

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)

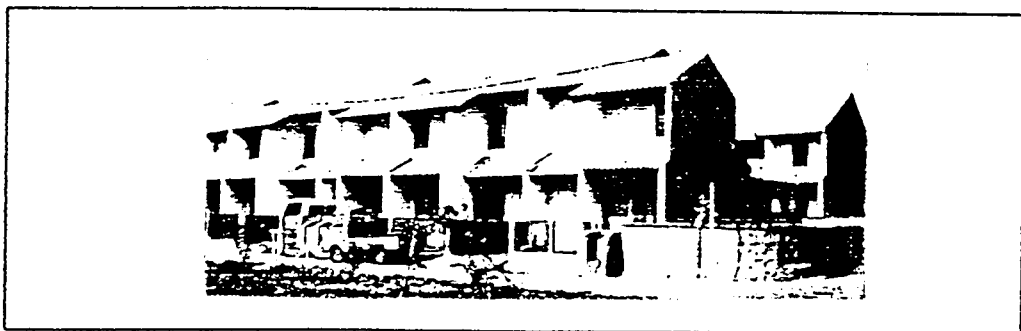
Flat adalah tempat hunian dengan sistem vertikal atau menumpuk ke atas. Unit-unit ini dapat dimiliki atau dibeli, namun ada juga yang disewakan.

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.



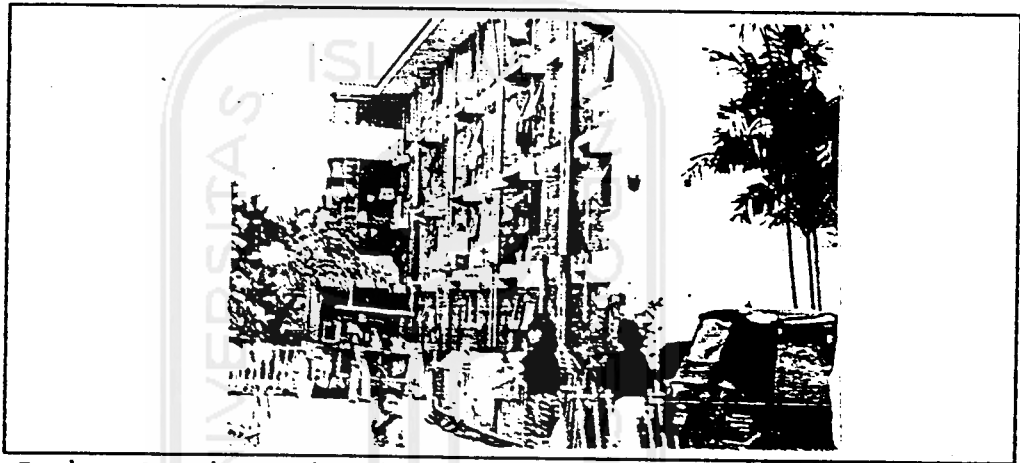
Sumber: Rumah Untuk Rakyat

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

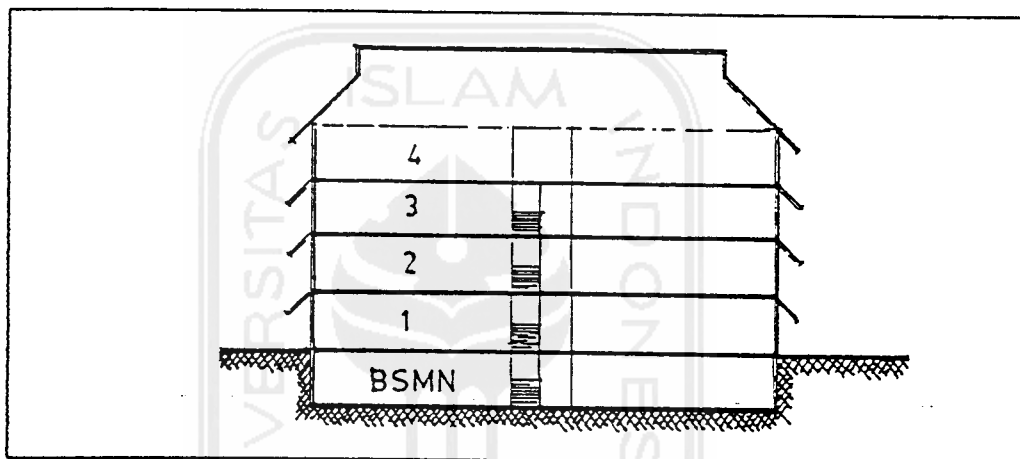
Rumah Susun 4 (Empat) Lantai

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.

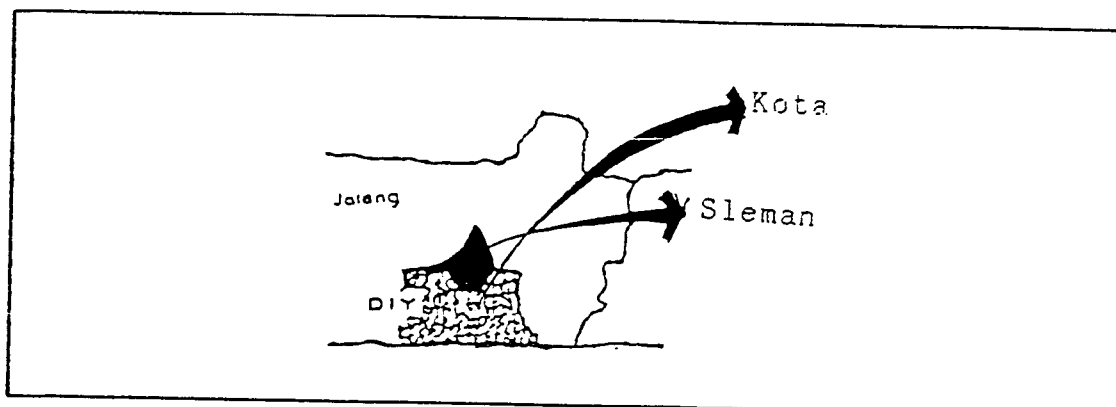
2.2 Tinjauan Faktual Rumah Susun Buruh Pabrik PT. Primissima Yogyakarta

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.



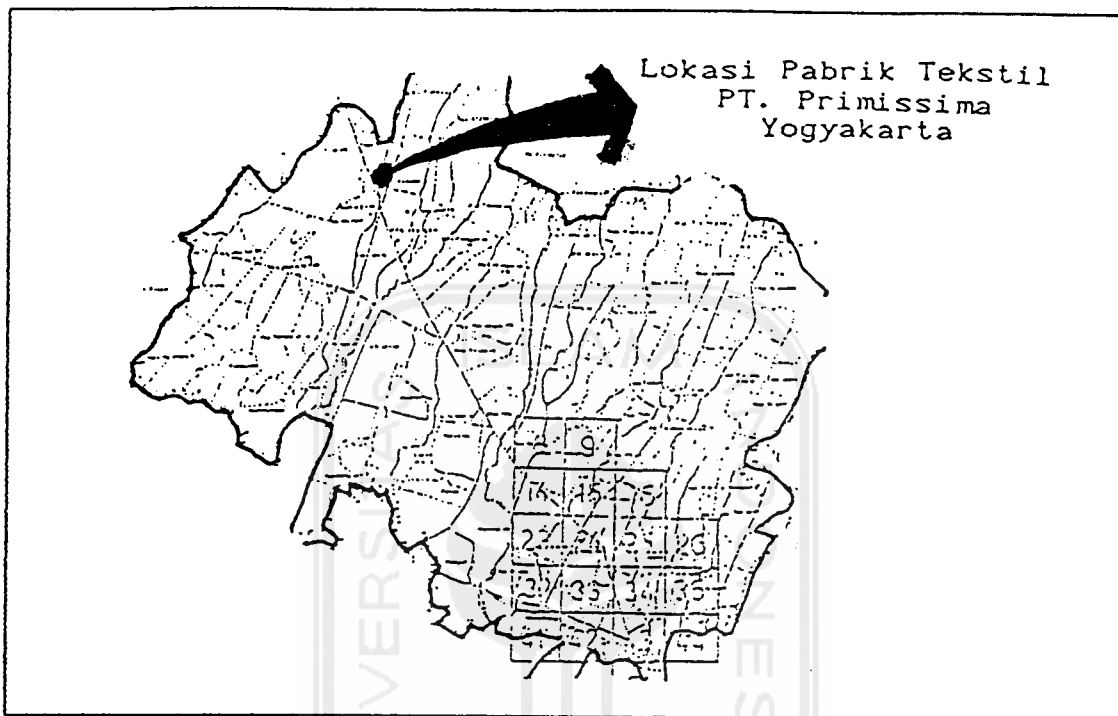
Peta 2.1
Posisi Kabupaten Sleman

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
r. duduk + r. makan + r. tidur	250	t.a.	t.a.	t.a.	t.a.	catatan ³⁾
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:

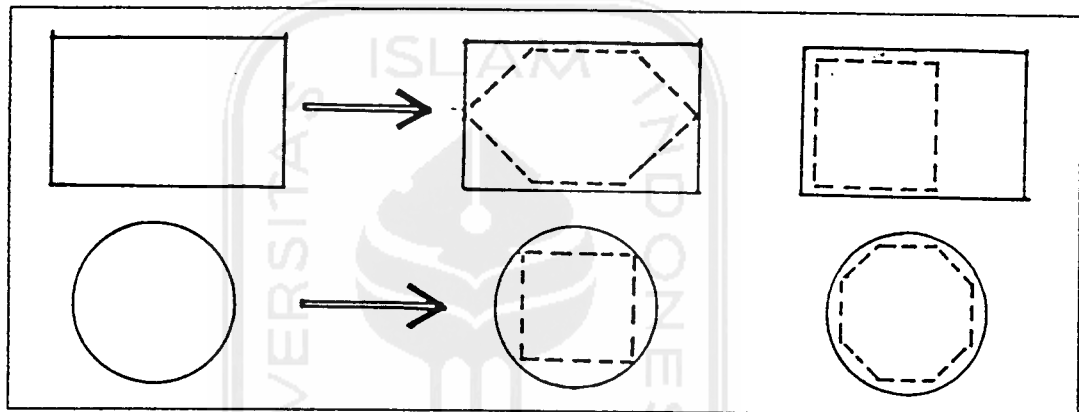
Bangunan itu dapat mengikuti dan menampung tuntutan kegiatan yang senantiasa berkembang. Bangunan tersebut senantiasa dapat melayani perubahan pewardahan kegiatan. Adanya kemungkinan penambahan atau perubahan pada bangunan tanpa mengganggu bangunan yang sudah ada.

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.

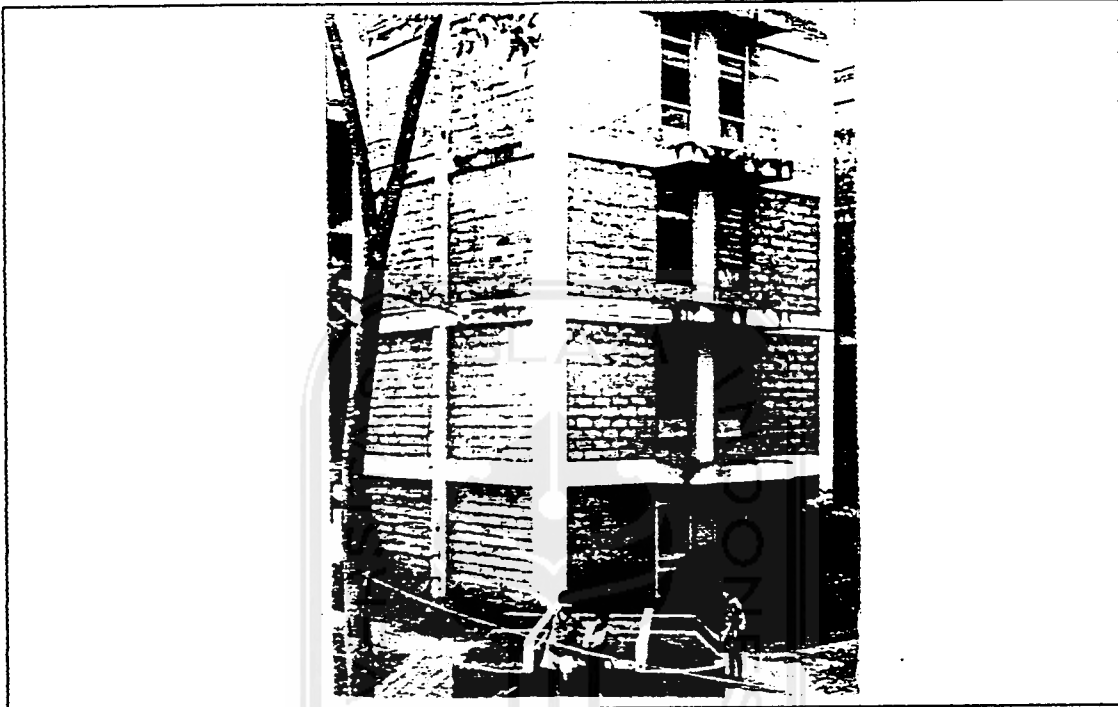
Kebiasaan komunikasi antar tetangga, seperti halnya dalam bentuk obrolan santai bagi kelompok remaja dan orang tua atau bahkan aktifitas bermain anak-anak.

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.

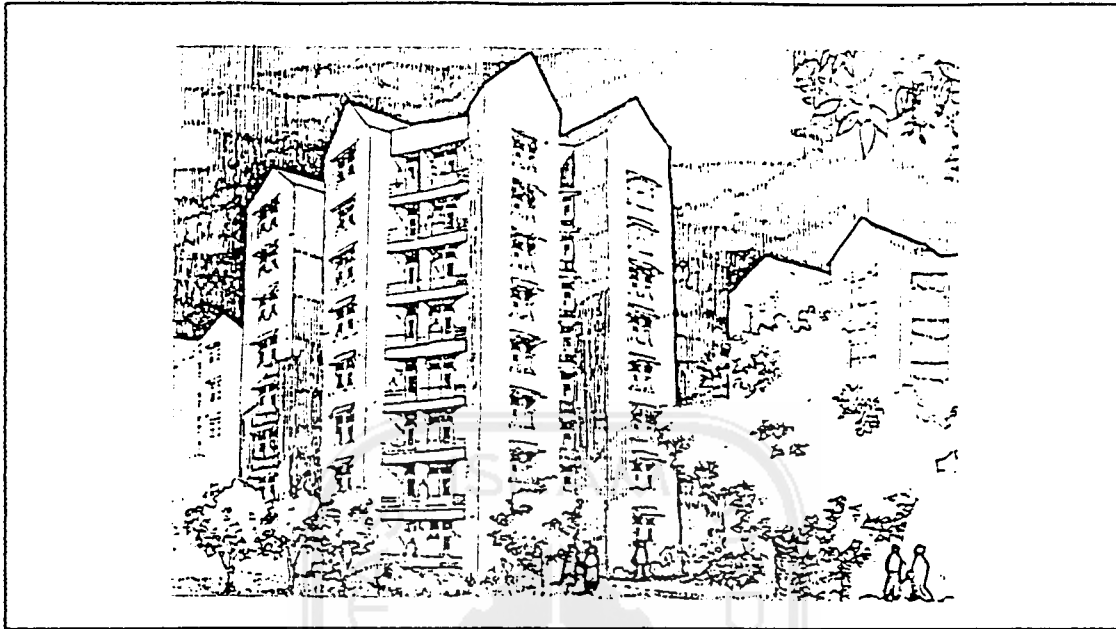


Sumber: Rumah Untuk Rakyat

Gambar 2.8

Rumah Susun di Sarijadi, Bandung

C. Rumah Susun Di Kemayoran, Jakarta.

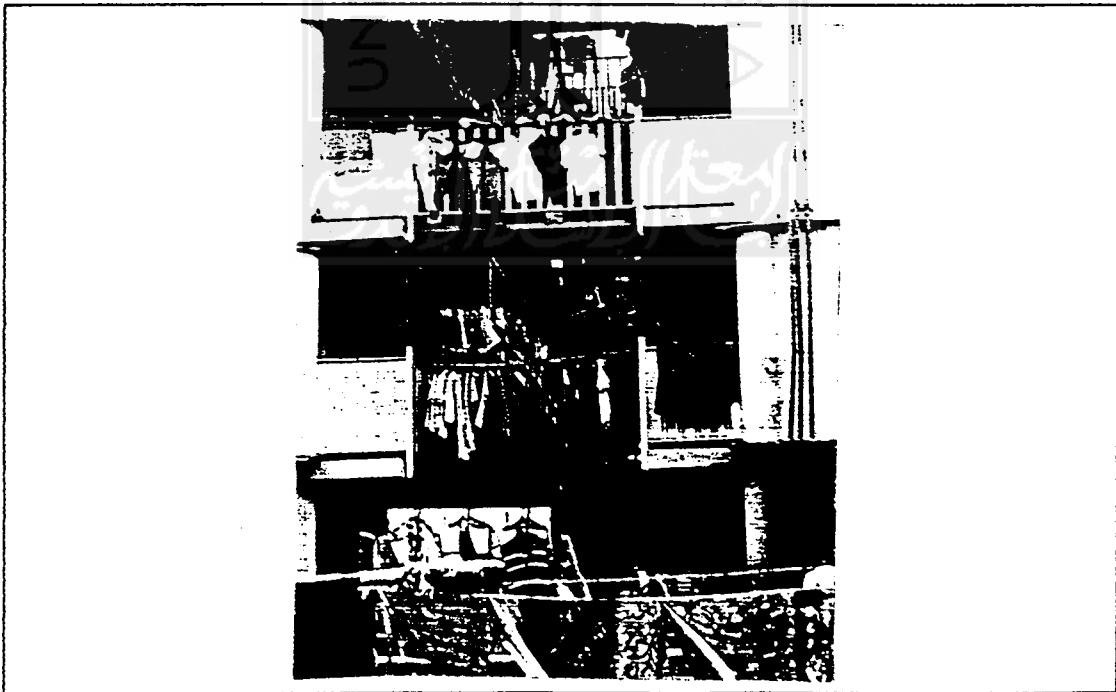


Sumber: Rumah Untuk Rakyat

Gambar 2.9

Rumah Susun di Kemayoran

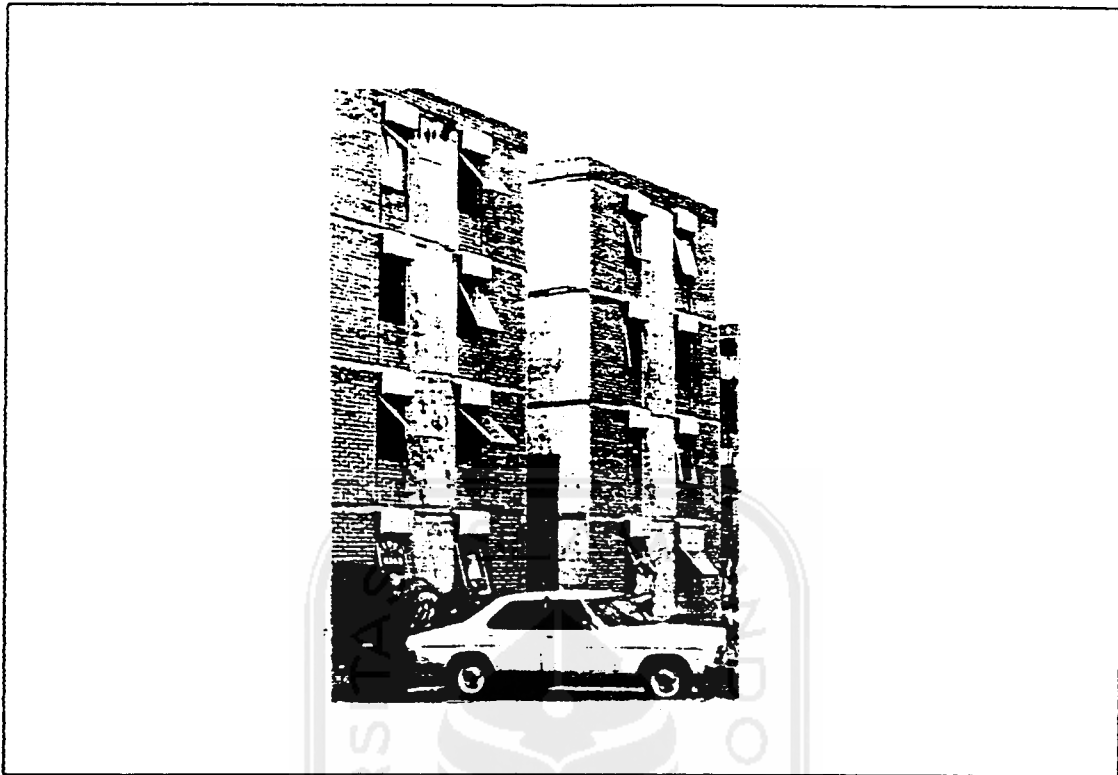
D. Rumah susun Di Tanah Abang, Jakarta.



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.

