

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **I.1. LATAR BELAKANG**

##### **I.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek**

Kota Yogyakarta yang memiliki julukan kota pelajar di Indonesia hingga saat ini, telah mengalami perkembangan yang cukup baik. Hal ini dibuktikan dengan banyak bermunculan institusi-institusi swasta maupun negeri yang berbasis pendidikan, yang pada saat ini mutunya bisa dibilang cukup baik dan terkemuka di Indonesia. Sehingga tidak hanya perkembangan yang bersifat infrastruktur kota Yogyakarta saja yang mengalami perkembangan, namun juga kota Yogyakarta mengalami peningkatan jumlah pelajar maupun mahasiswa pendatang dari seluruh Indonesia yang ingin meneruskan pendidikannya di kota Yogyakarta ini. Maka sebagai kota yang mendapat julukan kota pelajar, kota Yogyakarta selalu mendorong para institusi berbasis pendidikan untuk selalu meningkatkan mutu dan keunggulannya, sehingga diharapkan hal tersebut dapat meningkatkan proses belajar mengajar di berbagai institusi pendidikan.

Namun, selain mengikuti perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang mutakhir, pemerintah juga harus dapat mengakomodasi pengembangan prasarana fisik di masing – masing institusi pendidikan.

Maka seiring dengan berjalannya waktu institusi pendidikan di kota Yogyakarta mulai berlomba – lomba meningkatkan mutu pendidikannya, baik melalui peningkatan prasarana yang mendukung hingga mutu pengajarnya.

Namun tanpa disadari oleh pemerintah hal tersebut sebenarnya belum cukup, sebagai jaminan meningkatnya pendidikan di kota Yogyakarta. Karena hingga saat ini seiring perkembangan waktu dan harga yang kini semakin melambung, membawa dampak meningkatnya harga tanah dan bangunan di kota Yogyakarta ini, selain itu jarangya tanah kosong di kota Yogyakarta ini membawa imbas pada para pengajar di kota Yogyakarta pada khususnya. Hal ini dapat kita lihat banyaknya para pengajar dalam hal ini para dosen universitas terkemuka di kota Yogyakarta yang mengalami kesulitan mencari tempat tinggal yang dekat dengan kampus tempat mereka bekerja atau mengajar. Terutama bagi



para dosen yang bekerja pada institusi yang tidak menyediakan rumah dinas maupun yang tidak kebagian rumah dinas.

Maka tidak sedikit dosen atau para pengajar yang tidak memiliki tempat tinggal secara tetap di Yogyakarta, yang dimungkinkan akibat kesulitan finansial untuk memiliki hunian tetap di kota Yogyakarta yang harga tanah dan bangunan makin lama makin melambung tinggi, sehingga tidak mengherankan ada beberapa dosen atau pengajar yang bekerja di institusi pendidikan di kota Yogyakarta, yang terpaksa menempuh perjalanan yang cukup jauh dari luar kota, untuk mengajar di universitas yang berada di kota Yogyakarta.

Maka dalam menanggapi hal ini, pemerintah kota Yogyakarta dirasa perlu untuk memperhatikan masalah tersebut, yang pada akhirnya diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi para pejabat yang mengurus bagian pendidikan di kota Yogyakarta dalam mengembangkan kawasan pendidikan di Yogyakarta. Sehingga dalam pengembangannya, pemerintah kota Yogyakarta tidak hanya memperhatikan pada pengembangan unsur akademik dan ekonomi semata. Namun juga memperhatikan pengembangan unsur pendukung akademik yang sifatnya mungkin non akademik, yaitu sebuah hunian bagi para dosen Universitas di kota Yogyakarta, yang tentunya diusahakan dekat dengan tempat mereka bekerja dan harganya terjangkau atau sesuai dengan kemampuan finansial mereka. Sehingga tenaga dan pikiran para dosen Universitas di kota Yogyakarta ini tidak terkuras banyak akibat menempuh perjalanan cukup jauh.

### **I.1.2 Latar Belakang Permasalahan**

#### **A. Universitas di Yogyakarta**

Sebagai salah satu kota yang mendapat julukan sebagai kota pelajar, kota Yogyakarta yang awalnya hanya terdapat 1 perguruan tinggi, kini seiring waktu kota Yogyakarta mulai bermunculan perguruan tinggi, diantaranya:

Universitas

- Universitas Ahmad Dahlan, Yogyakarta
- Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta
- Universitas Cokroaminoto, Yogyakarta
- Universitas Dirgantara Indonesia, Yogyakarta



- Universitas Gunung Kidul, Wonosari
- Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta
- Universitas Janabadra, Yogyakarta
- Universitas Kristen Duta Wacana, Yogyakarta
- Universitas Kristen Immanuel, Yogyakarta
- Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta
- Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jogja, Yogyakarta
- Universitas PGRI Yogyakarta, Yogyakarta
- Universitas Proklamasi '45, Yogyakarta
- Universitas Sanata Dharma, Yogyakarta
- Universitas Sarjanawiyata Tamansiswa, Yogyakarta
- Universitas Teknologi Yogyakarta, Yogyakarta
- Universitas Wangsa Manggala, Yogyakarta
- Universitas Widya Mataram, Yogyakarta

Dari beberapa universitas diatas, kita ambil 10 universitas yang terbaik di kota Yogyakarta untuk dijadikan sampel untuk mengetahui rata – rata jumlah dosen di kota Yogyakarta. Diantaranya:

- Universitas Ahmad Dahlan, Yogyakarta
- Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta
- Universitas Cokroaminoto, Yogyakarta
- Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta
- Universitas Kristen Duta Wacana, Yogyakarta
- Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta
- Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jogja, Yogyakarta
- Universitas Sanata Dharma, Yogyakarta
- Universitas Sarjanawiyata Tamansiswa, Yogyakarta
- Universitas Wangsa Manggala, Yogyakarta

Dari 10 universitas dapat kita ketahui jumlah dosen yang mengajar di daerah Yogyakarta namun belum memiliki tempat tinggal di daerah Yogyakarta.



	Jumlah Dosen	Jumlah Dosen yang belum memiliki tempat tinggal
Universitas Ahmad Dahlan, Yogyakarta	243	73
Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta	275	83
Universitas Cokroaminoto, Yogyakarta	48	14
Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta	600	180
Universitas Kristen Duta Wacana, Yogyakarta	187	56
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta	243	73
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jogja, Yogyakarta	322	97
Universitas Sanata Dharma, Yogyakarta	225	68
Universitas Sarjanawiyata Tamansiswa, Yogyakarta	101	30
Universitas Wangsa Manggala, Yogyakarta	86	26
Jumlah	2330	700

Dari jumlah dosen dari 10 universitas di Yogyakarta yang berjumlah kurang lebih 2330 orang, dan terdapat kurang lebih 700 orang dosen yang mengisi belum memiliki tempat tinggal atau sekitar 30 % dari jumlah dosen yang bekerja di Yogyakarta. Sedangkan jumlah seluruh dosen yang bekerja di universitas daerah Yogyakarta adalah:

- Universitas Ahmad Dahlan, Yogyakarta : 243 orang
- Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta : 275 orang
- Universitas Cokroaminoto, Yogyakarta : 48 orang
- Universitas Dirgantara Indonesia, Yogyakarta : 45 orang
- Universitas Gunung Kidul, Wonosari : 45 orang
- Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta : 600 orang
- Universitas Janabadra, Yogyakarta : 45 orang
- Universitas Kristen Duta Wacana, Yogyakarta : 187 orang
- Universitas Kristen Immanuel, Yogyakarta : 45 orang
- Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta : 243 orang
- Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jogja, Yogyakarta : 322 orang
- Universitas PGRI Yogyakarta, Yogyakarta : 45 orang
- Universitas Proklamasi '45, Yogyakarta : 45 orang
- Universitas Sanata Dharma, Yogyakarta : 225 orang
- Universitas Sarjanawiyata Tamansiswa, Yogyakarta : 101 orang
- Universitas Teknologi Yogyakarta, Yogyakarta : 45 orang
- Universitas Wangsa Manggala, Yogyakarta : 86 orang



- Universitas Widya Mataram, Yogyakarta : 45 orang

Jadi jumlah dosen yang bekerja di daerah Yogyakarta sekitar 2690 orang, sehingga dengan 30 % dari jumlah dosen yang mengajar di Yogyakarta belum memiliki tempat tinggal. Maka dapat diketahui jumlah dosen yang belum memiliki tempat tinggal milik pribadi adalah 807 orang. Dan rata – rata penghasilan dosen tersebut sekitar Rp.3.000.000,00 hingga Rp.5.000.000,00 perbulan.

### B. Lokasi Apartemen

Lokasi apartemen dosen ini terletak di daerah Sleman atau pusat kota, hal ini dengan pertimbangan banyaknya perguruan tinggi atau universitas yang berdiri di daerah kabupaten Sleman dan area pusat kota. Namun karena harga tanah di daerah Kabupaten Sleman lebih rendah atau murah dibandingkan dengan harga tanah di area pusat kota maka diputuskan untuk mencari tanah di daerah Kabupaten Sleman.

## **I.2. RUMUSAN PERMASALAHAN**

1. Bagaimana membuat desain apartemen yang harga jual setiap unitnya terjangkau atau sesuai dengan kemampuan ekonomi dosen di Yogyakarta ?
2. Bagaimana membuat bangunan apartemen atau rumah susun dengan sistem strukturnya murah?
3. Bagaimana tatanan ruangan setiap unit apartemen yang sesuai dengan kemampuan dosen di kota Yogyakarta?

## **I.3. TUJUAN PENULISAN**

Menyusun landasan konseptual perancangan fisik bangunan Apartemen untuk dosen di Kota Yogyakarta. Yang harga setiap unitnya sesuai dengan kemampuan finansial dosen di seluruh universitas di kota Yogyakarta.

## **I.4. SASARAN PENULISAN**



Mendapatkan program dasar perancangan fisik bangunan Apartemen untuk dosen di kota Yogyakarta, yang harga setiap unitnya sesuai dengan kemampuan finansial dosen di Kota Yogyakarta. Sehingga pada akhirnya, dapat menjadi salah satu bentuk usulan yang selanjutnya dapat menjadi bahan pertimbangan pemerintah kota Yogyakarta dalam pembangunan kota Yogyakarta ini.

## **I.5. LINGKUP PENULISAN**

Pembahasan mengarah pada pemecahan masalah finansial yang didasarkan pada kemampuan perekonomian dosen yang bekerja di kota Yogyakarta, terhadap harga tanah dan bangunan di kota Yogyakarta pada saat ini. Yang kemudian akan ditindaklanjuti dengan mencari pemecahan masalah dengan prinsip – prinsip arsitektur, dengan tidak menutup kemungkinan penyelesaian berdasarkan bidang ilmu lainnya, namun yang masih berhubungan dengan perancangan.

## **I.6. METODA PENULISAN**

### **I.6.1 Cara Mendapatkan Data**

#### **A. Pengamatan Lapangan**

Dengan melakukan survei terhadap lokasi site yang cocok untuk di bangun Apartemen dosen dan keadaan site terpilih, agar mendapatkan desain yang cocok dengan karakteristik site. Dan melakukan survei terhadap apartemen maupun rumah susun yang telah ada pada saat ini sebagai bagian dari studi preseden.

#### **B. Pengamatan Literatur dan Data**

Dengan melakukan pencarian teori – teori yang berhubungan dengan apartemen maupun rumah susun. Dan mencari data tentang site yang akan digunakan sebagai tempat untuk membangun apartemen.

#### **C. Foto dan Sketsa**

Dengan cara mengumpulkan data yang berupa gambar – gambar yang dapat mendukung proses analisa maupun perancangan bangunan apartemen dosen ini.

### **I.6.2 Cara Menganalisa**

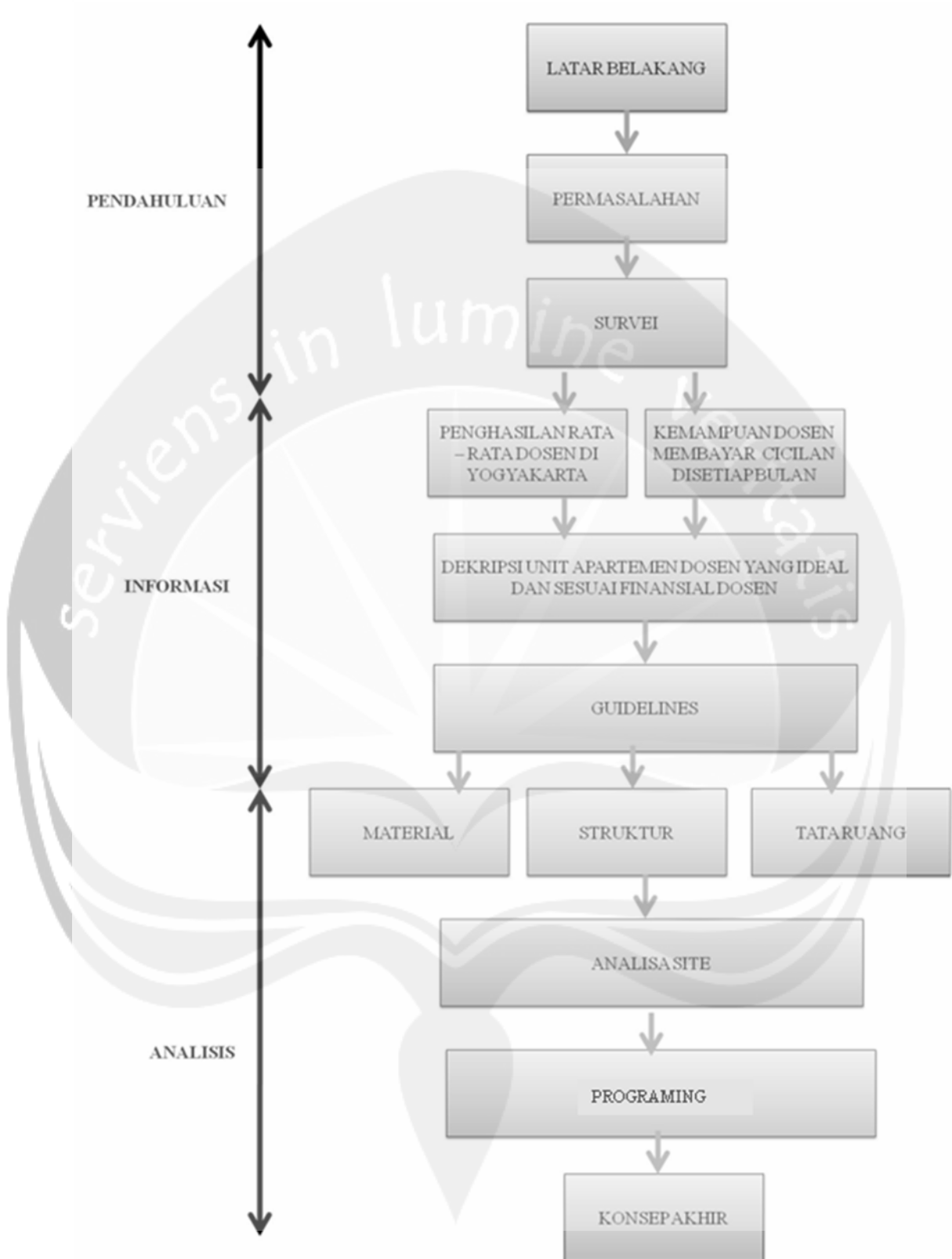


Dengan permasalahan ada serta kenyataan yang ada di lapangan, kita ambil penyelesaian yang terbaik dengan tetap mengacu pada teori yang ada. Dengan cara menganalisa permasalahan yang ada hingga pada akhirnya diperoleh hasil dari proses analisa.

### **I.6.3 Cara Menarik Kesimpulan**

Berdasarkan permasalahan, teori-teori yang mendukung, dan hasil analisa dapat ditarik kesimpulan akhir yang pada nantinya akan digunakan sebagai acuan untuk pembuatan konsep desain. Yang pada akhirnya akan menjadi modal untuk perancangan bangunan apartemen dosen di Yogyakarta.







## **I.7. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi latar pengadaan proyek, latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup studi, metode penulisan, dan sistematika pembahasan.

### **BAB II TINJAUAN TEORI DAN APARTEMEN**

Berisi tentang tinjauan teori dan prinsip perancangan bangunan apartemen beserta rancangan setiap unitnya.

### **BAB III STUDI KEMAMPUAN EKONOMI DOSEN DI YOGYAKARTA**

Berisi tentang identifikasi rata – rata penghasilan dosen di kota Yogyakarta. Serta lama masa produktif dosen di kota Yogyakarta. Yang pada akhirnya mempengaruhi lama dan besar kemampuan dosen menyicil setiap bulannya.

### **BAB IV ANALISA DESAIN UNIT APARTEMEN BERDASARKAN KEMAMPUAN EKONOMI DOSEN DI YOGYAKARTA**

Berisi tentang analisis penerapan perancangan apartemen maupun unitnya berdasarkan kemampuan finansial dosen di kota Yogyakarta. Serta analisis material dapat dipakai dalam perancangan apartemen maupun unitnya.

### **BAB V KONSEP DAN PROGRAM DASAR PERANCANGAN**

Berisi tentang konsep dasar perancangan, faktor penentu perancangan, persyaratan perancangan.

### **BAB VI KESIMPULAN**

Berisi tentang kesimpulan dari permasalahan yang ada, serta kesimpulan dari penyelesaian permasalahan yang ada.

### **BAB VII REFERENSI**

Berisi tentang daftar buku-buku, maupun jurnal-jurnal dan artikel-artikel yang menjadi acuan dalam penulisan ini.

