

BAB 2

GAMBARAN UMUM

2.1 Gambaran Umum Rumah Susun

Rumah susun menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah tempat tinggal dengan wujud bangunan bertingkat dengan tatanan ruang seperti rumah tapak yang terletak dalam satu lantai. Bangunan bertingkat tersebut terbagi atas beberapa tempat tinggal. (*Kamus Besar Bahasa Indonesia*, n.d.)

Mengacu kepada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 mengenai Rumah Susun yang menjelaskan bahwa Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama serta memiliki persyaratan yang harus dipenuhi meliputi:

- a) persyaratan administratif; (pasal 24) seperti proses perizinan dan surat menyurat
- b) persyaratan teknis; (pasal 24) dan
- c) persyaratan ekologis. (pasal 24) Serta dalam pasal 25 menjelaskan bahwa:
 - a) Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
 - b) Benda bersama dalam rumah susun menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian dari bangunan rumah susun.
 - c) Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kejelasan atas:

- a) batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
- b) batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; dan
- c) batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.

Rumah susun memiliki sistem kepemilikan sebagaimana yang telah diatur dalam Undang- Undang No. 20 Tahun 2011 pasal 45 yang menyatakan bahwa:

- a) Penguasaan sarusun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- b) Penguasaan sarusun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam- pakai atau sewa.
- c) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli.
- d) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.

Rumah susun adalah rangkaian dari satu ruang atau lebih yang digunakan sebagai tempat tinggal dan dilengkapi dengan fasilitas serta perlengkapan rumah tangga (Harris, 2005) Bangunan rumah susun harus memiliki syarat-syarat tertentu (De Chiara, 1983) antara lain:

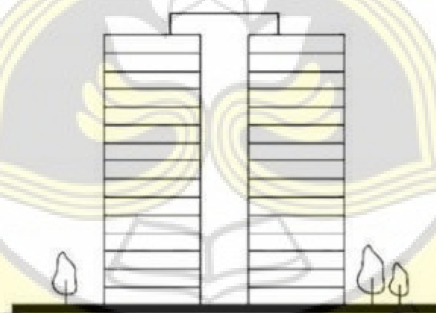
- a) Rumah susun harus memiliki pintu masuk yang menarik dan mudah dilihat.
- b) Bagian pintu masuk disediakan tempat untuk: berjalan, kendaraan menurunkan penumpang, menaikkan barang bawaan, dan tempat untuk menurunkan barang bawaan.
- c) Pintu masuk rumah susun harus mudah di akses, dan tersedia akses apabila terjadi kebakaran.
- d) Kanopi pintu masuk melindungi dari angin dan hujan.
- e) Skala dan karakter pintu masuk mengikuti desain bangunan.
- f) Lebar pintu masuk minimal 5,5 meter, atau dapat dilalui untuk 2 mobil.

Pada dasarnya rumah susun merupakan bagian dari rumah susun dikarenakan status rumah susun yang suatu saat dapat berkembang menjadi rumah susun (Hutagalung, 2002) oleh karena alasan tipologinya yang hampir serupa serta kebijakan dari pengembang untuk meningkatkan pangsa pasarnya oleh karena itu, teori yang digunakan dalam landasan teori dan perancangan ini dapat menggunakan teori-teori yang umumnya digunakan pada rumah susun.

Rumah susun dalam hal pengelompokan/klasifikasi menurut sistem penyusunan lantai dibagi menjadi tiga (De Chiara, 1983) antara lain:

a. Simplex Apartment

Rumah susun simplex yaitu rumah susun yang terdiri dari satu lantai saja. Jenis rumah susun ini memiliki dibangun untuk memaksimalkan jumlah unit pada satu bangunan rumah susun. Namun kelemahannya adalah sirkulasi dan koridor akan memakan banyak ruang.

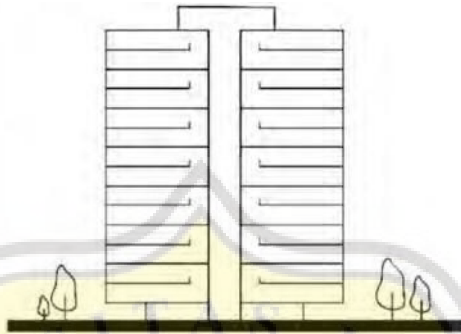


Gambar 2 1 Rumah susun Tipe Simplex

Sumber: (De Chiara, 1983)

b. Duplex Apartment

Rumah susun duplex merupakan unit hunian yang terdiri dari dua lantai. Ruangan pada masing-masing unitnya umumnya akan terbagi menjadi dua lantai.

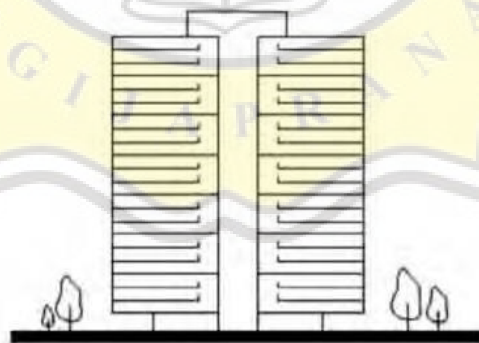


Gambar 2 2 Rumah susun Tipe Duplex

Sumber: (De Chiara, 1983)

c. Triplex Apartment

Tipe rumah susun triplex hampir sama dengan tipe duplex namun umumnya dibangun untuk kalangan menengah keatas dengan perbedaan yaitu jumlah lantai yang ada dalam satu unit hunian yang berjumlah tiga lantai. Pembagian ruang pada tiap unitnya pun hampir sama, hanya saja terdapat tambahan ruang servis pada lantai pertama.



Gambar 2 3 Tipe Simplex

Sumber: (De Chiara, 1983)

Rumah susun dalam hal pengelompokkan/klasifikasi menurut sirkulasi horizontal berupa koridor terbagi menjadi dua tipe yaitu *single-loaded corridor apartment* dan *double-loaded corridor apartment*

1. *Single-loaded corridor apartment*

a. Apartemen/rumah susun dengan koridor terbuka

Merupakan jenis koridor terbuka dengan pemisah pembatas dengan menggunakan railing maupun dinding setinggi 1-1,5 meter

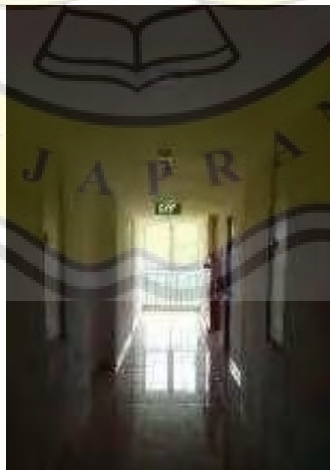


Gambar 2 4 Open Corridor Apartment

Sumber: *(Idenburg, 2020)*

b. Apartemen/rumah susun dengan koridor tertutup

Merupakan koridor yang dibatasi oleh dinding ataupun jendela, dan terkadang tidak memiliki bukaan sama sekali.



Gambar 2 5 Closed Corridor Apartment

Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2017

2. Double-loaded corridor apartment

Merupakan jenis koridor yang dikelilingi oleh unit-unit hunian dan berada di tengah-tengah bangunan (central corridor).

Rumah susun dalam hal pengelompokkan/klasifikasi menurut sirkulasi vertikal (Lynch & Hack, 1984) dibagi menjadi dua tipe antara lain:

a. Walk up Apartment



Gambar 2 6 Walk Up Apartment

Sumber: (Baillargeon, 2021)

Rumah susun ini memiliki sirkulasi vertikal utama berupa tangga dimana pada umumnya unit hunian terletak dekat dengan tangga sirkulasi. Oleh karena itu ketinggian maksimal bangunan rumah susun ini hanya empat lantai.

Elevator Apartment



Gambar 2 7 Elevator Apartment

Sumber: (FORMS+SURFACES, 2022)

Rumah susun ini memiliki sirkulasi vertikal utama berupa berupa lift dan sirkulasi vertikal sekundernya menggunakan tangga baik tangga biasa maupun tangga darurat. Rumah susun ini memiliki lobby/ruang tunggu lift dimana lift yang digunakan terkadang dapat berhenti di setiap lantai ataupun hanya berhenti di sebagian lantai atau lantai tertentu saja. Ketinggian bangunan rumah susun ini biasanya lebih dari empat lantai.

2.2 Gambaran Umum Mahasiswa di Surakarta

Mengacu kepada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mahasiswa berarti orang yang belajar di perguruan tinggi; serta memiliki perluasan istilah yaitu kemahasiswaan yang berarti seluk- beluk mahasiswa; yang bersangkutan dengan mahasiswa. (<https://kbbi.web.id/mahasiswa>, n.d.)

Berkaitan dengan hal tersebut, mahasiswa dalam hal ini merupakan unsur utama dalam perancangan rumah susun ini dimana mahasiswa yang sudah sangat sibuk dengan berbagai kegiatan di kampus mereka masing-masing baik akademis maupun non akademis, mereka memerlukan ruang untuk beristirahat namun tidak menutup kemungkinan mereka dapat melakukan kegiatan yang masih berhubungan dengan kemahasiswaan masing-masing.

Mahasiswa dengan latar belakang yang berbeda juga menjadi pertimbangan dalam merancang rumah susun ini yang dibahas dalam poin-poin berikut ini:

a. Daerah Asal dan Biaya Hidup

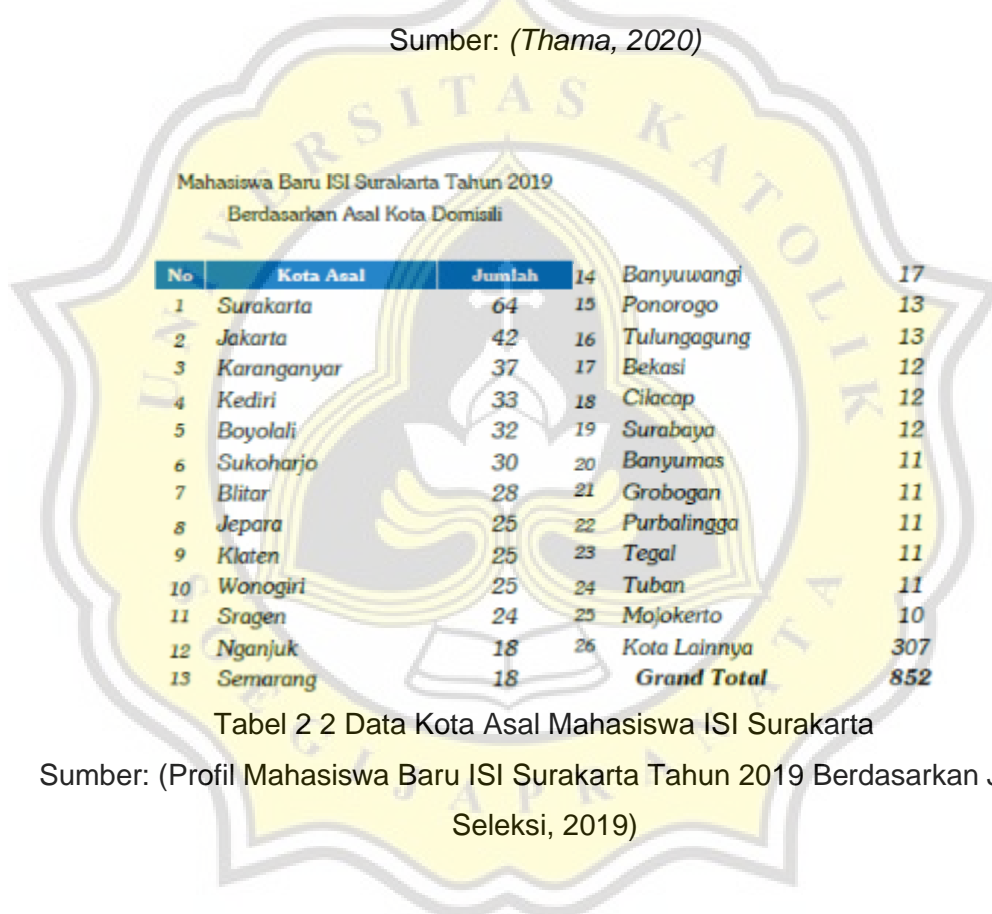
Peningkatan jumlah mahasiswa di Kota Surakarta dilatarbelakangi atau didorong oleh faktor-faktor pendukung karena menurut para perantau dari luar kota, Kota Surakarta memiliki daya tarik tersendiri salah satunya tipikal penduduk pribumi yang terkenal lemah lembut, ramah tamah, kekhasan budayanya. (Thama, 2020) Persepsi ini diungkapkan oleh mahasiswa luar kota yang menempuh studi di UNS maupun ISI Surakarta dengan persebaran asal kota yang tersaji dalam tabel berikut ini:

No	Daerah Asal	UNS	
		Frekuensi	Presentase (%)
1	DKI Jakarta	21	25.0
2	Bandung	13	15.5
3	DI Yogyakarta	17	20.2
4	Semarang	19	22.6
5	Surabaya	14	16.7
	Jumlah	84	100

Sumber : Data Primer, 2020

Tabel 2 1 Data Kota Asal Mahasiswa UNS

Sumber: (Thama, 2020)



Mahasiswa Baru ISI Surakarta Tahun 2019
Berdasarkan Asal Kota Domisili

No	Kota Asal	Jumlah			
1	Surakarta	64	14	Banyuwangi	17
2	Jakarta	42	15	Ponorogo	13
3	Karanganyar	37	16	Tulungagung	13
4	Kediri	33	17	Bekasi	12
5	Boyolali	32	18	Cilacap	12
6	Sukoharjo	30	19	Surabaya	12
7	Blitar	28	20	Banyumas	11
8	Jepara	25	21	Grobogan	11
9	Klaten	25	22	Purbalingga	11
10	Wonogiri	25	23	Tegal	11
11	Sragen	24	24	Tubean	11
12	Nganjuk	18	25	Mojokerto	10
13	Semarang	18	26	Kota Lainnya	307
				Grand Total	852

Tabel 2 2 Data Kota Asal Mahasiswa ISI Surakarta

Sumber: (Profil Mahasiswa Baru ISI Surakarta Tahun 2019 Berdasarkan Jalur Seleksi, 2019)

Menurut data tersebut mahasiswa yang menempati urutan teratas mahasiswa pendatang di Kota Surakarta adalah mahasiswa UNS yang berasal dari DKI Jakarta dan mahasiswa ISI yang berasal dari Surakarta sehingga fenomena yang terjadi adalah adanya dua kekuatan ekonomi serta strata sosial yang berasal dari kawasan metropolitan Jakarta dan dari kawasan lokal Surakarta beserta kota atau kabupaten di sekitarnya. Hal ini menyebabkan pasar rumah susun dirasa sesuai dalam menanggapi situasi ini dikarenakan dari segi penamaan, rumah susun

memiliki kapabilitas sebagai rumah susun yang ramah terhadap ekonomi mahasiswa bahkan terkesan “merakyat” bagi masyarakat Surakarta itu sendiri dibandingkan dengan kata rumah susun yang terkesan hanya menasar kaum menengah keatas. Kota asal mahasiswa yang beragam menjadi penentu pasar atau penentu siapa yang akan menggunakan rumah susun kedepannya, pasalnya hal ini sangat berhubungan dengan gaya hidup mahasiswa di Surakarta pada umumnya yang salah satunya meliputi biaya hidup. Pengaruh biaya hidup yang menjadi daya tarik mahasiswa dari luar kota untuk menempuh studi di Surakarta mengakibatkan beberapa mahasiswa berpendapat khususnya dari Jakarta dan Bandung menganggap biaya hidup di Surakarta relatif lebih murah dibandingkan kota asal mereka. Sementara sebagian lagi berpendapat biaya hidup di Surakarta relatif hampir sama dengan kota asal mereka dimana kelompok mahasiswa ini berasal dari Kota Semarang, Yogyakarta serta kota-kota di sekitar Surakarta.(Thama, 2020) Mahasiswa merupakan bagian dari generasi muda, dengan karakter serupa dengan generasi milenial yang lahir hingga tahun 2000an. Mahasiswa yang awalnya berasal dari seantero negeri, sekarang berkumpul di Solo, mereka sebagian besar telah mengikuti pola hidup yang berkembang yaitu jajan, nongkrong dan berbusana kontemporer. (Risnawati et al., 2018)

b. Moda Transportasi

Moda transportasi mahasiswa di UNS yang paling banyak adalah sepeda motor serta yang paling sedikit digunakan yaitu mobil.(Thama, 2020) Kendaraan bermotor rata-rata adalah milik pribadi untuk mobilitas seperti dari kampus ke kost dan sebaliknya serta mobilitas ke tempat-tempat lain.

c. Mahasiswa Asing

Mahasiswa luar negeri yang datang ke Surakarta untuk menempuh studi secara langsung maupun tidak langsung akan mengalami penyesuaian budaya yang memang sangat berbeda dengan negara asal mereka. Penyesuaian budaya secara langsung dilakukan melalui afirmasi antara universitas tempat mereka belajar saat ini dengan universitas asal salah satu contohnya program mahasiswa asing yang ada di UNS. Sementara proses penyesuaian tidak langsung yaitu dengan cara mempelajari kultur budaya masyarakat atau teman-teman sebaya

mereka diluar program resmi universitas yang salah satunya didapatkan ketika berkumpul dengan mahasiswa di UNS maupun dengan warga lokal ketika senggang/tidak sedang berkuliah. Sepanjang proses belajar, ada masa dimana mahasiswa asing ini mengalami *culture shock* dalam kehidupan di lingkungan baru setelah ditemukan bahwa terdapat banyak perbedaan budaya.

No	Masalah/Hambatan	Bentuk
1	Cita Rasa dan Pola Makanan	Rasa makanan cenderung manis dan pedas, merasa protokol kesehatan dirasa sangat kurang diperhatikan pada pelaku penjual kaki lima.
2	Kehidupan Beragama	Banyaknya masjid dan sering terdengar adzan, adanya batasan antara laki-laki dan perempuan.
3	Penggunaan Bahasa	Banyaknya bahasa daerah yang digunakan, bahasa Jawa lebih sering di dengar daripada bahasa Indonesia.
4	Stereotip	Kegelisahan karena dipandang rendah karena berbeda budaya, norma, dan nilai.
5	Kebiasaan/Adat Istiadat	Gerakan tubuh/symbol, <i>jam karet</i> , macet, merokok sembarangan dll
5	Cuaca dan Iklim	Terik, panas, lembab, dan berdebu. Mengakibatkan alergi dan sakit.
6	Proses Pembelajaran	Penggunaan bahasa daerah, kurangnya interaksi dari mahasiswa lokal

Tabel 2 3 Tabel Hambatan Mahasiswa Asing dalam Menghadapi Culture Shock

Sumber: (Yurianti et al., 2020)

Kultur budaya yang berbeda inilah yang sebenarnya bisa digali lebih dalam lagi oleh mahasiswa asing tersebut apabila ruang/wadah mereka untuk belajar dapat tersedia dengan baik sehingga dalam beberapa waktu kedepan mahasiswa asing ini bisa belajar budaya asli yang hidup dan berkembang Kota Surakarta sembari menunggu waktu yang tepat budaya yang dianggap berbeda ini bisa melekat dalam diri mahasiswa asing tersebut.

Studi dilakukan berdasarkan data peningkatan mahasiswa termasuk mahasiswa luar negeri selama 3-4 tahun terakhir di kedua perguruan tinggi di Surakarta serta sebaran mahasiswa di perguruan tinggi lain dimana calon pengguna unit di rumah susun sewa ini berkuliah.

2.3 Jumlah Mahasiswa

2.3.1 Universitas Sebelas Maret Surakarta (UNS)

Tabel Mahasiswa Baru UNS

No	Tahun	Jumlah Mahasiswa
1	2019 ⁽¹⁾	21.137
2	2020 ⁽²⁾	19.949
3	2021 ⁽³⁾	12.598
Rata-Rata		17.895
Kenaikan		3,3%

Tabel 2 4 Jumlah Mahasiswa Baru Universitas Sebelas Maret Surakarta
Sumber: ⁽¹⁾(Kemenristekdikti, 2019) ⁽²⁾(Kemendikbud, 2020) ⁽³⁾(UNS, 2019)

2.3.2 Tabel Mahasiswa Baru UNS Asal Luar Kota

No	Tahun	Jumlah Mahasiswa (asumsi 20% dari jumlah mahasiswa baru)
1	2019 ⁽⁴⁾	4.227
2	2020 ⁽⁵⁾	3.989
3	2021 ⁽⁶⁾	2.520
Rata-Rata		3.578
Kenaikan		3,3%

Tabel 2 5 Peningkatan Mahasiswa asal Luar Kota
Sumber: (UNS, 2019) dengan pengembangan

Perhitungan:

Rata-Rata Mahasiswa UNS Asal Luar Kota X 100

Rata-Rata Mahasiswa Baru UNS

= 3.578

17.895

= 20%

Presentase mahasiswa UNS yang berasal dari luar kota terhadap mahasiswa baru yang telah terdaftar adalah sebesar 20% yang akan membutuhkan rumah susun selama menempuh studi di UNS. Penentuan kapasitas rumah susun juga mempertimbangkan program studi UNS yang paling diminati oleh mahasiswa khususnya luar daerah yang terdapat di dalam tabel berikut ini:

a) Kelompok Saintek

NO	NAMA	JENJANG	DAYA TAMPUNG 2022	PEMINAT 2021
1	KEDOKTERAN	S1	77	2980
2	PSIKOLOGI	S1	89	2572
3	INFORMATIKA	S1	58	1573
4	TEKNIK SIPIL	S1	63	1407
5	FARMASI	S1	28	1269
6	KESELAMATAN DAN KESEHATAN KERJA	D4	42	1135
7	ARSITEKTUR	S1	54	1096
8	TEKNIK INDUSTRI	S1	47	1025
RATA-RATA			57	1632

Tabel 2 6 Tabel Jumlah Peminat program Studi UNS

Sumber: https://sidata-ptn.ltmt.ac.id/ptn_sb.php?ptn=353

b) Kelompok Soshum

NO	NAMA	JENJANG	DAYA TAMPUNG 2022	PEMINAT 2021
1	MANAJEMEN	S1	63	2951
2	ILMU HUKUM	S1	160	2413
3	ILMU KOMUNIKASI	S1	49	2049
4	AKUNTANSI	S1	53	1678
5	PEND. GURU SEKOLAH DASAR (PGSD) SURAKARTA	S1	70	1292
6	DEMOGRAFI DAN PENCATATAN SIPIL	D4	55	1228
7	EKONOMI PEMBANGUNAN	S1	53	1199
8	ILMU ADMINISTRASI NEGARA	S1	48	1083
RATA-RATA			68,875	1736,625

Tabel 2 7 Tabel Jumlah Peminat program Studi UNS

Sumber: https://sidata-ptn.ltmt.ac.id/ptn_sb.php?ptn=353

Menurut tabel tersebut rata-rata jumlah mahasiswa UNS tahun 2021 yang mengambil program studi favorit adalah sebesar 3.368 mahasiswa Perhitungan kapasitas rumah susun berdasarkan jumlah mahasiswa di UNS diperoleh dengan cara mengambil presentase sebesar 20% dari jumlah rata-rata mahasiswa UNS yaitu sebesar 673 mahasiswa dengan kenaikan per tahun adalah sebesar 3,3%. Kemudian untuk mendapatkan perkiraan jumlah mahasiswa pada 10 tahun berikutnya diperoleh dengan cara:

$$673 \times 3,3\% = 10,857$$

$$= 22 \text{ orang}$$

c) Tabel Mahasiswa Internasional UNS

No	Tahun	Jumlah Mahasiswa
1	2020	105
2	2021	52
3	2022	241
	Rata-Rata	133
	Kenaikan	3,3%

Tabel 2 8 Tabel Mahasiswa Asal Luar Negeri 2020-2022

Sumber: (Sulistyawati, n.d.)

d) Rekapitulasi Mahasiswa UNS

No	Keterangan	Jumlah Mahasiswa
1	Kapasitas unit bagi mahasiswa UNS	673
2	Prediksi 10 tahun kedepan	22
3	Mahasiswa Internasional	133
	Total	828
	Asumsi : pengguna sebesar 50% dari jumlah mahasiswa	414

Tabel 2 9 Perhitungan Kapasitas Mahasiswa dari UNS

Sumber: Analisis Pribadi

2.3.2 Institut Seni Indonesia Surakarta

a) Tabel Mahasiswa Baru Institut Seni Indonesia Surakarta

No	Tahun	Jumlah Mahasiswa
1	2019	1000
2	2020	977
3	2021	797
Rata-Rata		925
Kenaikan		3,3%

Tabel 2 10 Jumlah Mahasiswa Baru ISI Surakarta

Sumber: (EIS-*INSTITUT SENI INDONESIA SURAKARTA*, n.d.; Kemendikbud, 2020; Kemenristekdikti, 2019)

b) Tabel Mahasiswa ISI Surakarta Asal Luar Kota

No	Tahun	Jumlah Mahasiswa
1	2019	788
2	2020	590
3	2021	528
Rata-Rata		635
Kenaikan		3,3%

Tabel 2 11 Tabel Mahasiswa ISI Surakarta Asal Luar Kota

Sumber: (*ISI-Surakarta*, n.d.)

Perhitungan:

Rata-Rata Mahasiswa ISI Surakarta Asal Luar Kota X 100

Rata-Rata Mahasiswa Baru ISI Surakarta

$$= \frac{698}{925} \times 100$$

$$= 75,4$$

$$= 75,4$$

$$= 75\%$$

Presentase mahasiswa ISI yang berasal dari luar kota terhadap mahasiswa baru yang telah terdaftar adalah sebesar 75 % yang akan membutuhkan rumah susun selama menempuh studi di ISI Surakarta.

Sama halnya dengan data mahasiswa yang terdapat di UNS, penentuan kapasitas rumah susun juga mempertimbangkan program studi yang sering diminati. Indikator program studi yang diminati adalah berdasarkan akreditasi serta jumlah mahasiswa yang terdaftar.

NO	NAMA	2019(13)	2020(13)	2021(13)	AKREDITASI(14)
1	SENI TARI	128	123	112	A
2	SENI KARAWITAN	107	101	98	A
3	TELEVISI DAN FILM	87	85	88	A
4	SENI RUPA MURNI	74	75	71	B
5	DESAIN KOMUNIKASI VISUAL	73	70	76	B
TOTAL		469	454	445	
RATA-RATA		456			

Tabel 2 12 Tabel Program Studi Favorit ISI Surakarta

Sumber: (Akreditasi Program Studi ISI Surakarta, *n.d.*; ISI-Surakarta, 2021)

Menurut tabel tersebut rata-rata jumlah mahasiswa ISI Surakarta dari 2019-2021 yang mengambil program studi favorit adalah sebesar 456 mahasiswa Perhitungan kapasitas rumah susun berdasarkan jumlah mahasiswa di ISI Surakarta diperoleh dengan cara mengambil presentase sebesar 75 % dari jumlah rata-rata mahasiswa ISI yaitu sebesar 342 mahasiswa dengan kenaikan per tahun adalah sebesar 3,3%. Kemudian untuk mendapatkan perkiraan jumlah mahasiswa pada 10 tahun berikutnya diperoleh dengan cara:

$$342 \times 3,3\%$$

$$= 10,857$$

$$= 11 \text{ orang}$$

No	Keterangan	Jumlah Mahasiswa
1	Kapasitas unit bagi mahasiswa ISI Surakarta	342
2	Prediksi 10 tahun kedepan	110
Total		452
Asumsi : pengguna sebesar 50% dari jumlah mahasiswa		226

Tabel 2 13 Kapasitas untuk Mahasiswa ISI

Sumber: Analisis Pribadi

2.3.3 Sebaran Perguruan Tinggi Lainnya

Sebaran mahasiswa perguruan tinggi lain perlu dipertimbangkan untuk mengakomodir mahasiswa yang juga memerlukan rumah susun walaupun kampus mereka bukan menempuh studi di UNS ataupun di ISI Surakarta.

Kabupaten/ Kota Regency/ Municipality	Jumlah Mahasiswa Number of Students								
	Negeri Public			Swasta Private			Jumlah Total		
	2019	2020/20	2021/20	2019	2020/20	2021/20	2019	2020/20	2021/20
Surakarta	43.1 62	1 968	2 065	51.6 61	2 045	1 994	94.8 23	4 013	4 059
RATA- RATA	15.732			18.567			34.298		
KENAIKAN(%)	3,3			3,3			3,3		

Tabel 2 14 Tabel Jumlah Mahasiswa di Kota Surakarta

Sumber: (Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Tengah, 2022)

Menurut tabel di atas jumlah mahasiswa keseluruhan di surakarta baik negeri maupun swasta adalah sebesar 34.298 mahasiswa dikurangi dengan jumlah mahasiswa UNS dan ISI yaitu sebesar 16.108 mahasiswa. Untuk memperoleh data sebaran mahasiswa diluar UNS dan ISI Surakarta yang berasal dari luar kota maka digunakan rumus:

Rata-rata mahasiswa keseluruhan – (rata-rata mahasiswa UNS + rata-rata mahasiswa ISI)

$$= 16.108 - (3.578 + 635)$$

$$= 16.108 - 9.937$$

$$= 6.171$$

Perhitungan:

Rata-Rata Mahasiswa Luar Kota Rata-Rata Mahasiswa Keseluruhan

Rata-rata jumlah mahasiswa luar kota baik negeri dan swasta dari 2019-2021 adalah sebesar 6.171 mahasiswa. Perhitungan kapasitas rumah susun berdasarkan jumlah mahasiswa di Surakarta diperoleh dengan cara mengambil presentase sebesar 38% dari jumlah rata-rata mahasiswa luar kota keseluruhan yaitu sebesar 2.345 mahasiswa dengan kenaikan per tahun adalah sebesar 3,3%. Kemudian untuk mendapatkan perkiraan jumlah mahasiswa pada 10 tahun berikutnya diperoleh dengan cara:

$$2.345 \times 3,3\% = 77 \text{ orang}$$

No	Keterangan	Jumlah Mahasiswa
1	Kapasitas mahasiswa luar kota	2.345
2	Prediksi 10 tahun kedepan	77
	Total	2422
	Asumsi : pengguna sebesar 50% dari jumlah mahasiswa	1211

Tabel 2 15 Perhitungan Sebaran mahasiswa Baru

Sumber: Analisis Pribadi

No	Keterangan	Jumlah Mahasiswa
1	Mahasiswa Luar Kota UNS	414
2	Mahasiswa Luar Kota ISI Solo	226
3	Mahasiswa Luar Kota (diluar UNS dan ISI Solo)	1.211
Jumlah		1.851
Rata-Rata		617

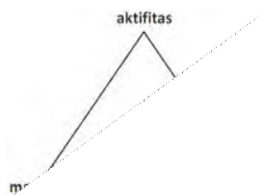
Tabel 2 16 Tabel Rekapitulasi Kapasitas Rumah Susun

Sumber: Analisis Pribadi

Pada tabel tersebut terdapat rata-rata mahasiswa keseluruhan dari poin 2.3.1 hingga 2.3.3 yaitu sebesar 617 mahasiswa namun dalam menentukan target awal pemasaran, setidaknya jumlah unit yang dibangun ada 50% dari total rata-rata mahasiswa tersebut oleh karena itu diperoleh jumlah unit sebesar 308 unit dengan pemisahan antara laki-laki dan perempuan masing-masing adalah sebesar 50 persen.

2.4 Gambaran Umum Ruang Komunal

Ruang komunal memiliki makna yaitu terjadinya interaksi antara individu dengan kepentingan umum yang dapat menampung beragam kegiatan sosial yang melibatkan anggota masyarakat atau komunitas (PURWANTO & ., 2012) Ruang komunal setidaknya dapat memenuhi kriteria sebagai tempat yang responsif dan menerima segala macam unsur di dalam komunitas dimana hal ini perlu menjadi tempat yang dapat mengakomodasi semua jenis kegiatan oleh karena itu ruang komunal memungkinkan individu dapat bertemu dengan komunitas hingga dapat membentuk komunitas yang lebih besar lagi untuk melakukan berbagai dialog atau diskusi. (Lang, 1987) Ruang komunal sebagai setting dipengaruhi oleh unsur manusia sebagai subjek, aktivitas, dan pemikiran manusia.



Gambar 2 8 Hubungan antara subjek, aktivitas, dan daya pikir.

Sumber: (PURWANTO & ., 2012)

2.5 Gambaran Umum Aktivitas

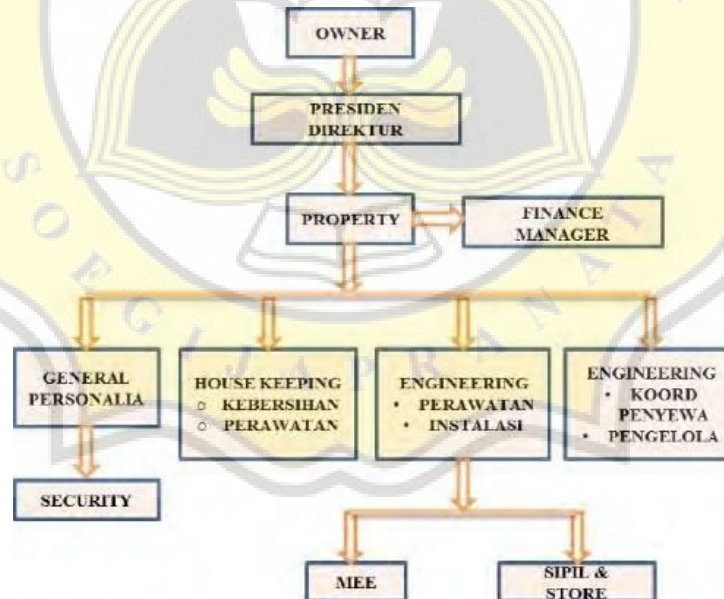
2.5.1 Gambaran Aktivitas Utama

Aktivitas mendasar dari sebuah rumah susun yaitu sebagai hunian baik tetap maupun sementara dengan pengelompokan pengguna yaitu:

- 1) Pemilik/penyewa unit. Pemilik/penyewa unit yang dimaksud adalah mahasiswa secara umum dengan latar belakang yang beragam baik dari tempat asal, studi yang ditempuh, jenjang perkuliahan, serta tempat menempuh studi.
- 2) Tamu dari pemilik/penyewa unit. Tamu dari pemilik/penyewa yang dimaksud adalah orang yang memiliki kepentingan dengan mahasiswa seperti keluarga, saudara, atau teman dari mahasiswa tersebut

2.5.2 Gambaran Aktivitas Pendukung

Aktivitas pendukung merupakan jenis aktivitas diluar pengguna utama. Pada umumnya berkaitan dengan hal-hal struktural operasional yang membentuk suatu manajemen pengelolaan rumah susun



Bagan 2 1 Struktur Manajemen Rumah Susun

Sumber: (Yanuar, 2014)

Jenis-jenis aktivitas pendukung yaitu:

- 1) Pelaksanaan administrasi
- 2) Perawatan fasilitas rumah susun
- 3) Pemeliharaan bangunan rumah susun
- 4) Kegiatan Logistik

2.6 Gambaran Umum Fasilitas

A. Fasilitas Utama

Unit rumah susun dengan pembagian 1 kamar tidur atau 2 kamar tidur dengan penyesuaian luasan unit menurut studi aktivitas.

- 1) Lobby rumah susun
- 2) Creative Space & Start Up Office Space

Adanya fasilitas ini dimaksudkan agar para mahasiswa yang menempati rumah susun ini kedepannya dapat memiliki wadah mandiri tanpa harus keluar lingkungan rumah susun untuk berekspresi dengan leluasa. Contoh kegiatannya baik disediakan space untuk berkolaborasi secara kreatif antar mahasiswa hingga sarana bagi para mahasiswa yang kemungkinan sudah memulai usaha dalam komunitasnya.

- 3) Digital Library & Co Working Space

Fasilitas ini disediakan secara gratis bagi pengguna rumah susun sehingga mahasiswa dapat mengerjakan berbagai keperluan perkuliahan tanpa harus menempuh jarak yang lebih jauh.

- 4) Reading park & cafe

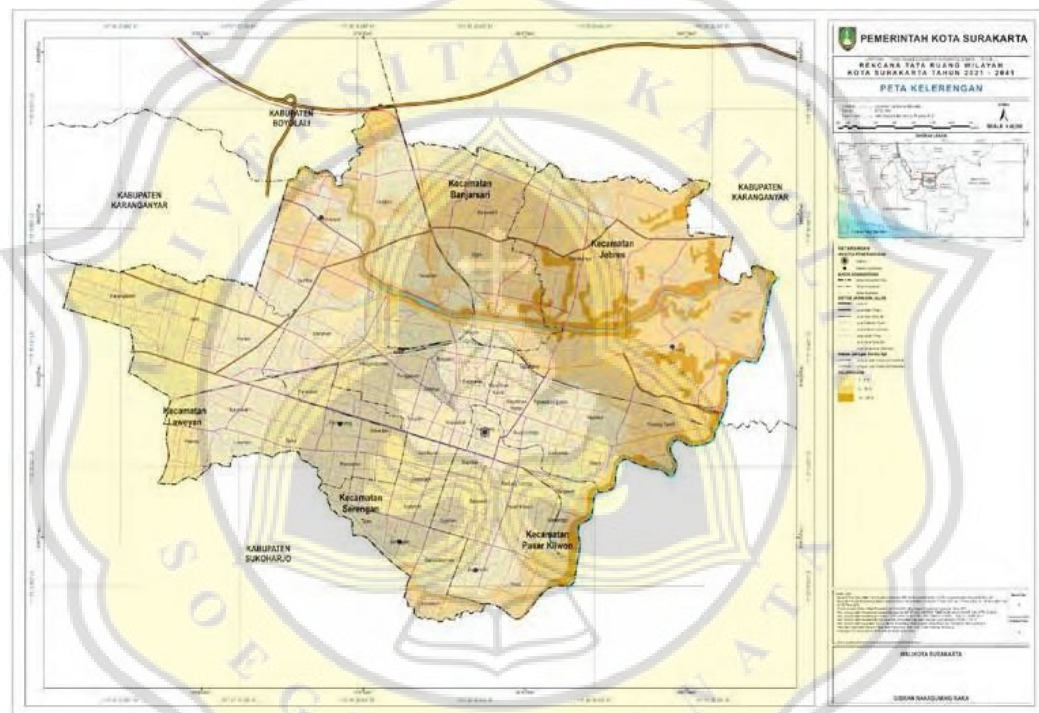
B. Fasilitas Pendukung

- 1) Laundry
- 2) Fotocopy
- 3) Gudang
- 4) Mushola
- 5) Ruang ME

2.7 Gambaran Umum Lokasi Proyek

a) Kota Surakarta

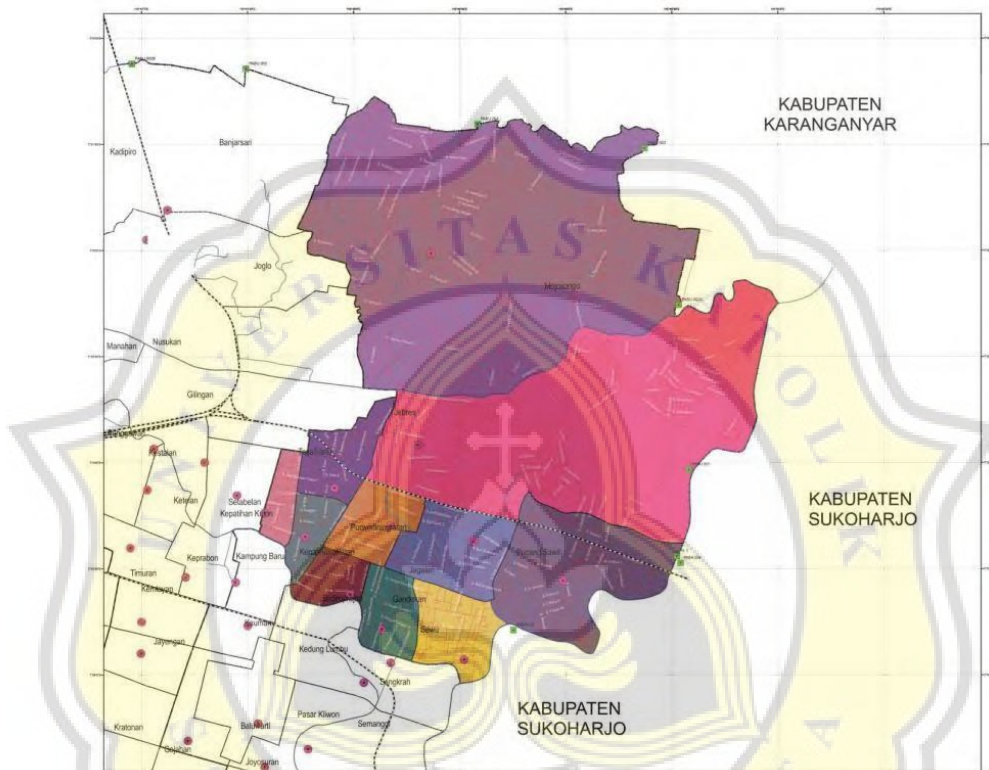
Kota Surakarta, juga disebut Solo atau Sala, adalah wilayah otonom dengan status kota di bawah Provinsi Jawa Tengah, Indonesia, dengan penduduk 514.171 jiwa (2016) dan kepadatan 11.675/km². Wilayah Kota Surakarta berbatasan dengan Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Boyolali di sebelah utara, Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Sukoharjo di sebelah timur dan barat, dan Kabupaten Sukoharjo di sebelah selatan.



Gambar 2 9 Peta Administrasi Kota Surakarta
Sumber: (BAPPPEDA Kota Surakarta, 2022a)

b) Kecamatan Jebres

Kecamatan Jebres merupakan salah satu kecamatan di Surakarta dengan luas wilayah 14,38 Km² dengan letaknya secara astronomis berada di antara 7°31' dan 7°34' Lintang Selatan 110°49' dan 110°52' Bujur Timur. (*Kecamatan Jebres Dalam Angka 2021, 2021*)



Gambar 2 10 Peta Kecamatan Jebres

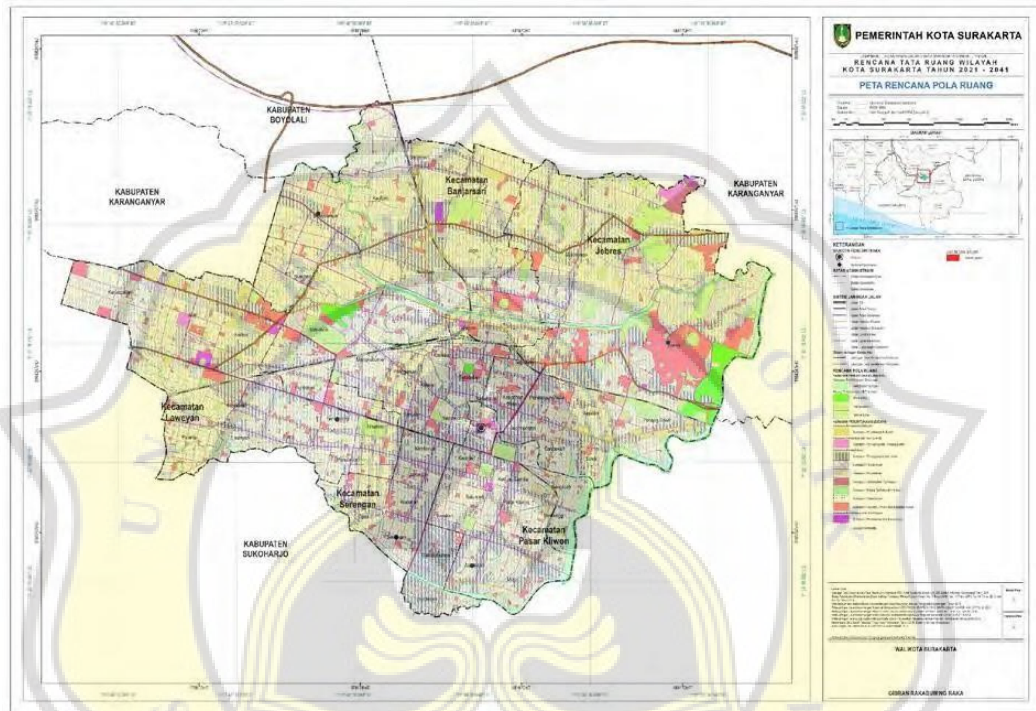
Sumber: (*Kecamatan Jebres Dalam Angka 2021, 2021*)

Kecamatan jebres memiliki batas-batas wilayah yang meliputi:

- Utara : Kabupaten Karanganyar
- Selatan : Kecamatan Pasar Kliwon
- Barat : Kecamatan Banjarsari
- Timur : Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Sukoharjo

c) Regulasi

Kecamatan Jebres memiliki beberapa regulasi terkait dengan tata pola ruang kota yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 4 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surakarta Tahun 2021-2041.



Gambar 2 11 Peta Pola Ruang Kota Surakarta
Sumber: (BAPPEDA Kota Surakarta, 2022b)

Menurut peta di atas, Kecamatan jebres memiliki pola ruang yang dimanfaatkan sebagai sarana permukiman serta memiliki area penggunaan lahan yang cukup luas untuk fasilitas pendidikan dengan jenjang perguruan tinggi yaitu Kampus UNS dan Institut Seni Surakarta.

d) Jaringan Jalan dan Transportasi

Gambaran umum mengenai kondisi jalan di Kecamatan Jebres adalah jalan dengan tipe arteri primer sebagai penghubung antar Kota Surakarta dengan kabupaten di sekitarnya yaitu Kabupaten Karanganyar kemudian didukung oleh jalan dengan tipe arteri sekunder sebagai penghubung antar kecamatan di sekitarnya, serta sisanya merupakan jalan dengan tipe kolektor primer, kolektor sekunder, dan jalan lingkungan. Kondisi eksisting jalan di area sekitar UNS dan ISI Surakarta yang merupakan area potensial pemilihan tapak adalah berupa jalan kolektor sekunder yang aksesnya sudah didukung dengan adanya transportasi umum berupa bus Batik Solo Trans (BST) dengan titik pemberhentian tertentu.

e) Kondisi Iklim

Kondisi iklim yang terjadi di Kota Surakarta secara umum dan Kecamatan Jebres secara khusus adalah iklim tropis dengan kondisi-kondisi khusus yang tercantum dalam tabel berikut ini:

Curah Hujan

Banyaknya Curah Hujan Menurut Bulan (mm)		
Bulan	2020	2021
Januari	275.30	581.80
Februari	199.40	276.00
Maret	175.70	265.00
April	131.10	164.10
Mei	182.50	65.10
Juni	2.00	240.20
Juli	5.30	5.00
Agustus	34.30	54.00
September	5.60	61.10

Oktober	256.30	74.00
November	249.20	303.40
Desember	187.70	232.00

Tabel 2 17

Sumber: (BMKG Lanud Adi Soemarmo, 2020)

Suhu Rata-Rata

Suhu Udara Menurut Bulan (°C)						
Bulan	Min		Rata-rata		Maks	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Januari	23.00	22.80	27.00	25.70	31.00	31.80
Februari	24.00	22.00	25.00	26.00	32.00	31.60
Maret	23.00	21.80	27.00	26.40	32.00	33.40
April	25.00	21.00	28.00	27.00	33.00	33.40
Mei	23.90	21.40	27.80	27.60	32.60	33.60
Juni	22.60	22.20	27.10	26.90	32.50	33.60
Juli	21.10	19.40	26.80	26.60	32.40	33.60
Agustus	22.00	22.40	27.00	27.30	33.00	33.60
September	23.00	23.00	28.20	27.70	34.00	34.40
Oktober	22.80	23.20	27.90	28.20	33.10	35.00
November	22.80	23.00	28.00	27.00	33.10	34.00
Desember	22.40	22.20	26.50	27.00	33.10	34.00

Tabel 2 18

Sumber: (BMKG Lanud Adi Soemarmo, 2020)

Kelembaban

Kelembaban Udara Menurut Bulan (%)						
Bulan	Min		Rata-rata		Maks	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Januari	65.00	74.00	83.00	86.00	93.00	95.00
Februari	67.00	79.00	87.00	87.00	96.00	94.00
Maret	73.00	74.00	88.00	83.00	95.00	95.00
April	70.00	65.00	85.00	79.00	94.00	91.00
Mei	72.00	69.00	85.00	78.00	92.00	87.00
Juni	69.00	72.00	78.00	82.00	91.00	89.00
Juli	60.00	65.00	71.00	73.00	86.00	80.00
Agustus	56.00	65.00	73.00	73.00	86.00	80.00
September	54.00	59.00	71.00	70.00	91.00	81.00
Oktober	61.00	63.00	77.00	71.00	85.00	83.00
November	56.00	76.00	75.00	82.00	85.00	91.00
Desember	68.00	72.00	83.00	82.00	90.00	91.00

Tabel 2 19

Sumber: (BMKG Lanud Adi Soemarmo, 2020)

f) Kondisi Topografi

Kota Surakarta khususnya pada Kecamatan Jebres memiliki kondisi kelerengan dengan sebagian besar karakteristik landai yaitu pada 0-8% kemiringan. Kondisi kelerengan di lahan sekitar area pendidikan yang telah tercantum pada peta pola ruang kota menunjukkan kondisi yang serupa.

g) Kondisi Lingkungan dan Bangunan Sekitar

Profil lingkungan dan bangunan sekitar di Kecamatan Jebres, Surakarta memiliki dominasi berupa kawasan permukiman dengan tipikal permukiman landed (horizontal) yang tersebar di beberapa kelurahan dengan luas kurang lebih 667 hektar (Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 4 Tahun 2021, 2021). Kecamatan Jebres juga memiliki area yang cukup besar dalam hal pemanfaatan lahan sebagai sarana pendidikan khususnya perguruan tinggi kemudian sisanya didukung oleh area perdagangan dan jasa, serta peribadatan.

h) Sosial dan Budaya Masyarakat

Surakarta telah sejak lama dikenal sebagai kota budaya yang kemudian berkembang sebagai salah satu visi Kota Surakarta yang menjadi pedoman pembangunan kota yang merujuk kepada *local wisdom* atau kearifan lokal budaya Surakarta yang dilaksanakan berdasar pada inisiatif lokal. (Harsasto, 2015) Cara hidup tradisional terjalin erat dengan gaya urban mewarnai suasana hidup di Solo. Fasilitas kota yang lengkap tidak menghilangkan identitas lokal lama nada Jawa dalam setiap hentakan kegiatan sehari-hari kota. (Setyowati, 2020)

i) Perkembangan Teknologi

Melihat kondisi eksisting bangunan yang ada di sekitar tapak, dapat dilihat dan diketahui jenis perkembangan teknologi yang sering digunakan masyarakat setempat di Kota Surakarta secara umum dan secara khusus di area sekitar tapak. Masyarakat pada umumnya terutama dalam cara membangun, cenderung mengarah pada teknologi bangunan yang masih konvensional serta belum masuk ke tahap advance atau menggunakan teknologi mutakhir seperti yang digunakan di negara-negara maju.

2.8 Studi Proyek Sejenis

2.8.1 Rusun Mahasiswa UMS

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) telah menyelesaikan proyek pembangunan rumah susun (rusun) senilai Rp16,17 miliar untuk mahasiswa Universitas Muhammadiyah Surakarta (UMS) di Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah.



Gambar 2 12 Rusun Mahasiswa UMS

Sumber: (Indoposco.Id, 2022)



Gambar 2 13 Rusun Mahasiswa UMS
Sumber: (Suronews.Com, 2016)



Gambar 2 14 Rusun Mahasiswa UMS
Sumber: (Suronews.Com, 2016)

Rusun untuk mahasiswa yang berlokasi di Kampus 4 UMS dibangun dengan tipe 24 setinggi empat lantai dan dilengkapi dengan fasilitas perabotan serta banyak ruang yang dapat dimanfaatkan sebagai tempat belajar atau bersosialisasi antar mahasiswa. Kami berharap para mahasiswa yang tinggal di rusun ini dapat semakin semangat menuntut ilmu dan meningkatkan prestasi akademiknya karena mendapatkan fasilitas hunian yang lengkap dan nyaman.

2.8.2 Asrama Mahasiswa UGM Yogyakarta

Kinanti Residence adalah fasilitas hunian khusus untuk putri, yang mulai beroperasi pada bulan September 2015. Asrama ini berlokasi di Jl. Kinanti, Berek, Yogyakarta, berjarak sekitar 500 meter dari kampus UGM. Kinanti Residence memiliki kapasitas 184 kamar dan setiap kamar terdiri dari 2 beds. Ratnaningsih. Kinanti juga dilengkapi beberapa fasilitas antara lain : Lobby, Mushola, Kantin, Hot Spot Area, Sarana Olahraga, R. Belajar, R. Meeting, Pantry, Keamanan 24 jam, dan dikelilingi taman yang asri.



Gambar 2 15 Tampak Depan

Sumber: (Universitas Gadjah Mada Residence, *n.d.*)



Gambar 2 16 Denah Unit Asrama UGM

Sumber: (Universitas Gadjah Mada Residence, *n.d.*)



Gambar 2 17 Interior Unit

Sumber: (Universitas Gadjah Mada Residence, *n.d.*)

