

TUGAS AKHIR
RUMAH SUSUN BURUH PABRIK TEKSTIL PT. PRIMISSIMA
DI YOGYAKARTA

Penciptaan Ruang Yang Fleksibel Serta Dapat Mewadahi
Proses Interaksi Sosial Penghuninya

LANDASAN KONSEPTUAL
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN



Disusun Oleh :

AGUS WIBOWO HELLIYANTO

91 340 065 / TA
910051013116120062

JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

1996

TUGAS AKHIR
RUMAH SUSUN BURUH PABRIK TEKSTIL PT. PRIMISSIMA
DI YOGYAKARTA

**Penciptaan Ruang Yang Fleksibel Serta Dapat Mewadahi
Proses Interaksi Sosial Penghuninya**

**LANDASAN KONSEPTUAL
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Teknik Pada Jurusan Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta**

Disusun Oleh :

AGUS WIBOWO HELLIYANTO

**91 340 065 / TA
910051013116120062**

**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

1996

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

RUMAH SUSUN BURUH PABRIK TEKSTIL PT. PRIMISSIMA
DI YOGYAKARTA

**Penciptaan Ruang Yang Fleksibel Serta Dapat Mewadahi
Proses Interaksi Sosial Penghuninya**

Disusun Oleh :

AGUS WIBOWO HELLIYANTO


91 340 065 / TA
910051013116120062

Yogyakarta, Nopember 1996

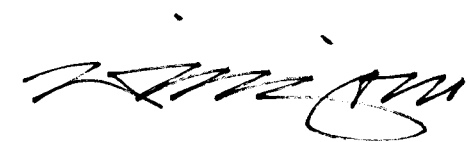
Menyetujui :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



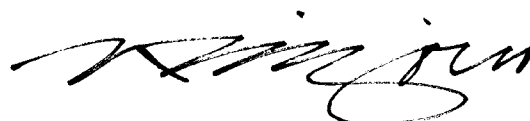
Ir. Ahmad Saifullah MJ, M.SI



Ir. Wiryono Raharjo, M.Arch

Mengetahui

Jurusan Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Islam Indonesia



Ir. Wiryono Raharjo, M.Arch

MOTTO

- Dan tatkala dia cukup dewasa kami berikan kepadanya hikmah dan ilmu. (12:22)
- dan masing-masing mereka telah kami berikan hikmah dan ilmu, (21:79)
- dan katakanlah : Ya Tuhanku, tambahkanlah kepadaku ilmu pengetahuan (20:114)
- Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan.

PERSEMBAHAN

"Ku persembahkan untuk:
Bapak, Ibu Abdul Wahid, Adhik
Lina (Heru), Adhik Reni,
Si mungil Angga dan
Leni Supriyanti kekasihku

Bismillahirrahmanirrahiim

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji Syukur kami ucapkan kehadiran Allah Swt yang telah memberikan taufik serta hidayah-Nya sehingga sampai selesainya TUGAS AKHIR ini dengan judul: Rumah Susun Bagi Buruh Pabrik Tekstil PT. Primissima Di Yogyakarta.

Penyusunan Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh jenjang sarjana strata-1 pada Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Sipil Dan Perancangan Universitas Islam Indonesia.

Pada kesempatan yang baik ini penulis menyampaikan terima kasih atas segala bantuan yang telah diberikan, baik langsung ataupun secara tidak langsung dalam penulisan Tugas Akhir ini kepada:

1. Ir. Ahmad Saifullah, MJ, M.SI, Selaku Dosen Pembimbing Utama Tugas Akhir.
2. Ir. Wiryono Raharjo, M. Arch, Selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Islam Indonesia sekaligus selaku Dosen Pembimbing Pendamping.
3. Ir. Hanif Budiman, selaku ketua koordinator Tugas Akhir.
4. Ibu, Bapak, dan Adik-adik yang telah mencurahkan dorongan semangat, dan bantuan lain yang tak terhitung nilainya dalam menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini.
5. Erwin, Widodo, Budi, Al Farid, rekan-rekan KKN Unit 38 dan semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

Akhirnya penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan ini tidak luput dari berbagai kekurangan, namun penulis berharap Tugas Akhir ini bermanfaat khususnya bagi penulis dan umumnya bagi rekan-rekan seprofesi. Amien.

Wassalamu' Alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, Nopember 1996

Penulis,

Agus Wibowo Hellyyanto
91 340 065 / TA

ABSTRAKSI

Perumahan termasuk kebutuhan pokok manusia, tapi semakin lama tanah semakin mahal, sehingga manusia kesulitan untuk mencari tanah untuk membangun rumah.

Seperti halnya buruh pabrik PT. Primissima yang kesulitan untuk membangun rumah dikarenakan tanah di sekitar pabrik mahal dan gaji para buruh pabrik tekstil tersebut pas-pasan. Bahkan untuk mencari rumah kontrakan di sekitar pabrikpun sulit karena jarangya rumah di sekitar pabrik sehingga para buruh pabrik tekstil PT. Primissima Yogyakarta semakin kesulitan untuk mendapatkan rumah/kontrakan.

Salah satu alternatif untuk mempermudah buruh pabrik tekstil PT. Primissima Yogyakarta adalah dengan membangun rumah susun dengan sistem sewa beli, walaupun pada saat ini di Yogyakarta belum ada rumah susun. Dengan rumah susun diharapkan lahan yang relatif sempit akan dapat menampung lebih banyak keluarga.

Tapi permasalahannya sekarang, rumah susun memiliki permasalahan-permasalahan yang kompleks dan rumit, karena rumah susun untuk buruh yang bergaji kecil harus mempertimbangkan dengan kebutuhan akan ruang yang banyak. Untuk memenuhi kebutuhan ruang yang mempunyai bermacam-macam fungsi, dapat diselesaikan dengan ruang fleksibel sehingga dapat dipakai untuk bermacam-macam fungsi, selain itu dengan ruang fleksibel diharapkan dapat mewadahi proses interaksi sosial bagi penghuninya.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAKSI	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR PETA	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.1.1 Pentingnya Perumahan Untuk Karyawan	1
1.1.2 Perlunya Dipenuhi Standart Layak Huni	2
1.1.3 Pentingnya Fungsi Ruang	2
1.1.4 Kebutuhan Ruang Yang Memadai Sebagai Sarana Berinteraksi Sosial	2
1.2. Rumusan Permasalahan	3
1.2.1 Permasalahan Umum	3
1.2.2 Permasalahan Khusus	3
1.3 Tujuan dan Sasaran	4
1.3.1 Tujuan	4
1.3.2 Sasaran	4
1.4 Lingkup Pembahasan	4
1.5 Metode Pembahasan	5
1.6 Sistematika Penulisan	6
1.7. Keaslian Penulisan	7
1.8 Kerangka Berfikir	9
BAB II TINJAUAN TEORITIS DAN FAKTUAL RUMAH SUSUN BURUH TEKSTIL PT. PRIMISSIMA YOGYAKARTA	
2.1. Tinjauan Toritis Rumah Susun.....	10
2.1.1 Pengertian Rumah Susun	10

2.1.2	Klasifikasi Rumah Susun.....	10
	A. Berdasarkan Jenisnya	10
	B. Berdasarkan Cara Kepemilikannya	14
2.2	Tinjauan Faktual Rumah Susun Buruh Pabrik Tekstil PT. Primissima Yogyakarta	14
2.2.1	Kondisi Umum	14
	A. Kondisi Fisik Kota Sleman	14
	B. Lokasi Pabrik Tekstil PT. Primissima Yogyakarta	16
	C. Data Karyawan Pabrik Tekstil PT. Primissima Yogyakarta	16
2.2.2	Kondisi Khusus	17
	A. Perkembangan Permukiman Di Kota Sleman ...	17
	B. Sebaran Permukiman Di Kota Sleman	17
2.3	Rumah Layak Huni	18
2.3.1	Maksud Dari Layak Huni	18
2.3.2	Standart Minimal Ruang- Ruang Dalam Rumah Susun	18
2.4.	Fleksibelitas Fungsi ruang	19
2.4.1	Program Ruang	20
	A. Kegiatan Hunian	20
	B. Kegiatan Non Hunian	22
2.4.2	Macam Pendaerahan Ruang	22
	A. Ruang Privat	22
	B. Ruang Semi Privat	22
	C. Ruang Semi Publik	23
	D. Ruang Publik	23
2.5	Ruang Yang Dapat Mewadahi Proses Interaksi Sosial	23
2.5.1	Jenis- Jenis Interaksi Sosial	23
2.5.2	Bentuk- Bentuk Interaksi Sosial	24
2.5.3	Perilaku Meruang buruh Dirumah	25
	A. Aspek Biologis	25
	B. Aspek Sosiologis	25
2.6	Rumah Susun Sederhana: Tinjauan Karakter	25

BAB III	RUMAH SUSUN YANG SESUAI UNTUK BURUH	
3.1	Penentuan Lokasi Untuk Rumah Susun	30
3.2	Lokasi Rumah Susun	34
3.3	Ruang-Ruang yang Memiliki Fleksibelitas Fungsi	35
3.3.1	Ruang yang sesuai dengan fleksibelitas fungsi	36
3.3.2	Macam Fleksibelitas	42
	A. Fleksibelitas Interior	42
	B. Fleksibelitas Eksterior	43
3.3.3	Sistem Peruangan	47
	A. Pola Tata Ruang	47
	B. Program Peruangan	47
	C. Hubungan Ruang Dan Tata Hubungan	48
	D. Kebutuhan Ruang Unit Hunian (Blok)	48
	E. Besaran Ruang Unit Rumah Susun	48
3.3.4	Ruang- Ruang Yang Dapat Mewadahi Proses Interaksi sosial	52
	A. Ruang Dalam Unit Blok	52
	B. Ruang Diluar Unit Blok	55
BAB IV	PENDEKATAN KONSEP DASAR PERANCANAAN DAN PERANCANGAN	
4.1	Pendekatan Konsep Dasar Perencanaan	57
4.1.1	Pendekatan Konsep Tata Ruang Makro	57
4.1.2	Pendekatan Konsep Tata Ruang Mikro	57
	A. Pendekatan Konsep Massa Bangunan	57
	B. Pendekatan Konsep Hunian	60
	C. Pendekatan Konsep Tata Ruang Unit Hunian ..	61
4.2	Pendekatan Konsep Dasar Perancangan	61
4.2.1	Pendekatan Konsep Ruang Luar	61
	A. Zoning Tata Fisik Bangunan	61
	B. Tata Ruang Luar	62
	C. Bentuk Fisik Atau Massa Bangunan	63
4.2.2	Pendekatan Konsep Ruang Dalam	64
	A. Jumlah Karyawan	64
	B. Kebutuhan Ruang	65
	C. Besaran Ruang	65

D. Hubungan Ruang	65
E. Tata Ruang Dalam	66
4.2.3 Pendekatan Sistem Struktur	68
BAB V KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	
5.1 Konsep Dasar Perencanaan	69
5.1.1 Tata Ruang Makro	69
5.1.2 Tata Ruang Mikro	69
A. Konsep Massa Bangunan Unit Rumah Susun	69
B. Konsep Hunian	72
C. Konsep Tata Ruang Unit Hunian	73
5.2 Konsep Dasar Perancangan	74
5.2.1 Sistem Perancangan Ruang Untuk Lingkungan .	74
A. Kebutuhan Ruang Unit Lingkungan	74
B. Organisasi Ruang Unit Lingkungan	74
5.2.2 Ruang Unit Lingkungan	75
A. Taman Bermain	75
B. Gedung Pertemuan	75
C. Tempat Ibadah (masjid)	76
D. Fasilitas Olah Raga	76
E. Pos Ronda	77
5.2.3 Sistem Perancangan Unit Rumah Susun	77
A. Kebutuhan Ruang Tiap Unit	77
B. Organisasi Ruang Rumah Susun	78
C. Besaran Ruang Unit Rumah Susun	78
5.2.4 Sistem Perancangan Unit-Unit Rumah Susun ..	81
A. Ruang Unit Hunian	81
B. Organisasi Ruang Untuk Unit Blok	81
C. Besaran Ruang Untuk Ruangan Unit Hunian ..	82
5.2.5 Persyaratan Ruang.....	83
A. Unit Ruang- Ruang Pada Unit Rumah	83
B. Ruang- Ruang Pada Unit Rumah Hunian	84
C. Perencanaan Tata Ruang Lingkungan	87
D. Sistem Pengkondisian Ruang	89
5.2.6 Sistem Struktur	90

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
2.1 Rumah Tinggal Maissonette	11
2.2 Rumah Susun 2 (Dua) Lantai	11
2.3 Rumah Susun 4 (Empat) Lantai	12
2.4 Rumah Susun Dengan Basemant	13
2.5 Fleksibelitas Bentuk dasar	20
2.6 Macam-macam Interaksi Sosial	23
2.7 Rumah Susun di Klender, Jakarta	26
2.8 Rumah Susun di Sarijadi, Bandung	26
2.9 Rumah Susun di Kemayoran, Jakarta	27
2.10 Penataan Ruang Jemuran yang Terbuka	27
2.11 Rumah Susun di Tanah Abang	28
3.1 Ruang Makan Memiliki Fungsi Lebih dari Satu	39
3.2 Ruang Tidur Memiliki Fungsi Lebih dari Satu	39
3.3 Ruang Tamu Memiliki Fungsi Lebih dari Satu	39
3.4 KM/WC Memiliki Fungsi Lebih dari Satu	40
3.5 Ruang Makan Tidak Dapat Disatukan dengan KM/WC..	40
3.6 Ruang Tidur Tidak Dapat Disatukan dengan Dapur/ Ruang Cuci	40
3.7 KM/WC Tidak Dapat Disatukan dengan Ruang Tidur..	41
3.8 Ruang Tamu Tidak Dapat Disatukan dengan KM/WC...	41
3.9 Ruang Fleksibel yang Sering Digunakan	42
3.10 Dinding Partisi	42
3.11 Meja Serba Guna dan Dapat Dibuka/Ditutup	43
3.12 Ruang-ruang Terbuka yang Bervariasi	44
3.13 Taman Mempunyai Fungsi Fleksibel	45
3.14 Lapangan-lapangan Olah Raga yang Dijadikan Satu.	46
3.15 Jalur Pejalan Kaki Juga Berfungsi Sebagai Pengarah ke Bangunan	47
3.16 Organisasi Ruang Dasar	50
3.17 Dapur Bersama	53
3.18 Interaksi Sosial di Gang Antar Rumah	54
3.19 Anak-anak Bermain di Jalan	54

3.20 Ruang Cuci dan Dapur Sebagai Sarana Interaksi Sosial	55
3.21 Tempat-tempat yang Dapat Dipakai untuk Berinteraksi Sosial	56
4.1 Bentuk-bentuk Atap	59
5.1 Bentuk Massa-massa Bangunan	70
5.2 View Dari Dalam maupun Luar Bangunan	70
5.3 Kebisingan Yang Di redam Dengan Pepohonan	71
5.4 Orientasi Matahari	71
5.5 Sirkulasi Kendaraan Di Luar Bangunan	72
5.6 Organisasi Ruang Unit Lingkungan	74
5.7 Taman Bermain Anak-anak	75
5.8 Gedung Pertemuan	75
5.9 Musholla/Masjid	76
5.10 Fasilitas Olah Raga (Bulutangkis dan Volley)....	76
5.11 Pos Ronda	77
5.12 Organisasi Ruang Rumah Susun	78
5.13 Perabot Ruang Tidur	79
5.14 Perabot Ruang Makan	79
5.15 Perabot Kamar Mandi	79
5.16 Perabot Dapur	80
5.17 Perabot Ruang Duduk	80
5.18 Perabot Ruang Jemur	80
5.19 Perabot Ruang Cuci	81
5.20 Organisasi Ruang Unit Blok	81
5.21 Ruang Bersama Unit Blok	82
5.22 Selasar Penghubung	82
5.23 Sirkulasi Vertikal	82
5.24 Los Usaha	83
5.25 Hubungan Ruang Unit 38	84
5.26 Hubungan Ruang Unit 45	85
5.27 Hubungan Ruang Unit 54	85
5.28 Hubungan Ruang Unit Blok	88
5.29 Hubungan Ruang Vertikal	88

DAFTAR TABEL

	Halaman
2.1. Standard Minimal Ruang Hunian	19
2.2. Kegiatan Yang Dilakukan	21
3.1. Waktu dan Kegiatan Buruh, Istri dan Anak	37
3.2. Hubungan Ruang	48
3.3. Hubungan Ruang Unit Blok	48
3.4. Organisasi Ruang Rumah Ideal	50
5.1. Hubungan Ruang Unit Lingkungan	74
5.2. Karyawan Yang Akan Di Wadahi	77

DAFTAR PETA

	Halaman
2.1. Kabupaten Sleman	15
2.2. Lokasi Pabrik PT. Prissima Yogyakarta	16
3.1. Radius Perusahaan	31
3.2. Peta Pemukiman	32
3.3. Alternatif-alternatif Lokasi Rumah Susun	33
3.4. Lokasi Rumah Susun	34

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

1.1.1 Pentingnya Perumahan Untuk Karyawan

Masalah perumahan telah menjadi masalah yang pelik bagi masyarakat karena jumlah penduduk yang bertambah sementara luas tanah untuk perumahan terus berkurang. Berkurangnya luas tanah karena untuk mendirikan pabrik-pabrik, perkantoran, tempat-tempat hiburan dan jalan-jalan penghubung.¹

Apabila karyawan memiliki rumah atau tempat tinggal sendiri, apalagi yang letaknya berdekatan dengan perusahaan, akan lebih stabil dalam artian perputaran kerjanya, juga akan menurunkan tingkat absensi, karena dapat ditempuh dalam waktu singkat dan dengan adanya program perumahan akan dapat meningkatkan semangat kerja serta kesetiaan karyawannya.

Perusahaan PT. Primissima Yogyakarta mempunyai ketentuan bahwa rumah yang dimiliki buruh maksimal dalam radius 5 Km, tetapi dalam kenyataannya banyak dari mereka yang memiliki rumah melebihi dalam batas radius 5 km, ini disebabkan tanah didekat perusahaan mahal dan untuk mencari rumah kontrakan sangat sulit.²

¹ K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Galia Indonesia, Jakarta, 1982. Hal 7

² Wawancara Dengan Bagian Humas PT. Primissima

1.1.2 Perlunya Dipenuhi Standart Layak Huni

Standart layak huni dari sebuah rumah hunian adalah dipenuhinya standart minimal dari kebutuhan peruangan tersebut, selain ukuran yang sesuai standart minimal juga standart minimal dari kesehatan bangunan dan rasa aman dari gangguan cuaca (panas, hujan dan dingin).

1.1.3 Pentingnya Fleksibelitas Fungsi Ruang

Dengan penghasilan yang rendah maka mereka tidak mampu memiliki rumah atau menyewa rumah yang mempunyai bermacam-macam atau ruang yang mempunyai fungsi berlebihan, sehingga terjadi percampuran fungsi ruang, misal ruang tamu merangkap menjadi ruang keluarga serta ruang makan menjadi satu dengan dapur, ini disebabkan karena keterbatasan ruang tetapi fungsi yang harus diwadahi beragam, selain itu dengan fleksibelitas fungsi ruang maka akan lebih meringankan beban buruh karyawan pabrik PT. Primissima Yogyakarta untuk memiliki rumah susun karena dengan fleksibelitas fungsi ruang. Ruang yang disediakan tidak terjadi pengotak-ngotaan (terkotak-kotak) fungsi ruang/satu ruang untuk satu kegiatan.

1.1.4 Kebutuhan Ruang Yang Mewadahi Sebagai Sarana Berinteraksi Sosial

Pada saat ini para buruh pabrik PT. Primissima sebagian menyewa rumah-rumah penduduk dengan cara bersama-sama. Sehingga sering dijumpai satu kamar untuk beberapa orang dan satu rumah untuk beberapa keluarga. Dengan demikian tak heran bila tempat tinggal yang sempit

hanya berfungsi sebagai tempat tidur saja. Demikian juga dengan waktu luang mereka digunakan untuk mengobrol dengan tetangga di luar rumah, anak-anak bermain diluar rumah. Hal ini disebabkan karena tempat tinggal yang sempit dan tidak dimungkinkan untuk bersantai dengan tenang di dalam rumah, juga kebiasaan mereka yang senang berada diluar rumah selama mungkin.

Buruh pabrik kebanyakan berlatar belakang pendidikan rendah dan terbiasa dengan lingkungan pedesaan, dimana lingkungan (alam) dianggap milik bersama, maka mereka yang berpenghasilan rendah ini kurang memiliki "sense of belonging" terhadap lingkungan perumahannya.³

1.2 Rumusan Permasalahan

1.2.1 Permasalahan Umum

Kriteria lokasi bagaimana yang sesuai untuk lokasi rumah susun buruh pabrik PT. Primissima Yogyakarta serta rumah susun yang dapat menjadi tempat tinggal yang layak bagi penghuninya (layak huni).

1.2.2 Permasalahan Khusus

- Bagaimana pola ruang dalam (interior) maupun eksterior yang fleksibel serta dapat mengakomodasikan proses interaksi sosial yang baik bagi penghuninya.

³ Suparvoko Bahan Seminar: Optimalisasi Sumber Daya Manusia Sebagai Upaya Perbaikan Permukiman Kumuh.

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari penulisan ini adalah mendapatkan konsep perancangan Rumah Susun yang dapat mewadahi karakteristik kegiatan buruh, yang dapat mengakomodasi interaksi sosial buruh dengan ruang-ruang fleksibel.

1.3.2 Sasaran

- Mendapatkan konsep lokasi yang dapat dipakai untuk rumah susun dan masih dalam radius yang berlaku diperusahaan.
- Mendapatkan konsep besaran ruang yang layak huni dan sesuai dengan standar minimal besaran ruang.
- Mendapatkan konsep pola-pola hubungan ruang fleksibel dan dapat mengakomodasi interaksi sosial buruh pabrik PT. Prinissima Yogyakarta.

1.4 Lingkup Pembahasan

Pembahasan penulisan ini dibatasi pada hal-hal yang mendasari landasan berfikir yaitu tentang prinsip-prinsip dasar rumah susun buruh pabrik tekstil PT. Prinissima Yogyakarta.

Data-data yang diperlukan untuk mencari kriteria lokasi yang sesuai untuk rumah susun buruh adalah:

- Radius yang ditentukan perusahaan
- Jalur transportasi umum
- Seberapa luas tanah untuk perumahan yang bukan merupakan lahan pertanian subur dan merupakan daerah yang direncanakan untuk pemukiman.

Data-data yang diperlukan untuk membahas pola ruang dalam (interior) dan eksterior serta dapat mengakomodasi interaksi sosial yang baik bagi penghuninya adalah :

- Perilaku buruh
- Karakteristik kegiatan
- Fasilitas yang diperlukan buruh
- Kegiatan apa saja yang dapat disatukan
- Kegiatan apa saja yang tidak dapat disatukan

1.5 Metoda Pembahasan

Metoda-metoda yang digunakan adalah:

Metoda Observasi

Suatu metoda yang dilakukan dengan cara pengamatan langsung ke obyek yang akan dituju baik itu pengamatan langsung ke perusahaan PT. Primissima Yogyakarta, perilaku buruh pabrik, karakteristik kegiatan buruh pabrik dan lokasi-lokasi yang dapat digunakan untuk alternatif lokasi rumah susun tersebut.

Metoda Study Literatur

Mengkaji kaidah-kaidah dan data-data yang diperoleh melalui studi literatur, baik itu berhubungan dengan fleksibilitas fungsi ruang maupun berhubungan dengan proses interaksi sosial penghuni pada rumah susun.

Metoda analisis

Menganalisa dan mengkaji data teoritis tentang fleksibilitas fungsi ruang dan proses interaksi serta data-data faktual tentang kondisi kota Sleman, karakter

buruh PT. Primissima Yogyakarta, ruang-ruang yang dapat disatukan atau tidak dapat disatukan, sehingga menghasilkan konsep-konsep.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

BAB I. PENDAHULUAN

Berisi Latar Belakang Permasalahan, Rumusan Permasalahan, Tujuan dan Sasaran, Lingkup Pembahasan, Sistematika, Pembahasan, Kerangka Berfikir.

BAB II. TINJAUAN TEORITIS DAN FAKTUAL RUMAH SUSUN

Berisikan tentang data-data teoritis tentang rumah susun dan data-data faktual tentang keadaan lokasi serta karakteristik dari buruh untuk mendapatkan kebutuhan ruang, yang fleksibel serta dapat mengakomodasi proses interaksi sosial yang baik bagi penghuninya.

BAB III. ANALISA DAN PEMBAHASAN RUMAH SUSUN

Berisikan tentang analisa lokasi atau site, rumah susun yang layak huni, serta fleksibilitas ruang yang dapat mewadahi proses berinteraksi sosial.

BAB IV. PENDEKATAN PERANCANGAN DAN PERENCANAAN

Berisikan tentang pendekatan-pendekatan berupa kesimpulan umum dari analisis dan dasar pertimbangan maupun perhitungan sebagai dasar awal untuk perumusan konsep.

BAB V. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.

Berisi tentang tahap akhir pemecahan masalah berupa rumusan keputusan-keputusan konsep dasar perencanaan dan perancangan berdasarkan pendekatan konsep yang telah ada.

1.7. Keaslian Penulisan

Banyak skripsi-skripsi yang membahas tentang rumah susun, sehingga perlu dikemukakan skripsi-skripsi yang pernah saya baca.

1. Noor Cholis Idham, No.Mhs: 90340021/TA/UUI/1994

Judul: Rumah Susun Di Yogyakarta

Penekanan:

- Konsep pemukiman terpadu dengan penekanan pada perilaku penghuni.

Perbedaan:

- Penulisan di atas ditekankan pada perilaku calon penghuni, pada penulisan ini ditekankan pada penciptaan ruang yang fleksibel dan dapat mawadahi proses interaksi sosial.

2. R. Arnowo Gogot I, No.Mhs: 88340027/TA/UUI/1994

Judul: Rumah Susun Tahap Kedua di Kawasan Kelurahan Sekayu Kodya Semarang.

Penekanan:

- Perbaikan fisik pada rumah susun di kawasan kumuh di kelurahan Sekayu.

Perbedaan:

- Pada penulisan di atas penekanannya pada perbaikan fisik.

3. M. Budiansyah, No.Mhs: 91340087/TA/UII/1995

Judul: Rumah Susun Bagi Kaum Migran Pinggir Kali

Penekanan:

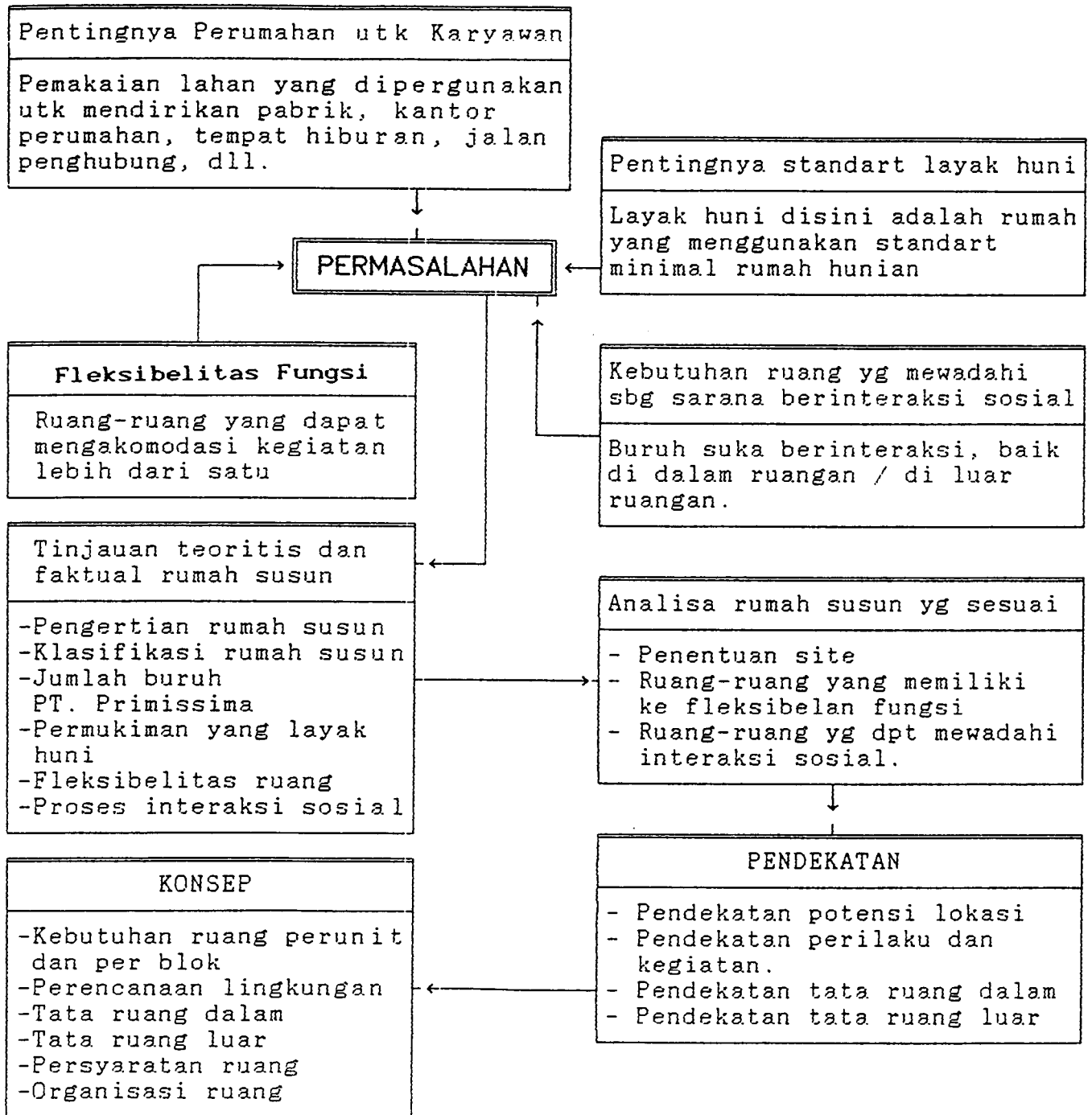
- Penciptaan ruang yang sesuai dengan kaum migran.

Perbedaan:

- Penulisan di atas ditekankan pada penciptaan ruang yang sesuai untuk kaum migran.

Pada penulisan ini ditekankan pada penciptaan ruang yang fleksibel dan dapat mewadahi proses interaksi sosial.

1.8. Kerangka Berfikir



Sumber: Pemikiran

BAB II

TINJAUAN TEORITIS DAN FAKTUAL RUMAH SUSUN BURUH TEKSTIL PT. PRIMISSIMA YOGYAKARTA

2.1 Tinjauan Toeritis Rumah susun

2.1.1 Pengertian Rumah Susun

Rumah Susun adalah bangunan tempat tinggal yang bertumpuk-tumpuk dengan rapi.¹

Rumah susun merupakan suatu pengertian yang yudiridis dari bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama yang penggunaannya untuk hunian, secara mandiri maupun secara terpadu sebagai satu kesatuan dari bangunan.²

2.1.2 Klasifikasi Rumah Susun

A. Berdasarkan Jenisnya

1) Rumah bertingkat

Rumah bertingkat dibedakan berupa;

- Rumah bertingkat tunggal
- Rumah bertingkat berderet; seperti maissonette dan flat.

2) Maissonette

Rumah tinggal dua lantai dimana kedua lantai tersebut dimiliki atau dihuni oleh satu keluarga.

¹ Pusat pembinaan Bahasa Dan Pengembangan Bahasa Indonesia, Kamus Besar Bahasa Indonesia Departement pendidikan Dan Kebudayaan, Balai Pustaka, Jakarta, Hal. . .

² Pusat Data Bisnis Indonesia, 1992



Sumber: Rumah Untuk Rakyat

Gambar 2.1
Rumah Tinggal Maissonette

3) Flat (Rumah Susun)

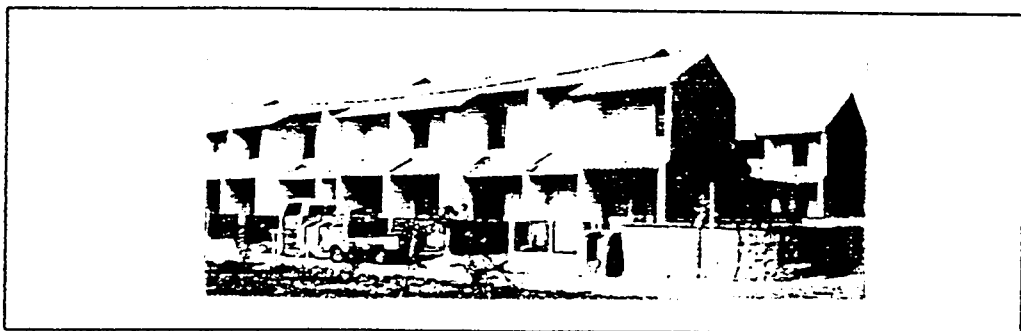
Flat adalah tempat hunian dengan sistem vertikal atau menumpuk ke atas. Unit-unit ini dapat dimiliki atau dibeli, namun ada juga yang disewakan.

Rumah susun ini menurut Eko Budihardjo dibedakan menjadi dua yaitu:

- Rumah susun bertangga (walk Up Flats) dengan jumlah lantai maksimum empat lantai.

Rumah susun 2 (dua) lantai

Pembangunan rumah susun ini dapat digunakan dengan teknologi yang sederhana serta dengan konstruksi yang sederhana pula.



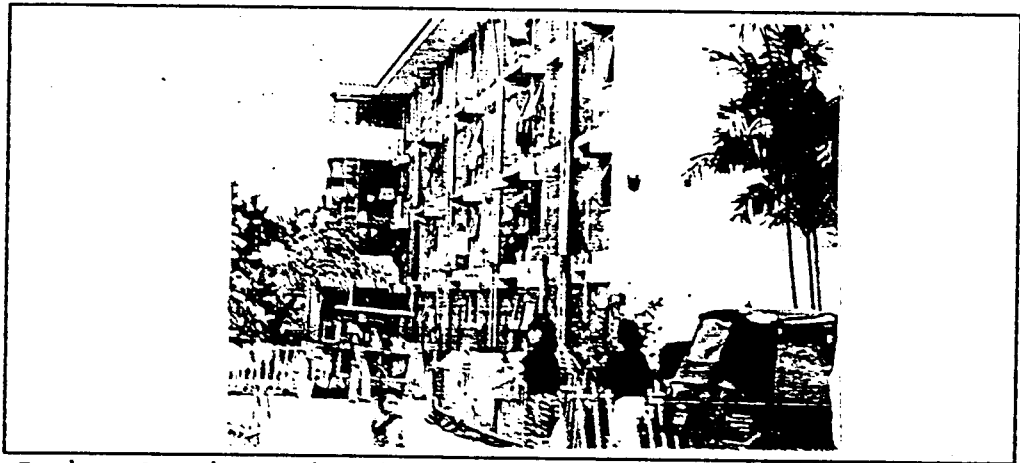
Sumber: Rumah Untuk Rakyat

Gambar 2.2
Rumah Susun 2 (Dua) Lantai

Bahan dapat dari kayu dan pengerjaannya atau teknik pengerjaannya banyak orang yang mengetahuinya.

Rumah susun 4 (empat) Lantai

Pembuatan bangunan ini tidak dapat lagi menggunakan teknologi sederhana karena konstruksi utamanya harus memakai beton bertulang atau baja dan bangunan empat lantai masih dimungkinkan menggunakan tangga.



Sumber: Rumah Untuk Rakyat

Gambar 2.3

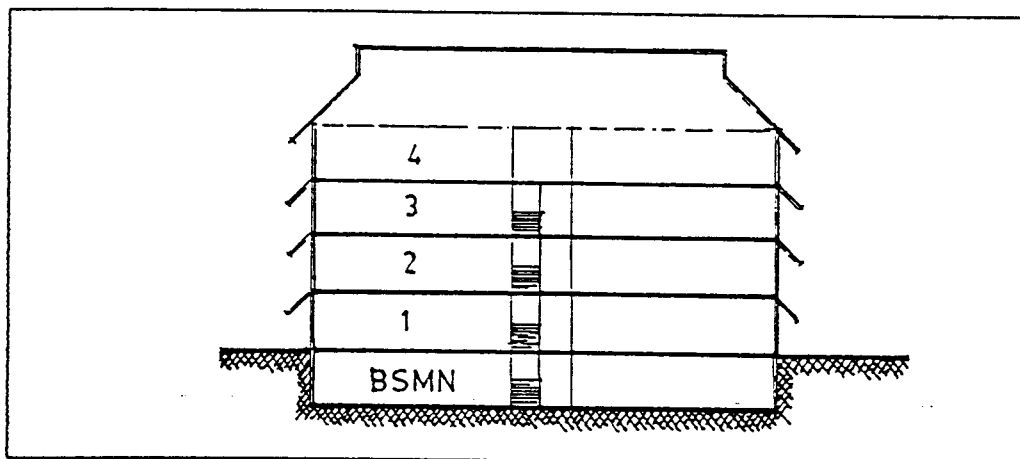
Rumah Susun 4 (Empat) Lantai

Selain itu perlu adanya perencanaan sistem utilitas bangunan yang baik untuk menghindari terjadinya pemborosan dikemudian hari.

- Rumah susun berlift, yaitu rumah susun yang mempunyai jumlah lantai lebih dari empat lantai.

Penggunaan tanah semakin dikurangi, untuk struktur utamanya memerlukan beton bertulang atau baja karena bangunan tersebut harus memiliki kekuatan menahan gaya horisontal maupun vertikal, serta harus dipertimbangkan terhadap pengamanan bangunan.

Selain itu perlu adanya perencanaan sistem utilitas yang baik. Penggunaan tangga untuk sirkulasi sudah tidak layak lagi, karena untuk bangunan yang lebih dari 4 (empat) lantai. Tetapi mungkin memakai tangga pada bangunan yang lebih dari 4 (empat) lantai yaitu bila ketinggian dari piel jalan terhadap ketinggian lantai masih tetap 4 lantai.



Sumber: Pemikiran

Gambar 2.4
Rumah Susun Dengan Basement

4) Apartement

Apartement pada dasarnya adalah tempat hunian manusia yang umumnya mempunyai jumlah lantai yang lebih banyak (High Rise Building). Pada tiap lantai memiliki lebih dari satu unit hunian. Bedanya dengan rumah susun atau flats adalah untuk apartement sistem huniannya hanya untuk disewakan dalam waktu yang panjang.

5) Condominium

Condominium adalah bentuk lain dari apartement, namun sistem penghuniannya dengan cara dimiliki, biasanya

lebih memiliki fasilitas yang lebih lengkap dan kompleks. Biasanya sasaran peruntukan dari condominium ini adalah golongan ekonomi atas.³

B. Berdasarkan Cara Kepemilikannya

- 1) **Beli:** cara untuk memiliki unit rumah susun dengan membeli baik secara kontan maupun secara kredit dengan jangka waktu yang telah ditentukan.
- 2) **Sewa:** cara untuk memiliki unit rumah susun dengan menyewa baik secara harian, bulanan atau tahunan.
- 3) **Sewa beli:** kepemilikannya dengan cara menyewa dan mengangsur untuk memiliki unit rumah tersebut dengan waktu angsur yang lebih panjang dari pada membeli.

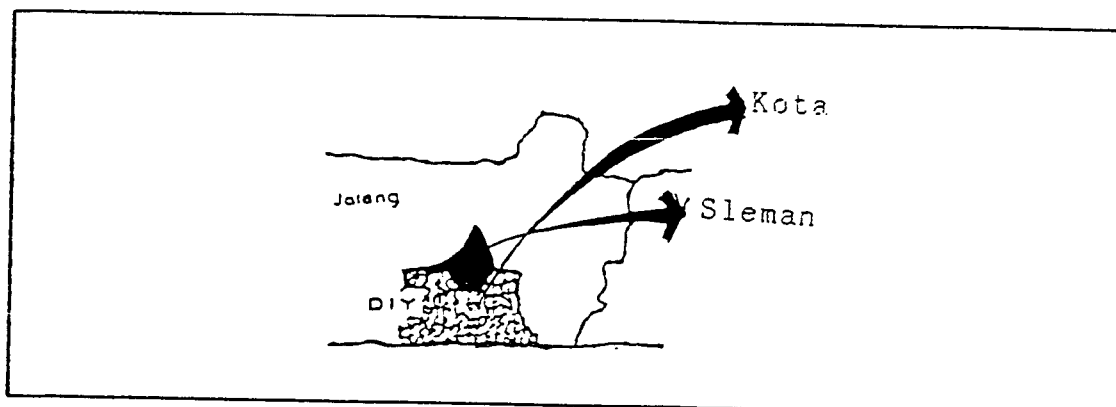
2.2 Tinjauan Faktual Rumah Susun Buruh Pabrik PT. Primissima Yogyakarta

2.2.1 Kondisi Umum

A. Kondisi Fisik Kota Sleman

Secara geografis Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) berada disebelah selatan Propinsi Jawa Tengah.

³ Munich B. Edrees, Catatan Kuliah Perancangan Arsitektur 5, 1999.



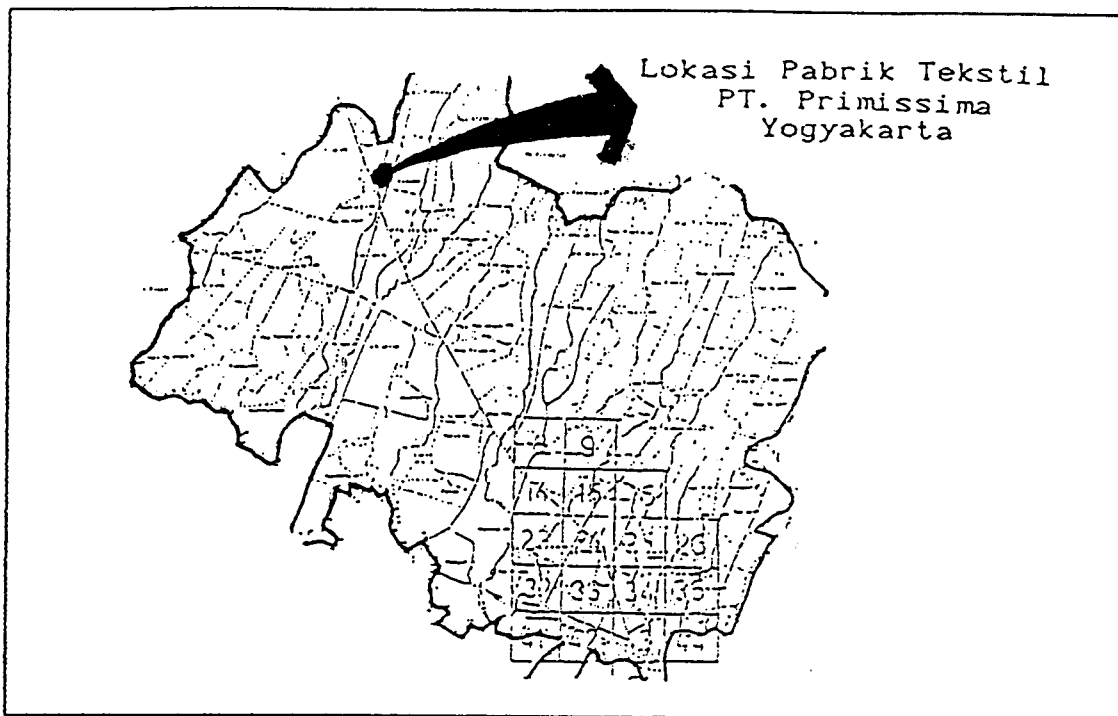
Peta 2.1
Posisi Kabupaten Sleman

DIY dibagi menjadi 5 (lima) Kabupaten yang salah satunya adalah Kabupaten Sleman, yang terletak pada bagian utara Kodya Yogyakarta atau tepatnya pada posisi $7^{\circ} 34' 51''$ sampai $7^{\circ} 47' 03''$ LS dan $107^{\circ} 15' 03''$ sampai $100^{\circ} 29' 30''$ BT.

Sedangkan Kota Sleman merupakan Ibu Kota Sleman yang memiliki luas tanah 263 Ha dan telah direncanakan untuk Kawasan Terbangun 113 Ha (42,96%) Jalur Hijau 11 Ha (4,18%), Sawah 101 Ha (38,40%), Jalan dan lain-lain 38 Ha (14,44%). Lahan untuk permukiman dan kawasan terbangun selalu bertambah setiap tahunnya 0,636%, sedangkan untuk sawah (tanah Pertanian) setiap tahunnya selalu berkurang 2,626% sehingga perlu adanya pengendalian pembangunan perumahan karena pendapatan terbesar di Kota Sleman adalah dari sektor tanaman pangan. (lampiran 1 dan 2)

B. Lokasi Pabrik Tekstil PT. Primissima Yogyakarta

Pabrik Tekstil PT. Primissima Yogyakarta terletak di Kota Sleman tepatnya di Medari.



Peta 2.2

Lokasi Pabrik PT. Primissima Yogyakarta

C. Data karyawan PT. Primissima Yogyakarta

Pabrik tekstil PT. Primissima Yogyakarta mempunyai karyawan 1252 orang, terbagi dalam golongan I sampai golongan VI.⁴

Buruh pabrik PT. Primissima mempunyai program pelayanan perumahan tetapi hanya diperuntukkan bagi golongan IV keatas, sedangkan untuk golongan I, II dan III tidak mendapat perumahan (fasilitas perumahan).

⁴ Data Statistik Pabrik Tekstil PT. Primissima Yogyakarta.

Selain itu PT Primissima memberikan tunjangan untuk keluarga sampai dengan anak ke 3 (tiga) baik itu tunjangan kesehatan ataupun tunjangan makanan (beras).

PT. Primissima hanya menerima karyawan pria (untuk buruh pabriknya) sedangkan karyawan wanitanya hanya pada bagian administrasi.

Jam kerja pada PT. Primissima adalah 24 jam sehari dan dibagi dalam 3 (tiga) session, setiap session 8 jam. Jam masuk tersebut adalah: pagi 06.00-14.00, siang 14.00-22.00 dan malam 22.00-06.00.

2.2.2 Kondisi Khusus

Fungsi utama Kota Sleman menurut Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) adalah Permukiman, dengan zone-zone yang telah ditetapkan (lampiran).

A. Perkembangan Permukiman Di Kota Sleman

Permukiman di Kota Sleman masih bersistem tradisonal yaitu perkampungan yang dibangun oleh pemiliknya tidak dengan perencanaan yang kurang matang, baik itu struktur maupun utilitasnya.

B. Sebaran Permukiman Di Kota Sleman

Penyebaran zone permukiman di Kota Sleman diharapkan supaya permukiman penduduk tidak pada satu tempat tapi menyebar sehingga terjadi pemerataan penduduk.

2.3 Rumah Layak Huni

2.3.1 Maksud Dari Layak Huni

Rumah yang memenuhi standart layak huni mempunyai beberapa syarat:

1. Ruang-ruang hunian selalu berskala manusia
2. Ruang-ruang fungsional dibuat dengan menggunakan standart minimal bagi suatu hunian.⁵

2.3.2 Standart Minimal Ruang-Ruang Dalam Rumah Susun

Buruh Pabrik Tekstil PT. Primissima Yogyakarta mempunyai ketentuan bahwa anak yang diberi tunjangan oleh perusahaan sampai pada anak ke 3 (tiga) sehingga jumlah keluarganya terdiri dari 5 (lima) orang.

Luas Standart minimal kebutuhan luasan ruangan perorang diasumsikan sebesar 6 M² maka untuk 5 (lima) orang, luas minimal diasumsikan sebesar 6 M² X 5 orang = 30 M².

Menurut Neufert, Standart Luasan minimal untuk rumah tinggal adalah sebagai berikut:⁶

⁵ Munich B. Edrees, Catatan Kuliah Perancangan Arsitektur 5, 1993.

⁶ Neufert, Data Arsitek, 1990. Hal. 44

Tabel 2.1
Standart Minimal Ruang Hunian

nama ruangan ¹⁾	luas minimal (l ²)					ukuran terkecil
	utt. 0 r.t.	utt. 1 r.t.	utt. 2 r.t.	utt. 3 r.t.	utt. 4 r.t.	
r. duduk/r. keluarga	t.a.	160	150	170	130	11'6"
r. makan	t.a.	100	100	110	120	8'4"
r.t. utama ²⁾	t.a.	120	120	120	120	9'4"
r.t. lainnya	t.a.	t.a.	80	80	80	8'0"
jumlah luas r.t.	t.a.	120	200	200	200	
r. utk. aktifitas lainnya	t.a.	80	80	80	80	8'0"

nama ruang gabungan ¹⁾	luas minimal (l ²)					ukuran terkecil
	utt. 0 r.t.	utt. 1 r.t.	utt. 2 r.t.	utt. 3 r.t.	utt. 4 r.t.	
r. duduk + r. makan	t.a.	210	210	230	250	lihat catatan ³⁾
r. duduk + r. makan + r. tidur	250	t.a.	t.a.	t.a.	t.a.	
r. duduk + r. makan + dapur	t.a.	270	270	300	330	
r. duduk + r. tidur	210	t.a.	t.a.	t.a.	t.a.	
dapur + r. makan	100	120	120	140	150	

Sumber: Nevfert, Data Arsitek. Hal 44.

2.4 Fleksibelitas Fungsi Ruang

Asas fleksibelitas menunjukkan suatu keadaan yang luwes atau dapat menyesuaikan diri.

Menurut Haines (1950) dan Chiara (1980) kriteria fleksibelitas pada bangunan antara lain adalah:

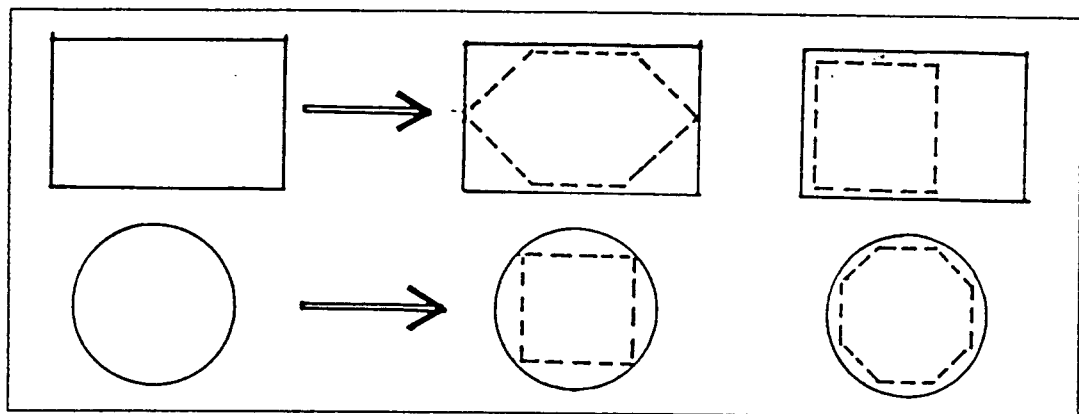
Bangunan itu dapat mengikuti dan menampung tuntutan kegiatan yang senantiasa berkembang. Bangunan tersebut senantiasa dapat melayani perubahan pewardahan kegiatan. Adanya kemungkinan penambahan atau perubahan pada bangunan tanpa mengganggu bangunan yang sudah ada.

Fleksibelitas fungsi ruang adalah ruang yang dapat menciptakan perubahan tanpa merubah bentuk ruang, atau bentuk bisa berubah tapi besarnya tetap.

A. Fleksibelitas ruang dalam

Bentuk ruangan yang fleksibel adalah bentuk yang sederhana yaitu bentuk-bentuk dasar sehingga dengan mudah dibuat variasi ke bentuk lain (bila diperlukan) tanpa harus merombak keseluruhan bangunan/ruangan.

Demikian pula bila terjadi perubahan fungsi maka perubahan yang terjadi relatif sedikit.



Sumber: Pemikiran

Gambar 2.5
Fleksibelitas Bentuk Dasar

B. Fleksibelitas ruang luar

Sifat fleksibel mempunyai kecenderungan tidak memiliki suatu aturan khusus, karena cenderung bersifat dinamis yaitu dapat berubah menyesuaikan keadaan.

2.4.1 Program Ruang

Berdasarkan jenis kegiatan program ruang dibagi dalam berbagai kegiatan

A. Kegiatan Hunian

1) Kegiatan Mendasar Buruh Pabrik

Untuk menentukan ruang-ruang pada setiap unit rumah susun maka harus dilihat kegiatan-kegiatan para buruh.

Tabel 2.2
Kegiatan Yang Dilakukan

kegiatan	suami	istri	anak
kepabrik	*	-	-
tidur	*	*	*
makan	*	*	*
mandi/ke wc	*	*	*
mencuci pakaian	-	*	*
menjemur	-	*	*
setrika	-	*	*
ronda	*	-	-
sekolah	-	-	*
bermain	-	-	*
belajar	-	-	*
duduk-duduk	*	*	*
masak	-	*	*
ibadah	*	*	*

Sumber: Pemikiran

Keterangan: * = melakukan
- = tidak melakukan

Jadi ruang-ruang yang diperlukan untuk suatu hunian rumah susun adalah ruang duduk, ruang makan, ruang tidur, dapur, KM/WC, ruang jemuran, dan ruang sirkulasi.

2) Kegiatan Yang Dapat Di satukan Dalam Satu Ruang

Ada bermacam-macam kegiatan yang dapat dikerjakan dalam satu ruang. Misalnya:

- Ruang Makan

Ruang makan dapat dipakai untuk ruang tamu, ruang keluarga, dan ruang belajar.

- Kamar mandi/wc

Kamar mandi/ wc dapat dipakai untuk mencuci pakaian atau mencuci alat-alat dapur.

3) Kegiatan Yang Tidak Dapat Disatukan Dalam Satu Ruang

Yaitu kegiatan yang memerlukan tempat yang privat atau tempat tersendiri.

B. Kegiatan Non Hunian

- Kelompok Umum

Fasilitas yang diperlukan pada kelompok umum antara lain pedestrian, box surat dan tempat parkir.

- Kelompok Pelayanan

Fasilitas yang diperlukan pada kelompok pelayanan antara lain tempat parkir tamu, musholla atau tempat ibadah, lapangan tenis, lapangan bulu tangkis, arena bermain anak-anak dan lapangan volly.

2.4.2 Macam Pendaerahan Ruang

A. Ruang Privat

Ruang privat disini terbatas pada jenis kegiatan tidur, hubungan suami istri, berganti pakaian. Ruang privat disini adalah ruang tidur dan Km/Wc.

B. Ruang Semi Privat

Aktifitas semi privat ini adalah masalah makan, belajar, ngobrol dengan anggota keluarga. Ruang- ruang tersebut meliputi bagian- bagian dalam rumah selain tempat tidur dan Km/Wc.

C. Ruang Semi Publik

Ruang semi publik ini misalnya adalah ruang tamu dimana orang lain selain penghuni dapat masuk untuk bertamu atau bersilaturahmi.

D. Ruang Publik

Ruang publik disini adalah ruang-ruang umum disekitar unit rumah, misalnya selasar/gang-gang, open spece dan lain-lain.

2.5 Ruang Yang Dapat Mewadahi Proses Berinteraksi Sosial

2.5.1 Macam-macam Interaksi Sosial

Jenis interaksi sosial dibagi menjadi 3 (tiga) antara lain:

- 1) Interaksi Sosial Kecil: interaksi sosial yang melibatkan perorangan dengan perorangan.
- 2) Interaksi Sosial Sedang: interaksi sosial yang melibatkan perorangan dengan kelompok orang.
- 3) Interaksi Sosial Besar: interaksi sosial yang melibatkan kelompok orang dengan kelompok orang.



Sumber: Pemikiran

Gambar 2.6
Macam-macam Interaksi Sosial

2.5.2 Bentuk-Bentuk Interaksi Sosial

Bentuk-bentuk interaksi sosial dibagi menjadi empat pokok:

A. Kerjasama

Yaitu kerjasama antar orang atau kelompok manusia untuk mencapai tujuan tertentu secara bersama-sama. Dan untuk kerjasama ini dibagi menjadi dua:

1. Asimilasi yaitu penggabungan dua unsur atau lebih menjadi satu unsur yang berbeda.
2. Akulturasi yaitu penerimaan suatu unsur dalam masyarakat tanpa mengubah.

B. Persaingan

Yaitu proses sosial dimana tiap orang atau kelompok manusia bersaing, mencari keuntungan melalui bidang-bidang kehidupan yang pada suatu masa menjadi pusat perhatian dari publik atau mempertajam prasangka yang telah ada tanpa menggunakan kekerasan atau ancaman.

C. Pertentangan

Yaitu proses sosial dimana tiap orang atau kelompok berusaha memenuhi tujuannya dengan jalan menentang pihak lawan dengan ancaman atau kekerasan.

D. Akomodasi

Yaitu suatu keadaan keseimbangan dalam interaksi antar orang dan kelompok manusia sehubungan dengan norma-norma sosial dan nilai-nilai sosial yang berlaku dalam masyarakat.

2.5.3 Perilaku Buruh Di rumah

A. Aspek Biologis

Manusia selalu berkembang baik bentuk tubuh, pikiran dan kebutuhannya. secara biologis pertumbuhan dimulai dari masa kanak-kanak lalu menjadi dewasa dan seterusnya. Pewadahan orang dewasa dengan anak-anak berbeda dengan pewadahan untuk orang dewasa. Contohnya untuk kegiatan tidur bagi orang dewasa merupakan kegiatan yang privat terlebih untuk kaum wanita. untuk anak-anak tidak memikirkan privasi, sehingga pewadahan untuk tidur anak laki-laki dan perempuan bisa dicampur, tetapi setelah mereka dewasa harus dipisahkan walau saudara kandung.

B. Aspek Sosiologis

Aspek ini dimaksudkan untuk hal-hal yang telah biasa mereka lakukan, khususnya menyangkut hubungan interaksi sosial manusia yang perlu pewadahan tersendiri.

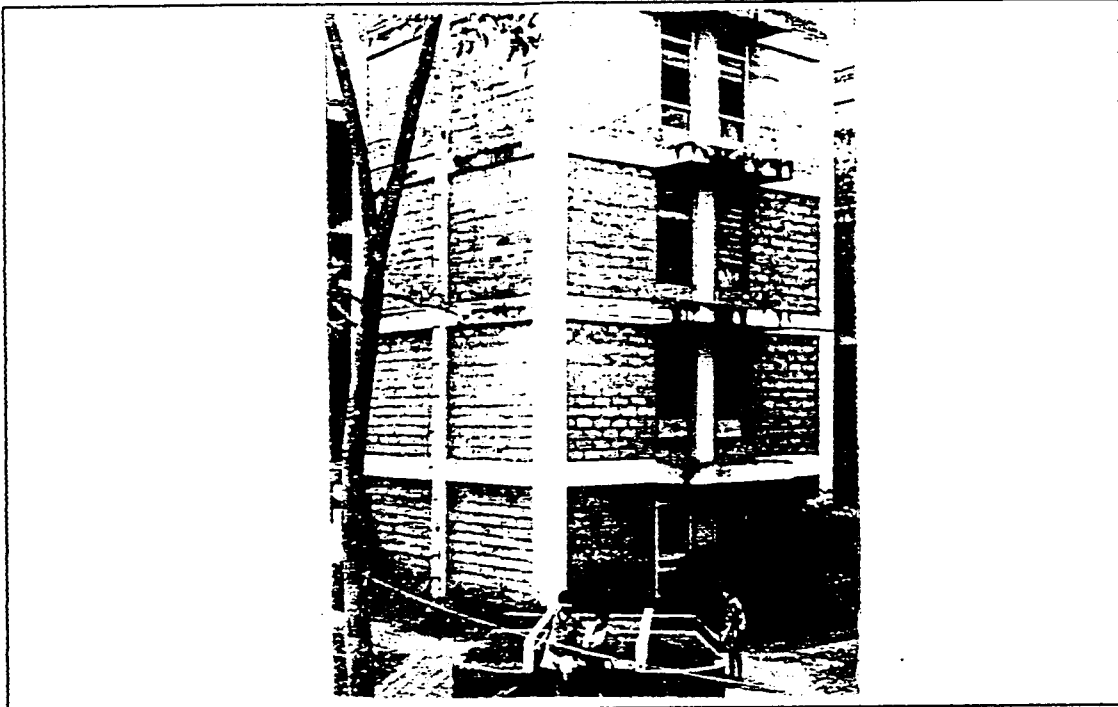
Kebiasaan komunikasi antar tetangga, seperti halnya dalam bentuk obrolan santai bagi kelompok remaja dan orang tua atau bahkan aktifitas bermain anak-anak.

2.6. Rumah Susun Sederhana: Tinjauan Karakter

Untuk menjelas gambaran mengenai konsep dari rumah susun sederhana, diambil beberapa contoh rumah susun di Indonesia. Pengambilan contoh di Indonesia karena mempertimbangkan karakter penghuninya yang rata-rata mirip dalam kehidupan sehari-hari.

A. Rumah Susun Di Klender, Jakarta.

Merupakan rumah susun sederhana yang dibangun oleh perumnas.



Sumber: Rumah Untuk Rakyat

Gambar 2.7

Rumah Susun di Klender, Jakarta

B. Rumah Susun Di Sarijadi, Bandung.

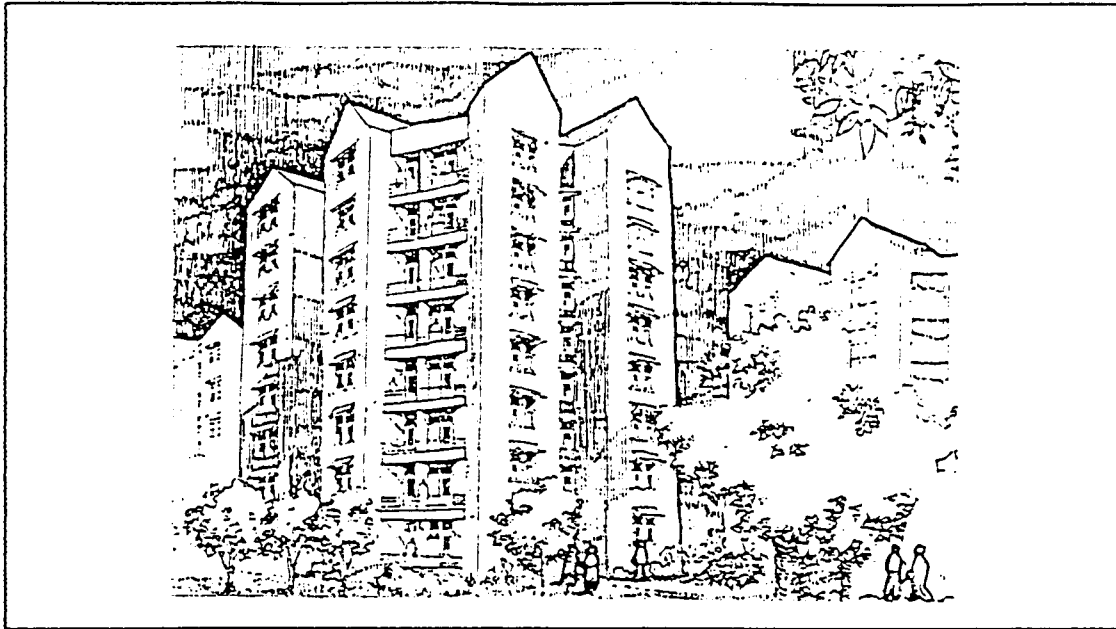


Sumber: Rumah Untuk Rakyat

Gambar 2.8

Rumah Susun di Sarijadi, Bandung

C. Rumah Susun Di Kemayoran, Jakarta.

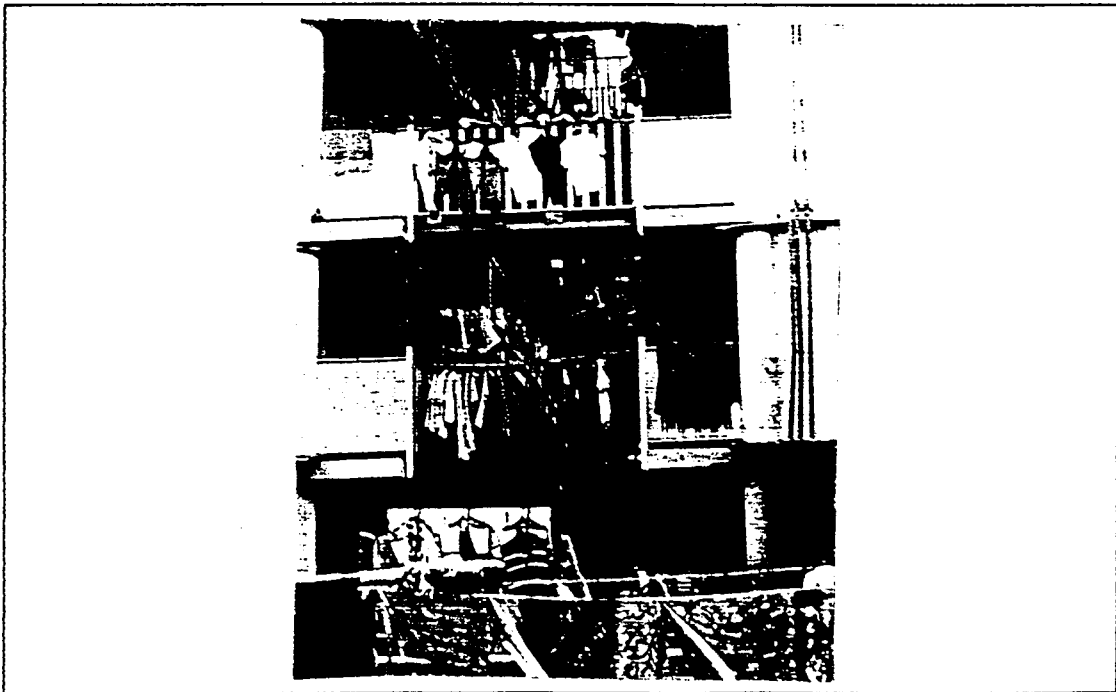


Sumber: Rumah Untuk Rakyat

Gambar 2.9

Rumah Susun di Kemayoran

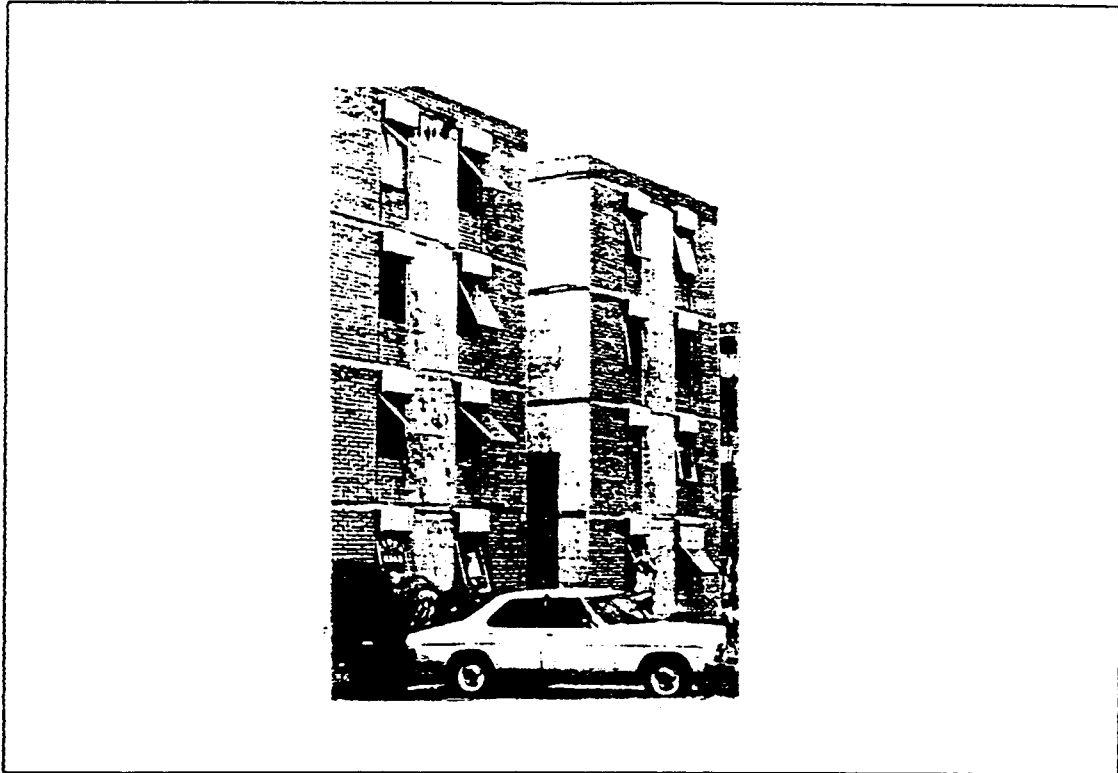
D. Rumah susun Di Tanah Abang, Jakarta.



Sumber: Rumah Untuk Rakyat

Gambar 2.10

Penataan Ruang Jemuran yang Terbuka



Sumber: Rumah Untuk Rakyat

Gambar 2.11
Rumah Susun di Tanah Abang

Rumah susun di Klender, Jakarta dilihat dari bentuknya terlihat sangat sederhana, dan terlihat monoton karena tidak terlihat adanya permainan pembukaan ataupun permainan atap, demikian juga dengan rumah susun yang ada di Sarijadi Bandung dan rumah susun di Tanah Abang Jakarta.

Sedang rumah susun yang ada di Kemayoran Jakarta telah terdapat permainan atap dan permainan pembukaan dan jumlah lantainya 8 dan diperuntukkan untuk golongan menengah.

Dengan demikian karakter pemakai yang hampir bersamaan maka dapat diketahui kebiasaan-kebiasaan sehari-

hari calon penghuni rumah susun, seperti rumah susun-rumah susun sederhana yang ada kurang memperhatikan estetika bangunan terutama masalah jemuran yang diabaikan sehingga bangunan rumah susun seperti rumah pameran (pameran jemuran).

Maka dari itu dengan karakter yang hampir sama dapat diantisipasi bagaimana menyelesaikan masalah-masalah sederhana tersebut untuk diterapkan di rumah susun PT. Primissima Yogyakarta.

BAB III

RUMAH SUSUN YANG SESUAI UNTUK BURUH

3.1 Penentuan Lokasi Untuk Rumah Susun

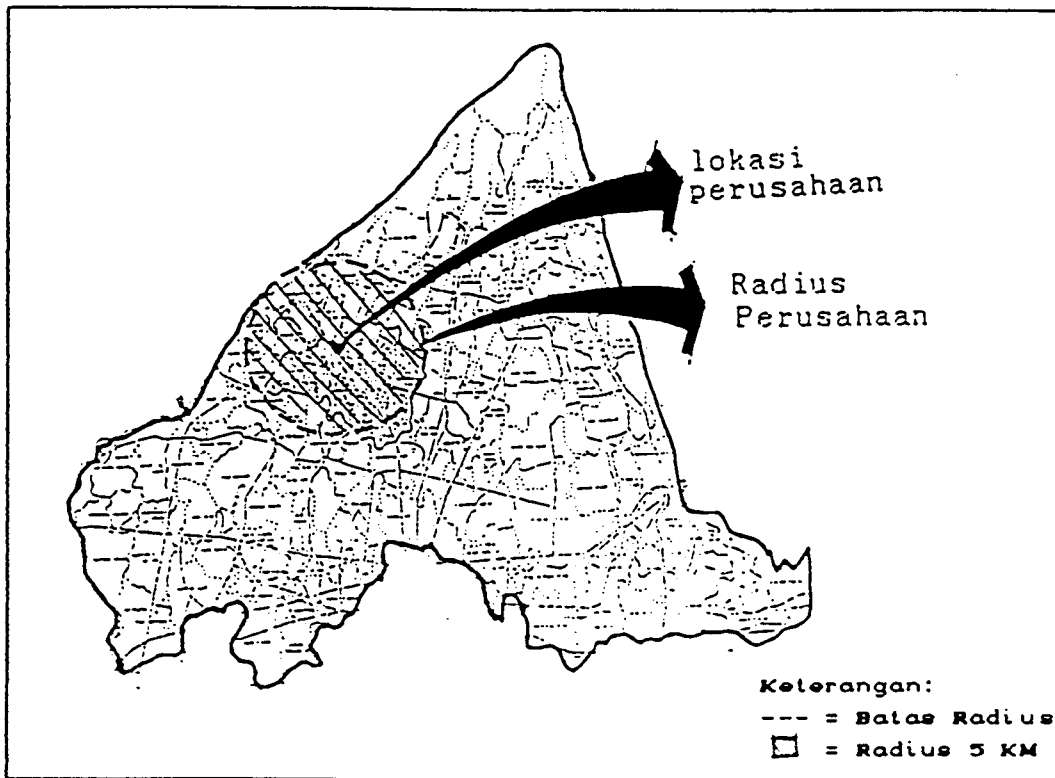
Pendapatan terbesar Kota Sleman terbesar diperoleh dari sektor tanaman pangan, karena lahan di Kota Sleman termasuk subur sehingga untuk mencari alternatif lahan untuk rumah susun harus mencari lahan yang memang diperuntukkan bagi kawasan permukiman atau kalau terpaksa menggunakan tanah pertanian dipilih tanah pertanian yang tidak produktif. Sehingga hasil pertanian atau pemasukan yang didapat oleh daerah tidak berkurang.

Selain dilihat dari sektor tanaman pangan juga dilihat syarat yang dikeluarkan oleh perusahaan yaitu karyawan tidak boleh memiliki rumah lebih dari radius 5 Km dari perusahaan karena dengan pertimbangan-pertimbangan yang masuk akal.

Maka dari itu untuk menentukan lahan yang akan dipakai sebagai lahan rumah susun di Kota Sleman paling tidak harus mempunyai kriteria sebagai berikut:

- a. Masih dalam radius 5 Km seperti yang ditetapkan oleh perusahaan.
- b. Tidak pada lahan pertanian yang subur.
- c. Sesuai dengan tata guna lahan yang ditetapkan oleh Kota Sleman sebagai lahan permukiman.
- d. Paling lama 30 menit mencapai tempat kerja dan pusat-pusat pelayanan.

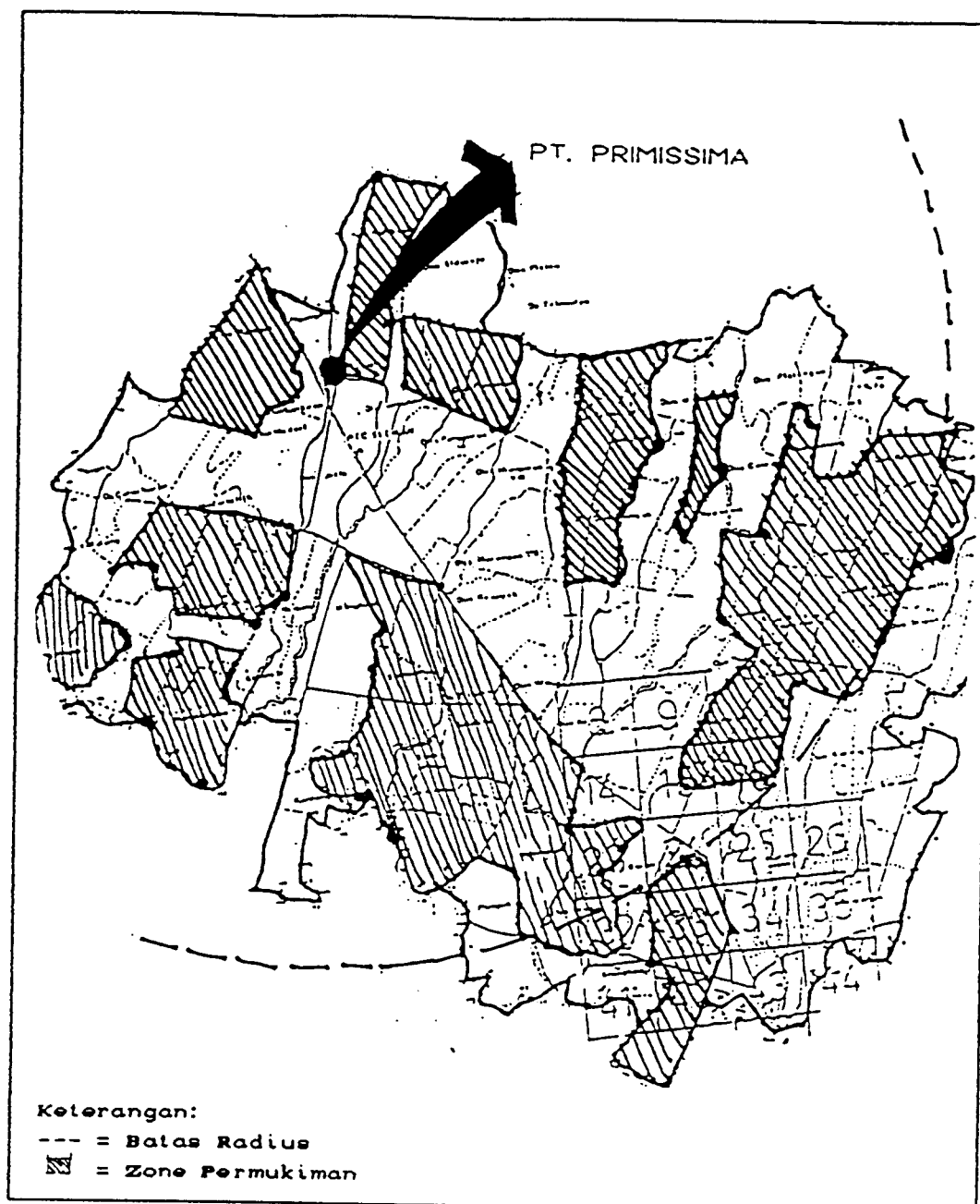
- e. Mempunyai aksesibilitas ke transpot umum.
- f. Di daerah yang dapat memberikan keseimbangan sosial serta terjamin keamannya dari segala bahaya.



Sumber: Pemikiran

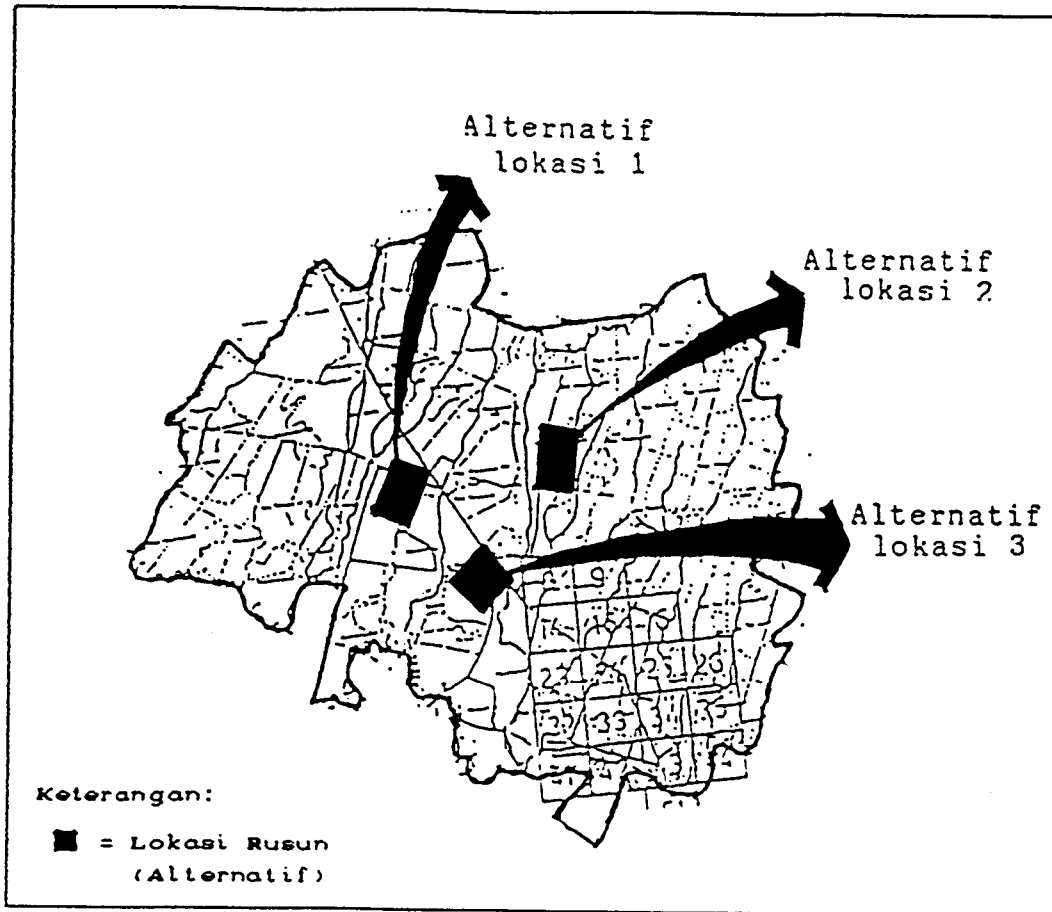
Peta 3.1.
Peta Radius Perusahaan

Setelah ditemukan lokasi yang sesuai dengan radius yang ditentukan oleh perusahaan maka dapat dilihat RUTRK Kota Sleman mengenai rencana tata guna lahan yang ada dan dilihat apakah pada daerah yang memenuhi radius yang ditentukan perusahaan terdapat zone untuk permukiman.



Peta 3.2
 Peta Permukiman

Setelah dilihat zone permukiman yang ada di radius yang ditentukan perusahaan maka dapat dicari alternatif lokasi yang dapat digunakan untuk rumah susun tersebut.



Peta 3.3

Alternatif-Alternatif Lokasi Rumah Susun

Lahan-lahan yang dijadikan alternatif lokasi untuk rumah susun:

1) Alternatif lokasi 1

- Dalam kawasan permukiman
- Lahan pertanian yang tidak produktif
- Masuk ke dalam kampung
- Dilewati angkutan umum
- Tanah relatif rata
- Masuk dalam radius 5 Km

2) Alternatif lokasi 2

- Dalam kawasan permukiman

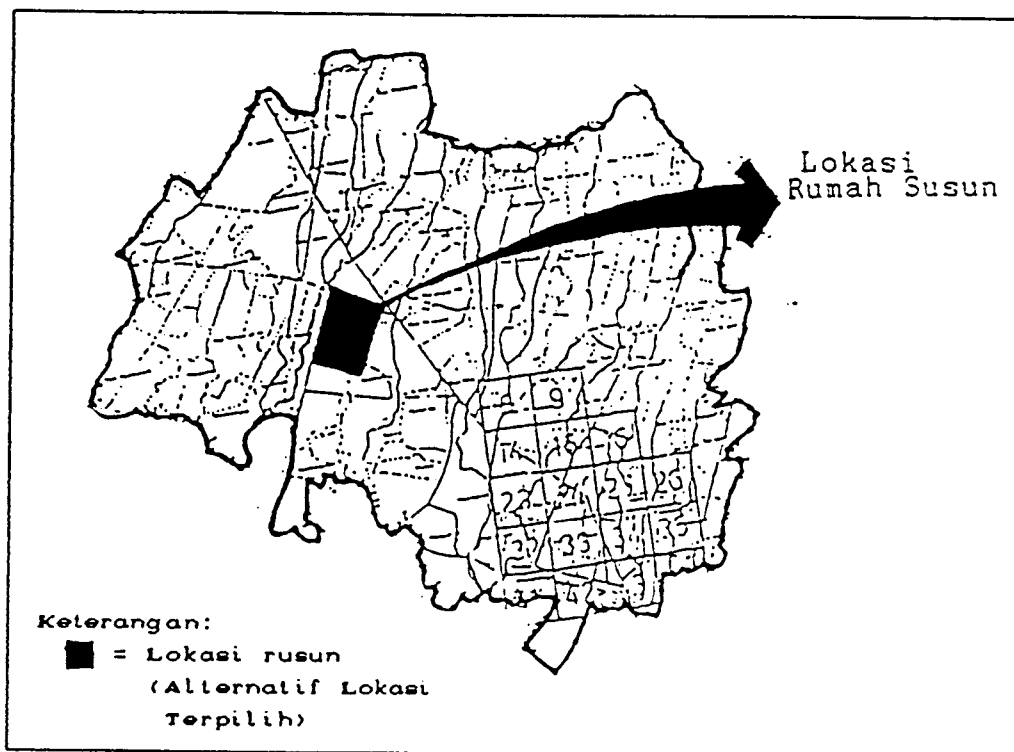
- Lahan pertanian
- Tanah berkontur 8 sampai 10 derajat
- Masuk dalam radius 5 Km

3) Alternatif lokasi 3

- Dalam kawasan perdagangan
- Lahan pertanian yang tidak produktif
- Dilewati angkutan umum
- Tanah relatif rata
- Masuk dalam radius 5 Km

3.2 Lokasi Rumah Susun

Lokasi rumah susun bagi karyawan perusahaan PT. Primissima Yogyakarta adalah:



Sumber: Pemikiran

Peta 3.4
 Lokasi Rumah Susun

Oleh karena daerah tersebut merupakan daerah yang direncanakan untuk perumahan maka kita tinggal menyesuaikan syarat-syaratnya yang diperbolehkan didaerah tersebut.

Daerah tersebut mempunyai KDB 40 sampai 60 persen dan KLB 0,4 sampai 2,4 serta ketinggian lantai maksimum adalah 4 lantai, sehingga bangunan rumah susun yang direncanakan tidak boleh lebih dari 4 lantai, sedangkan untuk garis sempadan pagar dan sempadan bangunan dapat menyesuaikan dengan bangunan sekitarnya karena untuk garis sempadan belum ada patokan yang baku.

3.3. Ruang-Ruang Yang Memiliki Fleksibilitas Fungsi

Ruang yang memiliki fleksibilitas fungsi adalah ruang yang dapat mewadahi dua atau lebih dari dua kegiatan. Fleksibilitas fungsi ini diperlukan dikarenakan oleh beberapa faktor:

1) Faktor Ekonomi

Buruh pabrik PT. Primissima mendapatkan gaji secara mingguan, dan setiap bulannya ditambah tunjangan beras. Buruh pabrik golongan I, II dan III yang tidak mendapatkan tunjangan berupa rumah dinas tersebut rata-rata berpenghasilan rendah, karena gaji mereka adalah Rp. 4.500,- sampai Rp. 5.500,- perhari jadi penghasilan mereka rata-rata Rp. 135.000,- sampai 165.000,-/bulan.

2) Faktor Harga Tanah

Harga tanah disekitar pabrik atau lingkungan pabrik sangat mahal ini di karenakan lingkungan disekitar pabrik sedang berkembang dan Kota Sleman sedang berbenah diri untuk kawasan yang tertata rapi dan dikembangkan menjadi Kota Satelit.

Sehingga dengan fleksibilitas ruang maka kegiatan yang ada dapat terwadahi tanpa memerlukan ruang yang bermacam-macam fungsi, selain itu dengan pembuatan rumah susun tersebut akan mengurangi biaya pembelian tanah yang akan memberi dampak pada harga rumah.

3.3.1. Ruang Yang Sesuai dengan Fleksibilitas Fungsi

Untuk mendapatkan ruang-ruang yang fleksibel harus dilihat ruang yang sering dipergunakan di dalam rumah pada waktu yang bersamaan/sering dipergunakan dengan melakukan kegiatan lain/dapat melakukan kegiatan lain. Pada tabel 2.2 telah dikemukakan macam-macam kegiatan dasar buruh, istri dan anak. Untuk mendapatkan ruang-ruang yang sering dipakai maka kita kroskan dengan waktu, selama 24 jam.

Tabel 3.1.
Waktu Dan Kegiatan Buruh, Istri Dan Anak

No.	Kegiatan/Jam	Ke Pabrik	Mandi/MC	Makan	Tidur	Mencuci Pakaian	Menjemur	Strika	Ronda	Sekolah	Belajar	Bermain	Masak	Ibadah
1	06.01-07.00	■	○●	○●★	○									
2	07.01-08.00	■	▲	▲	○					●				
3	08.01-09.00	■			○	▲				●				
4	09.01-10.00	■			○	▲	▲			●				
5	10.01-11.00	■			○		▲			●			▲	
6	11.01-12.00	■			○					●			▲	
7	12.01-13.00	■		○						●			▲	★●▲○
8	13.01-14.00	■		●★								●		
9	14.01-15.00	★		■▲	●			▲						■●●▲
10	15.01-16.00	★			●			▲				●		
11	16.01-17.00	★	●▲■		●							●		
12	17.01-18.00	★	○									●		■●●▲
13	18.01-19.00	★								●				■●●▲
14	19.01-20.00	★		■●▲○						●				
15	20.01-21.00	★			■●▲					●				
16	21.01-22.00	★			■●▲									
17	22.01-23.00	○		★	■●★▲				★■					
18	23.01-00.00	○			■●★▲				★■					
19	00.01-01.00	○			■●★▲				★■					
20	01.01-02.00	○			■●★▲				★■					
21	02.01-03.00	○			■●★▲									
22	03.01-04.00	○			■●★▲									
23	04.01-05.00	○			■●★▲									■★▲
24	05.01-06.00	○	■	■	●★▲									

Sumber: - Wawancara
- Analisa

Keterangan:

- Masuk pagi
- ★ Masuk siang
- Masuk Malam
- Anak
- ▲ Ibu

Pada tabel di atas kegiatan tidur mendominasi kegiatan sehari-hari, tidur merupakan kegiatan istirahat untuk memulihkan tenaga, kegiatan tidur ini pada umumnya dilakukan pada malam hari, kecuali mereka yang mendapat giliran malam hari. Sedangkan kegiatan ronda, ada jadwal tersendiri sehingga tidak semua yang mendapat giliran masuk pagi dan siang, malam harinya harus ronda.

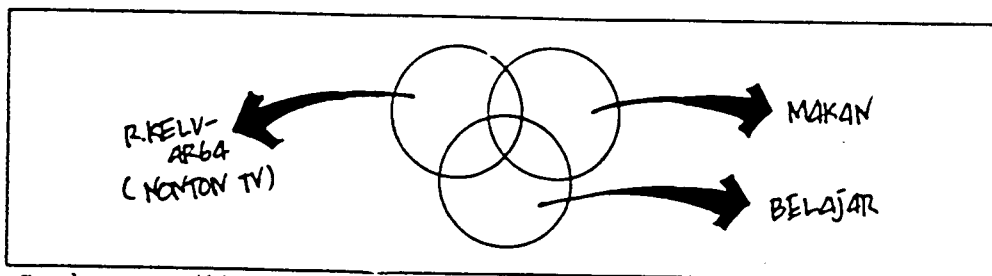
Untuk kegiatan sore hari antara pukul 15.00-17.00, dipergunakan untuk berinteraksi dengan anggota keluarga atau dengan para tetangga kecuali yang masuk siang. Dari tabel di atas dapat dilihat dimana posisi penghuni, sesuai dengan jam dan kegiatannya. Tapi hal ini tidak mutlak dipakai sebagai patokan, orang tidak selalu melakukan kegiatan yang sama dan jam yang sama.

Selain itu dapat diketahui ruang-ruang apa saja yang diperlukan untuk mewadahi kegiatan tersebut, yaitu ruang tidur, ruang makan, km/wc, dapur, ruang duduk (ruang tamu), ruang jemuran, ruang keluarga.

Sedangkan untuk mengetahui ruang-ruang yang dapat dipergunakan lebih dari 2 fungsi adalah dengan mengkroskan ruang-ruang yang dapat disatukan dan tidak dapat disatukan dengan melihat kegiatan yang dapat disatukan dan kegiatan yang tidak dapat disatukan.

A. Ruang-ruang yang dapat disatukan

1) Ruang Makan

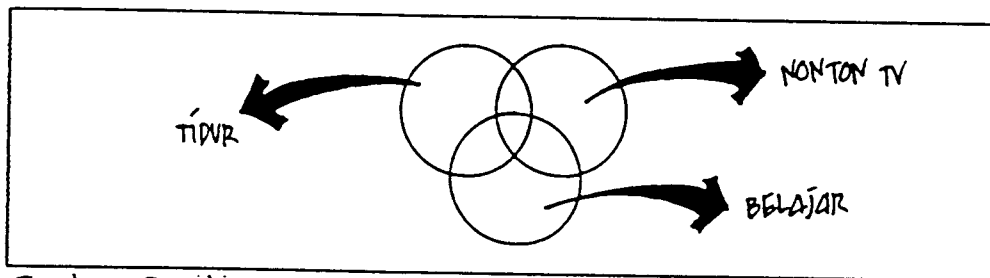


Sumber: Pemikiran

Gambar 3.1.

Ruang makan memiliki fungsi lebih dari satu

2) Ruang Tidur

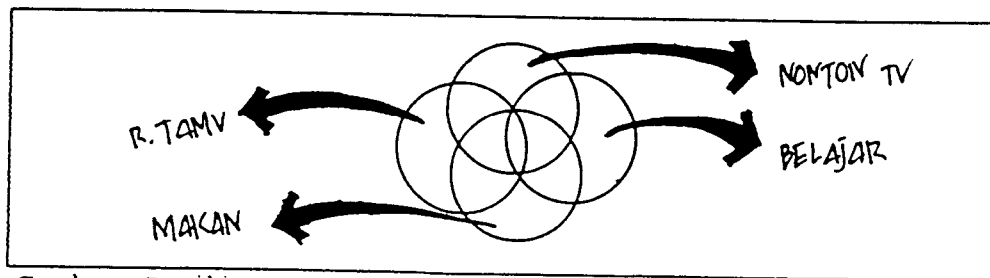


Sumber: Pemikiran

Gambar 3.2.

Ruang tidur memiliki fungsi lebih dari satu

3) Ruang Tamu

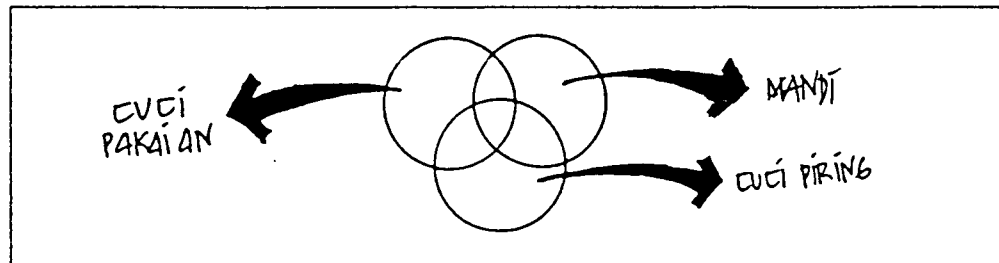


Sumber: Pemikiran

Gambar 3.3.

Ruang Tamu memiliki fungsi lebih dari satu

4) KM/WC



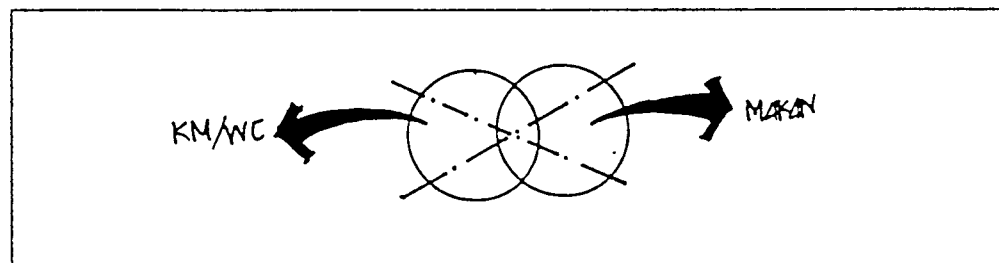
Sumber: Pemikiran

Gambar 3.4.

KM/WC memiliki fungsi lebih dari satu

B. Ruang-ruang yang tidak dapat disatukan

1) Ruang Makan

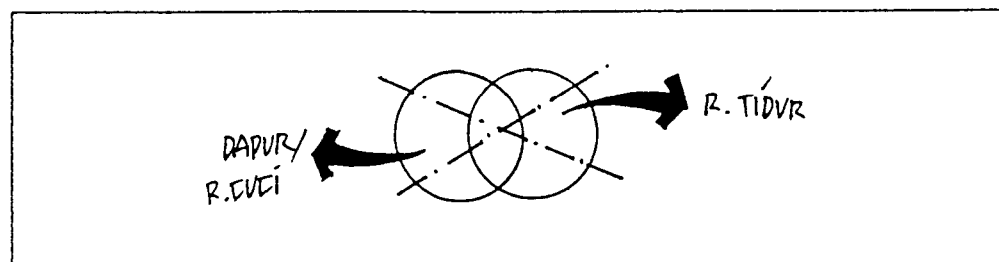


Sumber: Pemikiran

Gambar 3.5.

Ruang Makan tidak dapat disatukan dengan KM/WC

2) Ruang Tidur

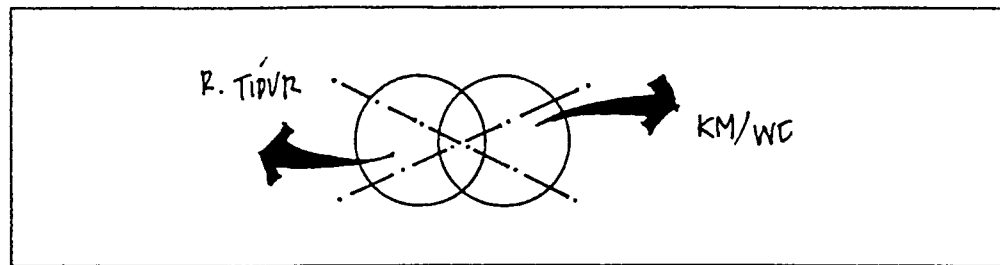


Sumber: Pemikiran

Gambar 3.6.

Ruang Tidur tidak dapat disatukan dengan dapur/ruang cuci

3) KH/WC

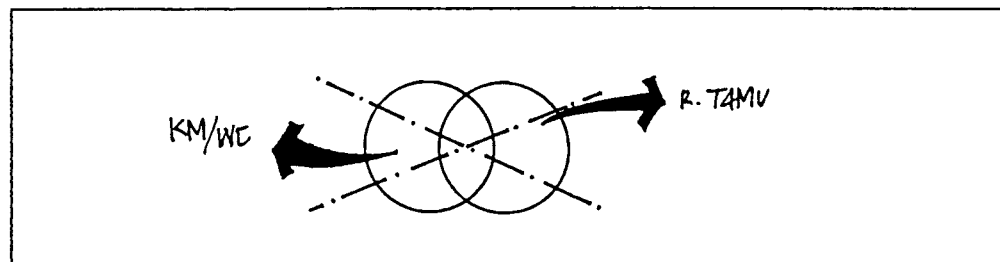


Sumber: Pemikiran

Gambar 3.7.

KM/WC tidak dapat disatukan dengan ruang tidur

4) Ruang Tamu



Sumber: Pemikiran

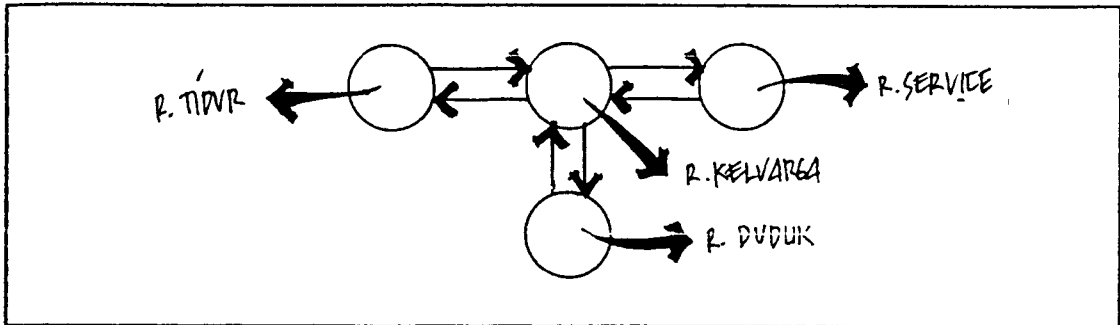
Gambar 3.8.

Ruang Tamu tidak dapat disatukan dengan KM/WC

Dari contoh-contoh di atas dapat disimpulkan bahwa ruang-ruang inti (ruang tidur, ruang tamu, ruang makan/ruang keluarga) tidak dapat disatukan dengan ruang-ruang service atau dapat diartikan ruang-ruang inti tidak dapat dipakai untuk ruang service.

Setelah melihat ruang-ruang yang dapat disatukan dan tidak dapat disatukan, maka ruang-ruang yang diperlukan pada unit rumah susun adalah ruang tamu, ruang makan, ruang tidur dan ruang service.

Hubungan ruang-ruang fleksibel.



Sumber: Pemikiran

Gambar 3.9.

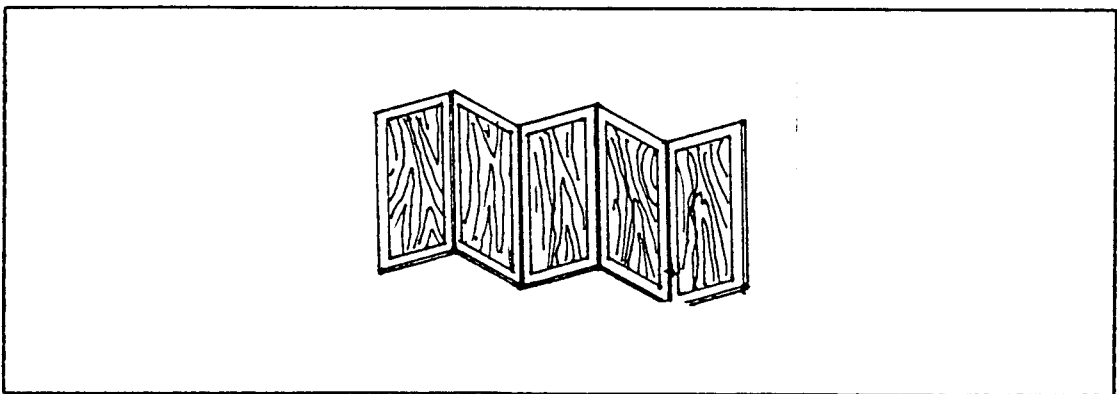
Ruang fleksibel yang sering digunakan

3.3.2. Macam Fleksibilitas

A. Fleksibilitas Interior

1. Fleksibilitas Pembatas Ruang

Fleksibilitas pembatas ruang adalah pembatas ruang yang fleksibel, pembatas yang fleksibel ini bisa dibongkar pasang atau pembatas ruang yang dapat dibuka atau ditutup (dinding pertisi).



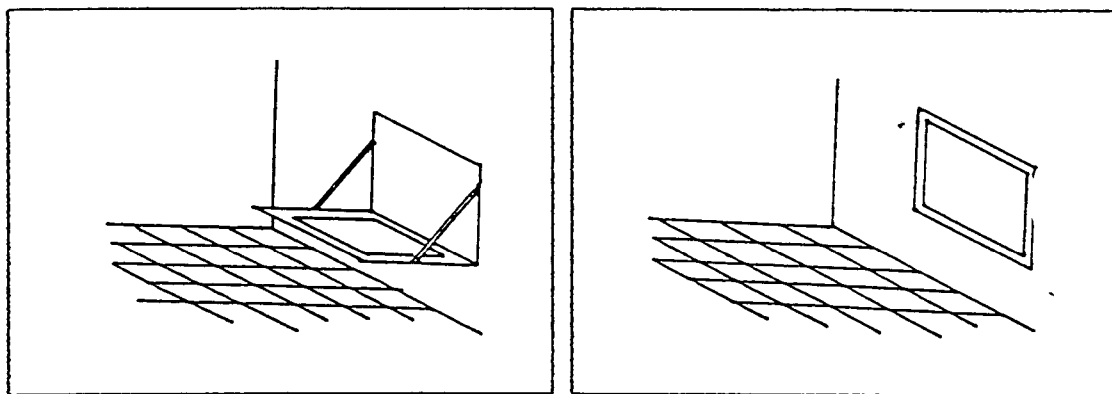
Sumber: Pemikiran

Gambar 3.10.

Dinding Pertisi

2. Fleksibelitas Perabot

Fleksibelitas perabot adalah perabot dapat berfungsi lebih dari satu fungsi misal meja makan digunakan untuk meja belajar atau meja makan yang dapat dilipat sehingga setelah digunakan meja dapat dilipat sehingga tidak memenuhi ruangan.



Sumber: Pemikiran

Gambar 3.11.

Meja Serbaguna dan Dapat Dibuka/Ditutup

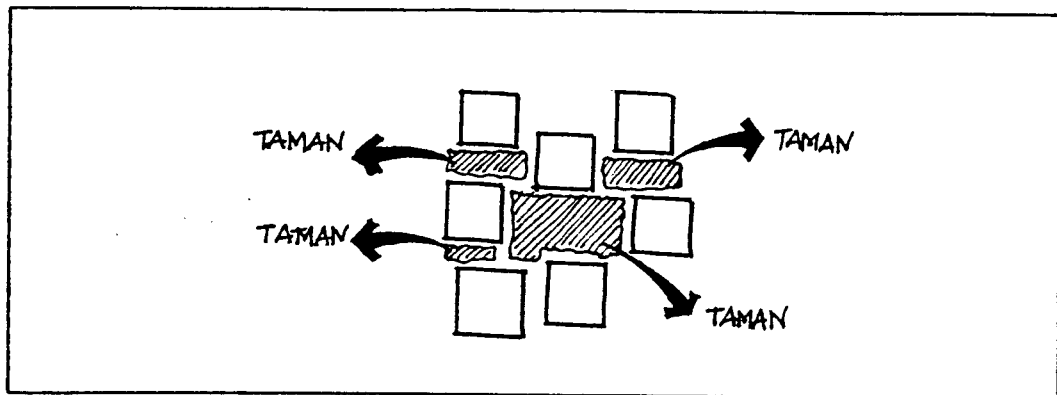
B. Fleksibelitas Eksterior

Pada halaman 20 sudah dikemukakan bahwa sifat fleksibel untuk ruang luar cenderung tidak mempunyai aturan khusus karena cenderung bersifat dinamis yaitu dapat berubah menyesuaikan keadaan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada contoh-contoh berikut ini :

1) Tata Massa Bangunan

Diantara organisasi-organisasi ruang yang ada (terpusat, linier, radial, cluster dan grid) organisasi ruang cluster merupakan organisasi ruang yang paling luwes karena organisasi cluster tidak berasal dari konsep geometri yang kaku, maka organisasi cluster

selalu luwes dan dapat menerima pertumbuhan serta perubahan langsung tanpa mempengaruhi karakternya, sehingga dapat dikatakan organisasi ruang cluster adalah organisasi ruang paling fleksibel, sehingga ruang-ruang terbuka yang dihasilkan bervariasi.



Sumber: Pemikiran

Gambar 3.12.

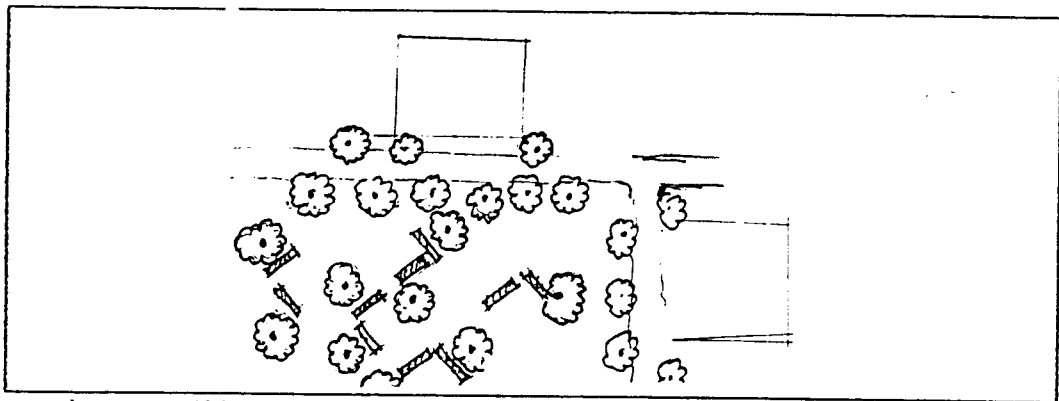
Ruang-ruang Terbuka Yang Bervariasi

Dengan adanya ruang-ruang terbuka yang bervariasi tidak akan menimbulkan kebosanan para penghuni rumah susun untuk berada di ruang-ruang terbuka, ruang-ruang terbuka berfungsi untuk bukaan ke ruang luar yang bertujuan mendapatkan cahaya, ventilasi, pemandangan pencapaian ke luar bangunan dapat difungsikan sebagai taman.

2) Taman

Taman yang berfungsi untuk memperindah dan penyegar lingkungan rumah susun dapat juga dipakai untuk tempat bermain anak-anak dan berinteraksi antar penghuni baik anak-anak ataupun orang tua.

Karena tata massa bangunannya menggunakan organisasi ruang cluster, maka bentuk taman yang adapun bervariasi, sehingga elemen-elemen yang adapun berlainan. Pengaturan elemen-elemen taman seperti pohon-pohon, bangku taman dan alat permainan diatur dengan baik sehingga dapat mengakibatkan terjadinya proses interaksi sosial.



Sumber: Pemikiran

Gambar 3.13.

Taman Yang Berfungsi Fleksibel

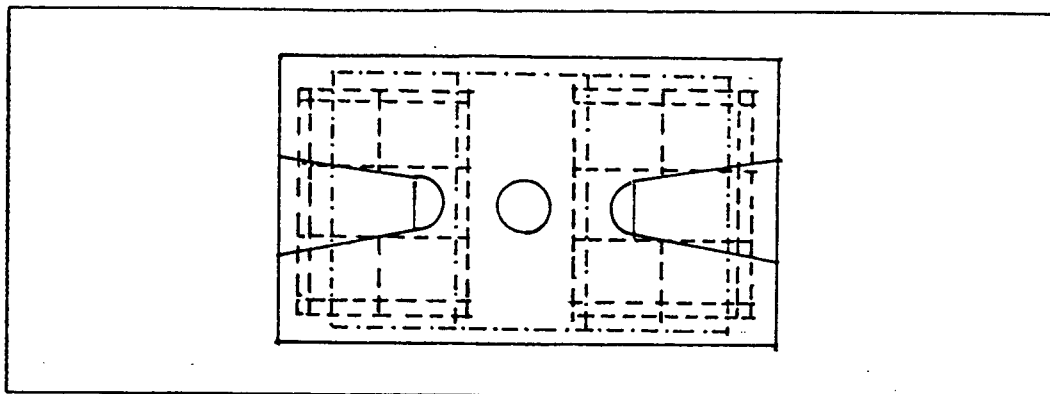
Elemen taman juga dapat berfungsi secara fleksibel, contohnya; pohon yang berfungsi sebagai penyegar udara di lingkungan rumah susun juga berfungsi sebagai peneduh, penyaring debu dan penyaring kebisingan ke dalam bangunan.

3) Lapangan olah raga

Lapangan olah raga merupakan ruang fleksibel karena selain untuk berolah raga juga sebagai tempat berinteraksi bagi penghuni, sebab badminton, volly dan basket memerlukan pemain lebih dari satu, sehingga interaksi antar penghuni akan terjadi.



Sedangkan untuk menghemat lahan lapangan badminton, volly dan basket dapat dijadikan satu walaupun tidak dapat digunakan secara bersamaan.



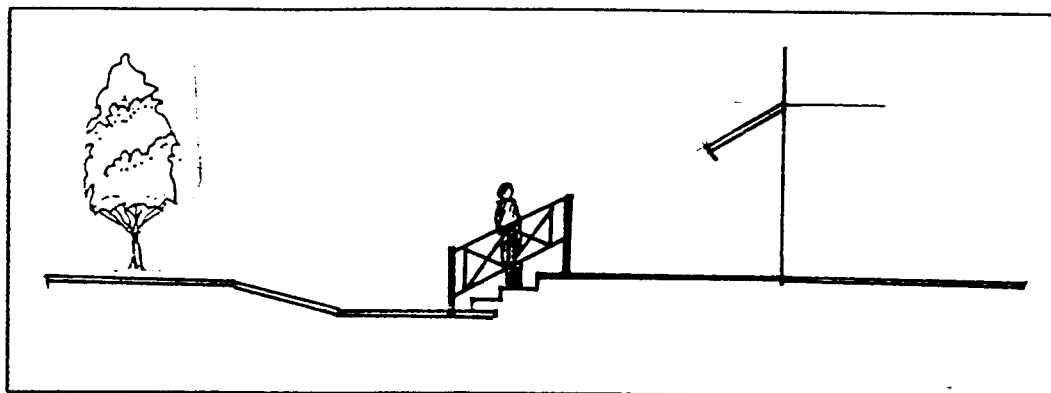
Sumber: Pemikiran

Gambar 3.14.

Lapangan-lapangan olah raga yang dijadikan satu

4) Jalur pejalan kaki

Jalur pejalan kaki selain berfungsi sebagai tempat pejalan kaki juga dapat berfungsi sebagai pengarah untuk menuju bangunan unit-unit rumah susun. Pengarah di sini harus mudah dan jelas sehingga tidak malah menyesatkan, pejalan kaki memiliki kebebasan yang tidak terbatas karena pejalan kaki dapat berbelok, berhenti sejenak, berhenti dan istirahat sesuka hati tidak seperti kendaraan baik bermotor ataupun tidak bermotor, selain itu kendaraan membutuhkan sebuah jalan dengan kontur yang halus, tidak seperti jalur pejalan kaki yang terdapat kontur-kontur, yang disesuaikan dengan kontur tanahnya.



Sumber: Pemikiran

Gambar 3.15.

Jalur pejalan kaki juga berfungsi sebagai pengarah ke bangunan

Jalur pejalan kaki sebagai pengarah ke bangunan unit-unit rumah susun dapat menggunakan elemen-elemen benda mati (batu, paving, dan lain-lain) maupun benda hidup (rumput, pohon dan lain-lain).

3.3.3. Sistem Peruangan

Berdasarkan adanya kegiatan-kegiatan yang akan diwadahi dalam rumah susun maka perlu adanya pembagian ruang-ruang yang akan diwadahi dalam unit-unit rumah susun tersebut.

A. Pola Tata Ruang

Pola tata ruang yang dimaksud disini sebagai bentuk hubungan berbagai jenis ruang diorganisasikan untuk wadah kegiatan peruangan.

B. Program Peruangan

Maksud dari program peruangan disini sebagai upaya untuk menunjukkan ruang-ruang yang diperlukan dan luasnya.

C. Hubungan Ruang Dan Tata Hubungannya

Tabel 3.2
Hubungan Ruang

Ruang Tidur	●
Ruang Makan	●
KM/WC	●
Dapur	○
R. Duduk/R. Tanu	○
Ruang Jemuran	○
Ruang Cuci	●

Sumber: Pemikiran

Keterangan:

- Hubungan Sangat Erat
- ◐ Hubungan Kurang Erat
- Hubungan Tidak erat

D. Kebutuhan Ruang Unit Hunian (Blok)

Tabel 3.3
Hubungan Ruang Unit Blok

Unit- Unit Rumah Susun	○
Selasar Penghubung	●
Ruang Bersama	●
Sirkulasi Vertikal	○
Los Untuk Usaha	○

Sumber: Pemikiran

Keterangan:

- Hubungan Sangat Erat
- ◐ Hubungan Kurang Erat
- Hubungan Tidak Erat

E. Besaran Ruang Unit Rumah Susun

Pada halaman 38 telah kita kemukakan bahwa Golongan I, II dan III tidak mendapatkan tunjangan rumah dinas sehingga golongan ini perlu diprioritaskan untuk diwadahi dalam rumah susun.

Untuk besaran ruang unit-unit rumah susun disesuaikan dengan kemampuan mengangsur dari masing-masing individu karena terdapat 3 golongan yang berbeda, masing-masing golongan pasti terdapat tuntutan-tuntutan yang berbeda tetapi perlu juga dipertimbangkan dengan gaji mereka.

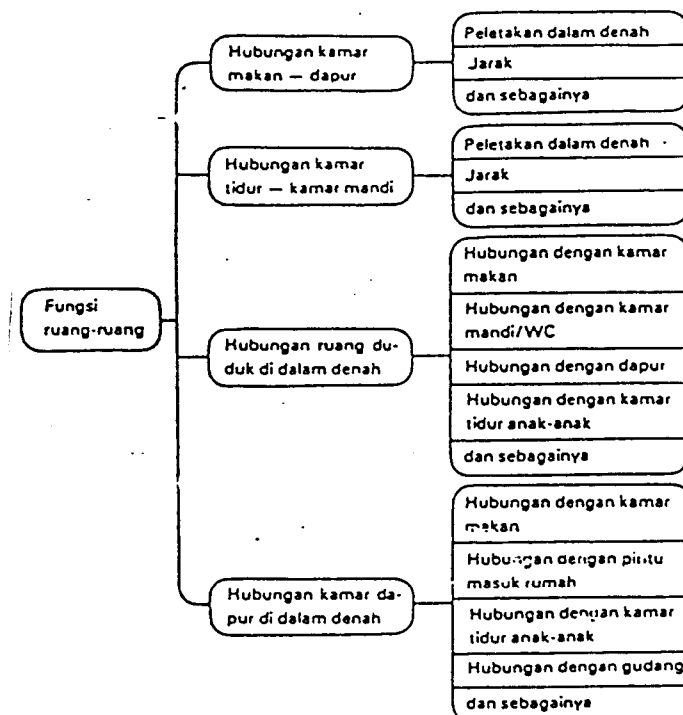
Dengan semakin tingginya gaji mereka maka semakin besar juga tuntutan privasinya. Misalnya golongan I dan II memakai KM/WC, mencuci serta dapur di bersama-sama apakah golongan III tidak menuntut lebih. Sehingga ruang-ruang yang dibutuhkan antara golongan I, II dan III berbeda atau golongan I dan II ruang yang dibutuhkan sama tapi besarannya berbeda.

Hal ini juga disesuaikan dengan kemampuan mengangsur dari masing-masing individu. Dengan adanya tiga golongan yang berbeda maka dapat dibuat 3 tipe yang berbeda.

Standart minimal ruang hunian untuk 5 orang adalah 30 m^2 . Tetapi untuk unit rumah tidak dapat menggunakan standart minimal, paling tidak lebih baik dari standart minimal.

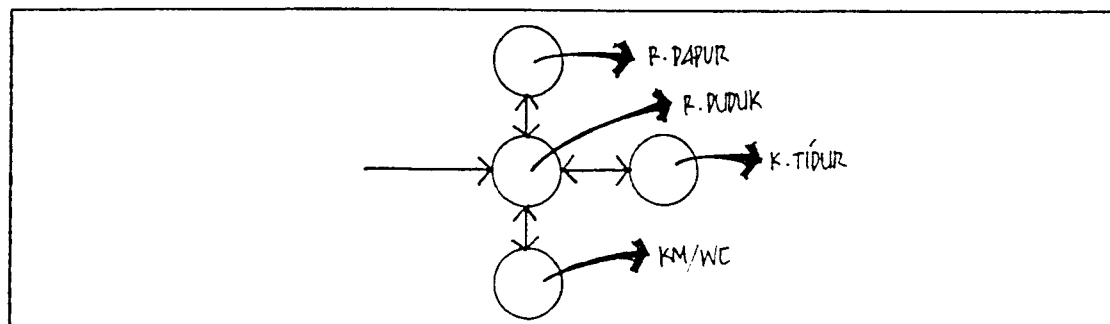
Untuk membuat tipe-tipe yang dapat dipakai untuk buruh golongan I, II, dan III standart minimal bisa dipakai sebagai patokan. Pada tabel 3.2 disebutkan adanya macam-macam ruang yang dibutuhkan oleh buruh, tetapi dapat kita lihat ruang-ruang apa saja yang harus ada sehingga disebut sebagai rumah ideal.

Tabel 3.4
Organisasi Ruang Rumah Ideal



Sumber: Tugas Akhir Noor Choliz, VII, hal 198.

Dengan keterbatasan dari kemampuan mengangsur dari buruh maka dapat ditentukan alternatif untuk menggabungkan keempat fungsi di atas. Sedangkan ruang-ruang di atas cenderung fleksibel maka ditentukan ruang-ruang pokok saja yaitu ruang duduk, ruang dapur, ruang tidur dan KM/WC, dan dapat ditambah dengan ruang keluarga.



Sumber: Pemikiran

Gambar 3.16.
Organisasi Ruang Dasar

Tiga tipe yang akan dibuat adalah untuk 3 golongan yang ada.

Untuk tipe ini dilihat kebutuhan minimal dari pengguna yaitu tidur, makan, menerima tamu dan service. Untuk pembagian tipe-tipe tersebut standart minimal ruang diperlukan. Ruang tidur utama 9m^2 , ruang tidur anak 6m^2 , ruang tamu 6m^2 dan ruang service 3m^2 . Jadi jumlah keseluruhan adalah 30m^2 .

Ukuran standart ruang 30m^2 :

1. Tipe kecil

Ukuran standart minimal ditambah dengan ruang makan, karena ruang makan dapat digunakan sebagai ruang fleksibel, yang dapat digunakan bermacam-macam fungsi.

$$30 \text{ m}^2 + 6 \text{ m}^2 = 36 \text{ m}^2$$

6m^2 ini adalah ruang makan yang diperuntukkan untuk 5 orang. Jadi untuk tipe kecil ini adalah tipe 36. Untuk tipe 36 ini km/wc dan dapur diluar unit rumah.

2. Tipe sedang

Mebutuhkan ukuran ruang-ruang yang lebih besar dibandingkan dengan tipe kecil.

$$30 \text{ m}^2 + 12 \text{ m}^2 = 42 \text{ m}^2$$

12m^2 ini adalah ruang makan dan ruang tidur yang lebih besar karena kebutuhannyapun akan lebih besar.

Jadi untuk tipe sedang disebut tipe 42 karena disesuaikan dengan modul kelipatan 3 maka tipe 42 diubah menjadi 45. Untuk tipe 45 ini km/wc dan dapur diluar unit rumah.

3. Tipe besar

Untuk tipe besar selain membutuhkan ruang-ruang yang lebih besar juga perlunya fasilitas tambahan yaitu berupa dapur dan km/wc.

$$30 \text{ m}^2 + 12 \text{ m}^2 + 4 \text{ m}^2 + 3 \text{ m}^2 = 49 \text{ m}^2$$

12m² untuk ruang-ruang yang lebih besar, 4m² untuk dapur sedangkan 3m² untuk km/wc. Karena disesuaikan dengan modul kelipatan 3 maka tipe 49 menjadi tipe 54.

Tipe sedang dan tipe besar besaran ruangnya berbeda dengan tipe kecil, karena tuntutan dan perlakuan ruang yang berbeda karena calon penghuni yang akan diwadahi pun berbeda penghasilannya.

Dengan adanya perbedaan tuntutan dan kemampuan mengangsur dari masing-masing individu maka terdapat perbedaan tipe-tipe.

Untuk menambah penghasilan mereka, pada blok-blok rumah susun pada lantai dasar disediakan los-los usaha untuk berwiraswasta, karena tidak menutup kemungkinan bahwa buruh golongan I, II dan III akan menambah penghasilan mereka dengan cara berwiraswasta.

3.3.4 Ruang- Ruang Yang Dapat Mewadahi Proses Interaksi Sosial

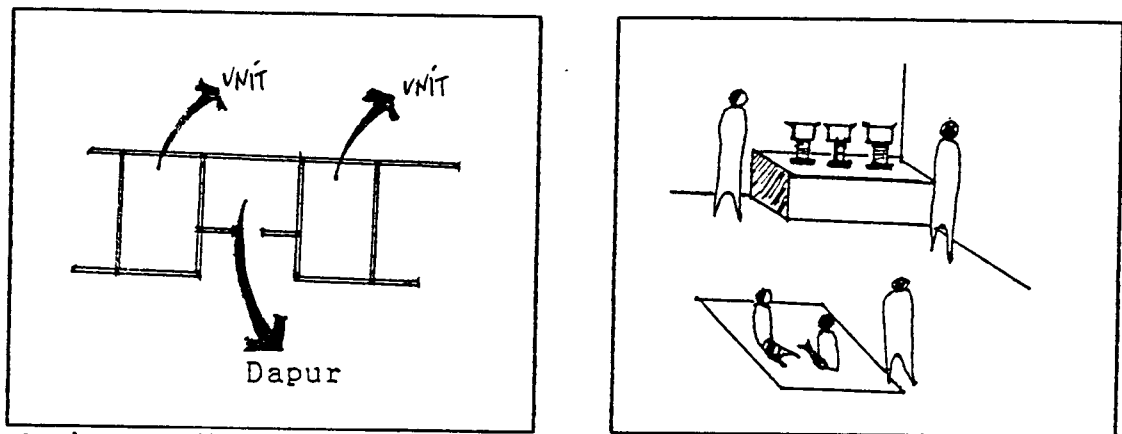
A. Ruang Dalam Unit Blok

Dalam unit blok dimungkinkan adanya ruang- ruang yang dapat dipakai untuk berinteraksi sosial tetapi tidak mengurangi fungsi dari ruangan tersebut.

Misalnya:

1. Ruang Dapur

Kebiasaan sehari-hari para ibu-ibu masak bersama dikarenakan rumahnya saling berdekatan, maka dari itu dengan pertimbangan keterbatasan ruang dan perlunya ada ruang untuk berinteraksi sosial maka untuk dapur bisa dikelompokkan. Selain bisa terjadinya interaksi sosial antara ibu-ibu yang tinggal dalam satu lantai juga tidak terjadi penyebaran bahaya kebakaran, di sebabkan karena ibu-ibu tersebut memasak dengan kompor minyak.



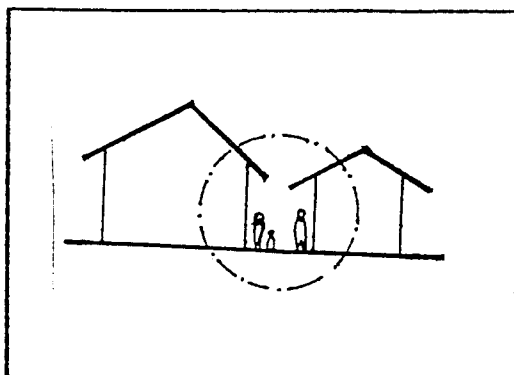
Sumber: Pemikiran

Gambar 3.17
Dapur Bersama

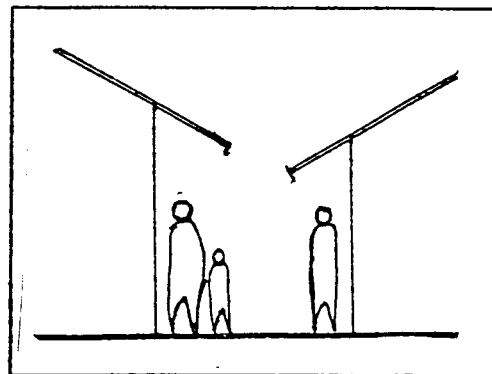
Kebiasaan komunikasi antar tetangga, seperti halnya dalam bentuk obrolan santai bagi kelompok remaja dan orang tua atau bahkan aktifitas bermain anak-anak.

2. Gang-Gang Depan Rumah Mereka

Dari buku Perumahan Untuk Rakyat dikemukakan bahwa penghuni rumah susun apalagi bagi golongan menengah kebawah, ruang selasar banyak digunakan atau dimanfaatkan untuk berinteraksi sosial antar keluarga.



Sumber: Pemikiran

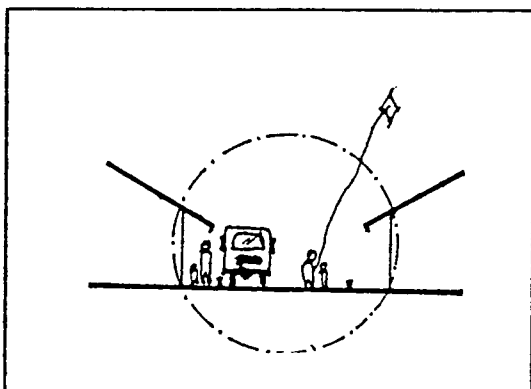


Gambar 3.18

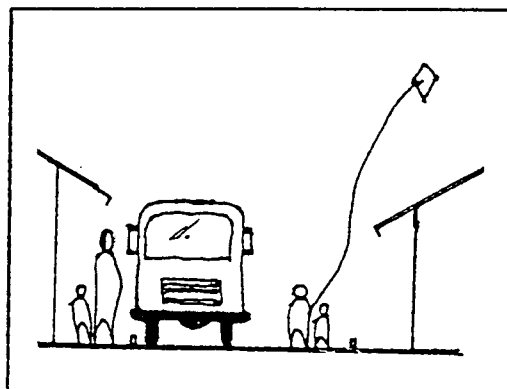
Interaksi Sosial di Gang Antar Rumah

3. Tempat Bermain Anak-Anak

Anak-anak cenderung bermain diluar rumah yang juga memerlukan tempat khusus bagi mereka. Namun pada kenyataanya sekarang mencari lahan untuk bermain susah sehingga anak-anak memanfaatkan yang bukan lahan untuk bermain.



Sumber: Pemikiran

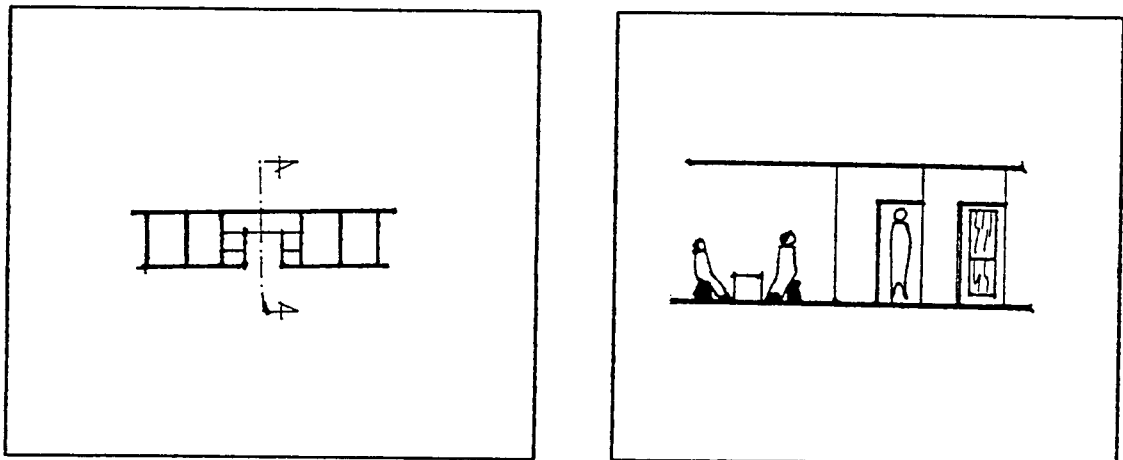


Gambar 3.19

Anak-anak Bermain di Jalan

4. Tempat berinteraksi antar penghuni

Para buruh pabrik yang rata-rata mempunyai penghasilan rendah dan berasal dari desa, dimana mereka terbiasa dengan aktifitas diluar rumah selama mungkin sekedar untuk berinteraksi dengan penghuni lain. Sering kali mereka mengobrol di depan rumah, masak bersama karena rumah yang berdekatan, mencuci bersama karena sumur yang digunakan untuk beberapa keluarga, hal ini mengakibatkan tenggang rasa dan gotong royong yang erat.



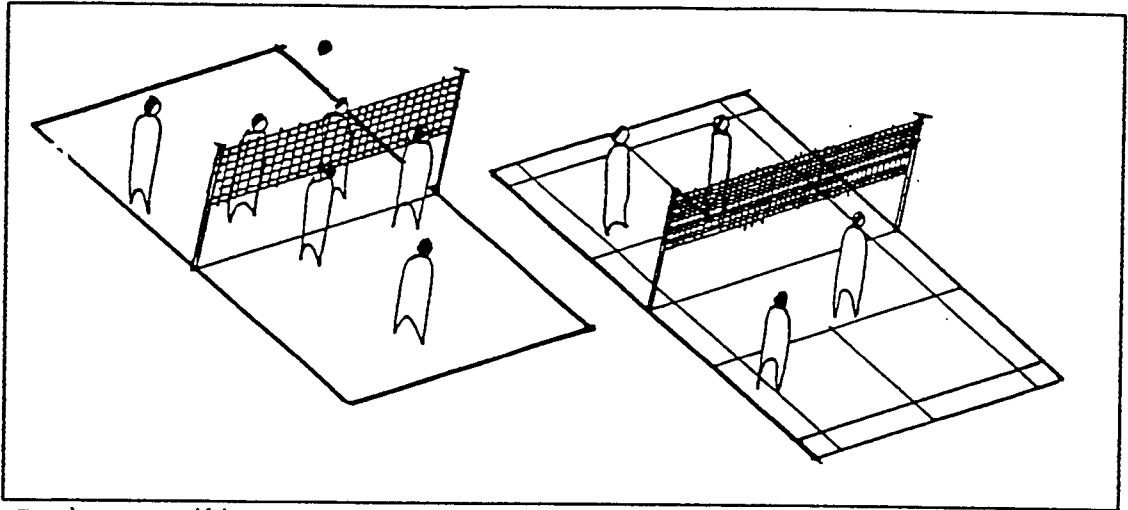
Sumber: Pemikiran

Gambar 3.20

Ruang Cuci dan Dapur Sebagai Sarana Interaksi Sosial

B. Ruang Di Luar Unit Blok

Ruang luar dapat juga dipakai untuk tempat berinteraksi sosial misalnya: taman, lapangan volly, lapangan bulutangkis, taman bermain anak-anak, pos ronda, tempat ibadah (musholla), balai pertemuan dll.



Sumber: Pemikiran

Gambar 3.21
Tempat-tempat Yang Dapat Dipakai
Untuk Berinteraksi Sosial

BAB IV

PENDEKATAN KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1 Pendekatan Konsep Dasar Perencanaan

4.1.1 Pendekatan Konsep Tata Ruang Makro

Pendekatan konsep untuk tata ruang dan tata fisik bangunan rumah susun harus mampu mendukung fungsinya sebagai tempat permukiman yang dapat menewadahi kegiatan penghuninya juga karakter-karakter yang dimiliki para karyawan

Karakter-karakter yang dimiliki para karyawan perusahaan dapat dipakai acuan untuk mendapatkan kebutuhan ruang.

Bangunan permukiman secara utuh perlu memikirkan keberadaannya disuatu lingkungan, maksudnya apakah bangunan itu dapat mendukung kualitas ruang kota dan dapat memfasilitasi kebutuhan yang ada.

Untuk membangun bangunan tersebut juga harus memperhatikan fasilitas-fasilitas yang disediakan oleh kota dan hendaknya fasilitas-fasilitas tersebut digunakan semaksimal mungkin.

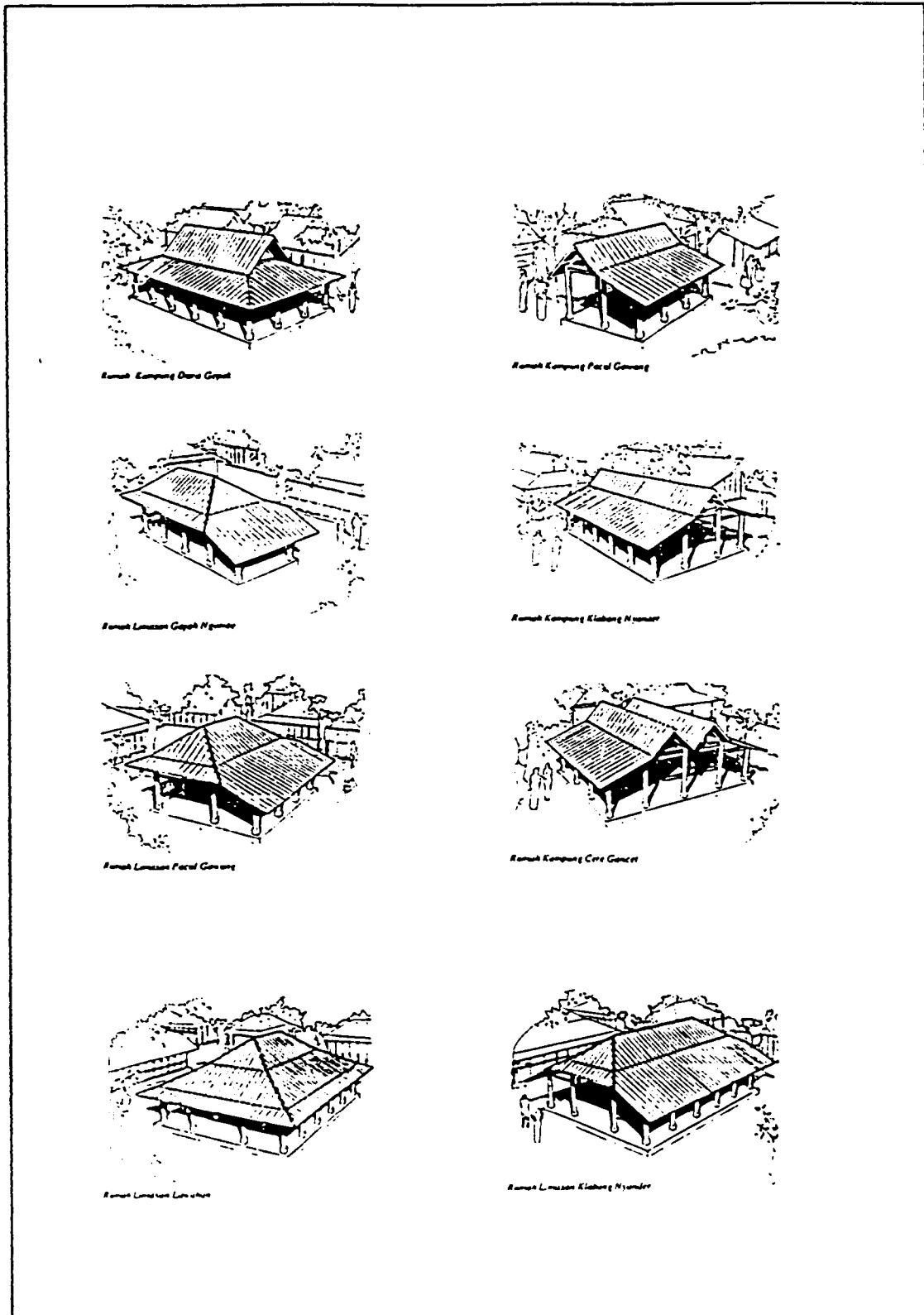
4.1.2 Pendekatan Konsep Tata Ruang Mikro

A. Pendekatan Konsep Massa Bangunan

Pendekatan fisik bangunan dapat diambil dari unsur-unsur yang sering ditampilkan dalam pabrik, dapat juga dengan menggunakan gaya-gaya arsitektur bangunan setempat.

Bangunan rumah susun ini terletak di Kota Sleman yang masih masuk dalam Daerah Istimewa Yogyakarta dimana pengaruh arsitektur tradisional masih sangat kuat walaupun pada saat ini sering terlihat adanya modifikasi-modifikasi, tetapi unsur tradisionalnya masih terlihat.

Bentuk-bentuk atap yang ada seperti limasan, kampung, doro depak joglo, pacul gowang dan lain-lain dapat dimodifikasi atau digabung-gabungkan untuk diterapkan pada rumah susun PT Primissima Yogyakarta, sehingga karakter tempat atau daerah dimana rumah susun tersebut berada akan terlihat dari bentuk atapnya.



Sumber: Rumah Untuk Rakyat

Gambar 4.1
Bentuk-bentuk Atap

Selain bentuk atapnya tampilan yang sering terlihat pada bangunan yang ada disekitar Kota Sleman yaitu menampilkan kemasifan bangunan.

Perkembangan arsitektur sekarang ini sangatlah pesat baik dalam bentuk fisik (gaya arsitekturnya) ataupun bidang teknik konstruksinya. Perkembangan yang demikian akan memberikan dampak yang positif dalam pembangunan baik mutu, efisiensi bahannya, biayanya dan tenaga kerjanya.

Keberadaan bangunan baru tidak lepas dari kondisi lingkungan disekitarnya, disini bangunan tersebut diuji seberapa besar kemampuan beradaptasi terhadap lingkungan. Kesan suatu bangunan baru hendaknya harus dapat menyatu dengan lingkungan sekitarnya bukan mendominasi atau merusak lingkungannya.

Kondisi lingkungan dalam hal ini bukan hanya lingkungan fisik tetapi dilihat dari kondisi sosial, ekonomi dan budaya masyarakat setempat, sehingga dimungkinkan kondisi lingkungan tersebut mampu mendukung keberadaan bangunan baru.

B. Pendekatan Konsep Hunian

Secara umum bangunan Rumah Susun yang diperuntukkan bagi karyawan adalah untuk memwadhahi kegiatan bermukim, dimana kegiatan yang utama adalah tidur, makan dan berteduh (baik dari panas maupun dari hujan).

Dari jenis kegiatan yang umum tersebut bangunan ini bersifat privat tetapi karena bangunan yang dibangun diperuntukkan bagi banyak keluarga maka keprivatan

bangunan tersebut sangat sulit untuk dicapai.

Faktor utama yang selalu dipertimbangkan dalam perencanaan dan perancangan adalah faktor pemakai atau faktor pelaku kegiatan, yang disebabkan oleh pelaku kegiatan.

Pelaku utama pada bangunan rumah susun yaitu para karyawan PT. Primissima Yogyakarta. Selain pelaku utama juga ada pelaku-pelaku yang dapat menjadi pertimbangan yaitu tamu.

C. Pendekatan Konsep Tata Ruang Unit Hunian

1. Pelaku

Pelaku yang ada dalam bangunan rumah susun ini adalah karyawan PT. Primissima Yogyakarta selain itu juga adanya tamu.

Dari para pelaku tersebut maka akan timbul suatu tuntutan-tuntutan dari para pelaku yang berorientasi kepada kenyamanan, keamanan, kemudahan dan pencapaian.

2. Kegiatan

Kegiatan yang terjadi pada bangunan rumah susun ini yang utama adalah istirahat (tidur), berinteraksi sosial dengan keluarga maupun dengan penghuni lain, makan dan berteduh baik dari panas maupun hujan.

4.2. Pendekatan Konsep Dasar Perancangan

4.2.1 Pendekatan Konsep Ruang Luar

A. Zoning tata fisik bangunan

Pendekatan zoning tata fisik bangunan didasarkan

kepada:

1. Kegiatan utama yang terjadi menimbulkan adanya interaksi sosial penghuni
2. Suasana yang diinginkan oleh para penghuni rumah
3. Kebiasaan yang dimiliki oleh para karyawan (golongan Menengah kebawah) yaitu "Out Door Personality" yang nantinya akan mempengaruhi terhadap zoning dan tata fisik hunian rumah susun tersebut.

B. Tata ruang luar

Dasar pertimbangannya adalah site yang ada baik ukuran maupun bentuknya, karakter pelaku menyangkut jumlah, waktu kegiatan, karakter kegiatan yang dilakukan penghuni, kesatuan dan bangunan.

Pendekatan tata ruang luar yang mempengaruhi adalah:

1. Suasana ruang luar
2. Tata massa bangunan
 - Sirkulasi mudah dan jelas
 - Kondisi massa saling mendukung baik dalam bentuk maupun kesan bangunan
 - Pengelompokan massa
3. Elemen ruang luar
 - Pembatas berupa pagar membatasi bangunan dengan lingkungan
 - Elemen land skep seperti jalan, taman dan lain-lain
 - Elemen-elemen penunjang

Pertimbangan dalam penataan ruang luar adalah:

- Bentuk site dan tatanan ruang luar
- Harus mampu mendukung fungsi bangunan
- Kesan atau maksud tata ruang itu sendiri

C. Bentuk fisik atau massa bangunan

Bentuk bangunan rumah susun bagi karyawan perusahaan golongan I, golongan II dan golongan III harus mempunyai penampilann dan unsur-unsur karakteristik dari penghuninya antara lain:

1. Karakter bangunan dilihat dari segi fungsi yaitu sebagai rumah tinggal (rumah susun)
2. Nilai atau kesan yang akan diungkapkan pada bangunan
3. Kondisi fisik lingkungan

Hal-hal tersebut dapat diperoleh dengan perencanaan dan perancangan bangunan yang menyangkut:

a) Bentuk fisik bangunan

Pertimbangannya adalah:

- Bentuk geometris dan stabil
- Orientasi bangunan mempertimbangkan arah sirkulasi utama
- Menggunakan gaya arsitektur tradisonal setempat dan diharapkan bangunan mampu beradaptasi dengan lingkungan.
- Pertimbangan kondisi fisik lingkungan yang menunjang keberadaan bangunan rumah susun ini

Pertimbangan aspek penunjang adalah:

- Tekstur material, bersih, aman dan nyaman bagi penghuni
- Penggunaan tritisan yang mengantisipasi terhadap kondisi iklim lingkungan
- Mempunyai bentuk-bentuk alami baik warna maupun pola ornamen.

b) Gubahan massa

Gubahan massa yang terjadi dipengaruhi oleh:

- Bentuk site
- Luas site
- Hubungan kegiatan antar massa
- Arah orientasi sirkulasi

Tuntutannya adalah:

- Kesatuan massa dalam suatu site mewakili satu fungsi utama
- Hubungan antar massa utama dan penunjang
- Sirkulasi antar masa jelas

4.2.2 Pendekatan Konsep Ruang Dalam

Yang mempengaruhi pendekatan konsep dasar ruang dalam adalah:

A. Jumlah Karyawan

Jumlah karyawan perusahaan yang akan diwadahi pada tiap unit rumah susun yang akan menentukan besaran ruang yang dibutuhkan.

B. Kebutuhan Ruang

Untuk menyediakan ruang atau memenuhi kebutuhan ruang harus mempertimbangkan:

1. Ruang berguna sesuai fungsi dan mampu mewadahi kegiatan yang ada.
2. Besaran ruang harus tepat tidak over ataupun under sehingga tiap ruang akan berfungsi secara optimal.
3. Tuntutan ruang sesuai dengan karakter ruang atau sesuai dengan sifat ruangnya misal publik, semi publik, semi privat, privat atau pelayanan (service).
4. Fleksibilitas ruang dapat digunakan sebagai ruang serba guna.

C. Besaran Ruang

Tinjauan pendekatan besaran ruang memiliki banyak faktor yang mempengaruhi seperti:

1. Besaran ruang sesuai dengan jumlah penghuni
2. Sirkulasi yang jelas
3. Tuntutan kebutuhan penghuni di dalamnya
4. Faktor-faktor tambahan atau asumsi besaran ruang yang diakibatkan oleh kegiatan yang tidak terduga.

D. Hubungan ruang

Hubungan ruang merupakan suatu jaringan hubungan yang terjadi antar ruang atau kegiatan dengan ruang lain. dalam hal hubungan ruang ini juga terjadi intensitas dan tingkatan yang terkait antar ruang yaitu:

1. Hubungan langsung atau berhubungan erat yaitu ruangan yang mempunyai hubungan secara erat dalam kegiatan
2. Hubungan sedang yaitu ruang yang masih mempunyai hubungan atau keterkaitan dengan ruang lain tetapi tidak erat hubungannya.
3. Tidak berhubungan yaitu ruang yang tidak mempunyai hubungan keterikatan.

E. Tata ruang dalam

Untuk memperoleh tata ruang dalam yang sesuai tuntutan maka akan dibahas tentang tata ruang yang meliputi:

1. Lay out dan finishing ruang

Dasar pertimbangannya adalah:

- Fungsi dan karakter ruang
- Karakter pemakai
- Tuntutan kebutuhan penunjang
- Karakter kegiatan yang terjadi

Tuntutannya adalah:

- Lay out harus sesuai dengan kebutuhan
- Pencapaian mudah
- Pemakaian material yang sesuai baik mutu, kegunaan maupun jenisnya
- Memberikan karakter yang tepat terhadap fungsi ruang

Untuk memenuhi dapat dicapai dengan:

- Menempatkan ruang tepat dan jelas
- Efektifitas gerak antar ruang yang tepat

2. Sirkulasi dalam ruangan

Dasar pertimbangannya adalah:

- Memberikan sirkulasi yang mudah
- Karakter pemakai dan kegiatan yang utama adalah pertimbangan utama

Tuntutannya adalah:

- Sirkulasi jelas dan memiliki kesan nyaman
- Menghindari terjadinya crossing dan sirkulasi yang memutar

Untuk memenuhi dapat dicapai dengan:

- Kenyamanan lantai tempat berjalan kaki
- Sirkulasi dibuat seefektif mungkin dan menghindari sirkulasi panjang

3. Suasana dan persyaratan ruang

Dasar pertimbangannya adalah:

- Tuntutan kondisi ruang
- Fungsi dan karakter ruang
- Kesan yang ingin diperoleh/ ditampilkan dalam ruangan tersebut

Tuntutannya adalah:

- Kondisi kenyamanan ruang harus mendukung kegiatan yang ada sehingga penghuni merasa nyaman
- Suasana ruang tidak membosankan dan mampu mendukung fungsi ruang yang diinginkan

Untuk memenuhi dapat dicapai dengan:

- Pemenuhan standar kenyamanan ruang, baik cahaya, udara, suhu, dan sebagainya sehingga akan menghasilkan ruang dengan kondisi yang disyaratkan.

4.2.3 Pendekatan Sistem Struktur

Pendekatan sistem struktur didasarkan kepada pemilihan sistem struktur yang didasarkan kepada:

1. Pemilihan sistem struktur yang memiliki nilai ekonomis dan keselamatan lingkungan
2. Pemilihan sistem struktur yang mampu memberi tingkat keamanan kepada para penghuninya

BAB V

KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1 Konsep Dasar Perencanaan

5.1.1 Tata Ruang Makro

A. Konsep Pola Ruang

Rumah susun diharapkan akan menekan pembangunan perumahan di Kota Sleman dan lahan pertanian masih tetap terjaga.

B. Konsep Massa Bangunan

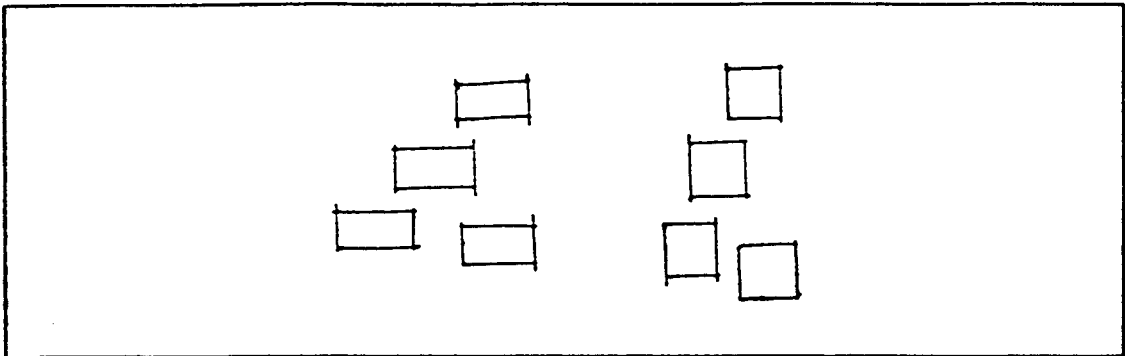
Rumah susun diarahkan mampu menewadahi unit hunian sebanyak mungkin dalam keterbatasan yang ada, sehingga konsep massa bangunan rumah susun dengan maksud menghemat penggunaan tanah sebagai pertimbangan utama, juga harus dipertimbangkan juga tingkat kehidupan karyawan perusahaan sebagai penghuni rumah susun tersebut dan juga mempertimbangkan tingkat interaksi antar penghuni yang ada dalam satu bangunan untuk mempertimbangkan tata letak bangunan rumah susun tersebut.

5.1.2 Tata Ruang Mikro

A. Konsep Massa Bangunan

1. Bentuk massa

Pengelompokan hunian dikelompokkan menurut unit hunian dan sistem hunian maka bentuk massa yang diusulkan adalah bentuk yang stabil dan sederhana serta diharapkan dapat terjadi interaksi antar penghuni.



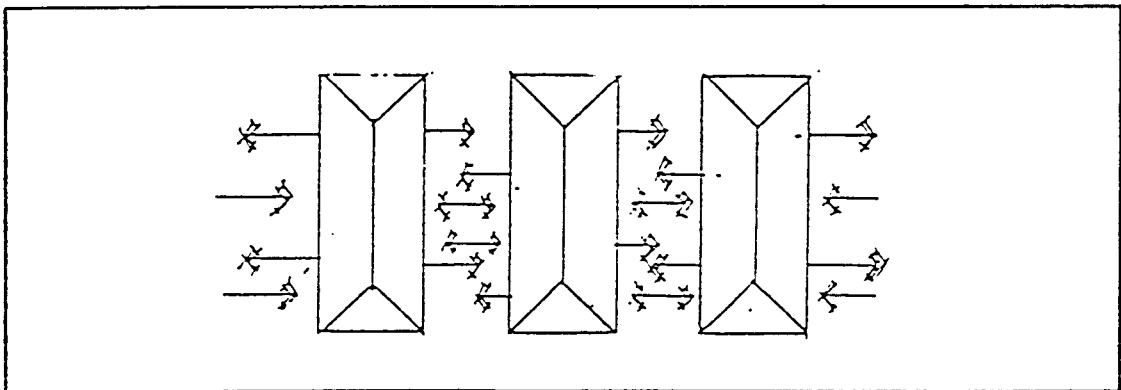
Sumber: Pemikiran

Gambar 5.1
Bentuk Massa-massa Bangunan

2. Tata gubahan massa

Beberapa hal yang harus dipertimbangkan dalam menentukan pola tata massa bangunan rumah susun adalah:

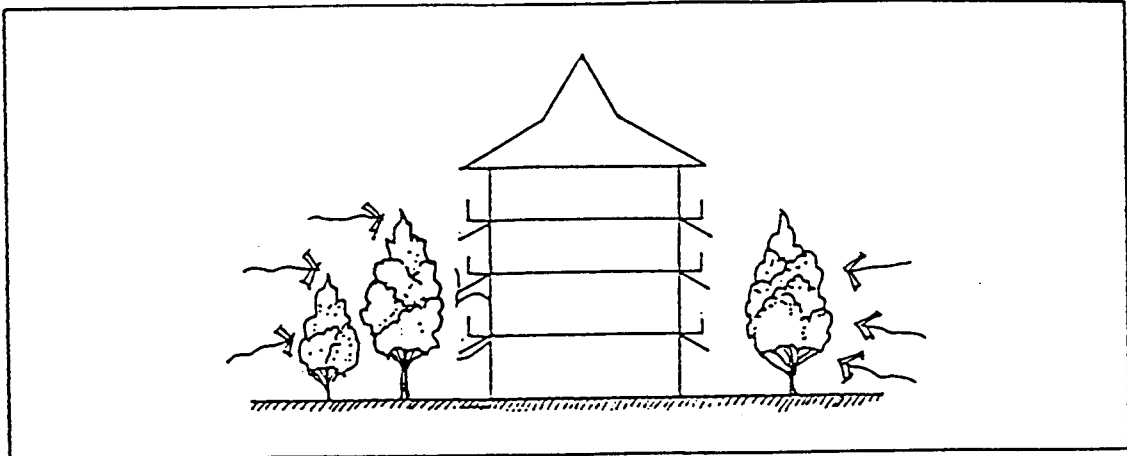
a. Pandangan dari dalam dan luar bangunan karena faktor ini dapat menentukan tata letak bangunan.



Sumber: Pemikiran

Gambar 5.2
View dari Dalam Maupun Luar Bangunan

b. Gangguan kebisingan, tata letak bangunan harus dapat meredam kebisingan dari luar bangunan sedangkan untuk meredam kebisingan yang ditimbulkan dari dalam bangunan dapat diredam dengan bahan material yang dapat meredam kebisingan.

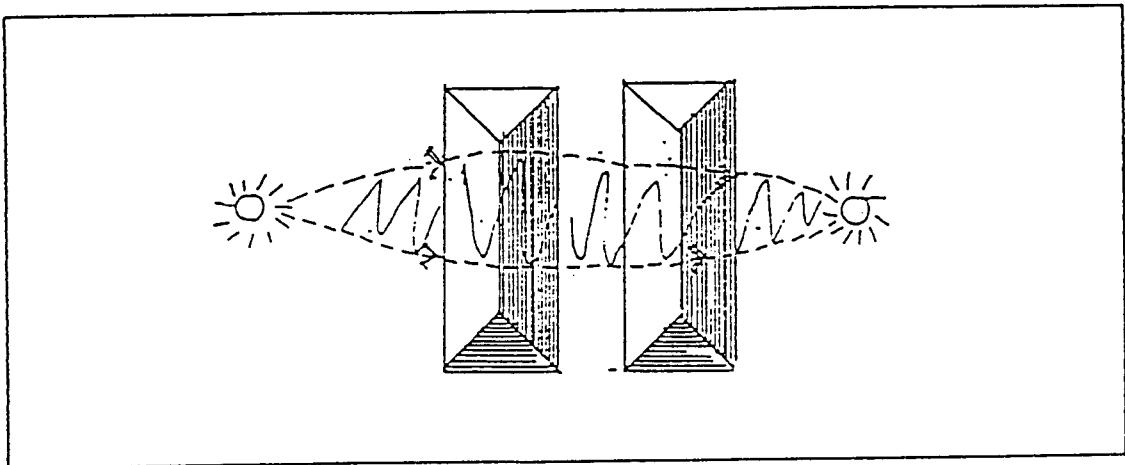


Sumber: Pemikiran

Gambar 5.3

Kebisingan yang Diredam dengan Pepohonan

c. Orientasi matahari, tata letak bangunan diharapkan tidak menutupi bagian bangunan yang memerlukan sinar matahari secara langsung misalnya jemuran.

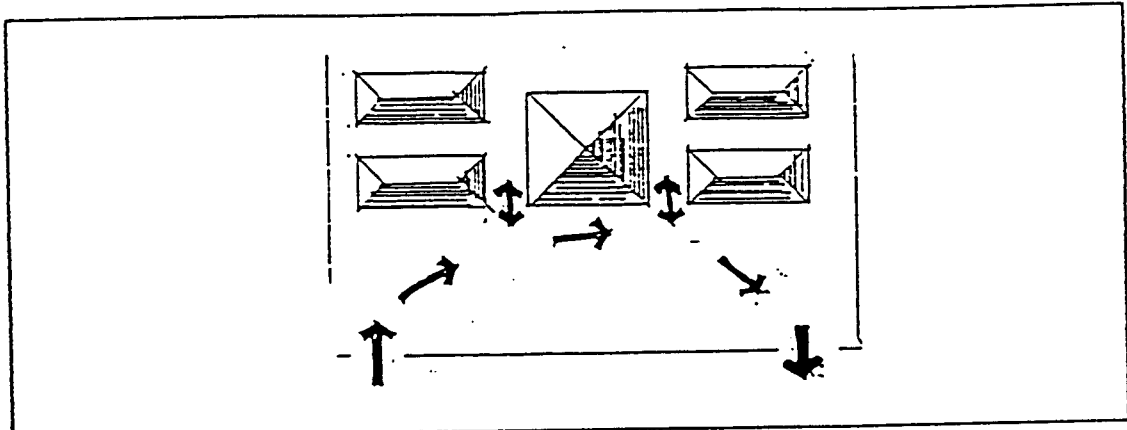


Sumber: Pemikiran

Gambar 5.4

Orientasi Matahari

d. Sirkulasi diluar bangunan, tata letak bangunan harus ditunjang dengan sirkulasi yang mudah untuk mencapai kebangunan.



Sumber: Pemikiran

Gambar 5.5
Sirkulasi Kendaraan di Luar Bangunan

B. Konsep Hunian

a. Batasan Unit Rumah Susun

Rumah susun yang akan dibangun adalah tiga tipe yaitu tipe 26,36, dan 48 ini dimaksudkan supaya interaksi yang terjadi bukan dari buruh pabrik satu golongan saja tetapi dari golongan yang lain.

b. Fasilitas tipe 26

Tipe 26 mempunyai fasilitas 3 kamar tidur (1 Kamar tidur berdinding masif, 2 kamar tidur berdinding partisi) dan 1 ruang duduk, 1 ruang makan dan ruang tamu.

c. Fasilitas tipe 36

Tipe 36 mempunyai fasilitas 3 kamar tidur (1 Kamar tidur berdinding masif, 2 kamar tidur berdinding partisi) dan 1 ruang duduk, 1 ruang makan.

d. Fasilitas tipe 48

Tipe 48 mempunyai fasilitas 3 kamar tidur (1 kamar tidur berdinding masif, 2 kamar tidur berdinding partisi, 1 ruang duduk, 1 ruang tamu, KM/WC dan dapur.

C. Rencana Tata Ruang Unit Hunian

Buruh pabrik yang rata-rata berpenghasilan rendah dan pendidikan yang rendah pula biasanya mempunyai kebiasaan-kebiasaan yang sulit ditinggalkan maka dari itu untuk merencanakan perlu mempertimbangkan:

a. Out Door Personality

Mereka suka berlama-lama diluar rumah hanya untuk sekedar ngobrol dengan para tetangga atau hanya sekedar membuang waktu diluar rumah, sehingga hal tersebut menuntut adanya penyediaan fasilitas-fasilitas pada rencana tata ruang dalam maupun luar bangunan yang dapat mewadahi kegiatan-kegiatan tersebut.

b. Sense of belongingness

Tetapi hal ini sulit dilakukan karena ruang-ruang yang sifatnya pribadi hanya 1 unit yang mereka miliki.

c. Faktor pembebanan

Faktor ini perlu perhitungan pada pola ruang unit hunian pada satu unit bangunan yaitu menyangkut besaran pembebanan pada setiap lantai.

5.2. Konsep Dasar Perancangan

5.2.1 Sistem Perencanaan Peruangan Unit Lingkungan

A. Kebutuhan Ruang Unit Lingkungan

Tabel 5.1
Hubungan Ruang Unit Lingkungan

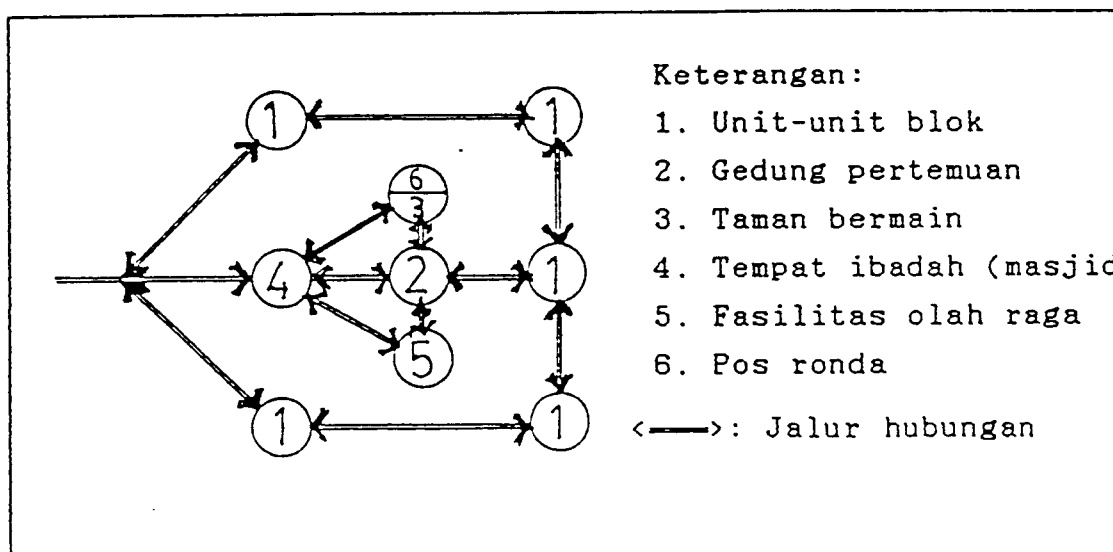
Unit-unit blok	●
Gedung pertemuan	●
Taman bermain	○
Tempat ibadah (masjid)	●
Fasilitas olah raga	○
Pos Ronda	○

Sumber: Pemikiran

Keterangan:

- Hubungan Erat
- ◐ Hubungan Tidak Erat
- Tidak Berhubungan

B. Organisasi Ruang Unit Lingkungan



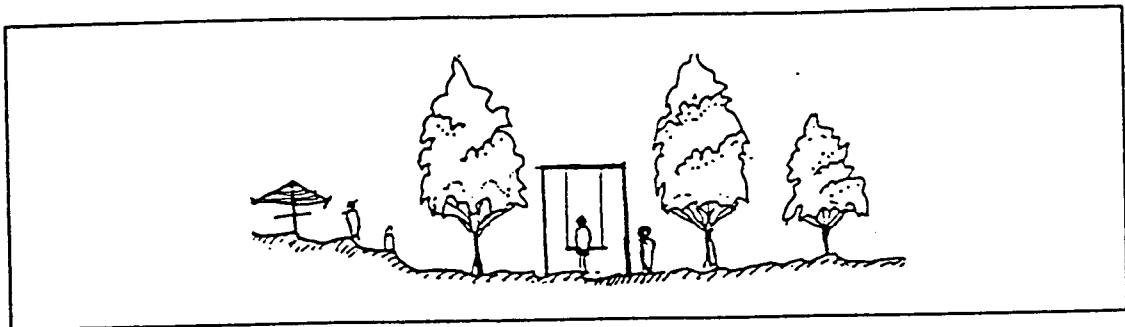
Sumber: Pemikiran

Gambar 5.6
Organisasi Ruang Unit Lingkungan

5.2.2 Ruang Unit Lingkungan

A. Taman bermain

Tempat bermain ini juga sebagai wadah untuk pewadahan ruang-ruang bersama untuk karyawan-karyawan perusahaan yang ada dirumah susun tersebut beristirahat dengan dilengkapi dengan penghijauan yang akan memberikan kesejukan dan kursi-kursi taman.



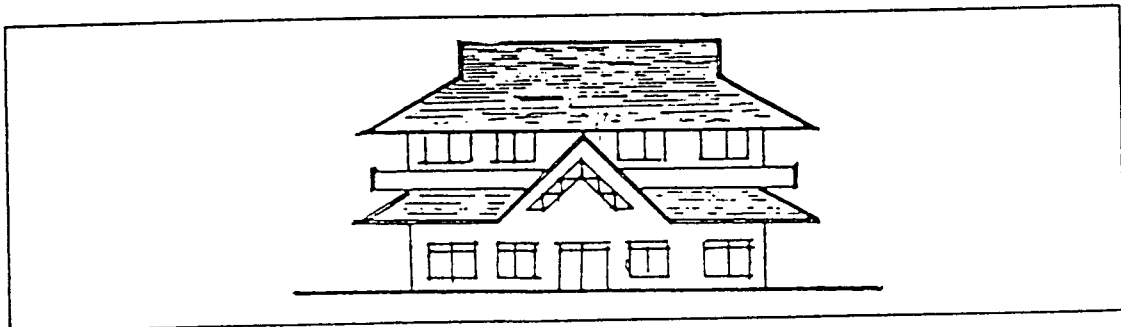
Sumber: Pemikiran

Gambar 5.7

Taman Bermain Anak-anak

B. Gedung pertemuan

Gedung pertemuan ini dapat dipakai bila ada keperluan yang memerlukan space yang luas misal: pertemuan antar blok, atau bila ada yang terkena musibah seperti kematian.



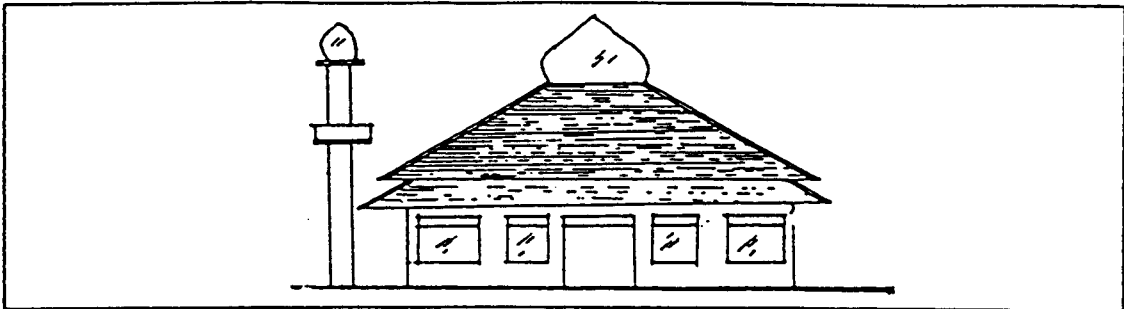
Sumber: Pemikiran

Gambar 5.8

Gedung Pertemuan

C. Tempat ibadah (masjid)

Tempat ibadah ini diberikan karena mayoritas penghuni rumah susun tersebut adalah beragama Islam. Besar masjid yang akan dibangun diharapkan dapat memuat 40 persen dari para penghuni rumah susun.

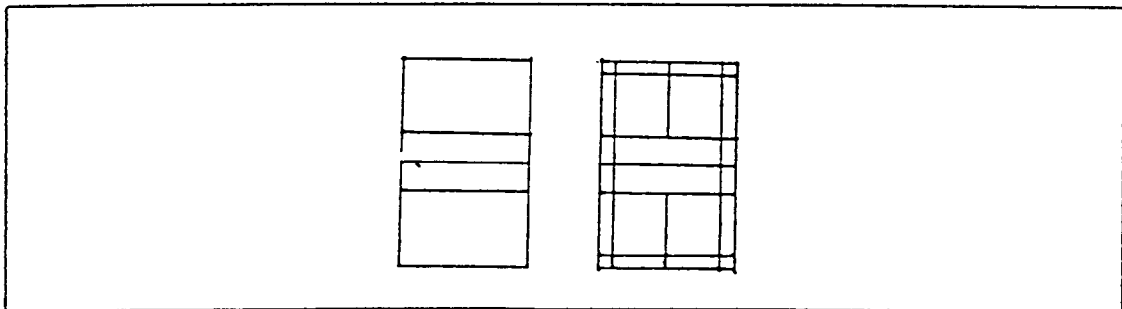


Sumber: Pemikiran

Gambar 5.9
Musholla/Masjid

D. Fasilitas olah raga

Fasilitas olah raga yang diberikan adalah lapangan tenis, bola voley dan bulutangkis. Karena sering kali pihak perusahaan mengadakan pertandingan antar pegawai perusahaan.

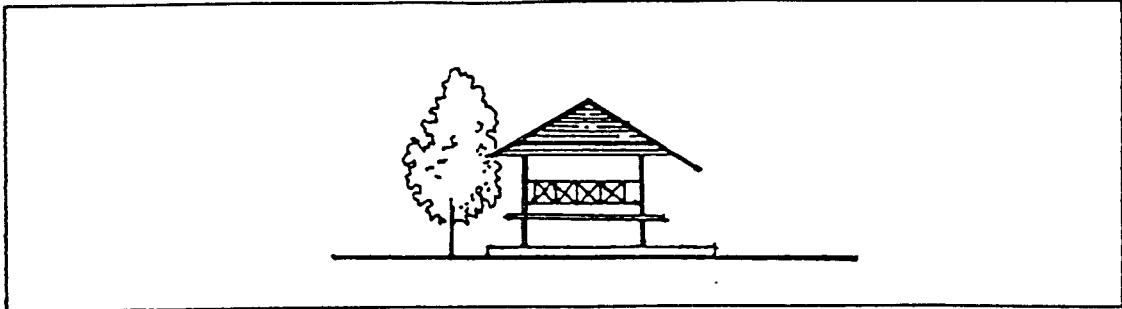


Sumber: Pemikiran

Gambar 5.10
Fasilitas Olah Raga (Bulutangkis dan Volley)

E. Pos ronda

Pos ronda merupakan sarana keamanan yang dapat menunjang keamanan lingkungan rumah susun.



Sumber: Pemikiran

Gambar 5.11

Pos Ronda

5.2.3 Sistem Peruangan Unit Rumah Susun

A. Kebutuhan Ruang Tiap Unit

Dilihat dari kegiatan- kegiatan tersebut maka akan didapatkan ruang-ruang yang diperlukan pada setiap unit rumah yang akan ditempati oleh para karyawan.

Karyawan yang akan diwadahi pada rumah susun adalah bagi mereka yang sudah menikah dan yang memiliki anak sampai 3 orang.

Tabel 5.2
Karyawan Yang Akan Diwadahi

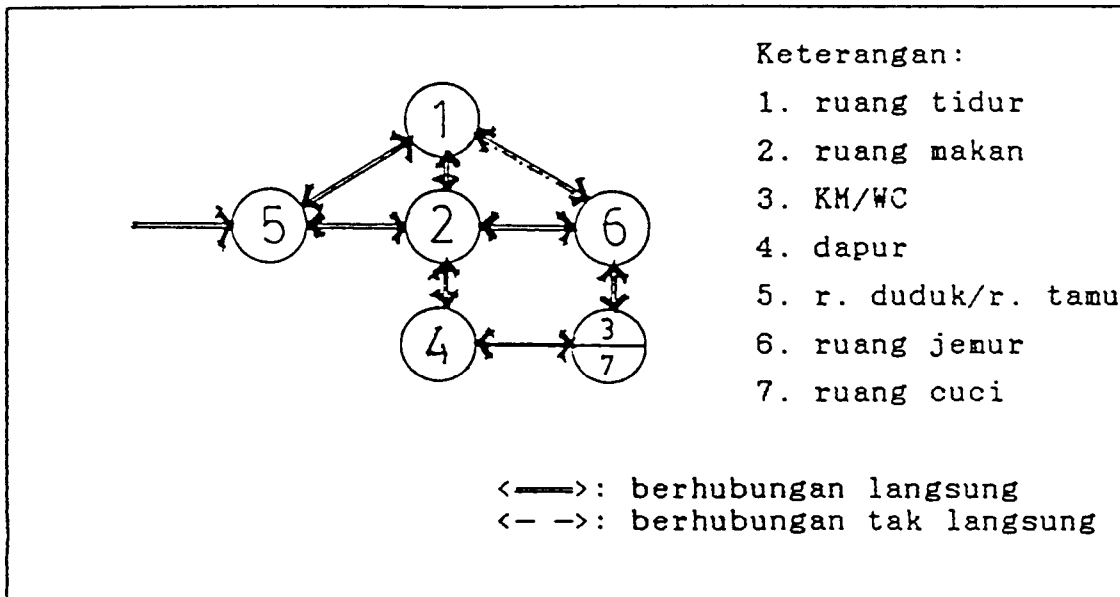
Gol	S	D	D + 1	D + 2	D + 3	D + 4
I	40	10	15	15	5	15
II	30	10	20	10	10	20
III	30	15	10	5	10	30

Data Dalam Angka *

Sumber: Data Statistik Dan Pemikiran

B. Organisasi Ruang Rumah Susun

Dari jenis-jenis ruang yang ada diatas serta golongan yang ada maka dapat ditentukan organisasi ruang sebagai berikut:



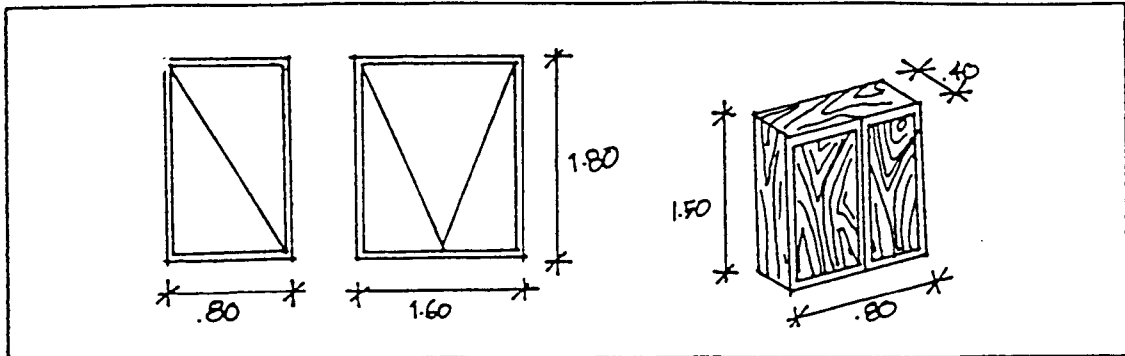
Sumber: Pemikiran

Gambar 5.12
 Organisasi Ruang Rumah Susun

C. Besaran Ruang Unit Rumah Susun

Untuk menentukan besaran ruang dapat dilihat barang-barang yang ditempatkan pada ruangan tersebut kemudian ditambah dengan ruang sirkulasi. Selain dari standart minimal ruang.

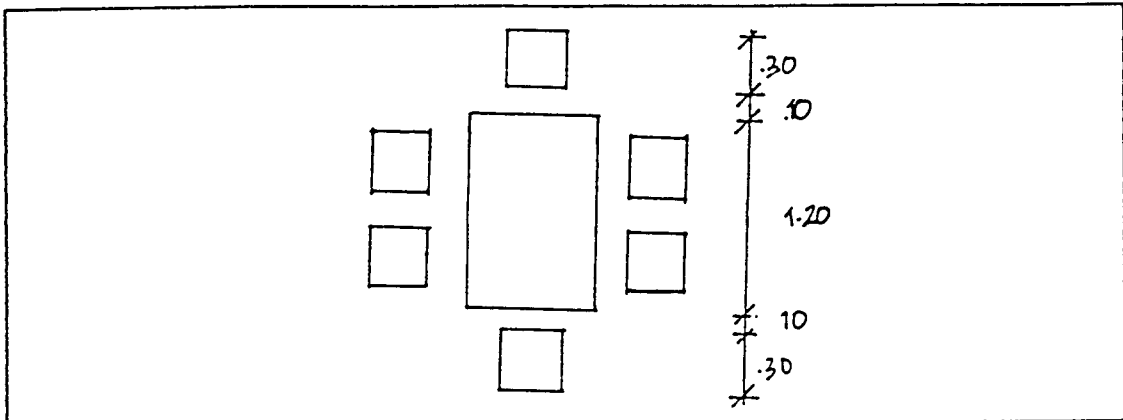
1. Ruang Tidur



Sumber: Pemikiran

Gambar 5.13
Perabot Ruang Tidur

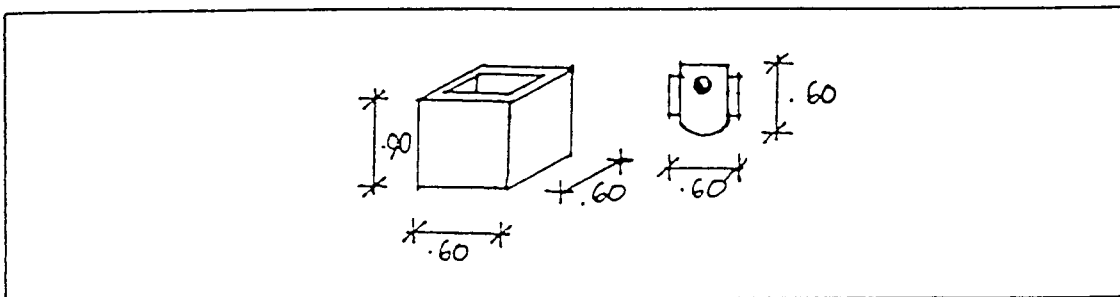
2. Ruang Makan



Sumber: Pemikiran

Gambar 5.14
Perabot Ruang Makan

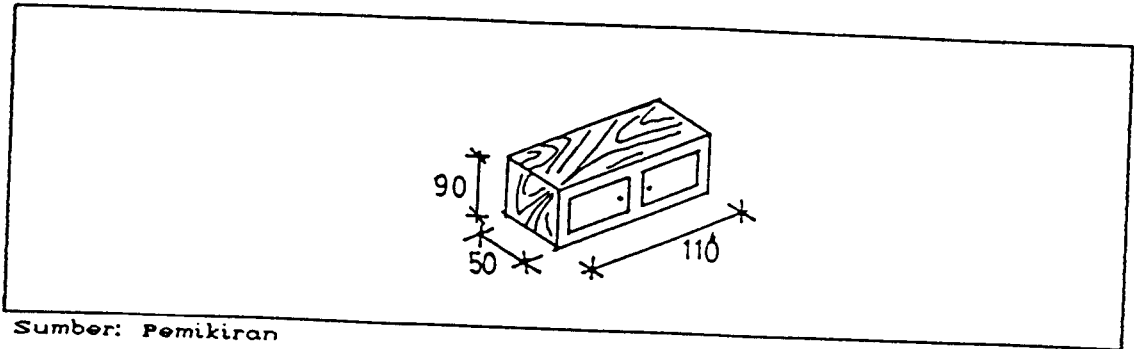
3. Kamar Mandi/Wc



Sumber: Pemikiran

Gambar 5.15
Perabotan Kamar Mandi

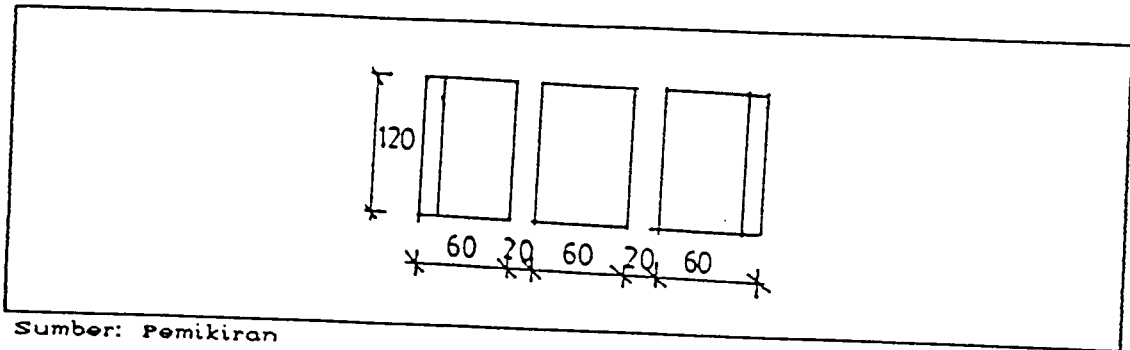
4. Dapur



Sumber: Pemikiran

Gambar 5.16
Perabot Dapur

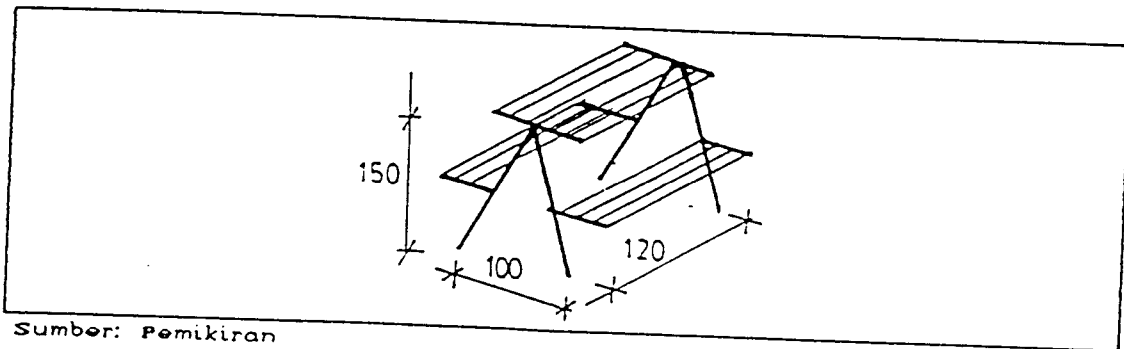
5. Ruang Duduk (ruang tamu)



Sumber: Pemikiran

Gambar 5.17
Perabot Ruang Duduk

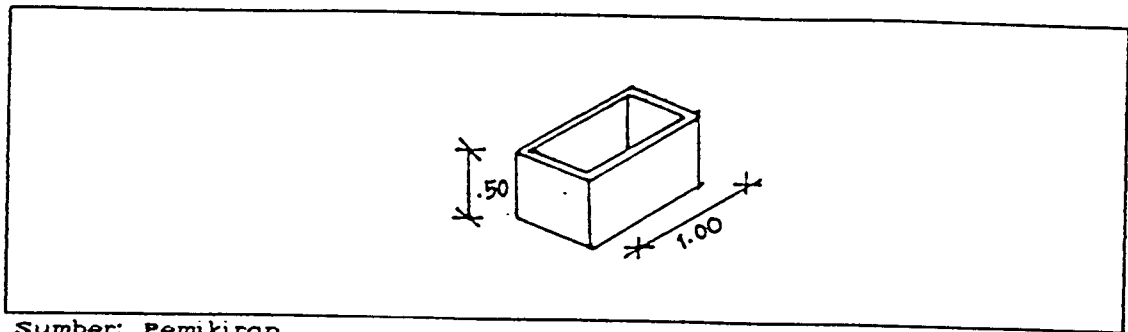
6. Ruang Jemur



Sumber: Pemikiran

Gambar 5.18
Perabot Ruang Jemur

7. Ruang cuci



Sumber: Pemikiran

Gambar 5.19
Perabot Ruang Cuci

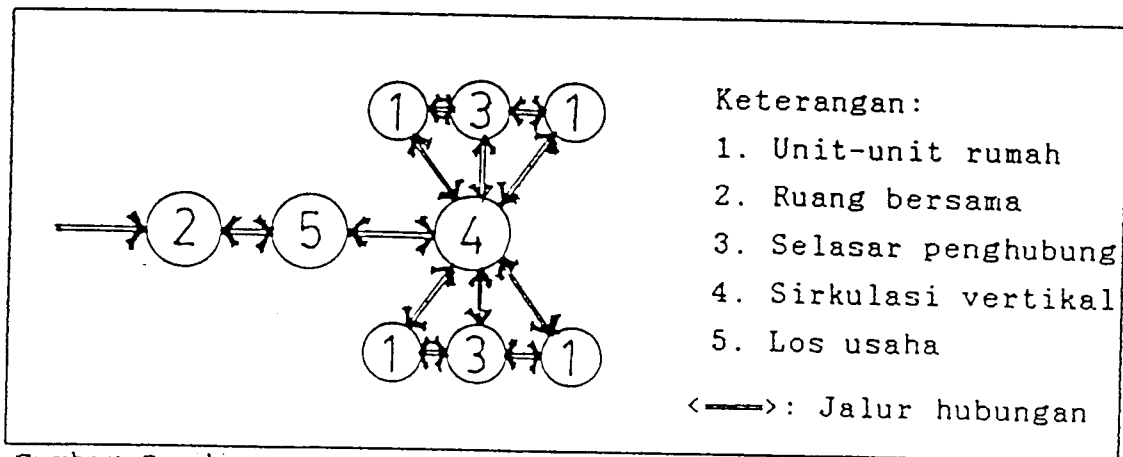
5.2.4. Sistem Perancangan Unit-Unit Rumah Susun

A. Ruang Unit Hunian

Ruang-ruang untuk unit hunian yang ada dirumah susun adalah ruang-ruang yang dibutuhkan dalam satu unit bangunan atau satu Blok. Unit- unit rumah, ruang bersama, sirkulasi vertikal dan los usaha.

B. Organisasi Ruang Untuk Unit Blok

Organisasi ruang-ruang yang ada pada unit rumah susun (1 Blok).

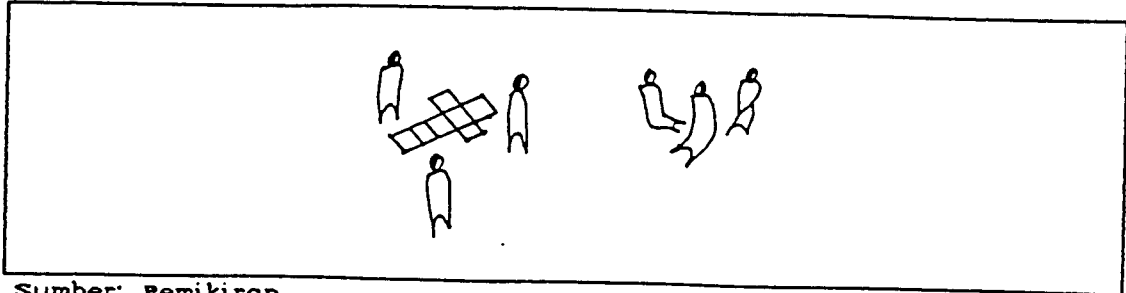


Sumber: Pemikiran

Gambar 5.20
Organisasi Ruang Unit Blok

C. Besaran Ruang Untuk Ruang Unit Blok

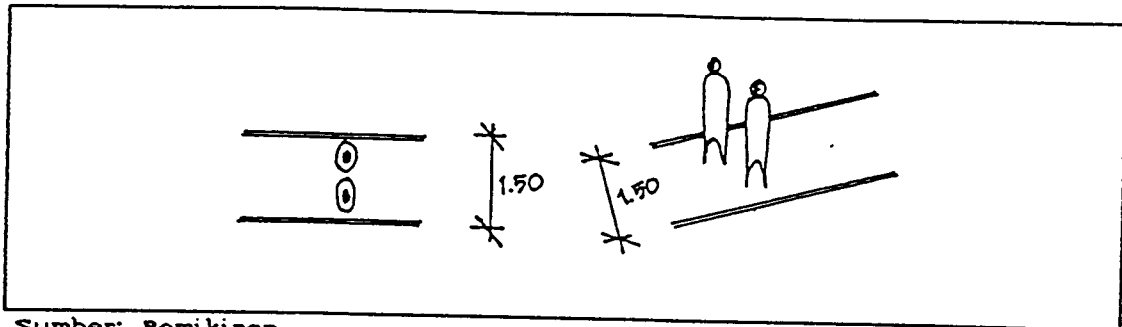
1. Ruang bersama



Sumber: Pemikiran

Gambar 5.21
Ruang Bersama Unit Blok

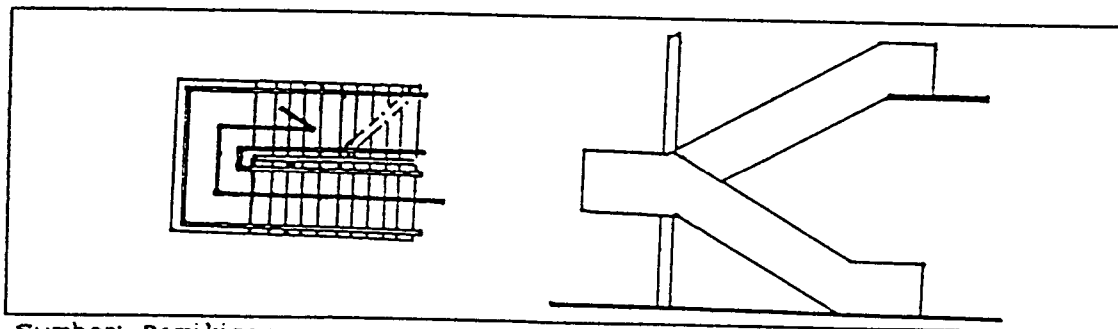
2. Selasar penghubung



Sumber: Pemikiran

Gambar 5.22
Selasar Penghubung

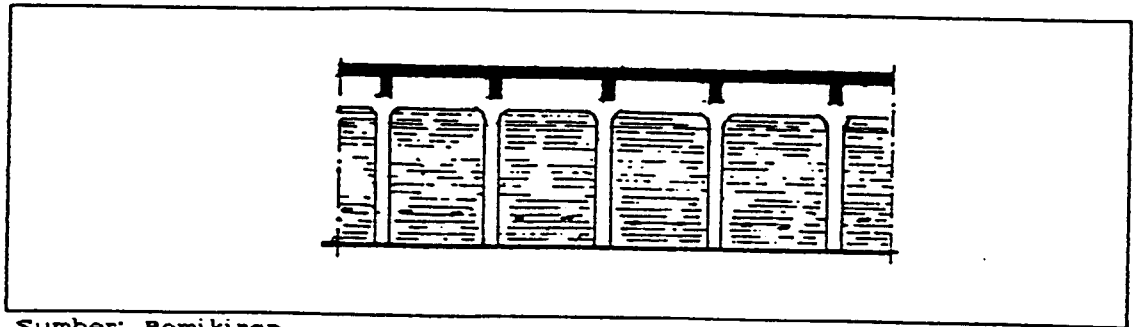
3. Sirkulasi vertikal



Sumber: Pemikiran

Gambar 5.23
Sirkulasi Vertikal

4. Los usaha



Sumber: Pemikiran

Gambar 5.24

Los Usaha

5.2.5 Persyaratan Ruang

A. Unit Ruang-Ruang Pada Unit Rumah

1. Ruang tidur

Ruang tidur merupakan ruang privat yang ada pada unit bangunan rumah karena dikamar tidur terjadi aktivitas yang memerlukan privasi tersendiri seperti tidur, berganti pakaian dan lain-lain.

Maka dari itu ruang tidur memerlukan penanganan yang khusus untuk penempatannya, serta sirkulasi udaranya harus baik.

2. Ruang makan

Untuk ruang makan dapat menggunakan ruang fleksibel yang ada.

3. Kamar mandi/Wc

Untuk kamar mandi dan wc untuk type 36 dan 45 terpisah dari unit rumah atau dengan perkataan lain kamar mandi dan wc menggunakan tempat bersama.

4. Dapur

Dapur dipisahkan dari unit rumah/menggunakan dapur bersama ini juga menghindari terpisahnya sumber kebakaran, kecuali untuk unit 54.

5. Ruang duduk

Menerima tamu tidak bisa pada sembarang tempat karena nanti akan menimbulkan suatu gunjingan yang akan menimbulkan suatu gep yang tidak baik.

6. Ruang Jemur

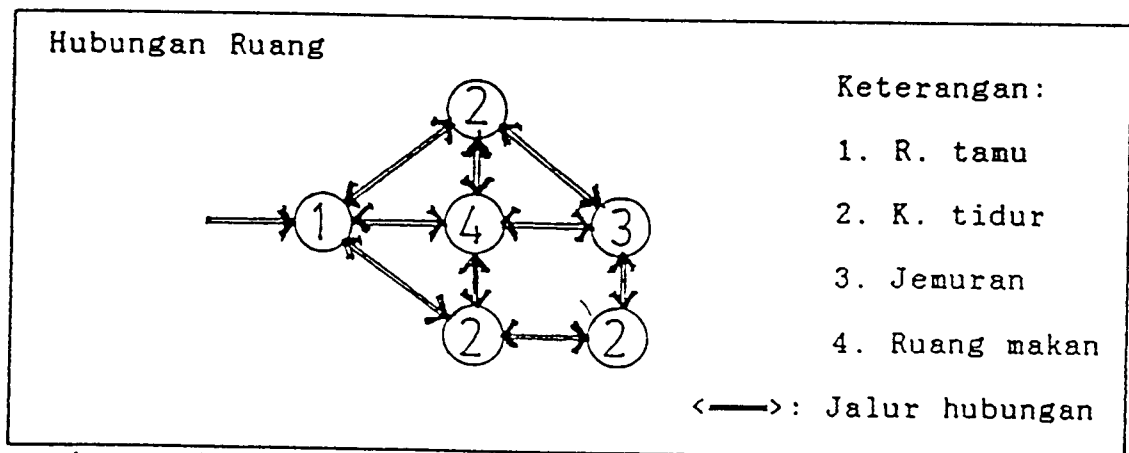
Ruang jemur disini tidak mesti harus terkena sinar matahari langsung, oleh karena itu ruang jemuran ditempatkan pada balkon karena selain menghemat space juga praktis, walaupun dari segi estitika kurang mendukung.

7. Ruang cuci

Ruang cuci pada tipe 36 dan 45 menggunakan ruang cuci bersama, pada unit 54 menggunakan KM/WC pada unit hunian.

B. Ruang-ruang Pada Unit Rumah Hunian

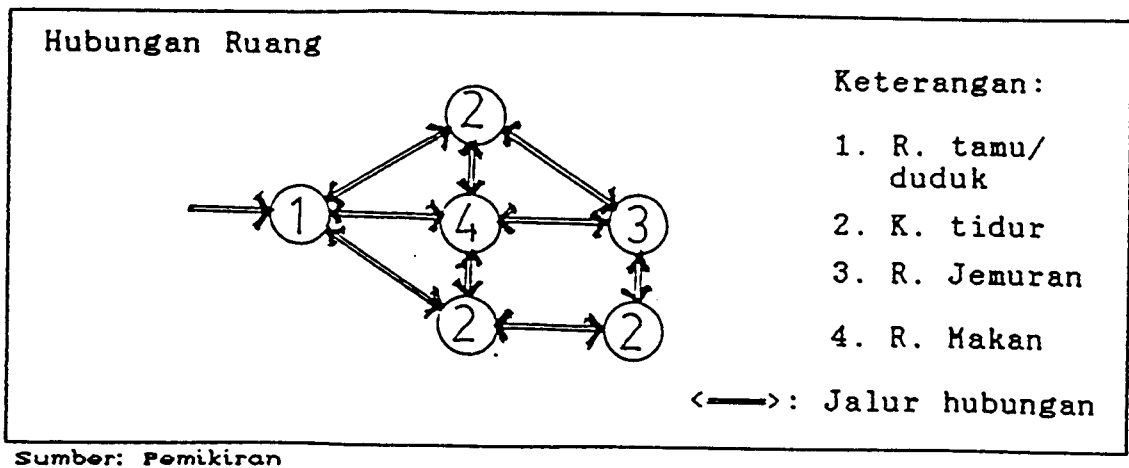
1. Type 36 atau type kecil



Sumber: Pemikiran

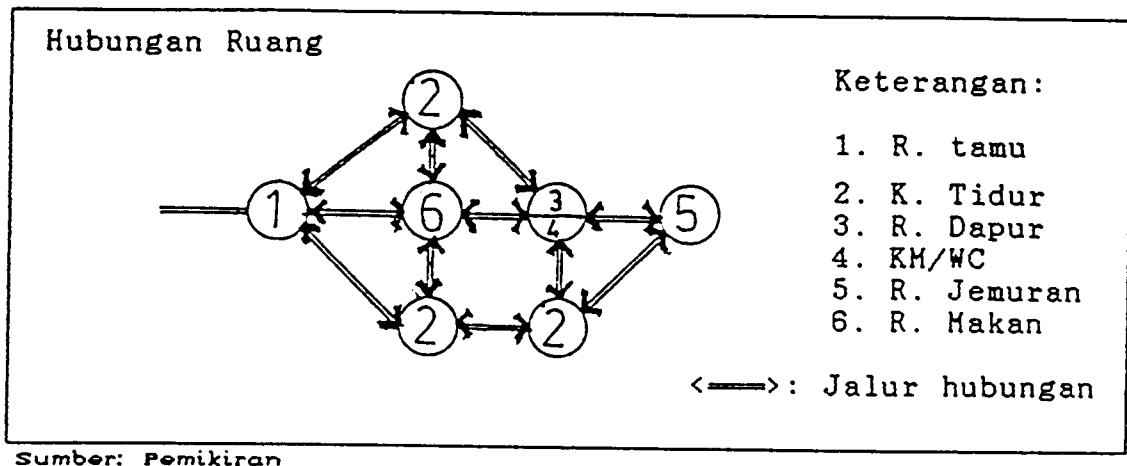
Gambar 5.25
Hubungan Ruang Unit 36

2. Type 45 atau type sedang



Gambar 5.26
Hubungan Ruang Unit 45

3. Type 54 atau type besar



Gambar 5.27
Hubungan Ruang Unit 54

4. Ruang bersama

Ruang bersama sebagai wadah para karyawan untuk berinteraksi atau berkumpul bila terjadi pertemuan antar penghuni dan dapat dipakai sebagai space bermain bagi anak-anak sehingga mereka tidak harus selalu bermain di luar blok rumah susun.

Karena interaksi antar penghuni sangat diharapkan maka untuk memudahkan mereka untuk berinteraksi maka ditempatkan ruang bersama pada setiap lantai.

5. Selasar penghubung

Selasar penghubung merupakan tempat atau sarana untuk menghubungkan unit-unit rumah, oleh karena itu selasar penghubung atau dapat disebut wadah sirkulasi harus dipertimbangkan dengan baik antara lain:

- tidak terjadi crossing
- dapat mewadahi sirkulasi dua arah
- tidak licin dan tidak kasar
- mendapatkan cahaya yang cukup

6. Sirkulasi vertikal

Sirkulasi vertikal merupakan sarana sangat vital untuk bangunan berlantai, oleh karena itu tangga harus diletakkan pada tempat-tempat strategis. Selain tangga utama diletakkan pada tempat strategis juga terdapat tangga darurat yang dapat mengakomodasi bila terjadi hal-hal darurat.

7. Garasi

Garasi sebagai tempat untuk menempatkan kendaraan para karyawan yang menghuni rumah susun, garasi ditempatkan pada tiap blok rumah susun ini dimaksudkan tidak terjadi sepeda motor atau sepeda diletakkan dibawah tangga karena tidak ada garasi atau garasinya terlalu jauh dengan unit blok.

C. Perencanaan Tata Ruang Lingkungan

Perencanaan tata ruang lingkungan dipakai untuk menata bangunan-bangunan blok dan unit-unit bangunan lain pada lingkungan rumah susun, penataan ini diharapkan dapat memberikan kenyamanan dan kealamian lingkungan rumah susun tersebut.

1. Unit-unit blok

Unit-unit rumah yang ada pada satu bangunan disebut sebagai unit blok dan dibuat typical.

a. Faktor pembebanan dan struktur

Beban yang diderita bangunan akan berlainan apabila diberikan bermacam-macam tipe. Bila bangunan yang ada pada satu blok adalah satu tipe maka beban bangunan yang akan diderita adalah sama.

b. Faktor psikologis

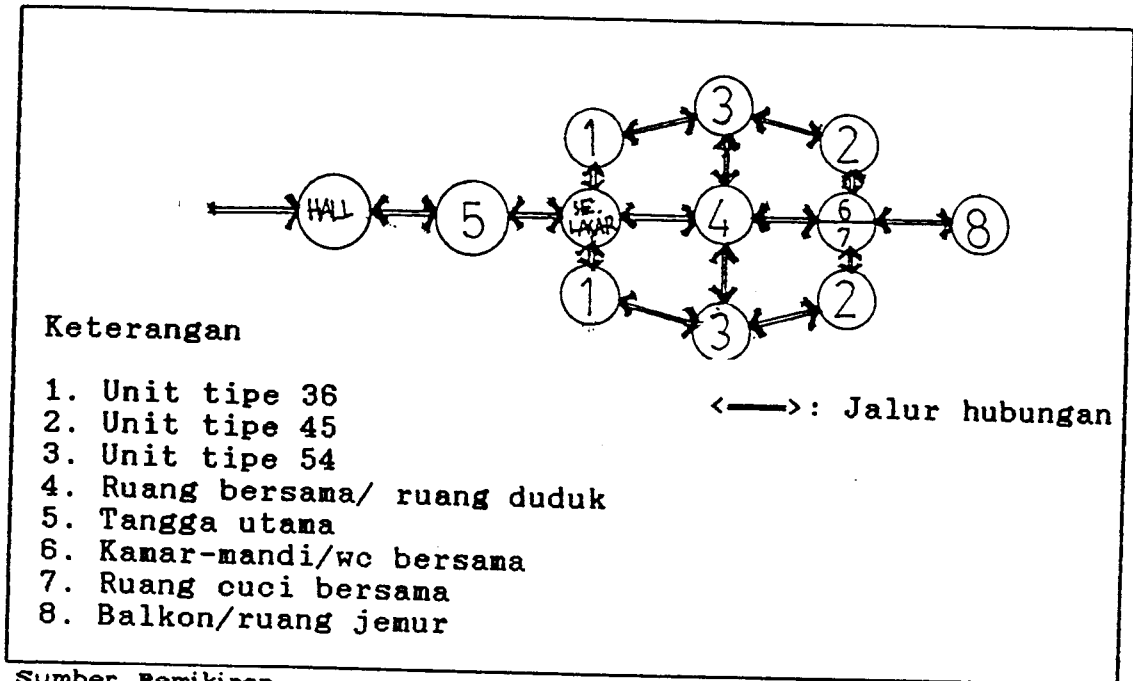
Bila pada satu blok terdapat bermacam-macam tipe maka akan terjadi kesenjangan ekonomi yang berbeda dan ini akan mengakibatkan rasa rendah diri atau rasa sombong.

c. Faktor sosial

Untuk meningkatkan rasa sosial bisa saja diadakan suatu perlombaan olah raga/kebersihan antar blok sehingga rasa memiliki mereka yang tinggi dan meningkatkan interaksi antar penghuni rumah susun atau antar blok bangunan.

Berdasarkan bebarapa pertimbangan yang ada maka pola tata ruang untuk unit blok adalah:

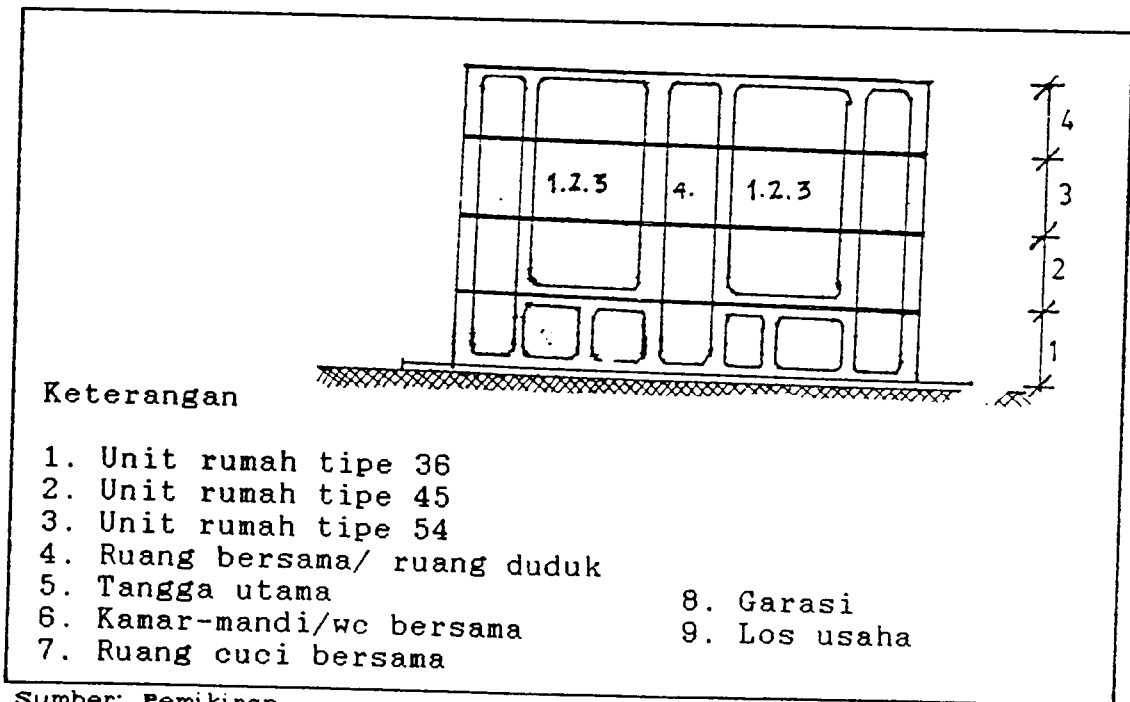
Merupakan pengelompokkan unit-unit rumah tipe 36 dengan fasilitas yang ada:



Sumber Pemikiran

Gambar 5.28
Hubungan Ruang Unit Blok

2. Pola vertikal unit blok



Sumber: Pemikiran

Gambar 5.29
Hubungan Ruang Vertikal

D. Sistem Pengkondisian Ruang

1. Penghawaan ruang

Untuk memberikan udara yang cukup bagi ruang maka diberikan ventilasi yang cukup pada ruang-ruang yang memerlukan udara secara langsung. Dan untuk memberikan rasa nyaman pada penghuni ventilasi yang ada jangan terlalu besar karena pada rumah susun angin yang diterima bangunan cukup tinggi.

Untuk menghindari udara yang panas maka diusahakan mencegah sinar matahari langsung kedalam bangunan dan untuk menghindari kelembaban pada bangunan harus dipertimbangkan sirkulasi udara dalam ruangan sehingga bukaan yang ada dapat berfungsi sebagai ventilasi yang baik.

2. Penerangan ruangan

Untuk menghemat energi maka diusahakan penerangan ruangan sebanyak mungkin dari penerangan alami, tetapi tentu juga direncanakan untuk penerangan di malam hari sehingga pada malam hari pun penghuni dapat melakukan kegiatan dengan baik.

3. Pengendalian kebisingan ruangan

Gangguan kebisingan dari luar atau dari lingkungan dapat dikurangi dengan adanya vegetasi yang ditanam untuk penghalang kebisingan.

5.2.6 Sistem Struktur

A. Sistem struktur bangunan

Untuk sistem struktur bangunan dipakai beton bertulang, ini dengan pertimbangan jangka panjang bahwa nilai ekonomis yang dihasilkan akan tinggi karena beton bertulang semakin lama akan semakin kuat.

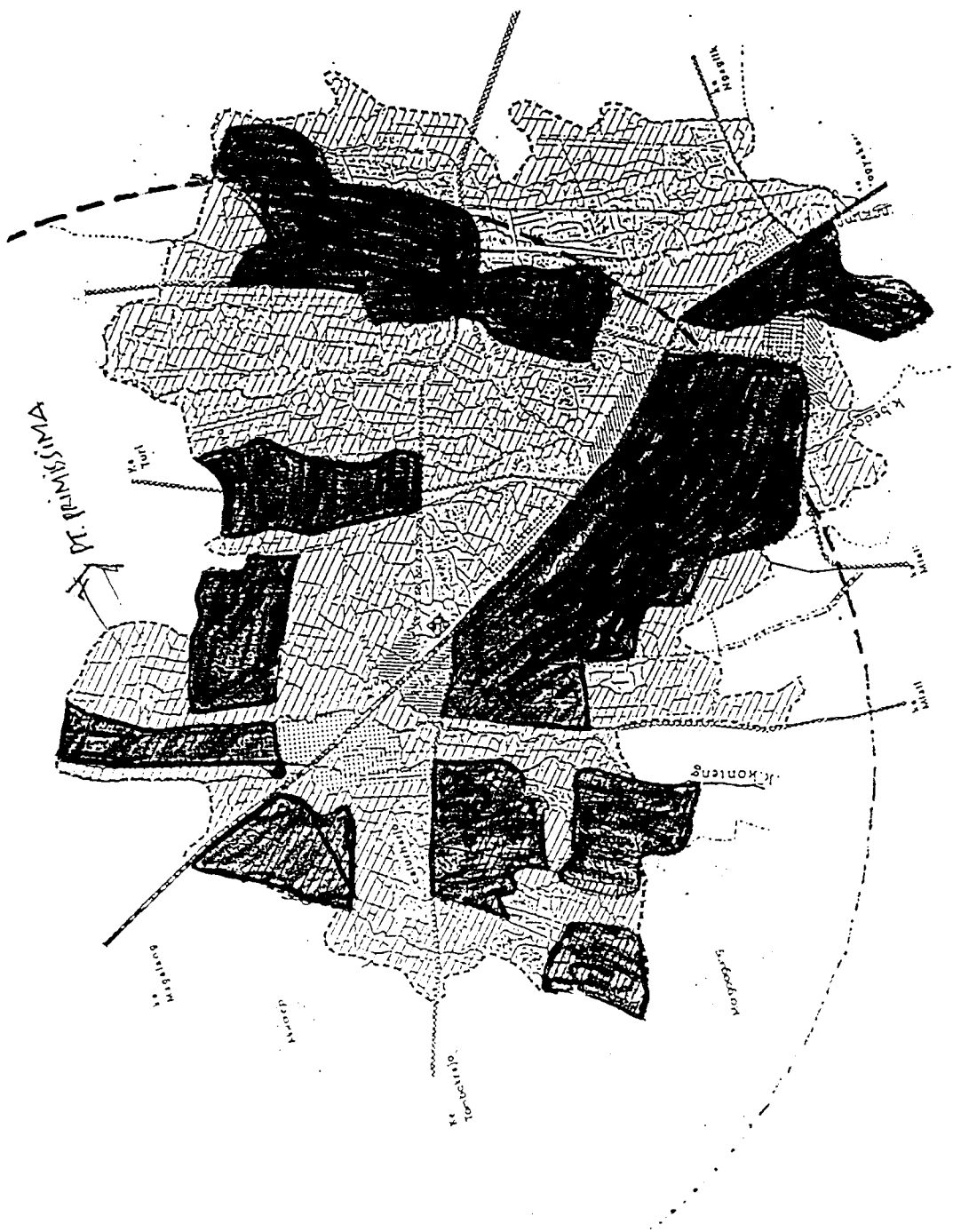
Selain itu dengan pertimbangan keamanan penghuni sendiri karena dengan rangka beton bertulang akan memberikan rasa nyaman para penghuni.

B. Pondasi

Pondasi yang dipakai adalah pondasi titik, karena pondasi titik dirasa sudah memenuhi syarat untuk pembangunan rumah susun yang ada karena tanah di Kota Sleman yang baik dan bangunannya sendiri hanya 4 lantai.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim; *Kabupaten Sleman Dalam Angka*, BPS Kabupaten Sleman, 1993.
- Anonim; *Rencana Detail Tata Ruang Kota Kabupaten Sleman Yogyakarta tahun 1990-2010*, Pemerintah Kabupaten Sleman, 1991.
- Budihardjo, Eko; *Sejumlah Masalah Permukiman Kota di Indonesia*, Alumni Bandung, 1984.
- C. Djemabut Blaang; *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, _____, 1989.
- _____; *Data Statistik*, PT Primissima Yogyakarta, 1994.
- Edi Sutadi; *Humas PT Primissima Yogyakarta*, 1994.
- K. Wantjik Saleh; *Hak Anda Atas Tanah*, Galia Indonesia, Jakarta, 1982.
- M. Budiansyah; *Rumah Susun Bagi Kaum Migran Pinggir Kali*, Tugas Akhir, 1995.
- Munichi B. Edress; *Catatan Kuliah Perancangan Arsitektur 5*, 1993.
- Neufert, Ernest; *Data Arsitek*, terjemahan, 1990.
- Noor Cholis Idham; *Rumah Susun Di Yogyakarta*, Tugas Akhir, 1994.
- R. Arnowo Gogot I; *Rumah Susun Tahap Kedua di Kawasan Kelurahan Sekayu Kodya Semarang*, Tugas Akhir, 1994.
- Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa Indonesia; *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, Balai Pustaka, Jakarta, 1988.
- Suparwoko; *Bahan Seminar, Optimalisasi Sumber Daya Manusia Sebagai Upaya Perbaikan Permukiman Kumuh*, Seminar Nasional UII, 1994.
- _____; *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, _____, 1989

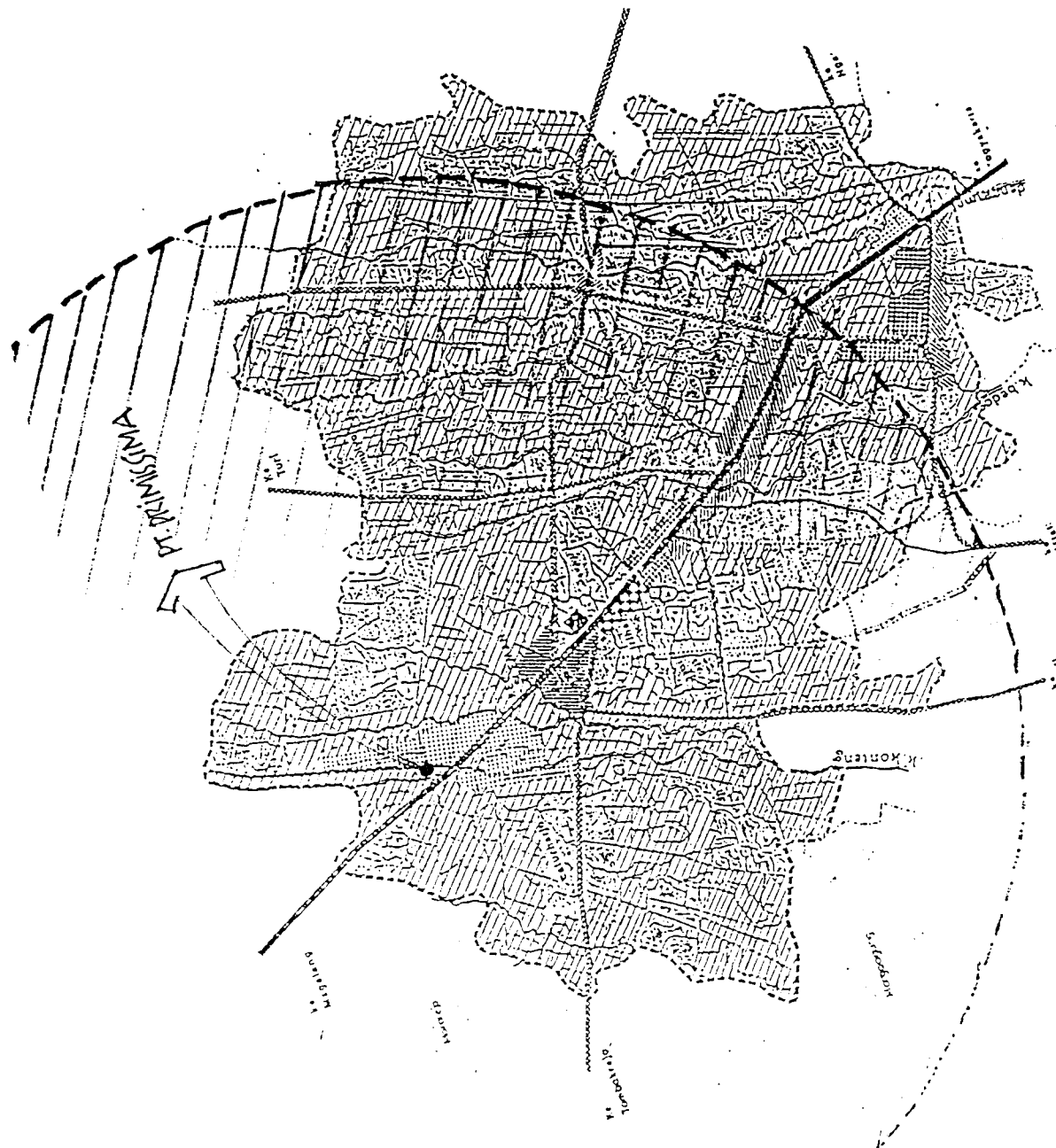


PETA RENCANA PENGGUNAAN TANAH

NOTASI

- [Diagonal lines /] SAWAH
- [Solid black] PERMUKIMAN
- [Vertical lines |] PERKANTORAN
- [Diagonal lines \] PERDAGANGAN
- [Cross-hatch] PENDIDIKAN
- [Grid] INDUSTRI
- [Stippled] KESEHATAN
- [Wavy lines ~] Aterri Primer
- [Dashed line ---] Kolektor Sekunder
- [Dotted line ...] Kolektor Sekunder (jalan Lokal)
- [Long dashed line - - -] Lokal (jalan baru)
- [Short dashed line - - -] Batas Wilayah Perencanaan
- [Thin solid line _ _ _] Batas Kecamatan
- [Thick solid line ==] Batas Desa

Sumber : Pengolahan: Studio 1990



KET.  = RADIUS . 5 KM

PETA RADIUS 5KM . DARI PR.

Tabel *Arahan Pemanfaatan ruang Tahun 1990-2010*

Blok	Pemanfaatna ruang	Luas (ha)
I1	Perkantoran	17,94
	Industri	16,56
	Perdagangan	6,9
	Sawah/pertanian	96,6
I2	Permukiman	204,05
	Perkantoran	14,57
	Perdagangan	37,89
	Sawah/pertanian	34,98
III1	Permukiman	101,27
	Sawah/pertanian	125,25
	Perdagangan	18,65
	Perkantoran	7,99
	Pendidikan	13,32
II2	Permukiman	77,06
	Perkantoran	13,16
	Sawah/pertanian	97,76
II3	Permukiman	131,08
	Sawah/pertanian	94,92
II4	Permukiman	57,60
	Sawah/pertanian	38,40
III1	Permukiman	199,69
	Industri	47,29
	Sawah/pertanian	278,52
III2	Permukiman	121,95
	Sawah/pertanian	243,90
	Industri	40,65
III3	Permukiman	87,30
	Sawah/pertanian	494,70

Sumber : RUTRK Kota Sleman 1990

Tabel

Penggunaan Lahan Di Wilayah Perencanaan Tahun 1993

No	Jenis Penggunaan	Luas (Ha)	%
1	Kawasan terbangun	113.0	42,96
2	Jalur Hijau	11.0	4,18
3	Sawah	101.0	38.40
4	Jalan dan lain-lain	38.0	14,44
	Jumlah	263.0	100,00

Sumber : Pengolahan Studio, 1993

Tabel
 Penggunaan Lahan di Wilayah Perencanaan (Ha)
 Tahun 1988 - 1993

No	Jenis Penggunaan	1988	r	1989	r	1990	r	1991	r	1992	r	1993	r	\bar{r}
1	Perakuman dan Kawasan terbangun	109,47		110,02	0,5	110,10	0,07	111,10	0,90	112,64	1,39	113,00	0,32	0,636
2	Pertanian	115,53		109,98	-4,8	105,90	-3,7	104,90	-0,9	102,36	-1,33	101,00	-1,33	-2,626
3	Jalur Hijau	10,00		10,00	0	11,00	10	11,00	-	11,00	2,0	11,00	-	2,0
4	Jalan	32,00		34,00	6,255	35,00	2,9	36,00	2,8	37,00	2,7	38,00	2,7	3,47
	Jumlah	263,00		263,00		263,00		263,0		263,00		263,00		

Sumber : - BPH Kab. Dati II Sleman
 - Survei Lapangan dan Hasil perhitungan

Tabel

Pendapatan Asli Daerah Di Wilayah Perencanaan
Tahun 1993

No	Jenis sektor	Tridadi	Pandowcharjo
1	Tanaman Pangan	1.034.871.000	3.684.230.150
2	Perkebunan	161.406.600	295.925.545
3	Kehutanan & Pekarangan	46.428.000	31.601.257
4	Peterernakan	283.784.962	261.303.600
5	Perikanan	1.301.600	7.752.000
6	Pertamb. & bahan galian	565.397.500	62.411.256
7	Indutri & Keraj.rakyat	254.065.000	1.404.540.155
8	Perdagangan	528.095.500	662.667.750
9	Transportasi	870.000.000	688.942.637
10	Jasa	1.303.994.250	1.020.044.200
	Jumlah	4.723.954.260	6.085.253.262

Sumber : Podes 1992/1993

Tabel
Komposisi penduduk menurut mata pencaharian
di wilayah perencanaan Tahun 1993

No. Urut	Dusun	Buru Tanitani	Pe- tani	Peda- gang	Tu- kang	ABRI	Peg. Neg.	Swas- ta	Pen- siun	Jas	lain Jas
01.	Pisangan	201	217	59	29	19	95	-	11	151	36
02.	Dukuh	160	163	41	36	18	71	-	8	123	24
03.	Beran Lor	40	49	32	16	10	53	-	4	106	20
04.	Josari	100	119	39	16	9	44	-	1	63	40
05.	Bangunrejo	39	60	44	17	6	59	-	6	72	4
06.	BeranKidul	41	43	41	25	14	72	-	5	80	15
07.	Denggung	70	76	29	40	20	57	-	2	45	26
08.	Jaban	6	8	58	7	3	26	-	-	28	15
09.	Sawahan	75	112	30	15	4	55	-	7	40	25
10.	Gabugan	41	75	21	14	5	49	-	2	51	4
11.	Pajangan	8	11	48	5	1	42	-	-	46	7
Jumlah		781	933	464	220	109	623	-	46	805	216

Sumber: Monografi Desa, 1992/1993

Gambar 3.10

RENCANA PENGUNAAN LAHAN

KETERANGAN

- Batas Kelurahan
- - - Batas Unit Pengembangan
- Jalan
- Jalan Kereta Api
- Sungai
- Bangunan
- Perumahan
- Fasilitas pelayanan Umum
- Fasilitas pelayanan Lingkungan
- Fasilitas lain Perumahan

UNIT PENGEMBANGAN TANDES-DARMO BARU KOMPLEKS



SKALA

1:15000

