

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) saat ini merupakan kota yang cukup padat dan banyak di datangi. Selain itu Yogyakarta juga memiliki julukan sebagai kota pelajar dikarenakan banyaknya instansi pendidikan bergengsi yang terdapat di Yogyakarta. Keberadaan kampus-kampus di Yogyakarta memiliki dampak yang signifikan terhadap perkenomian di Yogyakarta.

Kegiatan perkuliahan di kampus memerlukan berbagai fasilitas pendukung, seperti toko alat tulis, rental computer dan printer, warnet, laundry, warung makan & restoran, factory outlet, dan yang terutama adalah tempat kos. Hal itu dikarenakan sebagian besar mahasiswa di Yogyakarta berasal dari luar kota. Terdapat berbagai jenis tempat kos mulai dari yang sederhana hingga tempat kos yang eksklusif.

Kondisi tersebut menyebabkan Yogyakarta dengan luas yang tidak bertambah, mengalami tekanan daya dukung lingkungan yang semakin lama semakin besar. Kepadatan penduduk semakin tinggi dan ruang terbuka hijau semakin berkurang. Sehingga disimpulkan bahwa Yogyakarta perlu

adanya sebuah solusi berupa hunian vertikal yang diperuntukkan bagi pasar mahasiswa, yaitu perlu adanya Apartemen Mahasiswa.

Dalam perencanaan Apartemen ini permasalahan desain yang diangkat adalah bagaimana menciptakan sebuah konsep desain yang mampu mengakomodasi kebutuhan pemakai / penghuni melalui analisis , lalu mempelajari budaya dan karakteristik Yogyakarta sebagai tempat perencanaan proyek. Kemudian meninjau konsep desain untuk diterapkan di dalam desain. Dan seluruhnya ini dituangkan dalam sebuah desain.

#### 1.1.1. Kepentingan Mendesak (*Urgency*)

Yogyakarta adalah provinsi yang terkenal dengan kota pelajar dikarenakan keberadaan kampus-kampus besar dan ternama di provinsi ini. Dengan adanya penambahan jumlah mahasiswa baru setiap tahunnya di Yogyakarta membuat daerah ini mengalami peningkatan kebutuhan akan tempat tinggal. Padahal saat ini lahan yang masih tersedia semakin terbatas dengan harga tanah yang semakin tinggi. Hal ini terjadi karena laju pertumbuhan penduduk di Yogyakarta yang semakin lama semakin meningkat baik yang berasal dari dalam kota sendiri maupun yang berasal dari luar Yogyakarta, sehingga jumlah permintaan akan tempat tinggal tidak sebanding dengan banyaknya jumlah tempat tinggal yang sudah ada di Yogyakarta.

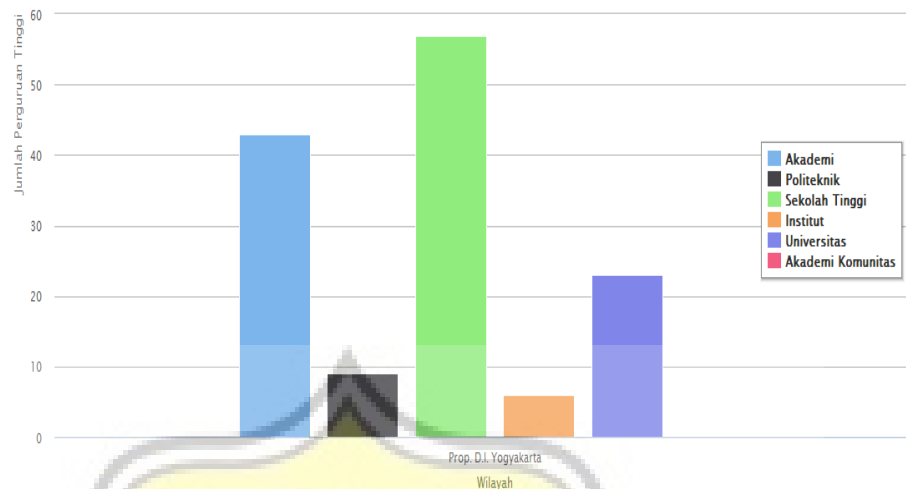
Maka dari itu hunian vertikal dengan jenis apartemen merupakan sebuah solusi dari kebutuhan akan hunian untuk para mahasiswa yang sedang menimba ilmu di Yogyakarta.

#### 1.1.2. Kebutuhan (*Need*)

Seiring dengan era globalisasi, teknologi informasi, layanan pendidikan telah berkembang melampaui batas-batas teritorial baik secara elektronik maupun melalui berbasis kampus secara fisik. Pertumbuhan di bidang Pendidikan sangat cepat, sehingga mendorong kebutuhan akan tempat tinggal para mahasiswa dari luar kota yang bermukim di Yogyakarta perlu adanya di bangun sebuah Apartemen dikhususkan untuk mahasiswa.

#### 1.1.3. Ketertarikan (*Interest*)

Yogyakarta terkenal dengan kota pelajar. Jika dulu mahasiswa perantauan kerap diidentikan dengan kaum berkantong cekak, hal itu agaknya sudah mulai bergeser dengan mahalanya biaya kuliah saat ini, bisa dipastikan sebagian dari mereka dari keluarga berada. Menurut Direktur Utama PT Artha Jaya Sukses, Fani Suwito melalui Tribun Jogja mengatakan pasar apartemen mahasiswa di Yogyakarta sangat luas dan mempunyai potensi yang besar kedepannya. Hal ini dapat dilihat dari tabel jumlah perguruan tinggi yang ada di Yogyakarta.



Gambar 1.1. Grafik Jumlah Perguruan Tinggi  
Sumber: PDDIKTI

Selain hal tersebut di atas, Provinsi DIY juga mempunyai potensi yaitu di bidang Kepemudaan. Menurut statistik jumlah penduduk di Yogyakarta yang sebagian besar masih berumur 16-24 tahun, itu artinya sebagian besar penduduk di Yogyakarta merupakan pemuda.

Wilayah : DI YOGYAKARTA

Tahun : Semua Periode

JUMLAH JIWA MENURUT KELOMPOK BALITA, REMAJA DAN LANSIA									
NO.	KABUPATEN	JUMLAH JIWA	BALITA (0 - < 5 TAHUN)		REMAJA (16-24 TAHUN)		LANSIA (60+ TAHUN)		
			JUMLAH	%	JUMLAH	%	JUMLAH	%	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Bantul	825468	30784	9.24%	184035	55.25%	118292	35.51%	
2	Sleman	860042	36140	10.30%	188740	53.79%	125973	35.90%	
3	Gunung Kidul	770253	33423	9.53%	167627	47.77%	149822	42.70%	
4	Kulon Progo	374376	14010	8.40%	82076	49.18%	70796	42.42%	
5	Kota Yogyakarta	353589	16406	11.34%	78966	54.57%	49329	34.09%	
<b>JUMLAH</b>		<b>3183728</b>	<b>130763</b>	<b>9.71%</b>	<b>701444</b>	<b>52.10%</b>	<b>514212</b>	<b>38.19%</b>	

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk di Yogyakarta menurut umur tahun 2015  
Sumber : BKKBN

Pada saat ini juga banyak sekali organisasi non pemerintah maupun komunitas komunitas yang berkontribusi dan berkegiatan di Yogyakarta. Menurut data youthyakarta.com sekarang di Yogyakarta terdapat 61 komunitas yang berbasis

pemuda, jumlah tersebut masih belum valid dikarenakan masih ada banyak komunitas yang belum terdaftar secara resmi. Komunitas tersebut sebagian besar mencakup di bidang sosial dan bidang seni / hobi. Menurut Kepala Pusat Pengembangan Kewirausahaan (PKKWU), Ir Eddy Tri Haryanto menyebutkan dalam survei acak yang dilakukan 3300 mahasiswa dari berbagai fakultas , 13 persen diantaranya sangat berminat membuka usaha mandiri atau berwirausaha.

#### 1.1.4. Keterkaitan (*Relevancy*)

Keterkaitan antara tempat tinggal dan kampus tidak bisa dihindari oleh mahasiswa sekarang, oleh karena itu pembangunan apartemen mahasiswa yang dekat dengan kampus sangat dibutuhkan oleh para mahasiswa, karena akses yang dekat memudahkan mahasiswa untuk meminimalisir perjalanan jarak tempuh, sehingga bisa menghemat efisiensi waktu. Pembangunan apartemen yang terletak dekat dengan lingkungan kampus mengalami pertumbuhan cukup signifikan dan menjadi tren baru sektor properti oleh para pengembang. Dengan pasar mahasiswa yang tak pernah sepi, apartemen ini memiliki prospek yang potensial. Beberapa tahun terakhir, pembangunan apartemen dekat kampus mengalami peningkatan.

Berkaitan dengan kepemudaan menurut Kemenpora bahwa “*pemuda yang memiliki jiwa kewirausahaan*” juga merupakan tujuan dari pembangunan kepemudaan. Pada tahun 2015 yang lalu telah diberlakukannya Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) yaitu negara-negara di Asean sepakat membentuk sebuah pasar tunggal bebas di kawasan Asia Tenggara. Sehingga mendorong Pemkot Kota Yogyakarta untuk memperkuat sektor UMKM dikarenakan Yogyakarta hampir 80% perekonomiannya ditopang oleh sektor UMKM ini. sehingga Pemkot Yogyakarta ingin agar sektor UMKM tersebut tidak terbatas skala nasional saja akan tetapi dapat menjangkau Pasar Bebas Asean tersebut. Oleh karena itu Apartemen ini juga menyediakan fasilitas fasilitas bagi para pemuda / mahasiswa yang ingin mulai menjadi enterprenuer muda.

## **1.2. Tujuan & Sasaran Pembahasan**

Tujuan perencanaan apartemen mahasiswa ini adalah mencari, merumuskan masalah yang berkaitan dengan penyediaan hunian / apartemen yang berkarakter kepemudaan melalui disediakannya fasilitas untuk para pemuda yang ingin memulai usaha serta menyusun sebuah konsep dan dasar perencanaan apartemen mahasiswa yang mendorong semangat belajar dan semangat berwirausaha bagi para mahasiswa dan pemuda. Selain sebagai hunian Apartemen ini juga mempunyai

tujuan untuk mengoptimalkan penggunaan lahan di Yogyakarta dengan cara menumpuk sehingga dapat memperbanyak lahan terbuka hijau sebagai resapan.

Sasaran dari perencanaan apartemen ini adalah untuk para mahasiswa yang berasal dari luar kota Yogyakarta untuk golongan menengah ke atas serta para mahasiswa atau pemuda.

### 1.3. Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan dalam proyek apartemen ini meliputi beberapa hal, antara lain :

- a. Mengkaji perilaku berpenghuni dari kebanyakan penghuninya oleh pemuda.
- b. Mengkaji aspek – aspek yang terkait dengan implementasi perilaku berpenghuni dalam bentuk visual (tata letak, persyaratan ruang dan interior)
- c. Menganalisa kebutuhan luasan ruang apartemen.
- d. Memilih struktur bangunan dengan mempertimbangkan tipologi bangunan *mid rise* dan kondisi lingkungan sekitar.
- e. Mengkaji penerapan konsep *green building* sesuai dengan standart yang di keluarkan oleh *Green Building Council Indonesia*.
- f. Menciptakan sebuah citra yang berkarakter kepemudaan pada gedung ini nantinya.

## **1.4. Metode Pembahasan**

### **1.4.1. Metode Pengumpulan Data**

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif. Deskriptif Kualitatif yaitu suatu prosedur penelitian yang menggunakan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari pendapat orang-orang dan pelaku. Metoda pengumpulan data yang dilakukan berupa pengumpulan data primer dan data sekunder. Data primer dilakukan dengan cara mengadakan studi banding bangunan apartemen mahasiswa yang sudah ada, serta mempelajari secara langsung aktivitas penghuni apartemen. Data sekunder diambil dari buku literatur maupun jurnal online yang mendukung data primer. Metode pengambilan datanya adalah

#### **a. Pengamatan / Observasi**

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan secara sistematis dan disengaja melalui pengamatan dan pencatatan terhadap gejala yang diselidiki. Pengamatan yang dilakukan di apartemen untuk mendapatkan informasi yang lebih banyak dapat mendukung informasi yang didapat dari wawancara. Melakukan pengamatan juga dapat memperoleh informasi yang lebih akurat berupa foto maupun rekaman tentang kondisi sesungguhnya. Berikut merupakan rencana pengamatan yang dilakukan di apartemen yaitu:



- Pengamatan dilakukan dengan cara berkeliling apartemen didampingi dengan pengurus apartemen atau pihak yang terkait dengan mencatat penjelasan yang dipaparkan.
- Alternatif pengamatan dilakukan dengan cara memantau perilaku penghuni maupun pengelola serta lingkungan yang ada di dalam maupun sekitar apartemen.

b. Studi Literatur

Dilakukan dengan cara mengumpulkan data terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, laporan-laporan, majalah, serta media elektronik yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan. Studi literatur menjadi data sekunder yang berfungsi sebagai pendukung data primer (pengamatan dan wawancara).

1.4.2. Metode Penyusunan Analisa

Metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan dan analisa ini antara lain :

a. Metode induktif

Melakukan pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mencari data dari instansi yang terkait dengan proyek, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan dan mendokumentasikan data dari proyek sejenis.

b. Metode deduktif

Melakukan pengumpulan data dari studi literatur dan browsing internet.

#### 1.4.3. Metode Pemrograman.

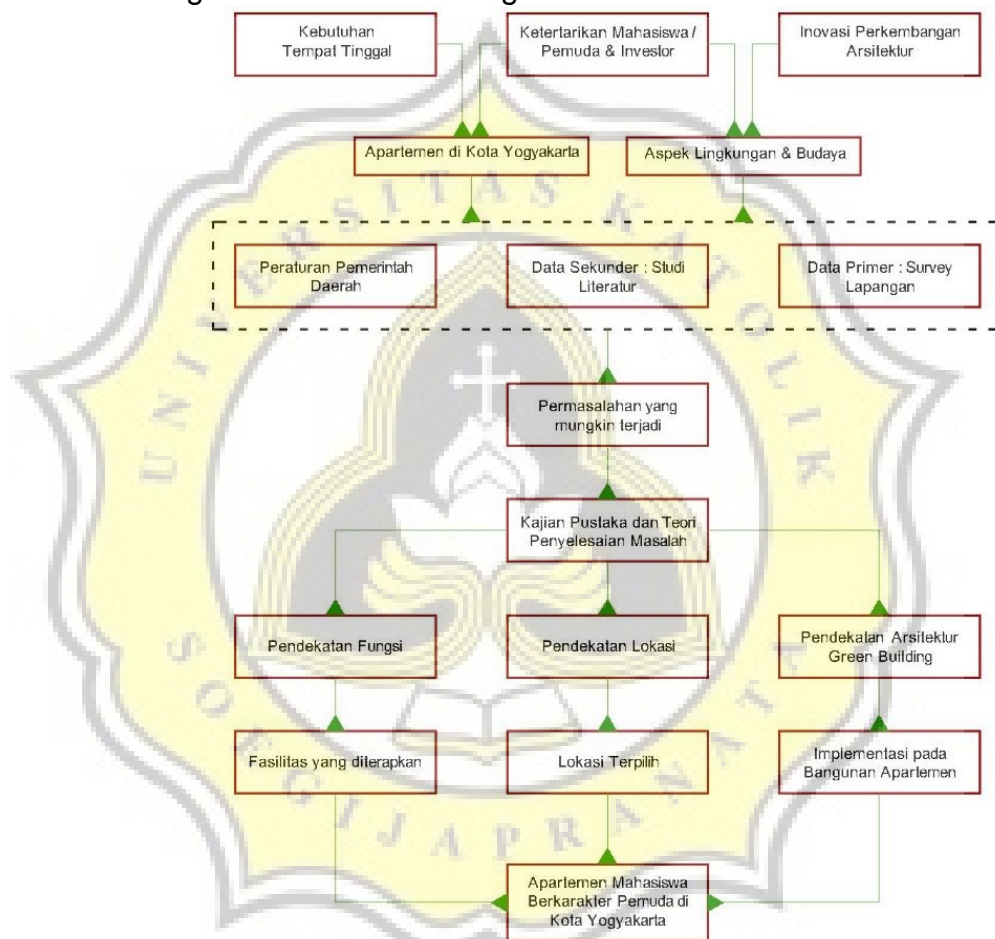
Uraian tentang metoda pemrograman meliputi analisa dan sintesa. Analisa dilakukan berdasarkan dari data-data seperti data lokasi dan dari data tersebut akan ditemukan kebutuhan dan persyaratan. Kebutuhan yang dimaksud adalah kebutuhan ruang-ruang dalam bangunan, sedangkan persyaratan yang dimaksud adalah standar-standar yang nantinya akan digunakan dalam merencanakan bangunan (standar besaran ruang, sirkulasi dan material). Dari data analisa yang telah dilakukan maka akan dijadikan acuan dalam menentukan pemecahan masalah dan desain yang berkaitan dengan pemrograman pada proyek tersebut, sehingga dapat diimplementasikan ke dalam konsep perancangan.

#### 1.4.4. Metode Perancangan Arsitektur

Tahap perancangan berisikan konsep gagasan utama desain apartemen. Dengan menggunakan gambaran-gambaran awal berupa skema skematik rancangan. Pada tahapan pembuatan skematik mulai dari dasar konsep kemudian dikembangkan dengan masukan-masukan dari diri sendiri maupun pihak lain demi kesesuaian desain. Setelah melalui beberapa pengembangan maupun perubahan skematik desain dilanjutkan

dengan membuat detail-detail teknik baik dari segi konstruksi maupun arsitektural. Pendetailan dilakukan dengan melengkapi gambar DED yang diperlukan dan membuat ilustrasi gambar 3 dimensi untuk memperjelas konsep desain.

#### 1.4.5. Bagan Metode Perancangan



Bagan 1.1 : Skema Kerangka Pemikiran  
Sumber : Analisa Pribadi

### 1.5. Sistematika Pembahasan

#### BAB I. Pendahuluan

Meliputi latar belakang proyek, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup pembahasan, metode pembahasan.

## **BAB II. Tinjauan Proyek**

Berisikan tinjauan umum meliputi gambaran umum, latar belakang, perkembangan tren, sasaran yang akan dicapai. Tinjauan khusus meliputi terminologi, kegiatan, spesifikasi dan persyaratan desain, arsitektur, bangunan, lingkungan, konteks kota dan studi banding. Rangkuman meliputi kesimpulan, batasan dan anggapan.

## **BAB III. Analisa Pendekatan Program Arsitektur**

Berisikan analisa pendekatan arsitektur meliputi studi aktivitas, dan studi fasilitas. Analisa pendekatan sistem bangunan meliputi studi sistem bangunan, studi sistem utilitas, studi pemanfaatan teknologi. Analisa konteks lingkungan meliputi analisa pemilihan lokasi dan analisa pemilihan tapak.

## **BAB IV. Program Arsitektur**

Berisikan tentang konsep program meliputi aspek citra/performance arsitektural/aspek fungsi/aspek teknologi dan aspek lingkungan.

Tujuan perancangan, faktor penentu perancangan, faktor persyaratan perancangan yang meliputi persyaratan arsitektur bangunan dan persyaratan konteks lingkungan.

Program arsitektur meliputi program kegiatan, program sistem struktur, program sistem utilitas dan program lokasi tapak.

## **BAB V. Kajian Teori**

Berisikan tentang kajian teori mengenai penekanan desain postmodern neovernakular pada ekspresi bentuk arsitekturalnya. Berikutnya juga berisikan kajian teori permasalahan dominan.

### **Kepustakaan**

Berisi mengenai berbagai sumber data yang di gunakan dalam penyusunan laporan.

### **Lampiran**

Berisi hal – hal yang berkaitan dengan laporan proyek yang dibahas.

