

BAB II

TINJAUAN OBYEK STUDI

2.1. Tinjauan Umum *Student Housing*

2.1.1. Pengertian *Student Housing*

Menurut de Chiara (2001) dalam bukunya berjudul *Time Saver Standards of Building Type* menyatakan bahwa perumahan untuk mahasiswa/ *Student Housing* merupakan kesempatan yang baik untuk mengembangkan dan meningkatkan kualitas pendidikan di Institusi Akademik^[4]. *Student Housing* digunakan untuk menyediakan ruang bagi mahasiswa yang mewadahi kegiatan komputerisasi yang aktif, nyaman, dan adanya kesempatan bersosialisasi. Sedangkan menurut, KH. Dewantoro, dalam Setiyowati (2012), *Student Housing* adalah (pondok, pawiyatan, bahasa Jawa) merupakan rumah pengajaran dan pendidikan yang dipakai untuk kepentingan pendidikan^[5]. Berdasarkan uraian-uraian diatas yang dimaksud dengan *Student Housing* adalah:

1. Sebuah atau sekelompok bangunan tempat tinggal yang sedemikian untuk menampung sejumlah pelajar secara *continue* atau *periodic* dengan kepentingan yang sama yaitu menuntut ilmu, dengan tujuan dan harapan agar dapat belajar dan beraktifitas secara efisien dan efektif tanpa paksaan.
2. Bangunan *Student Housing* pada umumnya dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan pelajar dan mahasiswa dengan fungsi dan tujuan penghuninya

2.1.2. Macam, Jenis dan Tipe Bangunan *Student Housing*

Bangunan *Student Housing* terdiri atas berbagai macam jenis dan tipe bangunan. Pembagian Jenis dan Tipe bangunan dibedakan atas dasar bentuk hunian, ketinggian bangunan, macam penghuni,

⁴ Chiara.2001.Time Saver Standars for Buiding Types.Singapore: McGraw-Hill

⁵ Larasati, Valentina Dian, September 2011, "Asrama Mahasiswa Universitas Atma Jaya Yogyakarta di Yogyakarta". <http://e-journal.uajy.ac.id/2240/>, 23 Agustus 2015

sirkulasi horisontal, dan status kepemilikannya^[6]. Macam, jenis dan tipe bangunan *Student Housing* adalah sebagai berikut:

2.1.2.1. Berdasarkan Bentuk Hunian

a. *Room in private homes*

Tempat tinggal berupa rumah pondokan atau saat ini biasa disebut rumah kost, dengan jumlah kamar, fasilitas, dan peralatan yang sangat terbatas. Biasanya menempel jadi satu dengan rumah pemilik sebagai pengelola hunian.

b. *Co-operative house*

Tempat tinggal dengan sistem sewa yang diatur dan diurus secara bersama oleh penghuninya, saat ini biasa disebut rumah kontrak. Biasanya terpisah dengan rumah pemilik. Memiliki fasilitas ruang dan peralatan yang lebih baik dari *room in private homes*.

c. *Dormitory/asrama mahasiswa*

Tempat tinggal yang dapat menampung hingga beberapa ratus mahasiswa dengan fasilitas ruang dan peralatan yang cukup lengkap yang bertujuan agar mahasiswa dapat lebih konsentrasi pada kuliah dan belajar untuk hidup bersosialisasi. Biasanya berada dibawah naungan Yayasan Pendidikan.

d. *Hostel*

Hunian mahasiswa yang hampir serupa dengan *dormitory*, namun *hostel* lebih bersifat santai dan biasanya tidak dihuni oleh satu disiplin ilmu. Memiliki fasilitas ruang dan peralatan yang cukup.

⁶ Asri, Zam zami, 2011, "Asrama Mahasiswa Dumai di Yogyakarta." <http://e-journal.uajy.ac.id/2214/>, 27 September 2015

e. *Appartment*

Hunian mahasiswa yang target penghuninya adalah mahasiswa yang sudah berkeluarga, dan memiliki fasilitas ruang dan peralatan yang lengkap

f. *Perkampungan Mahasiswa*

Hunian mahasiswa yang berupa tempat tinggal masyarakat kecil yang memiliki kesamaan tujuan yaitu kuliah. Hunian ini memiliki fasilitas sosial yang sangat mempengaruhi pembentukan watak atau kepribadian mahasiswa dan mampu menjebatani dunia kuliah dan masyarakat sekitar karena penghuninya adalah mahasiswa yang heterogen dalam jenjang kelamin, tingkat studi dan disiplin ilmu.

2.1.2.2. Berdasarkan Ketinggian Bangunan

- a. *Maisonette, Student Housing* dengan ketinggian 1-4 lantai.
- b. *Low Rise, Student Housing* dengan ketinggian bangunan 4-6 lantai
- c. *Medium Rise, Student Housing* dengan ketinggian 6-9 lantai
- d. *High Rise, Student Housing* dengan ketinggian lantai lebih dari 9 lantai

2.1.2.3. Berdasarkan Macam Penghuni

a. Menurut Jenis Kelamin

i. *Women Student Housing*

Tempat tinggal khusus mahasiswa putri yang banyak memiliki fasilitas untuk aktivitas di dalam.

ii. *Man Student Housing*

Tempat tinggal khusus mahasiswa putra yang memiliki fasilitas untuk aktivitas di luar.

iii. *Co- Educational Housing*

Tempat tinggal untuk mahasiswa putra dan putri yang berada dalam satu kompleks yang terpisah dalam 2 massa bangunan yang berbeda namun memiliki ruang-ruang bersama yang merupakan penghubung antara 2 massa bangunan tersebut.

b. Menurut Status Pernikahan

i. *Married Students Housing*

Tempat tinggal bagi mahasiswa yang telah berkeluarga.

ii. *Unmarried Students Housing*

Tempat tinggal bagi mahasiswa yang belum berkeluarga

c. Menurut Tingkat Pendidikan

i. *Undergraduate Students Housing*

Tempat tinggal bagi mahasiswa tingkat sarjana muda.

ii. *Graduate Students Housing*

Tempat tinggal bagi mahasiswa tingkat sarjana.

iii. *Doctoral Students Housing*

Tempat tinggal bagi mahasiswa pasca sarjana.

iv. Campuran

Tempat tinggal bagi mahasiswa dari semua tingkat pendidikan

2.1.2.4. Berdasarkan Sirkulasi Horisontal

a. *Open Corridor/ Single Loaded Coridor/ Gallery Acces*

Hunian mahasiswa yang memiliki sirkulasi memanjang yang meletakkan ruang-ruang hunian hanya pada salah satu sisi selasar, sedangkan sisi satunya merupakan open view.

- i. Kelebihan: Maksimalisasi pencahayaan dan penghawaan alami pada ruang sirkulasi maupun ruang hunian.
- ii. Kekurangan : Membutuhkan lahan yang luas untuk sirkulasi, pencapaian ke sirkulasivertikal dari ruang hunian sulit karena beberapa ruang hunian memiliki pencapaian yang cukup jauh.

b. *Interior Coridor/ Double Loaded Corridor*

Sirkulasi memanjang yang berada di antara ruang-ruang hunian yang saling berhadapan

- i. Kelebihan : Pemanfaatan ruang sirkulasi dan ruang bersama lebih efisien, ruang hunian dapat dicapai dari berbagai arah dan legibilitynya cukup baik.
- ii. Kekurangan : Privasi ruang hunian sangat tidak terjaga kaena melebur jadi satu dengan aktivitas yang terjadi di sepanjang selasar, pencahayaan alami dan ventilasi silang hanya dapat dirasakan oleh ruang hunian yang berada pada tepi selasar, serta memungkinkan munculnya kesan monoton dan masalah orientasi ruang hunian.

c. *Centered Corridor*

Sirkulasi utama terpusat di seputar sirkulasi vertikal.

- i. Kelebihan: Pemanfaatan ruang sirkulasi vertikal lebih efektif dan privasi ruang hunian cukup tinggi.
- ii. Kekurangan : Ruang hunian memiliki jumlah yang terbatas di tiap lantainya dan memungkinkan adanya ruang hunian yang memiliki orientasi yang tidak menguntungkan.

2.1.2.5. Berdasarkan Status Kepemilikan

a. Milik Pemerintah Daerah

Penyelenggaraan, pengadaan, pengawasan dan pengelolaan hunian mahasiswa dipegang oleh Pemerintah Daerah asal mahasiswa.

b. Milik Perguruan Tinggi

Pengadaan oleh Perguruan Tinggi, namun pengelolaan dipegang oleh badan di bawah administrasi Perguruan Tinggi.

c. Milik Swasta

Penyelenggaraan, pengadaan, pengawasan, dan pengelolaan dipegang oleh yayasan, dapat berupa usaha komersial ataupun yayasan sosial yang mendapat subsidi dari pemerintah.

2.2. Tinjauan Umum Asrama/ *Dormitory*

Asrama Mahasiswa/ *Dormitory* termasuk dalam kategori *Student Housing*. *Dormitory* merupakan tempat tinggal yang dapat menampung hingga beberapa ratus mahasiswa dengan fasilitas ruang dan peralatan yang cukup lengkap yang bertujuan agar mahasiswa dapat lebih konsentrasi pada kuliah dan belajar untuk hidup bersosial. Pengelolaan biasanya berada dibawah naungan Yayasan Pendidikan. Menurut Kamus

Besar Bahasa Indonesia, Asrama adalah bangunan tempat tinggal bagi orang-orang yang bersifat homogen. Misalnya, asrama mahasiswa, asrama polisi, asrama haji, asrama putra, dan lain-lain. Menurut Wikipedia bahasa Indonesia, asrama adalah suatu tempat penginapan yang ditujukan untuk anggota suatu kelompok, umumnya murid-murid sekolah^[7]. Asrama biasanya terdiri dari fasilitas residensial dilengkapi dengan fasilitas sosial dan fasilitas penunjang yang lain. Para penghuni asrama pada umumnya tinggal dalam jangka waktu yang lama.

2.3. Tinjauan Khusus Asrama Mahasiswa

2.3.1. Definisi Asrama Mahasiswa/ *Dormitory*

Definisi Asrama/ *Dormitory* dari beberapa penjabaran umum diatas dapat disimpulkan sebagai bangunan *Student Housing* yang ditujukan bagi anggota kelompok, umumnya para pelajar untuk tempat tinggal dan hidup bersosialisasi. Mahasiswa sendiri menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai orang yang belajar di Perguruan Tinggi^[8]. Definisi Asrama Mahasiswa berarti suatu bangunan tempat tinggal bagi mahasiswa selama berkuliah di Perguruan Tinggi tertentu yang biasanya berlokasi di dekat suatu institut perguruan tinggi. Target penghuni yaitu mahasiswa, dengan tujuan dapat meningkatkan prestasi akademik dan belajar untuk berinteraksi sosial sebagai usaha pengembangan kepribadian mahasiswa sebelum lebih mengenal lingkungan sekitarnya.

2.3.2. Fungsi Asrama Mahasiswa/ *Dormitory*

Pembangunan asrama-asrama mahasiswa tersebut dimaksudkan untuk menunjang kemajuan edukasi institut, dimana asrama/ *dormitory* sebagai sarana dan fasilitas para mahasiswa untuk tinggal, belajar, dan hidup bersosialisasi secara intern sebagai bekal kehidupan sosial yang akan datang. Fungsi Asrama Mahasiswa/ *Dormitory* antara lain adalah sebagai berikut:

⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, 2002

⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, 2002

- a. Menyediakan fasilitas tempat tinggal selama menjalankan pendidikan. Khususnya mahasiswa Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- b. Menciptakan suasana tempat tinggal bagi mahasiswa sebagai penunjang kegiatan serta kelanjutan pembelajaran.
- c. Menyediakan lingkungan untuk melakukan interaksi sosial antar mahasiswa.

2.3.3. Jenis-jenis Asrama Mahasiswa/ *Dormitory*

Menurut Ernest Neufert(1989), ukuran pondok siswa/ asrama/ *dormitory* dibedakan menjadi 4 jenis yaitu:

- a. *Dormitory* kecil, mampu menampung 30-50 tempat tidur
- b. *Dormitory* sedang, mampu menampung 40-100 tempat tidur.
- c. *Dormitory* besar, mampu menampung 100-125 tempat tidur.
- d. *Dormitory* sangat besar, menampung 250-600 tempat tidur.

Kapasitas terbesar yang mampu ditampung sebuah *Dormitory* adalah 120-180, paling banyak 400 tempat tidur^[9]. *Dormitory* berdasarkan sistem pengelolaannya dibagi menjadi 3 yaitu^[10]:

a. *Self contained*

Dormitory yang pengelolaannya dilakukan oleh suatu badan usaha dimana penghuni di dalamnya merupakan mahasiswa dari beberapa perguruan tinggi yang berdiri sendiri dan terlepas dari peraturan sebuah perguruan tinggi. Asrama ini lebih mementingkan aspek sosialnya.

⁹ Neufert.1989. Architects Data 3rd Edition.Jakarta: PT.Erlangga

¹⁰ Kurniawan, Devi Andriani, September 2012, "Asrama Mahasiswa Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang Unggul, Inklusif, dan Humanis." <http://e-journal.uajy.ac.id/752/>, 26 Agustus 2015

b. Komersial

Dormitory yang pengelolaannya dilakukan oleh suatu badan usaha dengan tujuan mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya dengan harga sewa sesuai dengan lokasi dan fasilitas yang disediakan.

c. Bersubsidi

Dormitory yang pengelolaannya dilakukan oleh suatu badan usaha demi kelangsungan operasionalnya, dan mendapatkan subsidi dari pemerintah.

2.4. Persyaratan, Kebutuhan/Tuntutan, Standar-standar Perencanaan dan Perancangan Asrama Mahasiswa/ *Dormitory*

2.4.1. Persyaratan dan Tuntutan Desain Asrama Mahasiswa/

Dormitory

Persyaratan dan Tuntutan Desain Asrama Mahasiswa dipengaruhi oleh beberapa Aspek antara lain:

2.4.1.1. Aspek Perilaku Dalam Asrama

Menurut Deasy dan Lasswell (1985) dalam buku *Designing Place for People*, membahas lebih jauh mengenai aspek perilaku manusia di dalam asrama, adapun aspek perilaku di dalam asrama sebagai berikut:

- a. Keselamatan Pribadi (*Personal Safety*), di dalam asrama tidak lepas dari bahaya, baik bahaya kriminal maupun kekerasan, yang dapat disebabkan oleh beberapa faktor antara lain peraturan asrama yang kurang ketat dan desain bangunan asrama yang tidak membatasi hak teritorial antara institusi pemilik asrama dan penghuninya.. Hak para penghuni walaupun bersifat sementara, bukan berarti tidak penting, karena mereka harus menaati peraturan yang telah ditetapkan bersama. Peraturan tersebut harus disesuaikan dengan kebutuhan

penghuni agar memiliki perasaan teritorial tempat tinggal mereka yang bersifat temporer (sementara).

- b. *Privacy* sangat penting bagi mayoritas orang, penghuni asrama sebagaimana orang lain membutuhkannya, tetapi hal ini sangat sulit didapatkan di dalam asrama karena asrama dihuni oleh banyak orang, oleh karena itu dibutuhkan suatu desain yang dapat mewadahi kegiatan sosial mahasiswa namun tetap menjaga *privacy* masing-masing individu.
- c. Pembentukan Kelompok (*Friendship*), biasanya terjadi pada tahun kedua, dimana pada tahun pertama antar penghuni masih menyesuaikan diri dengan lingkungan, sehingga desain asrama yang baik adalah desain asrama yang dapat mewadahi kegiatan sosial mahasiswa sehingga *friendship* dapat terbangun^[11].

2.4.1.2. Aspek Aktivitas Penghuni

Aktivitas penghuni asrama yang terjadi di dalam asrama/*Dormitory* terdiri dari belajar, beristirahat, bersosialisasi dan kegiatan kultural^[12]. Penjabaran Kegiatan Penghuni Asrama dapat dilihat pada tabel 2.1.

¹¹http://elearning.gunadarma.ac.id/docmodul/arsitektur_psikologi_dan_masyarakat/bab7_asrama.pdf diakses 27 September 2015

¹² Chiara.2001.Time Saver Standars for Buiding Types.Singapore: McGraw-Hill

Tabel 2.1. Tabel Kegiatan Penghuni Asrama Mahasiswa/ *Dormitory*

No	Kegiatan	Tuntutan Desain
1.	Belajar	Ruang belajar dalam asrama biasanya dilakukan di kamar atau ruang sosialisasi yang biasanya untuk kegiatan berkelompok yang tersedia di masing-masing lantai
2.	Beristirahat	Ruang Tidur mahasiswa merupakan bagian dengan tingkat <i>privacy</i> yang cukup tinggi. Ruang Tidur sendiri ada <i>single room, split double room, double room, triple room, Four-student room, dan Suites</i>
3.	Bersosialisasi	Kegiatan bersosialisasi tersedia di fasilitas-fasilitas yang memungkinkan terjadi kegiatan sosial/ interaksi antar penghuni <i>dormitory</i>
4.	Kultural	<i>Dormitory</i> pada dasarnya mampu mewadahi seluruh kegiatan mahasiswa di bidang budaya, maka desain <i>dormitory</i> harus dapat mewadahi, meningkatkan, dan menanamkan nilai-nilai budaya

(Sumber: Chiara.2001.Time Saver Standars for Buiding Types.Singapore: McGraw-Hill)

Pada tabel 2.1 diatas dapat terlihat bahwa kegiatan belajar mahasiswa menuntut ketersediaan ruang belajar dalam kamar masing-masing dan menuntut ketersediaan ruang sosial untuk kegiatan kerja kelompok mereka. Kegiatan beristirahat menuntut ketersediaan ruang tidur mahasiswa dengan tingkat *privacy* yang tinggi. Kegiatan bersosialisasi menuntut ketersediaan area sosial yang memungkinkan interaksi sosial dapat terbentuk. Kegiatan kultural menuntut adanya fasilitas yang mewadahi aktivitas budaya untuk menanamkan nilai-nilai budaya bagi mahasiswa.

2.4.2. Standar dan Kebutuhan Ruang Asrama Mahasiswa/ *Dormitory*

Standar dan Kebutuhan Ruang Asrama Mahasiswa/ *dormitory* dapat dijabarkan sebagai berikut (Chiara,2001:446-454)

2.4.2.1. Ruang Mahasiswa

Ruang mahasiswa (*student room*) merupakan elemen terpenting dalam desain *dormitory*, karena merupakan basis ruang pada fasilitas residensial *dormitory*. Ruang mahasiswa merupakan ruang awal bagi para mahasiswa untuk tidur, belajar, dan bersosialisasi. Barang milik pribadi disimpan disini. Ruang ini berada di dalam area kampus, sehingga mahasiswa dapat

mengontrol segala kegiatannya di kampus. Dimensi ruang mahasiswa harus mengakomodasi:

- a. Ukuran dan desain perabot
- b. Perabot yang menggunakan ruang
- c. Kombinasi jenis perabot
- d. Perubahan ukuran ruang dan bentuk, terjadi karena dipengaruhi oleh dua hal yaitu kemampuan penyesuaian (*adaptability*) susunan perabot dan pembagian ruang—berdasarkan pemisahan aktifitas fisik atau visualnya.

Persyaratan ukuran-ukuran yang digunakan dalam desain asrama/ *dormitory* yaitu terdiri dari ukuran minimal yaitu ukuran akses ke perabot, *overlap* jenis dan ruang yang digunakan, terdapat beberapa keterbatasan pada penggunaan perabot; Optimal yaitu ukuran yang tidak ada *overlap* dari jenis dan ruang yang digunakan; maksimal ukuran yang bermula dari pembagian ruang. Ukuran ruang-ruang yang ada di asrama mahasiswa/ *dormitory* adalah sebagai berikut

- a. *Single Rooms*
 - i. Area minimal yang terekomendasi $9.8m^2$
 - ii. Area optimal yang terekomendasi $11.98m^2$ - $12m^2$
 - iii. Area Maksimal yang terekomendasi $13.07m^2$ - $13m^2$
- b. *Double Rooms* dengan Tempat Tidur Susun
 - i. Area minimal yang terekomendasi $15.25m^2$
 - ii. Area optimal yang terekomendasi $17.42m^2$ - $17.5m^2$
 - iii. Area Maksimal yang terekomendasi $19.60m^2$ - $20m^2$
- c. *Double Rooms* tanpa Tempat Tidur Susun
 - i. Area minimal yang terekomendasi $19.60m^2$ - $20m^2$

- ii. Area optimal yang terekomendasi 23.96m^2 - 24m^2
- iii. Area Maksimal yang terekomendasi 26.13m^2 - 26m^2

d. Perancangan Ruang

Kebutuhan akan perabot harus mengakomodasi fungsi, dan hal ini menjadi syarat penambahan ruang Konfigurasi ruang dalam asrama mahasiswa/ *dormitory* adaah sebagai berikut:

i. *Single Rooms*

Ruangan pada suatu asrama/ *dormitory* yang menyediakan kontrol privasi bagi penghuni. Ruang ini memiliki akses secara langsung dengan koridor dan menyediakan kebebasan bagi penghuni untuk pulang dan pergi, atau ruang ini biasanya dapat menjadi bagian dari *suite/* apartemen. Privasi menjadi penekanan utama pada ruangan ini. Privasi untuk tidur dapat terkontrol jika bahan pemisah antara ruang yang saling bersebelahan memiliki tingkat akustik yang kedap suara. Ruangan ini harus disusun agar memungkinkan orang kedua dapat belajar secara efektif. Selain itu, mahasiswa harus dapat bermain musik/instrumen tangan dan menuruti aktivitas rekreasi lainnya tanpa menimbulkan masalah kebisingan. Penataan *layout* perabot ruang *Single Rooms* dapat dilihat pada gambar 2.1.



Gambar 2.1. Gambar Susunan Diagramatik *Single Rooms*
(Sumber: (Sumber: Chiara.2001.Time Saver Standars for Buiding Types.Singapore:
McGraw-Hill)

ii. *Split Double Rooms*

Ruangan yang ada pada *dormitory* yang mewadahi kontak sosial yang didapat dari 2 orang yang saling berbagi ruang bersama, tetapi di waktu yang sama dapat menimbulkan dan menyelesaikan masalah sosial dan pembelajaran di antara kedua mahasiswa. Ruangan ini terdiri dari dua ruang dengan bukaan penghubung sehingga ketika dihubungkan oleh pintu terdapat privasi secara akustik, dan ketika tanpa pintu

suasana hanya menghasilkan privasi secara visual saja dan perlindungan terhadap sumber cahaya

Ketentuan dari 2 ruang membuat suatu kemungkinan untuk masing-masing mahasiswa melakukan kegiatan yang saling bertentangan, misalnya satu orang dapat tidur sedangkan yang lain belajar/ bercakap-cakap dengan temannya tanpa mengganggu teman sekamarnya. Satu susunan akan terdiri dari dua ruang dalam *single rooms*. Lalu ruang mungkin dipisahkan oleh aktivitas utama, dengan meja belajar, belajar, dan aktivitas hunian di satu ruang dan tidur dan aktivitas berpakaian di ruang yang lain.

iii. *Double Rooms*

Double rooms adalah ruang komunal dalam perguruan tinggi dan kampus universitas. Dahulu hal tersebut mewakili standar tradisi ekonomis dan hunian mahasiswa. Dengan berkembangnya kualitas pendidikan dan hunian pada satu institusi, hal ini menjadi suatu hal yang tidak diinginkan.

Saat ini, luasan *double rooms* bervariasi antara 44.18-76.175m². Dengan luasan yang demikian rupa, maka terapat kemungkinan adanya alternatif *layout* perabot dan bentuk ruang yang merupakan bagian penting. Beberapa konfigurasi ruang memungkinkan pemisahan dua mahasiswa, dalam aktivitas belajar mereka; situasi lain, meja belajar disusun secara paralel untuk belajar. Penggunaan lemari pakaian yang

mudah dipindah untuk melindungi tempat tidur dari meja belajar yang menghasilkan tingkat pemisahan antara aktivitas dan ruang. Jika double rooms tersedia, maka harus terdapat area yang cukup untuk mengubah ruang menjadi *split double*, *single*, atau tipe ruang yang lain nantinya. Penataan *layout* perabot ruang *Double Rooms* dapat dilihat pada gambar 2.2.



Gambar 2.2. Gambar Susunan Diagramatik Double Rooms

(Sumber: (Sumber: Chiara.2001.Time Saver Standars for Buiding Types.Singapore: McGraw-Hill)

iv. *Triple Rooms*

Suatu tipe ruang yang ada pada *dormitory*, tetapi tidak direkomendasikan dalam penerapannya saat ini. Area ekstra yang tersedia melalui ruang ini justru menciptakan berbagai manipulasi perabot. Bagaimanapun, situasi tiga orang yang hidup dalam satu ruang tidak menciptakan lingkungan akademik yang ideal.

v. *Four-Students Rooms*

Suatu tipe ruang asrama yang digunakan sebagai tempat mahasiswa berbagi dalam satu ruang. Hampir sama dengan *Triple Rooms* tiga orang berbagi dalam satu ruang, namun pada ruang ini ada mahasiswa sebanyak 4 orang. Terdapat anggapan remeh bahwa ruang yang pada umumnya besar, biasanya cukup untuk pembagian dengan lemari pakaian, partisi, dan elemen lain, tetapi hal ini tidak menutup kemungkinan membatasi ruang personal dan privasi yang menjadi beban mahasiswa. Banyaknya jumlah mahasiswa yang akan berbagi ruang, tetapi lebih dari empat disyaratkan bahwa harus memisahkan ruang yang bersebelahan menjadi tersedia untuk aktivitas yang mengundang konflik. Berdasarkan poin tersebut, salah satu yang perlu menjadi pertimbangan adalah perencanaan suite.

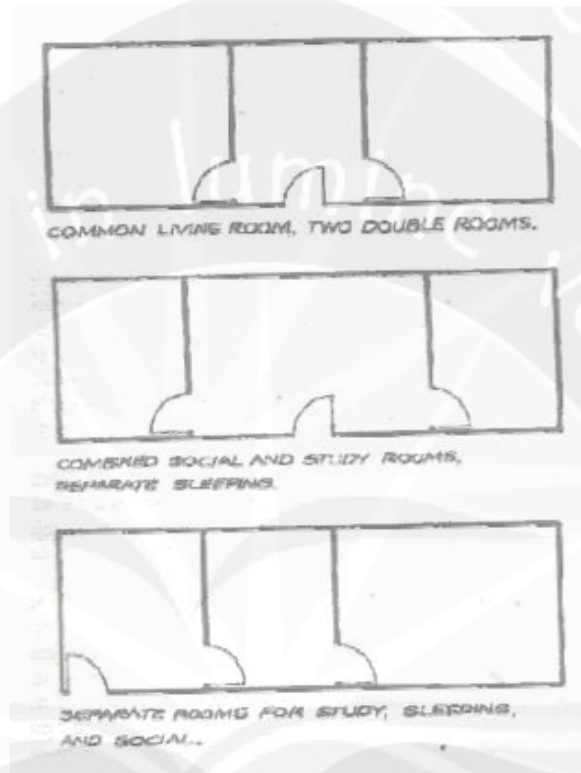
vi. *Suite*

Suite adalah suatu tipe ruang pada *dormitory* yang memiliki susunan yang terdiri dari empat atau lebih mahasiswa yang berbagi semua ruang dalam *single* atau *double rooms*, dengan atau tanpa kamar mandi, dan tentu saja dengan ruang komunal ekstra. Kelompok mahasiswa bekerja dan hidup bersama dengan jelas memiliki satu ruang di bawah kontrol mereka yang mungkin digunakan untuk tiga

aspek utama ruang hunian: tidur, belajar, dan beraktivitas sosial.

Ruang komunal dalam *suite* mengurangi tekanan rasa dua mahasiswa yang mencoba berbagi satu ruang. Ruang ini juga disediakan untuk aktivitas sosial layaknya di ruang tamu bangunan perumahan. Pola tipikal ruang komunal juga digunakan seperti ruang belajar; satu ruang digunakan hanya untuk tidur, dengan pemisahan ruang untuk belajar dan tujuan sosial, dan empat *single rooms* dan dua *double rooms* dengan ruang tamu komunal. Pembagian jumlah ruang secara adil berdasarkan jumlah mahasiswa membuat kemungkinan adanya pola pemanfaatan ruang yang bervariasi dan menyediakan fleksibilitas pertimbangan dalam menyusun ulang suatu ruang.

Suite yang tersusun dari *single rooms* memiliki potensi privasi lebih tinggi dibandingkan *double rooms*. Bagaimanapun, jika bermaksud membagi ruang untuk setiap mahasiswa, penambahan area sirkulasi di atas merupakan persyaratan normal untuk empat mahasiswa yang akan menjadi kebutuhan. Ruang ini mungkin akan mengindikasikan turunnya ruang komunal publik. Penataan *layout* perabot ruang *Double Rooms* dapat dilihat pada gambar 2.3.



Gambar 2.3. Gambar Susunan Diagramatik Suite

(Sumber: (Sumber: Chiara.2001.Time Saver Standars for Buiding Types.Singapore: McGraw-Hill)

Cara memperoleh cukup area pada *suite* yaitu dengan menghubungkan beberapa ruang koridor dengan satu ruang komunal. Idealnya, setiap ruang individu akan menjadi ruang yang kedap suara karena terpisah dengan ruang komunal. *Suite* juga harus dapat mewadahi aktivitas sosial mereka. Berbagi dalam ruang tamu dapat menghasilkan dasar yang besar untuk berteman dan menghilangkan stress. Nilai kelompok mahasiswa di dalam *suite* dimana pola relasi yang ditawarkan dapat berkembang (pertama melalui peruangan atau mungkin

dengan dua atau empat penambahan mahasiswa dan selanjutnya dengan jumlah yang lebih besar) menciptakan keseimbangan terbentuknya cara pelengkap di luar. Karena itu, pra-rancangan untuk penggunaan *suite* harus menyediakan alternatif untuk pola kehidupan masa mendatang. Sangat penting dalam mendesain *suite* untuk mengorganisasi ruang komunal yang tetap menjaga prifasi ruang pribadi. Macam-macam bentuk organisasi ruang *Suite* dapat dilihat pada gambar 2.4.



Gambar 2.3. Gambar Susunan Diagramatik *Suite*

(Sumber: (Sumber: Chiara.2001.Time Saver Standars for Buiding Types.Singapore: McGraw-Hill)

vii. *Appartment*

Apartemen berbeda dari *suite* karena menyediakan dapur. Terdiri dari *single rooms* atau *double rooms* yang dibangun mengelilingi ruang komunal seperti *suite*, atau mungkin dengan jumlah mahasiswa dalam ruang tidur dan ruang komunal lain untuk bersosialisasi,

pertemuan, dan belajar. Mahasiswa beranggapan mereka akan mendapatkan makanan dengan harga yang lebih murah jika mereka memasak makanannya sendiri. Karena itu, apartemen mensyaratkan kapasitas ruang untuk suplai makanan yang cukup untuk jumlah penghuni yang hidup di apartemen.

Kelebihan apparten adalah kebebasan dari kontrol lingkungan, namun hal ini bagi sebagian orang juga menjadi kelemahan karena kontrol yang terlalu bebas ini menyebabkan pergaulan mahasiswa tidak terjamin.

Dalam desain *dormitory* harus memikirkan berbagai aspek lingkungan interior agar kenyamanan mahasiswa sebagai penghuni semakin terjamin. Aspek-aspek lingkungan interior antara lain aspek kenyamanan termal, aspek akustik, aspek warna, tekstur, dan material, dan aspek perlengkapan

a. Aspek Kenyamanan Termal

Perancangan *dormitory* sebagai *Student Housing* mensyaratkan tentang kenyamanan termal lingkungan *dormitory*. Kenyaman termal ini dipengaruhi oleh temperature, ventilasi, kelembapan, radiasi dan kualitas produksi udara serta filtrasi. Sistem termal dalam *Dormitory* mengijinkan untuk syarat setiap individu dalam skala yang lebih luas yang dituntut lebih ke personal.

Pemisahan antara ruang *smoking* dan *no smoking* sangat penting bahwa udara harus tetap berganti dan bersih, antara lain di ruang mahasiswa, ruang interior, lobby, dan ruang belajar. Variasi penanggulangan masalah termal yaitu dengan pemisahan ventilasi ruang

individu dan komunal, penggunaan AC (*Air Conditioning*) serta variasi material pelingkup bangunan.

b. Aspek Akustik

Aspek Akustika juga harus diperhatikan dalam desain *dormitory*. Kebisingan merupakan faktor penentu sebuah ruangan nyaman dihuni atau tidak. Ruang pribadi dalam hal ini ruang tidur dan belajar mahasiswa harus terisolir dari kebisingan ruang-ruang komunal, sehingga privasi dan aktivitas pribadi penghuni tidak terganggu dengan aktivitas yang ada di ruang komunal. Dalam desain asrama/ *dormitory* ruang sosial pada salah satu ruang mahasiswa harus bersebelahan dengan ruang mahasiswa yang lain seperti ruang tidur harus berbagi dinding pembatas. Apapun aplikasinya, area kelompok sosial harus dipindah jauh dari ruang mahasiswa apabila memungkinkan.

Pokok dalam penyediaan lingkungan yang tidak bising adalah pengolahan material dinding, lantai, jendela, dan pintu. Material ini harus dapat dianalisis dan menyelesaikan permasalahan kebisingan. Pemecahan kebisingan dapat diselesaikan dengan *enclosure*, *masking*, dsb. Beberapa material yang saat ini digunakan dalam asrama adalah kuat, tidak mengelupas dan terpilih untuk durasi dan kemudahan perawatan. Bagaimanapun pilihan tersebut dapat kuat tekan, steril dan memiliki atmosfer institusi. Mahasiswa membutuhkan ekspresi dan universitas membutuhkan kemudahan perawatan yang keduanya harus tidak menyebabkan konflik. Dinding harus dilapisi dengan aman, dinding yang dapat dipindah dapat disediakan

untuk panel mahasiswa dengan membebaskan mahasiswa mendekorasi secara personal dinding tersebut. Panel ini harus memungkinkan tidak terjadinya penyalahgunaan isolasi dan pita yang tetap melindungi permukaan dinding. Karpet adalah solusi terbaik dalam pelapis lantai sejak belajar dan aktivitas dilakukan di lantai, kenyamanan dan ketenangan yang tercipta dapat sangat diinginkan.^[13]

c. Aspek Pencahayaan

Aspek Pencahayaan juga berpengaruh pada kenyamanan penghuni *dormitory*. Kualitas pencahayaan ditentukan oleh jumlah dan tingkat terang dari sumber cahaya dan bahan yang melingkupi bangunan asrama. Tingkat illuminasi dalam hal ini sangat penting untuk disesuaikan dengan fungsi ruang dalam asrama. *Ambience* dan *accent lighting* perlu diperhatikan untuk menciptakan suatu ruang dengan pencahayaan yang nyaman. Pencahayaan alami juga harus dimanfaatkan dalam mendesain sebuah ruang asrama, sehingga pada pagi dan siang hari dapat dimanfaatkan untuk upaya penghematan energi. Pencahayaan dalam ruang *Dormitory* yang terintegrasi dalam ruang mahasiswa untuk pembelian ekspresi dari rasa individu mereka.

d. Aspek Warna dan Tekstur

Desain Aspek Warna, Tekstur, dan Material antara lain:

- i. Beberapa material yang saat ini digunakan dalam asrama adalah kuat, tidak mengelupas dan terpilih untuk durasi dan kemudahan perawatan.

¹³ Larasati, Valentina Dian, September 2011, "Asrama Mahasiswa Universitas Atma Jaya Yogyakarta di Yogyakarta". <http://e-journal.uajy.ac.id/2240/>, 23 Agustus 2015

Bagaimanapun pilihan tersebut dapat kuat tekan, steril dan memiliki atmosfer institusi.

- ii. Mahasiswa membutuhkan ekspresi dan universitas membutuhkan kemudahan perawatan yang keduanya harus tidak menyebabkan konflik.
 - iii. Dinding harus dilapisi dengan aman, dinding yang dapat dipindah dapat disediakan untuk panel mahasiswa dengan membebaskan mahasiswa mendekorasi secara personal dinding tersebut. Panel ini harus memungkinkan tidak terjadinya penyalahgunaan isolasi dan pita yang tetap melindungi permukaan dinding. Karpet adalah solusi terbaik dalam pelapis lantai sejak belajar dan aktivitas dilakukan di lantai, kenyamanan dan ketenangan yang tercipta dapat sangat diinginkan.
- e. Aspek Perlengkapan

Perancangan, produksi, dan pemasaran peralatan ekonomi personal harus dipertimbangkan karena mahasiswa membawa sejumlah barang ke kampus. Desain *dormitory* harus dapat mengatasi permasalahan dalam masalah keamanan, bahaya kebakaran, bau yang menyengat, tingkat kebisingan tinggi dan frekuensi interupsi peralatan elektrik.

Desain sebuah *dormitory* harus mengantisipasi dan mengetahui persyaratan untuk hal tersebut. Peralatan kelompok dalam kategori hiburan personal – stereo dengan berbagai ukuran dan bentuk, personal komputer, televisi dan radio rekaman yang termasuk barang ekonomi bagi mahasiswa.

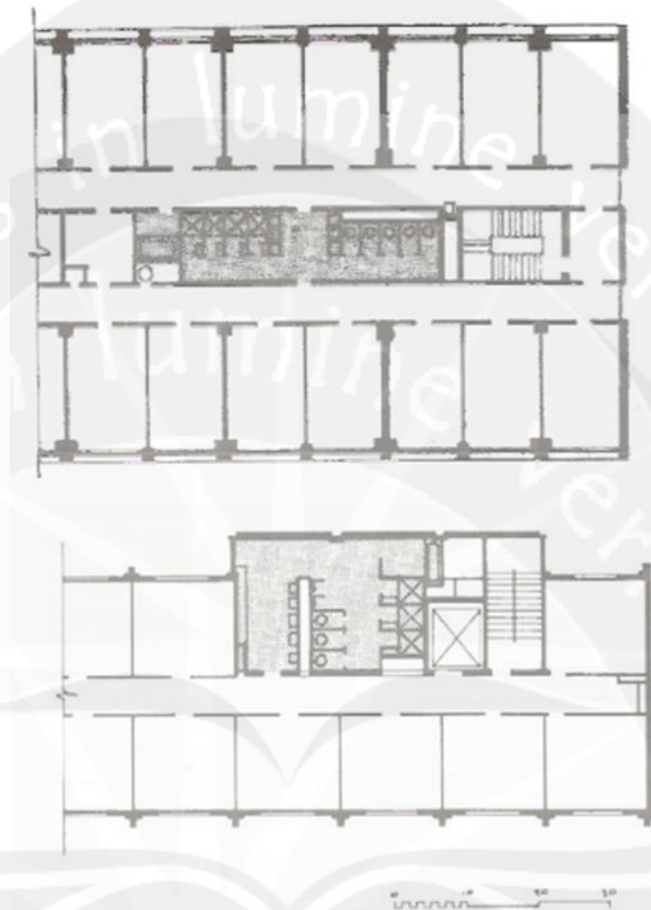
Perencanaan dan kontrol persediaan mereka membuat ruang asrama seperti spot untuk rapat kelompok sosial. Ruang untuk peralatan dan interaksi sosial mereka baik persyaratan sumber daya mereka harus sesuai dengan rancangan ruang. Antisipasi kelompok peralatan lain dalam kategori makanan dan minuman adalah adanya tempat persiapan dan lemari. Kelompok ini termasuk piring panas, teko, penggorengan popcorn, blender, kulkas dan open microwave. Peralatan dalam kategori ini memiliki potensi akan terjadinya kebakaran dan bau. Banyak institusi memberlakukan aturan yang ketat. Peralatan ini harus tersedia, lalu penyediaan elektrikal dan lemari yang disyaratkan harus mudah dijangkau. Situasi ini, ruang cuci menjadi penting. Bangunan harus mengikuti perubahan kemajuan elektrikal yang digunakan dengan penyediaan kapasitas yang tinggi dengan tindakan pencegahan untuk penambahan yang mudah hingga kapasitas yang meminimalkan gangguan^[14].

2.4.2.2. Kamar Mandi

Kamar mandi pada bangunan *dormitory* merupakan salah satu ruang terpenting dalam desainnya. Biasanya fasilitas kamar mandi *dormitory* dibuat secara berkelompok/ terpusat karena dinilai memiliki biaya konstruksi yang lebih murah bila dibandingkan dengan instalasi yang lebih kecil disetiap lokasi, selain itu biaya pemeliharaan juga lebih murah dan menjadi tanggung jawab pemilik *dormitory*. Kamar mandi berkelompok jauh lebih baik untuk para partisipan pada acara konvensi, reuni, dan institusi dimana keluarga dari kedua belah pihak dapat

¹⁴ Larasati, Valentina Dian, September 2011, "Asrama Mahasiswa Universitas Atma Jaya Yogyakarta di Yogyakarta". <http://e-journal.uajy.ac.id/2240/>, 23 Agustus 2015

menggunakan ruang tersebut dengan lebih leluasa. Hal ini tidak menutup kemungkinan adanya kamar mandi pribadi mahasiswa misalnya pada *dormitory* tipe *suite* dan *apartment*. Layout kamar mandi komunal dapat dilihat pada gambar 2.4



Gambar 2.4. Gambar Layout Kamar Mandi Komunal

(Sumber: (Sumber: Chiara.2001.Time Saver Standars for Buiding Types.Singapore: McGraw-Hill)

2.4.2.3. Ruang Makan

Pada desain *dormitory* terdapat persetujuan universal mengenai tipe ruang makan. Ruang makan asrama mahasiswa memiliki tipe *single*, dimana ruang makan berupa ruangan besar untuk ribuan mahasiswa untuk mewadahi aktivitas makan dan sosial mahasiswa. Dapur dengan peralatan ekstensif, pengaturan pelayanan, dan area bangunan adalah yang paling ekonomis dan merupakan metode yang paling efisien dari penyajian makanan.

Menurut Larasati (2001) fasilitas ruang ini dapat dikombinasi dengan kecenderungan dari dapur yang besar – efisien, ekonomis, fleksibel karena pada waktu yang sama menghasilkan kesenangan dan lingkungan sosial ruang makan dapat terbangun. Pada desain *dormitory* dapat direncanakan area ruang memusat yang besar dapat terbagi oleh dinding yang dapat dipindah (*moveble walls*) hingga menjadi lebih kecil atau menjadi ruang makan yang lebih intim. Dinding dipindahkan ketika skala kebutuhan lebih besar misalnya untuk acara menari. Solusi ini dapat menjawab permasalahan pada institusi besar yang memiliki jumlah mahasiswa yang banyak dan banyak pilihan program studi. Solusi lain yang dapat ditempuh adalah satu ruang makan besar dengan penyajian makanan yang berada di pusat dan area makan mengitari dapur tersebut.

2.4.2.4. Tempat Rekreasi dan Aktivitas sosial

Pada desain ruang-ruang dalam *dormitory* ruang dan fasilitas rekreasi sangat dibutuhkan untuk memberikan lingkungan yang mendukung interaksi sosial antar mahasiswa. Desain fasilitas rekreasi harus memperhatikan program ruang untuk rekreasi sehingga aktivitas-aktivitas sosial mahasiswa dapat terakomodasi. Lokasi tempat rekreasi sebaiknya berukuran besar dan berada dipusat jika memungkinkan agar memberikan skala ekonomi dan memberi semangat kepada mahasiswa untuk berinteraksi dalam level yang lebih luas.

Interaksi sosial dan keterlibatan mahasiswa merupakan aspek penting dalam proses pembelajaran setiap mahasiswa. Ketersediaan lingkungan yang mewadahi kegiatan sosial mahasiswa ini merupakan merupakan hal yang penting. Fleksibilitas dan variasi ukuran ruang akan memberi kesempatan kepada pengguna untuk menghasilkan tipe interaksi yang berbeda. Lobi pada setiap lantai digunakan sebagai area

pertemuan kelompok kecil dan besar mahasiswa untuk kebersamaan sosial harus menjadi prioritas rencana untuk pencahayaan, akustik, dan penghawaan. Desain ruang rekreasi dan aktivitas sosial harus memperhatikan aspek perilaku penghuni sehingga desain ruangan dapat menjadi desain yang fit.

2.4.2.5. Ruang Budaya

Desain suatu *dormitory* harus menyediakan sebuah *hall*. *Hall* yang disediakan harus dapat ikut serta dalam semua lingkungan akademis universitas, termasuk didalamnya fasilitas untuk musik, diskusi, UKM (Unit Kegiatan Mahasiswa), maupun fasilitas yang lain. Pendidikan di Perguruan Tinggi termasuk kedalam pendidikan formal. Pendidikan formal di dalam asrama akan sulit terwujud dalam layanan mekanikal dan kapasitas struktur, namun kelas informal dan seminar dapat terkendali dengan adanya ruang sosial dan budaya yang dihadirkan dalam sebuah *hall*.

2.4.2.6. Ruang Servis dan ruang penyimpanan

Dalam desain *dormitory*/ asrama mahasiswa pengelola/pemilik harus menyediakan fasilitas penunjang kegiatan servis dan fungsi pelayanan antara lain sebagai berikut:

- a. Perawatan bangunan.
- b. Peralatan mekanikal dan elektrik
- c. Dan ketersediaan lemari/ gudang penyimpanan pada ruang mahasiswa

2.4.2.7. Sirkulasi dan Interelasi

Desain sebuah *dormitory* juga harus memperhatikan besaran area sirkulasi dan interelasi ruangnya. Besaran area sirkulasi dan interelasi minimal dapat dilihat pada tabel 2.2.

Tabel 2.2. Tabel Luasan Area Sirkulasi dan Interelasi Ruang

No	Unit Mahasiswa	Luas Area sirkulasi/ Jumlah Mahasiswa (m ² /orang)
1.	RuangTidur	1-2
2.	Suites	4-16
3.	Kelompok	16-24
4.	Rumah/ Lantai	48-72
5.	Hall, Bangunan/Sekolah	120-800
6.	Kompleks Hall	1200-4800

(Sumber: Chiara.2001.Time Saver Standars for Buiding Types.Singapore: McGraw-Hill)

Pada tabel 2.2 terlihat bahwa luasan area sirkulasi dan interelasi yang dibutuhkan pada ruang tidur berkisar antar 1-2 m²/ orang, area sirkulasi dan interelasi yang dibutuhkan pada ruang suite berkisar 4-16 m²/ orang, area sirkulasi dan interelasi yang dibutuhkan untuk ruang kelompok berkisar antara 16-24 m²/orang, dan luasan area sirkulasi dan interelasi untuk rumah/ lantai berkisar 48-72m²/ orang, sedangkan untuk hall, bangunan/sekolah berkisar antara 120-800 m²/ orang, dan untuk komplek hall dibutuhkan luasan area sirkulasi dan interelasi berkisar antara 1200-4800 m²/orang.

2.4.2.8. Tipe-tipe Perencanaan

Terdapat 5 tipe perencanaan dan perancangan bangunan *dormitory* sebagai *student housing* yaitu *galery type*, *double loaded corridor*, *core plan*, *vertikal house*, serta *extended core plan*. Layout berbagai tipe perencanaan *dormitory* dapat dilihat pada gambar 2.5.



Gambar 2.4. Gambar Layout Kamar Mandi Komunal
(Sumber: Chiara.2001.Time Saver Standards for Building Types.Singapore: McGraw-Hill)

2.4.3. Peraturan Pemerintah tentang Teknis Perancangan Bangunan *Dormitory* sebagai Bangunan Gedung

Asrama/ *dormitory* termasuk dalam kategori bangunan gedung. Asrama termasuk dalam kelompok rusunawa. Peraturan Pemerintah tentang Teknis Perancangan Bangunan Gedung ini sendiri digunakan sebagai pedoman perancangan gedung, untuk lebih dapat memahami tentang Peraturan teknisnya terlebih dahulu dijabarkan ketentuan umum dan klasifikasinya.

2.4.3.1. Ketentuan Umum

Pengertian Asrama/ *dormitory* sendiri telah disebutkan pada Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No: 9/PERMEN/M/2008 tentang Pedoman Bantuan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa pada Lembaga Pendidikan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Berasrama pada Bab I bagian 1 poin 6, asrama merupakan rusunawa yang diperuntukkan bagi mahasiswa/siswa/santri. Rusunawa sendiri seperti dijabarkan pada poin satu memiliki pengertian bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

Asrama jika dilihat dari fungsi bangunan gedung menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No: 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung Bagian II lampiran Poin II.1.2. Fungsi hunian merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal yang berupa:

- a. bangunan hunian tunggal;
- b. bangunan hunian jamak;
- c. bangunan hunian campuran;
- d. bangunan hunian sementara

2.4.3.2. Klasifikasi Bangunan *Dormitory* sebagai Bangunan Gedung

Klasifikasi Bangunan Gedung seperti terlihat pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No: 29/PRT/M/2006

tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung Bagian
II Lampiran Poin II.2.1 adalah sebagai berikut:

- a. Fungsi bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- b. Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi: bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus.
- c. Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi: bangunan gedung permanen, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat atau sementara.
- d. Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi: bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.
- e. Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi: tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- f. Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi: bangunan gedung di lokasi padat, bangunan gedung di lokasi sedang, dan bangunan gedung di lokasi renggang.
- g. Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi: bangunan gedung bertingkat tinggi, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat rendah.
- h. Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi: bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik badan usaha, dan bangunan gedung milik perorangan.

Penentuan klasifikasi bangunan asrama/ *dormitory* sebagai bangunan gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan, atau perubahan

yang diperlukan pada bangunan gedung pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No: 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung Bagian II Lampiran Poin II.2.2 termasuk dalam klasifikasi bangunan gedung kelas 3, dimana bangunan gedung untuk fungsi hunian hunian diluar bangunan klas 1 atau 2, yang umum digunakan sebagai tempat tinggal lama atau sementara oleh sejumlah orang yang tidak berhubungan, tetapi juga dapat termasuk kedalam bangunan gedung kelas 1b, dimana rumah asrama/kost, rumah tamu, hostel, atau sejenisnya jika memiliki luas total lantai kurang dari 300 m² dan tidak ditinggali lebih dari 12 orang secara tetap, dan tidak terletak di atas atau dibawah bangunan hunian lain atau bangunan klas lain selain tempat garasi pribadi.

Asrama berdasarkan tingkat kompleksitasnya pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No: 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung termasuk dalam kategori bangunan gedung tidak sederhana. Bangunan gedung tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana. Masa penjaminan kegagalan bangunannya selama 10 (sepuluh) tahun. Termasuk klasifikasi tidak sederhana, antara lain:

- a. Bangunan gedung yang belum ada disain prototipnya dan/atau yang jumlah lantainya di atas 2 (dua) lantai dengan luas di atas 500 m²;
- b. Bangunan rumah tidak bertingkat, dengan luas di atas 70 m²;
- c. Bangunan gedung pelayanan kesehatan, seperti rumah sakit klas A, B, dan C;

- d. Bangunan gedung pendidikan tingkat dasar s.d. lanjutan dengan jumlah lantai di atas 2 (dua) lantai atau bangunan gedung pendidikan tinggi.

Asrama bangunan gedung yang berdasarkan kepemilikan Bangunan Gedung milik badan usaha, termasuk dalam kategori bangunan tinggi, bangunan permanen yang memiliki resiko kebakaran dan kepadatan yang tinggi.

2.4.3.3. Persyaratan Teknis

Peruntukan Lokasi sebuah bangunan gedung memiliki ketentuan dasar yaitu bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam ketentuan tata ruang dan tata bangunan dari lokasi yang bersangkutan.

Persyaratan teknis perancangan bangunan gedung dapat dimulai dari Intentitas Bangunan Gedung seperti terlihat pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No: 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

- a. Kepadatan dan Ketinggian Bangunan Gedung
- b. Penetapan KDB dan Jumlah Lantai/KLB
- c. Perhitungan KDB dan KLB
- d. Garis Sempadan (Muka) Bangunan Gedung
- e. Garis Sempadan (Samping Dan Belakang) Bangunan Gedung
- f. Jarak Bebas Bangunan Gedung

Pada daerah intensitas bangunan rendah/renggang, maka jarak bebas samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan:

- i. jarak bebas samping dan jarak bebas belakang ditetapkan minimum 4 m pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai/tingkat bangunan, jarak bebas di atasnya ditambah 0,50 m dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak

bebas terjauh 12,5 m, kecuali untuk bangunan rumah tinggal, dan sedangkan untuk bangunan gudang serta industri dapat diatur tersendiri;

- ii. sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri dan kanan serta bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan.

- a) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.

- b) Jarak bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut: (1) dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan; (2) dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan/atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan;

- iii. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.

g. Pemisah di Sepanjang Halaman Depan/Samping/
Belakang Gedung

Persyaratan teknis perancangan bangunan gedung dapat dilanjutkan pada Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

seperti terlihat pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No: 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Sedangkan persyaratan untuk Ruang Terbuka Hijau adalah sebagai berikut:

a. Ketentuan Umum

- i. Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana, guna mengantisipasi kerusakan yang diakibatkan oleh gempa.
- ii. Dalam hal denah bangunan gedung berbentuk T, L, atau U, maka harus dilakukan pemisahan struktur atau dilatasi untuk mencegah terjadinya kerusakan akibat gempa atau penurunan tanah.
- iii. Denah bangunan gedung berbentuk sentris (bujursangkar, segibanyak, atau lingkaran) lebih baik daripada denah bangunan yang berbentuk memanjang dalam mengantisipasi terjadinya kerusakan akibat gempa.
- iv. Atap bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang ringan untuk mengurangi intensitas kerusakan akibat gempa.
- v. Penempatan bangunan gedung tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban umum.

b. Tapak Bangunan

- i. Tinggi rendah (peil) pekarangan harus dibuat dengan tetap menjaga keserasian lingkungan serta tidak merugikan pihak lain.
- ii. Penambahan lantai atau tingkat suatu bangunan gedung diperkenankan apabila masih memenuhi

batas ketinggian yang ditetapkan dalam rencana tata ruang kota, dengan ketentuan tidak melebihi KLB, harus memenuhi persyaratan teknis yang berlaku dan keserasian lingkungan.

- iii. Penambahan lantai/tingkat harus memenuhi persyaratan keamanan struktur.

c. Bentuk Bangunan

- i. Bentuk bangunan gedung harus dirancang sedemikian rupa sehingga setiap ruang-dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami.
- ii. Ketentuan sebagaimana dimaksudkan pada butir i di atas tidak berlaku apabila sesuai fungsi bangunan diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan. Bentuk Bangunan
- iii. Ketentuan pada butir ii harus tetap mengacu pada prinsip-prinsip konservasi energi.
- iv. Untuk bangunan dengan lantai banyak, kulit atau selubung bangunan harus memenuhi persyaratan konservasi energi.
- v. Aksesibilitas bangunan harus mempertimbangkan kemudahan bagi semua orang, termasuk para penyandang cacat dan lansia.
- vi. Suatu bangunan gedung tertentu berdasarkan letak, ketinggian dan penggunaannya, harus dilengkapi dengan perlengkapan yang berfungsi sebagai pengaman terhadap lalu lintas udara dan/atau lalu lintas laut.

Sedangkan persyaratan untuk Ruang Terbuka Hijau adalah sebagai berikut:

- a. Ruang Terbuka Hijau (RTH) secara makro berfungsi untuk kepentingan ekologis, sosial, ekonomi maupun estetika dari suatu kota. Secara ekologis dimaksudkan sebagai upaya konservasi air tanah, paru-paru kota, dan dapat menjadi tempat hidup dan berkembangnya plasma nutfah (flora fauna dan ekosistemnya).
- b. Ruang Terbuka Hijau yang berhubungan langsung dengan bangunan gedung dan terletak pada persil yang sama disebut Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP).
- c. Ruang Terbuka Hijau yang berhubungan langsung dengan bangunan gedung dan terletak pada persil yang sama disebut Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP).
- d. Sebagai ruang transisi, RTHP merupakan bagian integral dari penataan bangunan gedung dan sub-sistem dari penataan lansekap kota.
- e. Syarat-syarat RTHP ditetapkan dalam rencana tata ruang dan tata bangunan baik langsung maupun tidak langsung, dalam bentuk ketentuan GSB, KDB, KDH, KLB, parkir dan ketentuan lainnya.
- f. RTHP yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang dan tata bangunan tidak boleh dilanggar dalam mendirikan atau memperbaharui seluruhnya atau sebagian dari bangunan

2.5. Tinjauan Obyek Sejenis

2.5.1. Tinjauan Khusus Obyek Sejenis di D.I Yogyakarta

Di Yogyakarta selain Universitas Atma Jaya Yogyakarta terdapat satu universitas yang memiliki bangunan *dormitory*/ asrama mahasiswa yaitu Universitas Gadjah Mada. Universitas Gadjah Mada atau lebih dikenal dengan sebutan UGM memiliki 3 asrama yang

merupakan fasilitas yang berada dibawah pengelolaan Bagian Kesejahteraan Mahasiswa UGM. *Dormitory/* asrama mahasiswa UGM ini diperuntukkan bagi tempat tinggal sementara mahasiswa baru yang berasal dari luar daerah dengan kurun waktu 1 tahun yang memiliki tujuan untuk mengembangkan softskill/ kepribadian mahasiswa baru, sehingga diharapkan setelah keluar dari asrama/ lulus mahasiswa UGM memiliki karakter dan kepribadian yang luhur dan memiliki kepribadian seorang pemimpin.^[15] Tiga buah asrama milik Universitas Atma Jaya Yogyakarta antara lain:

a. Asrama Putri Ratnaningsih Bulaksumur

i. Lokasi

Jl. Kartini no. 2, Sagan, Jogja Kota. Telp/fax (0274) 586584, atau sekitar 500 m Selatan kampus UGM, Asrama ini merupakan kantor pusat Asrama UGM, berjarak ± 500 m dari kampus, Luas lahan 3.060 m².

ii. Penghuni/ Pelaku

Diperuntukkan bagi mahasiswa yang berasal dari luar daerah, Berlaku dalam kurun waktu 1 tahun. Kapasitas mahasiswa 96 orang

iii. Fasilitas

Bangunan 2 lantai yang diresmikan Ir. Soekarno Presiden RI Pertama, baru selesai direhab, memiliki 32 kamar. Setiap kamar ukuran 5x6m untuk 3 org. Fasilitas: 1tempat tidur, kasur busa, bantal, 1meja belajar, 1almari pakaian, dngan kamar mandi dalam. Fasilitas asrama ruang tamu, aula, ruang parkir, dapur, jemuran lapangan volley, tennis meja dan badminton.

¹⁵ <http://www.ugm.ac.id>, diakses pada 30 September 2015, pukul 11:49

Gambar bangunan Asrama Putri Ratnaningsih Bulaksumur dapat dilihat pada gambar 2.5.



Gambar 2.5. Gambar Asrama Putri Ratnaningsih Bulaksumur
(Sumber: <http://www.ugm.ac.id>, diakses pada 30 September 2015, pukul 11:49)

b. Asrama Mahasiswa Cemara Lima

i. Lokasi

Lokasi asrama putra ini berada di Karang Gayam Catur Tunggal CT I/8 Depok, Sleman telp (0274) 7103498. Terletak $\pm$ 1 kilometer sebelah utara dari kampus UGM. Berdiri di atas lahan seluas 6210 m².

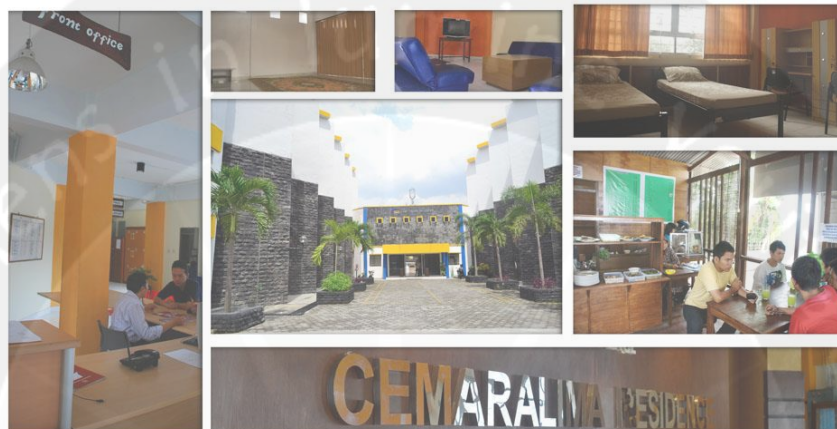
ii. Penghuni/ Pelaku

Untuk mahasiswa luar daerah, masa berlaku 1 tahun. Kapasitas mahasiswa 96 orang.

iii. Fasilitas

Bangunan 4 lantai 4 blok terdiri dari 96 kamar dengan ukuran 3x3 m². Satu kamar ditempati 1 mahasiswa dan setiap tiga kamar terdapat satu ruang makan, lobi, dapur dan kamar mandi, dengan fasilitas per mahasiswa : 1 tempat tidur kasur dan bantal, 1 meja belajar, 1 almari

belajar disamping fasilitas umum, televisi, telepon, aula, lap Voli dan tennis meja. Sementara tahun 2007 tidak menerima warga. Gambar bangunan Asrama Mahasiswa Cemara Lima dapat dilihat pada gambar 2.6.



Gambar 2.6. Gambar Asrama Mahasiswa Cemara Lima
(Sumber: <http://www.ugm.ac.id>, diakses pada 30 September 2015, pukul 11:49)

c. Asrama Mahasiswa Dharma Putra

i. Lokasi

Lokasi asrama berada di Jl Andong no 1, Baciro telp (0274) 564311 Kota Jogja, atau sekitar 3 km sebelah Selatan kampus UGM berhadapan sisi Barat Stadion Mandala krida. Asrama yang baru selesai direhab ini berdiri tahun 1954 diresmikan oleh Presiden Pertama RI Bp. Ir. Soekarno berdiri diatas lahan seluas 4 522 m²

ii. Penghuni/ Pelaku

Diperuntukkan bagi mahasiswa luar daerah masa berlaku 1 tahun, dengan kapasitas 87 orang.

iii. Fasilitas

Fasilitas asrama meliputi 1 tempat tidur ,
kasur busa, bantal, 1 almari pakaian, 1 meja
belajar.

Bangunan terdiri 3 lantai, Lt 1 untuk wisma tamu
menginap, lantai 2 untuk asrama dengan fasilitas 1
kamar/3 orang dengan luas 5x7m dan lantai 3 fasilitas
1kmr /1 org luas 2,5x 2,75, setiap 6 kmr memiliki 1
ruang bersama. Gambar bangunan Asrama Mahasiswa
Dharma Putra dapat dilihat pada gambar 2.7.



Gambar 2.7. Asrama Mahasiswa Dharma Putra

(Sumber: <http://www.ugm.ac.id>, diakses pada 30 September 2015, pukul 11:49)

Dari tinjauan khusus tentang asrama yang ada di Yogyakarta
dapat ditarik tinjauan umum tentang asrama yang ada di Yogyakarta.
Tinjauan umum mengenai asrama/ *Dormitory* yang ada di
Yogyakarta dapat dilihat pada tabel 2.3.

Tabel 2.3. Kebutuhan Ruang untuk Asrama

No.	Komparasi	Asrama Mahasiswa			Kebutuhan Ruang Untuk Asrama
		Ratnaningsih	Cemara Lima	Dharma Putra	
1.	Lokus	Berjarak ± 500 m dari kampus, luas lahan 3.060 m ²	Berjarak ± 1 km dari kampus, luas lahan 6.210 m ²	Berjarak ± 3 km dari kampus, luas lahan 4.522 m ²	Memiliki akses yang mudah menuju kampus, Luas minimal lahan ± 3000 m ²
2.	Penghuni	Bagi mahasiswa luar Yogyakarta, masa sewa 1 tahun	Bagi mahasiswa luar Yogyakarta, masa sewa 1 tahun	Bagi mahasiswa luar Yogyakarta, masa sewa 1 tahun	Bagi mahasiswa luar Yogyakarta, masa sewa 1 tahun
3.	Ruang dalam	-Kamar Tidur: 32 kamar, luas 5x6, satu kamar untuk 3 orang -Kamar mandi dalam -ruang tamu -aula -dapur	-Kamar Tidur 96 kamar, luas 3x3, satu kamar untuk 1 orang -ruang makan/3 kamar -lobby/3 kamar -aula -dapur/3 kamar -kamar mandi/ 3 kamar	-Kamar Tidur: 87 kamar, luas 5x7, satu kamar untuk 3 orang, dan beberapa kamar berukuran 2,5x2,75 untuk 1 orang -Ruang komunal/6 kamar -ruang tamu -aula dengan kapasitas 500 -wisma tamu 10 kamar	-Kamar tidur minimum kapasitas minimum 1 orang -kamar mandi berupa kamar mandi dalam dan luar -ruang tamu -ruang komunal -ruang makan -dapur -lobby -aula -wisma untuk tamu
4.	Ruang Luar	-Area parkir -Area cuci dan jemur -lapangan volley,tennis meja dan badminton -taman	-Lapangan volley,tennis meja dan badminton -taman	-Lapangan tennis meja dan badminton -tamu	-Area parkir -Area cuci dan jemur -Area Olahraga -Taman

(Sumber: Data Penulis)

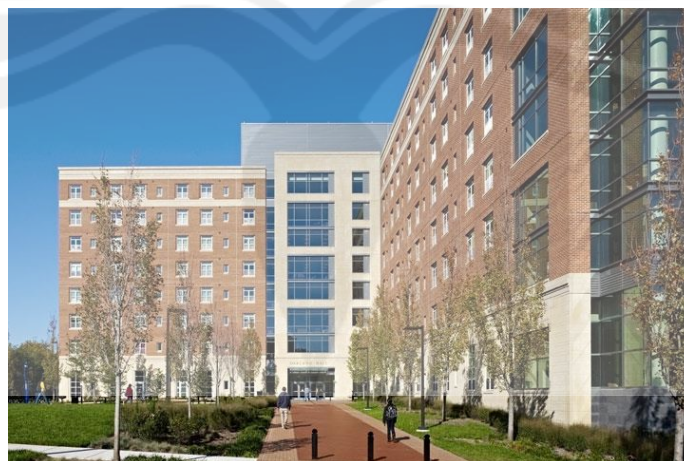
Dari tabel 2.3 dapat terlihat bahwa berdasarkan tinjauan obyek sejenis di D.I. Yogyakarta, kebutuhan ruang suatu desain asrama mahasiswa/ *dormitory* terdiri atas ruang dalam dan ruang luar. Ruang dalam suatu asrama harus dapat menyediakan ruang tidur yang minimal kapasitas untuk 1 orang, kamar mandi dapat berupa kamar mandi dalam maupun kamar mandi komunal, ruang komunal, ruang tamu, dapur, lobby, aula, dan wisma untuk tamu. Ruang luar suatu *Dormitory* harus menyediakan fasilitas parkir, area cuci dan jemur, area olahraga, dan taman.

2.5.2. Tinjauan Khusus Obyek Sejenis di Luar Negeri

Di Luar Negeri sendiri banyak Universitas baik negeri maupun swasta yang memiliki *Dormitory* sebagai tempat tinggal mahasiswanya, khususnya mahasiswa baru (*freshman*). *Dormitory* ini juga berfungsi untuk mendukung edukasi dan interaksi sosial demi kemajuan universitas itu sendiri. Berikut ini *dormitory* yang ada di Luar Negeri ini akan ditinjau lebih lanjut

a. *Oakland Hall Dormitory*

Oakland Hall Dormitory ini berada di Oakland Hall, College Park, Denton, MD 2070, Maryland, USA. *Dormitory* a bagi mahasiswa baru, namun tidak menutup kemungkinan bagi mahasiswa lama yang masih ingin tinggal dengan syarat memiliki prestasi yang baik. Ruang (Tidur) Mahasiswa pada *Dormitory* ini terdiri dari 2 kamar dengan tipe “ semi-suites” dimana digunakan untuk 4 orang mahasiswa. Dilengkapi dengan ruang-ruang privat, kamar mandi privat maupun komunal, *indoor bike storage*, *longue*, *lobby* yang sangat luar untuk ruang komunal mahasiswa, ruang belajar, dan fasilitas *laundry* di setiap lantainya.



Gambar 2.8. *Oakland Hall Dormitory*

(Sumber: <http://reslife.umd.edu/halls/denton/oakland/layouts/>, diakses pada 28 Februari 2015, pukul 14:15)

Lebih dari 90% dari ruang (tidur) mahasiswa, sebanyak 640 tempat tidur di *Oakland Hall Dormitory* bertipe *semi-suites*, dimana dalam ruanga *semi-suites* ini tidur terdiri dari 2 kamar tidur yang masing-masing kamar diperuntukan untuk 2 orang. Kamar tidur ini dihubungkan oleh kamar mandi yang *semi-private*.



Gambar 2.9. Tipe ruang (tidur) mahasiswa *semi-suites* di *Oakland Hall Dormitory*

(Sumber: <http://reslife.umd.edu/halls/denton/oakland/layouts/>, diakses pada 28 Februari 2015, pukul 14:15)

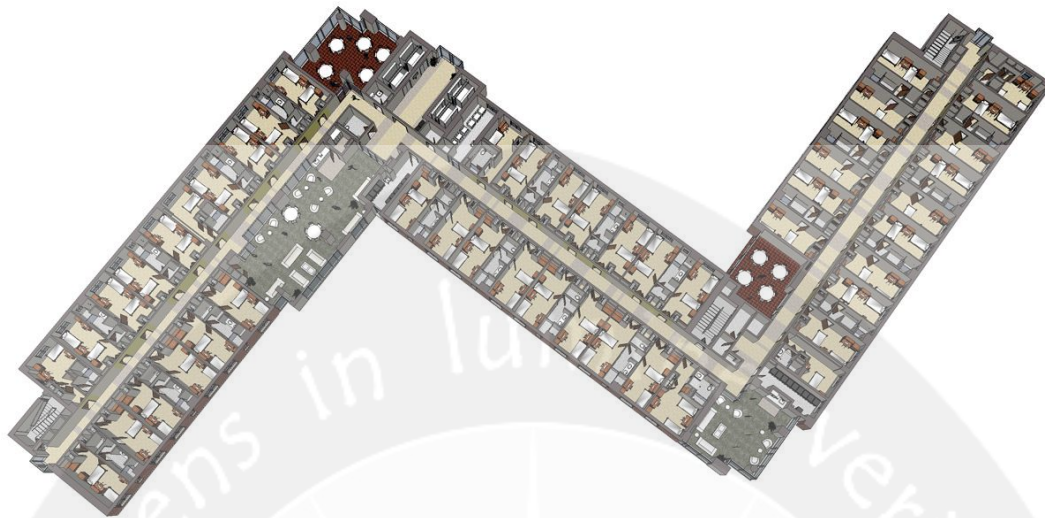
Terdapat 23 tipe ruang mahasiswa *double rooms* selain ruang tidur tipe *semi-suites*. Ruang ini memperkenalkan mahasiswa untuk berbagi ruang tidur dan kamar mandi privat. Terdapat pula 7 tipe ruang *single-rooms*, dimana 1 kamar diperuntukan untuk 1 orang mahasiswa dan dilengkapi dengan kamar mandi privat. Ruang dengan kedua tipe ini diletakan sebagai ruang yang mudah diakses untuk fungsi pengawasan. Layout 2 tipe ruang tidur ini dapat dilihat pada gambar 2.10.



Gambar 2.10. Tipe ruang (tidur) mahasiswa *single-rooms* dan *double-rooms* di *Oakland Hall Dormitory*

(Sumber: <http://reslife.umd.edu/halls/denton/oakland/layouts/>, diakses pada 28 Februari 2015, pukul 14:15)

Terdapat fasilitas pendukung berupa fasilitas *laundry* di setiap lantai, 2 ruang belajar dan *longue* dimana mahasiswa dapat berdiskusi dan berinteraksi sosial di setiap lantainya, *service room*, Ruangan untuk mendaur ulang sampah di setiap lantainya, Tempat penyimpanan sepeda indoor, ruang *meeting* yang didesain sebagai pusat sirkulasi, serta dilengkapi dengan desain yang mengutamakan efisiensi energi. Contoh denah *Oakland Hall Dormitory* dilihat pada gambar 2.11.



Gambar 2.11. *Oakland Hall Dormitory's Floor Plan Sample*
(Sumber: <http://reslife.umd.edu/halls/denton/oakland/layouts/>, diakses pada 28 Februari 2015, pukul 14:15)

Bangunan berbentuk rigid dengan memanfaatkan bentuk-bentuk geometri, dengan organisasi ruang yang liner, yang terbentuk dari *double loaded corridor* sehingga pemanfaatan ruang sirkulasi dan ruang bersama lebih efisien, ruang hunian dapat dicapai dari berbagai arah dan legibilitynya cukup baik.

b. *Tietgen Dormitory Copenhagen*

Tietgen Dormitory Copenhagen sendiri terletak di Copenhagen, Denmark. Bangunan ini sering disebut sebagai “future of student residences” dimana *dormitory* ini menawarkan fasilitas yang mendukung dan meningkatkan kreatifitas mahasiswanya lewat desainnya yang atraktif. Pada *dormitory* ini terdapat fasilitas publik sehingga mahasiswa dapat fokus untuk mengembangkan diri terhadap kehidupan sosial antar individu.



Gambar 2.12. *Tietgen Dormitory Copenhagen*

(Sumber: <http://tietgenkollegiet.dk/en/home/> diakses pada 28 Februari 2015, pukul 15:00)

Dilengkapi dengan ruang mahasiswa dengan tipe semi suites dimana 2 kamar berbagi satu *common space* berupa *living room*. Terdapat banyak ruang-ruang komunal dimana *Tietgen Dormitory Copenhagen* menginginkan tiap mahasiswanya belajar untuk berinteraksi dengan lingkungan sekitar. Terdapat ruang-ruang komunal seperti 30 dapur komunal, dilengkapi dengan ruang makan bersama yang masing-masing diperuntukan untuk 12 kamar, bioskop, kolam renang, dan ruang-ruang servis seperti janitor, dan *laundry rooms*.