mendukung kegiatan sosial-keagamaan, sementara sebagian lainnya tidak. Hal ini menunjukkan bahwa standar rumah dinas yang seragam belum tentu mampu mengakomodasi kebutuhan seluruh karyawan secara merata. Kondisi tersebut mendorong penulis untuk mengkaji diferensiasi tipologi hunian karyawan yang ada saat ini.

Hal ini penting karena belum terdapat kajian yang mengintegrasikan aspek bentuk fisik, fungsi ruang, dan struktur sosial berdasarkan jabatan dalam perumahan perusahaan perkebunan, yang selama ini lebih banyak dikaji pada

konteks perkotaan. Dalam lingkungan perkebunan, hunian terutama rumah pejabat merepresentasikan status sosial dan hierarki jabatan, sehingga menunjukkan keterkaitan antara desain hunian dan struktur organisasi. Selain itu, kualitas perumahan berpengaruh terhadap kesejahteraan dan produktivitas karyawan, sehingga diperlukan pemahaman tipologi hunian yang lebih adaptif terhadap kebutuhan yang beragam, meskipun telah memenuhi standar minimal. Penelitian ini bertujuan menghasilkan klasifikasi tipologi hunian berdasarkan fungsi dan jabatan sebagai dasar perencanaan perumahan yang lebih terstruktur, berkelanjutan, dan selaras dengan prinsip arsitektur regeneratif.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas yang telah di jelaskan, maka permasalahan yang mendasari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perubahan hunian yang terdapat di perumahan PT Asam Jawa berdasarkan aspek sosial, fungsi, dan fisik?
2. Faktor-faktor apa saja yang memengaruhi pembentukan tipologi hunian di perumahan PT Asam Jawa?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengidentifikasi dan mengklasifikasikan tipologi hunian yang ada di perumahan PT Asam Jawa berdasarkan ciri-ciri fisik dan non-fisik
2. Untuk menganalisis faktor-faktor sosial, ekonomi, dan budaya yang memengaruhi terbentuknya variasi tipologi hunian di wilayah tersebut.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian sebagai berikut:

1. Membantu masyarakat dan pemangku kepentingan memahami pentingnya perencanaan tipologi hunian yang sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik penghuni.

2. Menjadi referensi bagi penelitian lanjutan terkait perumahan karyawan di kawasan industri atau perkebunan.

1.5 Sistematika Penyusunan Penelitian

Dalam penyusunan proposal, agar pembahasan fokus pada permasalahan pokok dan tidak meluas ke permasalahan lain, maka sistematika penulisan dalam penelitian dibagi menjadi 5 (lima) bab.

Bab I Pendahuluan

Bab ini menguraikan latar belakang dari penelitian, merumuskan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penyusunan penelitian.

Bab II Daftar Pustaka

Bab ini memaparkan teori-teori yang dijadikan sebagai landasan dari masalah, beberapa gagasan dari buku dan penelitian terdahulu mengenai tipologi.

Bab III Metode Penelitian

Bab ini berisi objek yang akan diteliti, lokasi yang akan diteliti, tipe penelitian, metode penelitian, populasi dan sampel yang dijelaskan secara terperinci.

BAB IV Hasil dan Pembahasan

Bab ini menyajikan temuan penelitian yang diperoleh di lapangan, kemudian dianalisis dan dibahas secara sistematis untuk menjawab rumusan masalah, 5 khususnya terkait kondisi sirkulasi pada area basah serta faktor-faktor yang memengaruhinya.

BAB V Kesimpulan dan Saran

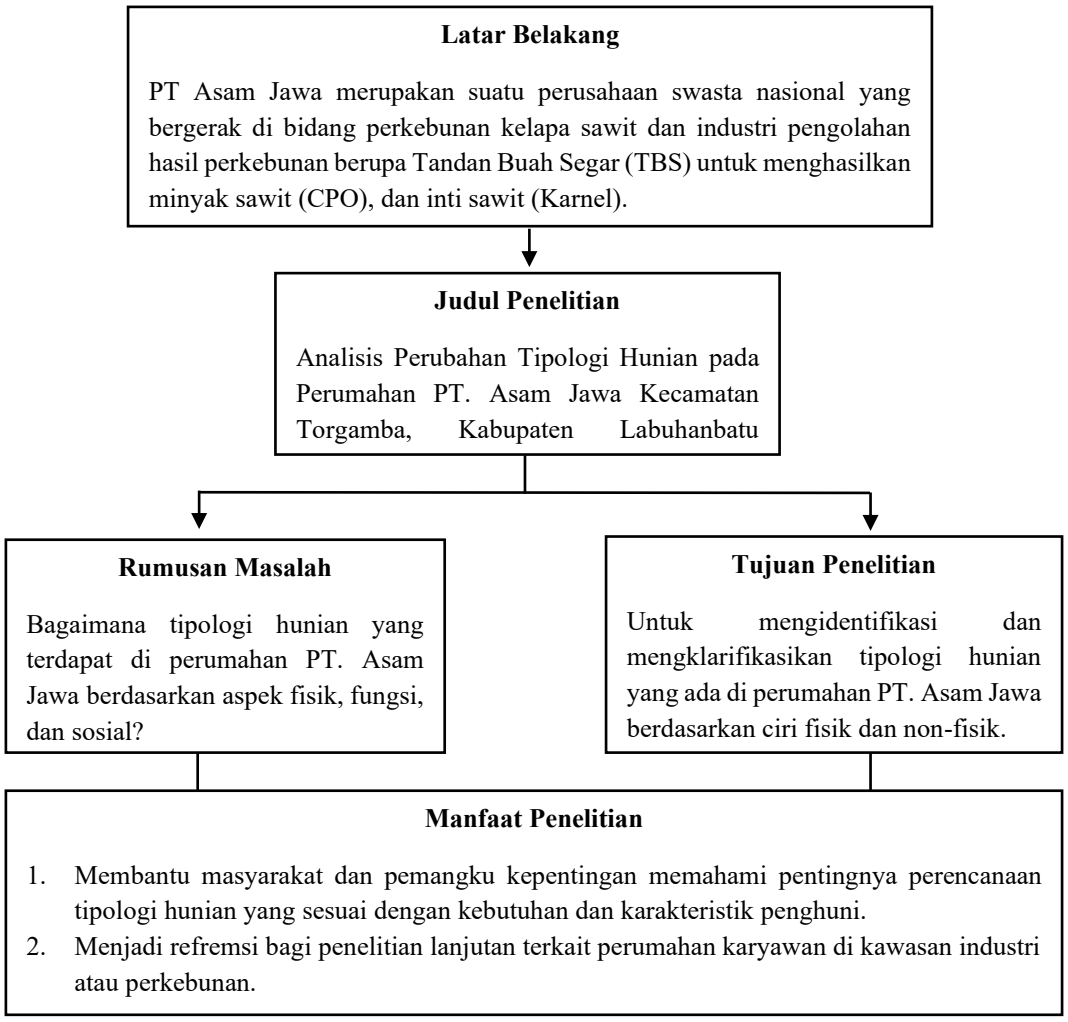
Bab ini berisi kesimpulan yang dirumuskan berdasarkan hasil analisis penelitian, serta saran yang diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan untuk pengembangan penelitian maupun kajian selanjutnya

1.6 Batasan Penelitian

Pengamatan dan analisis dalam penelitian ini hanya dilakukan di lingkungan pusatnya saja, dan dibatasi pada perkembangan tipologi hunian sejak awal pembangunan rumah tahun 1995 hingga kondisi terakhir yang dapat diobservasi saat pengumpulan data dilakukan pada tahun 2026.

1.7 Kerangka Berfikir

Kerangka berpikir memudahkan dalam mengumpulkan informasi guna mencapai suatu tujuan dalam penelitian yang dilakukan.



Gambar 1. 1 Kerangka pikir penelitian (Analisa penulis, 2026)