

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 . Latar Belakang

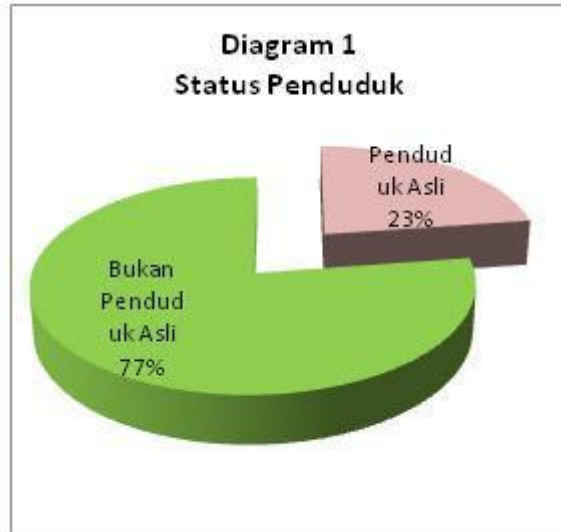
Tingginya tingkat urbanisasi sangat berperan besar dalam meningkatnya jumlah penduduk di kota-kota besar. DKI Jakarta, sebagai provinsi dengan kepadatan penduduk tertinggi di Indonesia tentunya bukan lagi menjadi sebuah tempat yang nyaman untuk ditinggali. Selain karena kepadatannya, polusi dan harga tanah yang sangat tinggi menjadi faktor yang sangat berpengaruh dalam hal ini.

Oleh karena itu, alternatif diperlukan. Kota-kota di sekitar Jakarta menjadi solusinya. Saat ini sebagian besar kaum komuter yang bolak balik dari dan ke Jakarta memilih untuk tinggal di daerah penyangga Jakarta seperti Tangerang, Bogor, Depok, dan Bekasi. Hal ini karena mereka hanya mampu membeli hunian di pinggir Jakarta karena gaji yang pas-pasan.

Selain masalah kemampuan keuangan, persepsi membeli rumah yang masih mempunyai tanah (*landed*) masih menjadi pemikian utama bagi masyarakat Jabodetabek yang belum terbiasa tinggal di apartemen atau hunian vertikal.

Akibat dari hal ini adalah meningkat pula nya pertumbuhan penduduk di kota-kota penyangga Jakarta, salah satunya adalah kota Depok. Kota Depok sebagai kota yang sedang berkembang juga menjadi kota tujuan urbanisasi, ditandai dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya. Menurut BPS Kota Depok, jumlah penduduk Kota Depok tahun 2012 mencapai 1.898.567 jiwa, yang terdiri dari penduduk laki-laki 961.876 jiwa dan penduduk perempuan 936.691 jiwa. Di Tahun 2012 kepadatan penduduk Kota Depok mencapai 9.479 jiwa/km². Selain warga asli Depok dan kaum urban yang menjadi pendatang, mahasiswa juga menjadi penyebab utama meningkatnya jumlah penduduk di Kota Depok

Kota Depok terkenal dengan banyaknya Universitas-universitas yang ada. Yang paling terkenal dan favorit adalah Universitas Indonesia, lalu Universitas Gunadarma, Universitas Pancasila, Institut Ilmu Sosial dan Ilmu Politik (IISIP), Universitas Jayabaya, dan Bina Sarana Informatika. Banyaknya universitas yang ada di Depok membuat banyaknya mahasiswa pendatang yang datang ke Depok untuk menuntut ilmu, setiap tahunnya. Divisi Penelitian BO Economica melakukan penelitian dengan 89 responden dipilih berdasarkan *random sampling* di sekitar wilayah Kukusan Teknik, Kukusan Kelurahan, Pondok Cina, Barel dan Kober untuk melihat dampak berdirinya UI terhadap masyarakat di sekitar UI, ditinjau dari segi sosial, lingkungan, dan ekonomi. Dari hasil penelitian, terlihat bahwa 77% responden bukan merupakan penduduk asli kota Depok. Responden yang diwawancarai menyatakan bahwa kini pemukiman penduduk asli telah tergeser semakin ke belakang, sedangkan rumah-rumah kos serta toko-toko yang ramai berjajar di daerah yang langsung berbatasan dengan UI merupakan milik kaum pendatang.



Gambar 1.1 : Diagram Status Penduduk di Sekitar UI Depok.

Sumber : penerbitanboe.wordpress.com

Dengan adanya peningkatan jumlah penerimaan mahasiswa yang sebesar itu, tentu saja akan menimbulkan beragam permasalahan baru, diantaranya kurangnya kemampuan untuk memwadahi dan memfasilitasi pelajar yang hendak bermigrasi ke daerah tersebut. Fenomena yang saat ini terjadi adalah, pembangunan di daerah Depok pun semakin berkembang dengan pesat, seperti rumah kost, kontrakan, kafe, rumah makan, hingga fasilitas perbelanjaan kebutuhan sehari-hari. Sayangnya pesatnya pembangunan itu hanya memikirkan keuntungan semata tanpa diimbangi dengan pelaksanaan yang baik. Akibatnya banyak bangunan yang telah berdiri sekarang ini berada dibawah standar kelayakan dan keteraturan yang seharusnya. Beragam solusi-pun mulai ditawarkan, sebagai salah satu upaya yang dianggap efektif dalam mengantisipasi akan pemenuhan kebutuhan perumahan (papan) terutama di kota-kota besar, maka pemerintah memerlukan kebijakan untuk pembangunan model baru yaitu pembangunan ke arah vertikal untuk mahasiswa pendatang dengan tetap memperhatikan aksesibilitas yang tetap terjangkau dari wilayah kampus. Jenis bangunan ini berupa rumah susun/asrama mahasiswa. Ini merupakan pilihan yang relevan mengingat semakin tingginya harga tanah per meter persegi di daerah Depok.

Universitas Indonesia memang sudah memiliki asrama mahasiswa di dalam lingkungan kampusnya. Namun kondisi yang kurang terawat dan lokasinya yang sangat di belakang, jauh dari pusat kota menjadikan asrama UI kurang diminati. Lagipula Universitas-Universitas lain seperti Gunadarma dan Universitas Pancasila belum memiliki asrama untuk mahasiswa pendatangnya.

Di kota-kota besar seperti Jakarta, Depok, Yogyakarta dan Surabaya, Tipe hunian jenis apartemen cenderung lebih diminati oleh pendatang dibandingkan dengan rumah kost/kontrakan dikarenakan harganya yang kini sudah tidak berbeda jauh, namun lebih dilengkapi dengan fasilitas dan peraturan yang lebih bernuansa modern dan mementingkan kenyamanan penghuninya. Dikutip dari Kompas.com (3/02/2014), bukan rahasia lagi bila pasar mahasiswa saat ini menjadi incaran serius para pengembang. Apartemen Margonda Residence dan Apartemen Taman Melati Margonda adalah contoh nyata betapa tingginya permintaan terhadap hunian vertikal di Daerah Depok. Hal ini ditandai dengan laku kerasnya penjualan ataupun penyewaan unit.

Sangat jelas sudah bahwa bisnis hunian vertikal mahasiswa sangat laku keras di pasaran dunia property. Berdasarkan kejelasan akan urgensi pemenuhan kebutuhan apartemen mahasiswa tersebut, khususnya di Kota Depok dalam jangka panjang, tercipta suatu ide untuk meneruskan tren pasar dengan menawarkan sebuah *project* berbentuk hunian vertikal baru khusus mahasiswa yang terletak di Jalan Margonda, Depok. Selain akan memanfaatkan lahan yang tersedia dengan baik mengingat kenaikan harga tanah di Depok yang semakin melonjak, Keberadaan sebuah asrama mahasiswa ini juga berpotensi mendatangkan profit melalui jalur investasi para pengembang di Depok.

1.2. TUJUAN DAN SASARAN

1.2.1. TUJUAN

Adapun tujuan yang hendak dicapai dari penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini adalah memperoleh standar-standar yang diperlukan dalam perancangan konseptual asrama mahasiswa di wilayah Jalan Margonda Depok. Selain sebagai solusi dalam memperbesar kapasitas daya tampung mahasiswa pendaatang di Depok, *project* asrama mahasiswa ini akan mampu mendatangkan keuntungan daerah dalam jumlah besar melalui sektor investasi para pengembang dalam jangka waktu beberapa tahun yang akan datang. Keberadaan sebuah hunian vertikal yang nyaman, ramah lingkungan, dan bernuansa modern ini akan membawakan sebuah paradigma baru di kalangan mahasiswa. Sehingga akan diperoleh suatu judul Tugas Akhir yang jelas secara tujuan dan juga layak untuk diangkat, bahkan bukan tidak mungkin akan dijadikan sebuah percontohan yang baik dan benar bagi tren pembangunan modern di daerah ini.

1.2.2. SASARAN

Tersusunnya usulan langkah-langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan Asrama Mahasiswa di Depok berdasarkan atas aspek-aspek panduan perancangan (*design guide lines aspect*). Sasarannya untuk memajukan perekonomian masyarakat Depok dengan menyerap tenaga kerja dan dapat menampung pelajar pendaatang dari luar kota, maupun penduduk asli Depok sendiri.

1.3. MANFAAT

1.3.1. MANFAAT SUBJEKTIF

Sebagai pemenuhan syarat tugas akhir Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro yang nantinya digunakan sebagai pegangan dan pedoman dalam perancangan Asrama Mahasiswa di Depok, Jawa Barat.

1.3.2. MANFAAT OBJEKTIF

Sebagai sumbangsih pemikiran kepada pemerintah Kota Depok dalam mengatasi pertumbuhan penduduk yang semakin parah beberapa akhir tahun ini dan diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan khususnya di bidang arsitektur dan sosial bagi mahasiswa yang akan mengajukan proposal Tugas Akhir.

1.4. LINGKUP PEMBAHASAN

1.4.1. LINGKUP SUBSTANSIAL

Ruang lingkup perencanaan dan perancangan Asrama Mahasiswa di Depok adalah bangunan tunggal dan lebih terfokus pada high rise apartemen dengan integritas arsitektur sebagai wadah yang dapat mengakomodasi, melengkapi, dan menunjang kegiatan penghuni asrama.

1.4.2. LINGKUP SPASIAL

Asrama Mahasiswa di Depok ini termasuk dalam masterplan kawasan Kota Depok, Jawa Barat.

1.5. METODE PEMBAHASAN

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, menganalisa dan menyimpulkan data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan serta menggunakan metode dokumentatif, yaitu dengan mendokumentasikan data-data yang dibutuhkan yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan ini.

Adapun pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a. Studi Literatur

Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh landasan teori, standar perancangan dan kebijaksanaan perencanaan dan perancangan melalui buku, katalog dan bahan-bahan tertulis lain yang bisa dipertanggungjawabkan.

b. Studi Kasus

Studi kasus dilakukan dengan melakukan analisa Asrama yang sudah ada saat ini sebagai acuan dasar untuk menentukan kapasitas dan besaran ruang dalam perencanaan dan perancangan ini.

c. Studi Banding

Studi banding dilakukan untuk mengetahui penggunaan dan kapasitas Asrama yang sudah ada.

1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup bahasan, metode dan sistematika pembahasan serta alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tinjauan Asrama dan tinjauan teori tentang perencanaan dan perancangan Asrama sesuai referensi yang relevan. Studi banding terhadap Asrama / Apartemen Mahasiswa di beberapa tempat yang dapat dijadikan acuan desain.

BAB III DATA

Berisi tinjauan terhadap kota Depok. Berisi data-data fisik dan non-fisik Apartemen di Kota Depok.

JUDUL TUGAS AKHIR
ASRAMA MAHASISWA DI DEPOK, JAWA BARAT
 Dengan Penekanan desain Modern

LATAR BELAKANG

AKTUALITAS

- Banyaknya jumlah Perguruan Tinggi dan juga Universitas di Depok, baik Negeri maupun Swasta
- Kepadatan penduduk yang tinggi di Depok, ditambah dengan banyaknya mahasiswa pendatang di Universitas-universitas di Depok.
- Jumlah mahasiswa masuk (mahasiswa baru) lebih banyak daripada mahasiswa keluar (lulus).
- Semakin banyaknya pembangunan dan pengalihfungsian kawasan permukiman di Depok menjadi kawasan perdagangan, membuat lahan untuk perumahan semakin sempit, harga tanah menjadi semakin mahal.

URGENSI

Dibutuhkannya wadah untuk menampung besarnya peningkatan jumlah migrasi mahasiswa pendatang ke Depok, berupa hunian vertikal baru yang layak dari segi fasilitas, maupun dari segi aspek lain seperti keamanan, kenyamanan dan kemudahan bagi mahasiswa untuk beraktivitas.

ORIGINALITAS

- Bagaimana merancang sebuah Asrama Mahasiswa di Depok Jawa Barat yang nyaman dengan konsep Arsitektur Modern, untuk mengakomodasi segala kegiatan mahasiswa dalam beraktivitas.

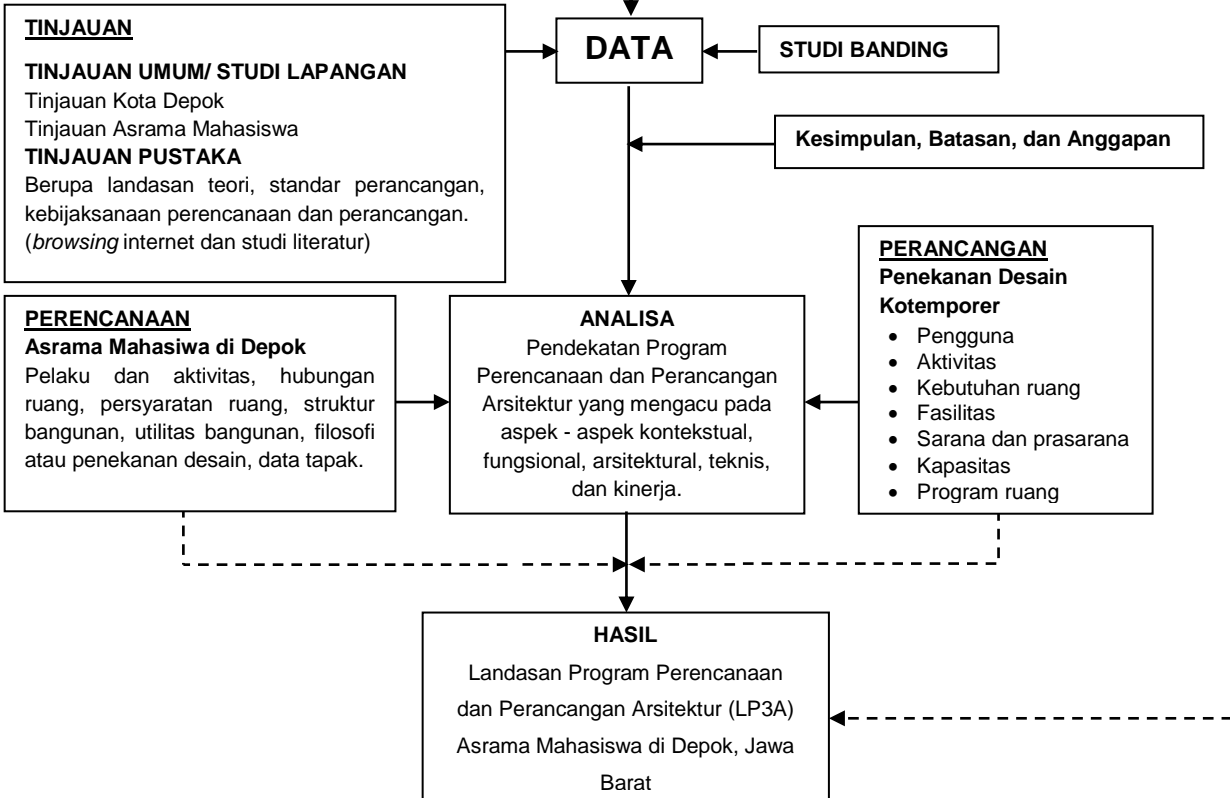
TUJUAN

Memperoleh satu usulan judul Tugas Akhir yang Jelas dan layak, dengan suatu penekanan desain yang spesifik sesuai dengan originalitas/ karakter judul dan citra yang dikehendaki atas judul yang diajukan.

Tujuan yang lain untuk mengungkapkan dan merumuskan masalah-masalah yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan Apartemen di Depok serta memberikan alternatif pemecahannya secara arsitektural.

SASARAN

Tersusunnya usulan langkah-langkah pokok proses (dasar) perencanaan dan perancangan Asrama Mahasiswa di Depok berdasarkan atas aspek-aspek panduan perancangan (*design guide lines aspect*).



F
E
E
D
B
A
C
K