

BAB I**PENDAHULUAN****1.1 Latar Belakang**

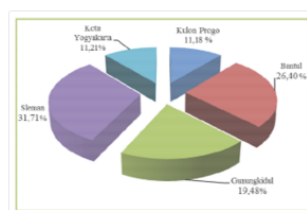
Seiring dengan arus globalisasi, teknologi informasi, layanan pendidikan tinggi telah berkembang melampaui batas-batas teritorial baik secara elektronik atau melalui berbasis kampus secara fisik. Pertumbuhan di bidang Industri Pendidikan Tinggi sangat cepat, sehingga mendorong pihak universitas negeri maupun swasta tersebut untuk bersaing dalam setiap aktivitasnya termasuk dalam bidang pemasaran.

Keterkaitan antara tempat tinggal dan kampus tidak bisa dihindari oleh mahasiswa oleh karena itu pembangunan hunian sewa sesuai dengan kebutuhan mahasiswa seperti asrama yang dekat dengan kampus sangat dibutuhkan oleh para mahasiswa, karena akses yang dekat memudahkan mahasiswa untuk meminimalisir perjalanan jarak tempuh, sehingga bias menghemat efisiensi waktu.

UII atau Universitas Islam Indonesia memiliki empat lokasi kampus yang tersebar di beberapa wilayah, seperti Kampus Terpadu terletak di Jalan Kaliurang KM 14,5 Kabupaten Sleman, dekat daerah wisata Kaliurang dan berjarak 20 KM dari puncak Gunung Merapi. Kampus Fakultas Ekonomi terletak di Jalan Ringroad Utara, Condongcatur, Kabupaten Sleman. Kampus Fakultas Hukum di Jalan Tamansiswa, Kota Yogyakarta dan Kampus lainnya di Jalan Cik Dik Tiro, Kota Yogyakarta dan Demangan Baru, Kabupaten Sleman.

Sleman itu sendiri adalah kabupaten yang paling mendominasi pertumbuhan penduduknya dibandingkan dengan kota-kota besar lainnya di provinsi D. I. Yogyakarta. Menurut Badan Pusat Statistik Provinsi D.I. Yogyakarta pada tahun 2012 Kabupaten Sleman berjumlah 1.114.833 jiwa, bila dibandingkan dengan Kota Yogyakarta sendiri yang hanya berjumlah 394. 012 jiwa atau sekitar 35.34% dari jumlah penduduk Sleman itu sendiri. Untuk D.I. Yogyakarta sendiri, Kabupaten Sleman menyumbang 31.71% dari keseluruhan penduduk Provinsi D.I. Yogyakarta, disusul Bantul 26.80%, Gunung Kidul 19,48%, Yogyakarta 11.21% dan terkecil Kulonprogo 11.38%.

Gambar 1.1 Diagram Presentase Jumlah Pertumbuhan Penduduk D.I. Yogyakarta



Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS) D.I. Yogyakarta

Tabel 1.1 Jumlah Pertumbuhan Penduduk Tiap Kabupaten/Kota di D.I. Yogyakarta Tahun 2009-2012

Kabupaten/ Kota	Tahun			
	2009	2010	2011	2012
Kulonprogo	387.493	388.869	390.207	393.221
Bantul	899.312	911.503	921.263	927.958
Gunung Kidul	675.474	675.382	677.998	684.780
Sleman	1.074.673	1.093.110	1.107.304	1.114.833
Yogyakarta	389.685	388.627	390.553	3.487.325
DIY	684.958	1.114.833	394.012	3.514.762

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS) D.I. Yogyakarta

Tentu saja jumlah diatas belum termasuk jumlah perpindahan penduduk dari luar kota ke Sleman. Adanya Perguruan Tinggi Negeri maupun swasta yang sedang berkembang pesat seperti UII, Universitas Atmajaya dan beberapa universitas lainnya di Sleman khususnya di Jalan Kaliurang menjadikan banyaknya jumlah pendatang lebih didominasi oleh kalangan pelajar. Seiring dengan meningkatnya jumlah peminat perguruan tinggi swasta ini, jumlah migrasi mahasiswa pendatang ke kawasan kampus UII Kaliurang-pun dari tahun ke tahun semakin meningkat.

Dikutip dari Trimunjogja.com, Sleman, Minggu (22/3/2016) — Jumlah pendaftar calon mahasiswa baru Universitas Islam Indonesia Yogyakarta pada pola seleksi Paper Based Test (PBT) menunjukkan peningkatan signifikan dari tahun sebelumnya. Tercatat kenaikan jumlah pendaftar mencapai 29.84%. Hal itu disampaikan oleh Direktur Akademik UII, Arief Rahman, PhD saat meninjau seleksi mahasiswa baru di Kampus Terpadu UII, Jalan Kaliurang. Lebih lanjut Arief Rahman melanjutkan, pada pelaksanaan seleksi tahun ini masih didominasi oleh pendaftar Prodi Pendidikan Dokter. Seperti diketahui, selain melalui jalur seleksi Penelusuran Siswa Berprestasi (PSB), pendaftar pada Prodi Pendidikan Dokter UII hanya dapat ditempuh melalui jalur seleksi PBT. Kenaikan pendaftar mahasiswa baru UII juga terlihat pada jumlah pendaftar jalur seleksi lainnya. Kata Arief, total pendaftar dari seluruh jalur seleksi tahun ini sudah mencapai 7.815. Jumlah tersebut meningkat sebanyak 21,77 persen dari gelombang yang sama di tahun sebelumnya. Namun hal ini justru membuat pihak UII kaget. “Sekarang kan lagi masa siswa mempersiapkan Ujian Nasional (UN). Tentu ini di luar dugaan kami. Kami padahal sudah mengantisipasi bahwa di periode III akan menurun seperti biasanya. Tapi ternyata meningkat,” ujar Arief.

Dengan adanya peningkatan jumlah penerimaan mahasiswa yang sebesar itu, tentu saja akan menimbulkan beragam permasalahan baru, diantaranya kurangnya kemampuan untuk memwadhahi dan memfasilitasi pelajar yang hendak bermigrasi ke daerah tersebut.

Fenomena yang saat ini terjadi adalah, pembangunan di daerah Sleman dan sekitarnya-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. Tidak heran jika kita menemukan rumah kost/kontrakan di daerah sekitar Sleman yang asal jadi, kurang layak huni dan menyalahi aturan seperti GSB, KDB, dan sebagainya.

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 dengan tetap memperhatikan aksesibilitas yang tetap terjangkau dari wilayah kampus. Jenis bangunan ini merupakan asrama mahasiswa yang biasa disebut dengan rumah susun/apartemen/kondominium. Ini merupakan pilihan yang relevan mengingat semakin tingginya harga tanah per meter perseginya di daerah Jalan Kaliurang dan sekitarnya.

Asrama mahasiswa menjadi acuan dalam permasalahan hunian sewa khusus mahasiswa. Hunian vertikal khusus mahasiswa seperti Asrama Universitas Gajah Mada ini adalah solusi dari masalah pertumbuhan mahasiswa baru di UGM. Dikutip dari **detik.com**, Sabtu (13/12/2014) — Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Basuki Hadi Muljono telah meresmikan Asrama Mahasiswa di Universitas Gajah Mada (UGM), asrama tersebut nantinya akan dikhususkan untuk mahasiswa baru UGM. Asrama 4 lantai tersebut dikenakan tarif yang berbeda-beda setiap lantainya. Untuk lantai 4 dikenakan harga Rp 350 ribu/ bulan, kemudian untuk setiap lantai dibawahnya akan dikenakan tambahan dana sebesar Rp 50 ribu/ bulan.

Selain itu Asrama tersebut juga memiliki keunggulan yakni memiliki SPAM (Sistem Penyediaan Air Minum) Kampus. SPAM Kampus ini merupakan upaya penyediaan air minum mandiri yang menggunakan sumber air bersih dari kawasan kampus UGM untuk mencukupi kebutuhan mahasiswa di dalamnya. Menteri Basuki menjelaskan pembangunan asrama itu dibangun untuk mencegah dan mengatasi cepatnya pertumbuhan pemukiman kumuh di Yogyakarta.

"Hunian vertikal yang berfungsi sebagai asrama ini juga dimaksudkan untuk membantu Pemerintah Kabupaten Sleman dalam mencegah dan mengatasi cepatnya pertumbuhan permukiman kumuh sebagai dampak meningkatnya jumlah mahasiswa

pendatang dengan kegiatan-kegiatan yang mengikutinya," kata Basuki dalam sambutan peresmian infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat di Asrama Mahasiswa UGM, Kabupaten Sleman, Yogyakarta.

Akan tetapi terjadi pengurangan ketertarikan mahasiswa akan asrama. Misalnya saja di Rusunawa Universitas Diponegoro, pada awal semester genap tahun ajaran 2010/2011 Rusunawa Undip masih tercatat dihuni 225 mahasiswa, kemudian penghuni Rusunawa Undip mengalami penurunan pada akhir Mei 2011, yaitu hanya dihuni oleh 52 mahasiswa. Meskipun harga sewa Rusunawa Undip dapat dikatakan murah yaitu 400ribu/bulan untuk 2 orang, tetapi tidak semua kamar sewa di Rusunawa Undip telah dihuni oleh mahasiswa, yaitu hanya sekitar 88% di awal semester genap tahun ajaran 2010/2011 dan kemudian mengalami penurunan menjadi 21% pada akhir Mei 2011.

Permasalahan itu terjadi karena kesan rusunawa yang kumuh dan kurang terawat. Akses menuju lantai 4 yang hanya menggunakan tangga juga menjadi alasan kamar-kamar rusunawa lantai teratas jarang ada yang menyewa. Sedangkan apartemen-apartemen sekitar kampus yang terhitung harga sewanya jauh lebih mahal malah terhitung ramai.

Pembangunan apartemen berkonsep mahasiswa di D.I. Yogyakarta juga sedang dalam masa-masa produktif, dikutip dari **KOMPAS.com**, Senin (20/1/2014) — "Penahbisan" Yogyakarta sebagai kota pelajar yang belum luntur oleh derap pembangunan properti dimanfaatkan pengembang dengan membangun apartemen khusus mahasiswa. Menurut catatan *Kompas.com*, terdapat tak kurang dari tujuh proyek pembangunan apartemen dengan konsep yang disesuaikan untuk kebutuhan mahasiswa. Ketujuh proyek tersebut adalah apartemen Malioboro City, Vivo Apartemen, Student Park, apartemen Sahid Yogyakarta Lifestyle Center, The H Residence, apartemen 7 Star, dan Mataram City.

Menurut Direktur Utama Karya Cipta Sukses Selaras, Marco Iswara, pasar apartemen mahasiswa di Yogyakarta sangat luas dengan ceruk besar. Selama ini permintaan dipenuhi oleh rumah kos. "Kehadiran kos-kosan modern yakni apartemen justru membawa perspektif baru buat mahasiswa Yogyakarta untuk hidup praktis, modern, simpel, tak perlu dipusingkan urusan cuci, setrika, bayar listrik, dan lain-lain. Karena apartemen yang dibangun di kota ini juga menyediakan fasilitas yang dibutuhkan mahasiswa," ungkap Marco kepada *Kompas.com*, Motivasi serupa juga diungkapkan Direktur Utama Hutama Karya Realtindo, Putut Ariwibowo. Hutama Karya Realtindo masuk pasar Yogyakarta dengan bidikan utama adalah mahasiswa. "Sebanyak ratusan ribu calon mahasiswa baru menyesaki Yogyakarta setiap tahun. Jika 30 persennya saja diterima perguruan tinggi, maka kebutuhan hunian akan sebanyak itulah. Jelas, *captive market* apartemen mahasiswa, begitu jelas dan pasti," tandas Putut, Senin (30/12/2013). Menurutnya, fondasi pasar properti Yogyakarta sudah sangat kuat. Ditopang oleh

permintaan yang berasal dari pasar mahasiswa. Belum lagi pasar yang berasal dari investor yang akan menyewakan properti mereka kepada para mahasiswa tersebut. "Misalnya saja The H Residence sebanyak 300 unit dengan harga mulai dari Rp 300 juta. Layak dan terjangkau diakses oleh para orangtua mahasiswa. Ketimbang sewa kamar senilai Rp 1,5 juta-Rp 2 juta per bulan, lebih baik dialihkan untuk mencicil apartemen di mana 10 atau 15 tahun kemudian bisa menjadi hak milik dan dijadikan instrumen investasi (disewakan kembali)," jelas Putut.

Tabel 1.2 Apartemen di Yogyakarta dengan Konsep Mahasiswa

No.	Apartemen	Alamat
1.	<i>Malioboro City</i>	Jln. Laksda Adisucipto
2.	<i>Vivo Apartment</i>	Jln. Seturan
3.	<i>Student Park</i>	Jln. Seturan
4.	<i>Student Castle</i>	Jln. Senturan
5.	Apartemen Sahid Yogyakarta <i>Lifestyle Center</i>	Jln. Babarsari
6.	<i>The H Residence</i>	Jln. Ring Road Utara
7.	Apartemen 7 Stars	Jln. Ring Road Utara, Jln. Solo, Jln. Adisucipto
8.	<i>Mataran City</i>	Jln. Palang Tentara Pelajar

Sumber: Hasil Olahan Peneliti

Dari uraian tersebut peneliti menyimpulkan bahwa asrama dengan standar apartemen dengan material yang lebih berkualitas khusus mahasiswa ini akan sangat laku keras di pasaran dunia property. Apalagi belum adanya hunian sewa vertikal khusus mahasiswa UII ini sendiri tentu menjadi kejelasan akan urgensi pemenuhan kebutuhan hunian sewa di Kabupaten Sleman dalam jangka panjang, tercipta suatu ide untuk menawarkan sebuah *project* berbentuk hunian vertikal baru khusus mahasiswa Universitas Islam Indonesia yang terletak di sekitar wilayah Jalan Kaliurang, Kabupaten Sleman, D.I. Yogyakarta.

Keberadaan sebuah asrama mahasiswa yang akan berpotensi mendatangkan profit melalui jalur investasi untuk UII ini sendiri. Mengadaptasikan ide desain yang sudah

banyak diterapkan di kota-kota besar sebelumnya, akan direncanakan sebuah usulan desain Asrama Mahasiswa Universitas Islam Indonesia di Sleman, D.I. Yogyakarta yang dilengkapi dengan fasilitas yang memadai, memperhatikan aturan dan standar-standar aspek keamanan dan kenyamanan sekelas apartemen, serta menyesuaikan iklim di Sleman yang bernuansa tropis dengan konsep *green architecture*.

1.2 Tujuan dan Sasaran

1.2.1 Tujuan

Mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan bangunan Mahasiswa di Kabupaten Sleman sebagai pemecahan permasalahan kebutuhan tempat hunian sewa khusus mahasiswa di UII Kaliurang dengan standar apartemen.

1.2.2 Sasaran

Terwujudnya suatu langkah dalam pembuatan sebuah bangunan Asrama Mahasiswa Universitas Islam Indonesia di Sleman berdasarkan atas aspek-aspek panduan perancangan. Dalam hal ini berkaitan dengan konsep-konsep perancangan, program ruang, pemilihan tapak dan lainnya.

1.3 Manfaat

1.3.1 Secara Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai acuan untuk melanjutkan ke dalam proses penyusunan LP3A dan Studio Grafis Tugas Akhir yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari proses pembuatan Tugas Akhir.

1.3.2 Secara Objektif

Sebagai pegangan dan acuan selanjutnya dalam perancangan Asrama Mahasiswa Universitas Islam Indonesia di Sleman, D.I. Yogyakarta, selain itu diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik bagi mahasiswa yang akan menempuh Tugas Akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

1.4 Ruang Lingkup

Lingkup pembahasan menitikberatkan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan bangunan Asrama Mahasiswa Islam Indonesia di Kabupaten Sleman ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama.

1.5 Metode Pembahasan

Pembahasan didasarkan pada penelitian tentang bangunan Asrama Mahasiswa di Kabupaten Sleman yang dilakukan dengan beberapa metode untuk dianalisa dan diambil kesimpulannya agar diperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan arsitektur bangunan *Asrama Mahasiswa Universitas Islam Indonesia Sleman, D.I. Yogyakarta*.

- Metode Deskriptif, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara: studi pustaka/studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta *browsing* internet.
- Metode Dokumentatif, yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang di hasilkan.
- Metode Komparatif, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap bangunan perpustakaan di suatu kota yang sudah ada.

1.6 Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul Asrama Mahasiswa Universitas Islam Indonesia Sleman, D.I. Yogyakarta adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar serta alur pikir dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan umum Asrama di Indonesia, tinjauan rumah susun/hunian vertikal, serta tinjauan studi banding dan kesimpulan studi banding.

BAB III TINJAUAN KABUPATEN SLEMAN

Membahas tentang tinjauan Kabupaten Sleman berupa data – data fisik dan nonfisik seperti letak geografis, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di Kabupaten Sleman.

BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN

Membahas mengenai hasil akhir dari tinjauan pada bab sebelumnya serta memberikan batasan akan kriteria yang akan dilakukan dalam proses perancangan dan perencanaan.

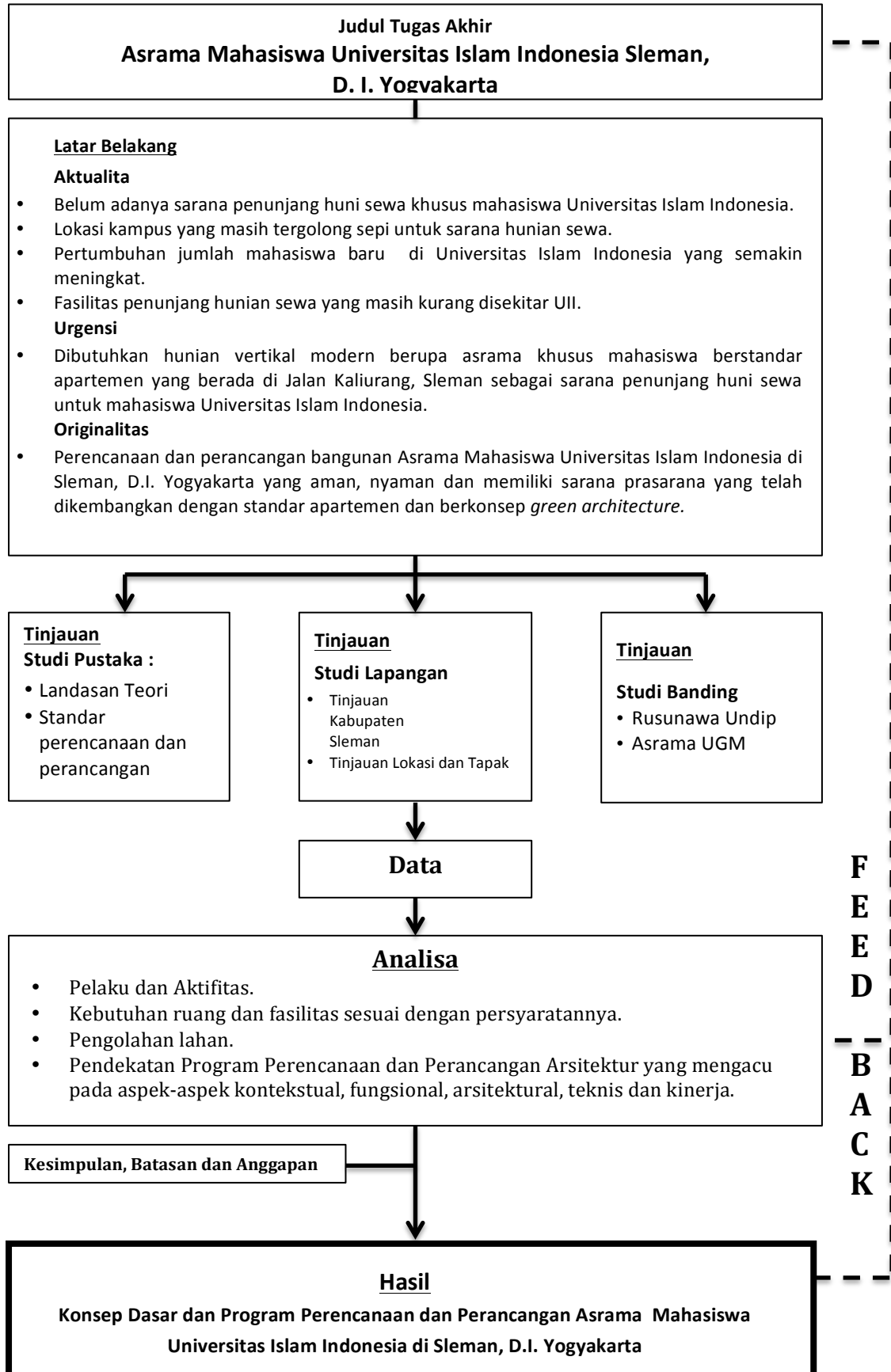
BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ASRAMA MAHASISWA UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA DI SLEMAN, D.I. YOGYAKARTA

Berisi tentang kajian maupun analisa perencanaan yang pada dasarnya berkaitan dengan pendekatan aspek fungsional, aspek kinerja, aspek teknis, aspek kontekstual, dan aspek arsitektural.

BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ASRAMA MAHASISWA UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA DI SLEMAN, D.I. YOGYAKARTA

Membahas konsep, program dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk Asrama Mahasiswa UII di Sleman, D.I. Yogyakarta.

1.7 Alur Pikir



Gambar 1.2 Diagram Alur Pikir
Sumber: analisis penulis, 2016