

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Keberadaan perguruan tinggi di Kota Pontianak sudah pasti memberikan dampak ekonomi bagi masyarakat dan lingkungan sekitar. Kegiatan perkuliahan pada kampus- kampus yang ada di Pontianak menuntut adanya fasilitas penunjang seperti adanya tempat tinggal sementara (kos/kontrakan), foto *copy*, *laundry*, warnet, restoran atau tempat makan, dan sebagainya. Fasilitas terpenting yaitu fasilitas akomodasi atau tempat tinggal mengingat sebagian besar mahasiswa berasal dari daerah dan ada pula yang berasal dari luar Kalimantan Barat. Hunian untuk mahasiswa bukan hanya berfungsi sebagai tempat tidur saja melainkan juga digunakan sebagai tempat beraktivitas sehari-hari bahkan kegiatan berkumpul bersama dengan beberapa orang. Kos, kontrakan, rumah susun, asrama merupakan beberapa hunian yang menjadi pilihan mahasiswa sejauh ini. Kebanyakan pemilihan kos sebagai tempat tinggal karena alasan biaya yang biasa bisa dibayar perbulan yang tentu meringankan beban biaya dibanding pembayaran pertahun, namun terbatas di lahan hunian serta waktu yang kurang fleksibel dengan gaya hidup mahasiswa, sedangkan untuk hunian rumah susun lebih melihat dari faktor kenyamanan ruang yang disediakan serta keamanan disertai pengelolaan yang terstruktur. Oleh karena itu rumah susun secara lahan serta waktu sangat cocok bagi mahasiswa yang juga rumah susun juga termasuk murah untuk pembiayaan. Sebagian besar mahasiswa yang tinggal di rumah kos atau rumah tinggal sewa berasal dari luar kota dengan alasan tidak memiliki kerabat di kota atau rumah pribadi yang letaknya jauh dari Universitas Tanjungpura. Di sekitaran Universitas Tanjungpura tidak sedikit bermunculan kos-kosan. Mulai dari kos sederhana sampai dengan kos eksklusif dengan kisaran harga kos sederhana berkisar Rp.400.000,- s/d Rp. 700.000,-per bulannya, dan untuk kos eksklusif biaya perbulan kisaran harga Rp.1.000.000,- s/d Rp.3.000.000,- per bulan. Selain kos biasa terdapat

pula beberapa rumah kontrakan yang bersifat rumah tunggal maupun rumah kopel, dengan kisaran harga Rp. 6.000.000,- s/d 30.000.000,- per tahun. Meningkatnya jumlah mahasiswa Universitas Tanjungpura di Kota Pontianak dari tahun ke tahun sudah pasti sangat mempengaruhi fasilitas akomodasi tersebut. Selain itu perancangan rumah susun ini merupakan respon dari bangunan rumah susun khusus putri Universitas Tanjungpura yang terletak di jalan Prof. Dr. H. Hadari Nawawi.



Gambar 1. 1 Suasana Rusun Mahasiswa Putri Universitas Tanjungpura
Sumber: Google

Rumah susun yang dibangun berdasarkan kerjasama dengan Perum Perumnas merupakan bagian dari kegiatan pemanfaatan aset Universitas Tanjungpura sebagai BLU, sedangkan untuk rumah susun yang dibangun oleh Kementerian PUPR merupakan bagian tugas dan fungsi Kementerian PUPR. Untuk bangunan rumah susun yang dibangun oleh Kementerian PUPR sesuai ketentuan Barang Milik Negara (BMN) perlu dilakukan alih status dari Kementerian PUPR kepada Universitas Tanjungpura. Namun dalam Prosesnya yang mana rumah susun tersebut memiliki beberapa kendala yaitu kurangnya pengelolaan, pemeliharaan, dan kurangnya fasilitas yang memadai seperti sering terjadinya listrik padam dan air macet, beberapa kejadian kehilangan barang dan untuk beberapa kondisi juga terutama saat hujan deras bangunan terkena banjir.

Rumah susun Universitas Tanjungpura yang telah terbangun memiliki keterbatasan jumlah unit, untuk jumlah unit yang disediakan tidak sesuai dengan jumlah mahasiswa yang mendaftar.

Berdasarkan data dari DJKN Kalimantan Barat sebagai Pengelola Barang Milik Negara (BMN) pada tanggal 09 Juni 2021 telah mengadakan rapat koordinasi merencanakan melakukan pemeliharaan maupun renovasi serta perbaikan terhadap

rumah susun tersebut sehingga pada saat serah terima bangunan dalam keadaan layak huni seluruhnya. PUPR kepada Universitas Tanjungpura. Rusun mahasiswa khusus putri ini memiliki 36 unit, dengan biaya sewa perbulan Rp.400.000,- dan diisi 3- 4 orang per unit dengan fasilitas tempat tidur, wc dan dapur. Karena hasil analisis tersebut yang mana kurangnya unit serta fasilitas memadai menjadi hal pertimbangan adanya tambahan bangunan rumah susun.

Sebagian besar mahasiswa berasal dari luar Kota Pontianak, hal tersebut menjadi fenomena yang menyebabkan banyak bermunculan kos di sekitaran kampus/universitas guna memenuhi kebutuhan akomodasi mahasiswa serta menjadi peluang usaha bagi pemilik kos tersebut. Berikut beberapa contoh kos dari yang sederhana hingga eksklusif beserta kisaran harga di sekitar kampus di Kota Pontianak:

No	Gambar Kost	Nama Kos	Harga	Periode	Fasilitas	Alamat
1			Rp.650.000,-	Per Bulan	Wc dalam kamar kipas lemari dapur umum pulkas umum	Jl. Sepakat 2, Komplek Bumi Sepakat Permai, no 1
2		Aulia	Rp.450.000,-	Per Bulan	Wc umum Kasur Lemari dapur umum wifi	Jl. Sungai Raya Dalam, Komplek Mitra Indah Utama 3
3		Kost Anugerah 1	Rp.4.500.000,-	Per Tahun	Wc umum Kasur Lemari dapur umum	Jl. Sepakat 2, Gg. Citra Mandiri, no. 17

Tabel 1. 1 Kost Sekitaran Kampus Di Pontianak
Sumber: Penulis, 2021

Semakin meningkatnya jumlah mahasiswa di Kota Pontianak sehingga menjadi sebab bertambahnya kost-kostan. Kondisi tersebut, Kota Pontianak dengan luas wilayah yang tidak bertambah namun kepadatan penduduk terus meningkat dari waktu ke waktu dan mulai berkurangnya ketersediaan lahan terbuka. Maka dapat dikatakan bahwa Kota Pontianak memerlukan hunian guna menunjang akomodasi para mahasiswa bersifat bangunan vertikal yang di peruntukan bagi seluruh mahasiswa di Kota Pontianak.

Selain itu dengan adanya rumah susun mahasiswa bisa menjadi bagian dari pendapatan Universitas Tanjungpura bersama BLU (Badan Layanan Umum).

Berdasarkan sifat bangunan vertikal, bangunan akomodasi yang sesuai yaitu asrama mahasiswa atau pun rumah susun mahasiswa. Dengan perbedaan rumah susun lebih memenuhi kebutuhan ruang yaitu tiap unit memiliki fasilitas kamar tidur, kamar mandi, dapur. Dibandingkan dengan asrama yang memiliki fasilitas hanya kamar dan kamar mandi di luar kamar atau umum. Berdasarkan perbedaan tersebut rumah susun lebih cocok sebagai hunian/akomodasi sewa yang mendukung kegiatan sehari-hari.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang dan permasalahan diatas, maka dapat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana merancang rumah susun mahasiswa yang sesuai dengan kebutuhan dan menjadi tempat bagi mahasiswa untuk menambah produktivitas dan semangat belajar?
2. Bagaimana merancang rumah susun mahasiswa dengan kebutuhan ruang dan fasilitas- fasilitas yang menunjang kenyamanan bagi mahasiswa?
3. Bagaimana merancang rumah susun mahasiswa sesuai dengan konsep mininimalis yang sesuai dengan kajian teoritik?

1.3. Tujuan Perancangan

Tujuan yang ingin dicapai dalam perancangan ini adalah perancangan rumah susun mahasiswa ini dapat menjadi tempat akomodasi yang layak dan juga sesuai

dengan kebutuhan maupun kemampuan mahasiswa. Selain itu di harapkan pula perancangan ini dapat lebih bermanfaat bagi manusia, tapak, dan lingkungan.

1.4. Sasaran Perancangan

Sasaran pada perancangan rumah susun mahasiswa ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi pengertian rumah susun dan mahasiswa secara umum.
2. Mengidentifikasi bentuk dan karakteristik bangunan konsep minimalis.
3. Mengidentifikasi studi literatur dan studi kasus tentang rumah susun mahasiswa.
4. Mengidentifikasi perilaku sebagai pertimbangan ruang.
5. Menentukan pelaku, kagiatan, dan program ruang.
6. Menentukan lokasi serta menganalisis tapak.
7. Merancang bangun rumah susun sesuai konsep minimalis.
8. Membuat dokumen gambar pra-rancangan dan *DED (Detailed Engineering Design)*.

1.5. Lingkup Lokasi dan Pembahasan

Lingkup lokasi rumah susun mahasiswa di fokuskan pada beberapa pembahasan dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Lokasi di fokuskan pada kawasan gedung, kawasan terdekat dengan lingkungan kampus berdasarkan peraturan RT/RW Kota Pontianak yang berlaku
2. Pemilihan lokasi rumah susun mahasiswa harus mudah dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik
3. Merencanakan dan merancang rumah susun mahasiswa dengan konsep minimalis
4. Merancang rumah susun mahasiswa sesuai konsep yang mampu menarik perhatian dan minat mahasiswa dengan mengedepankan kenyamanan serta kebutuhan mahasiswa.

1.6. Sistematika Laporan

Proposal tugas akhir ini dibagi menjadi beberapa bab dan sub bab, sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Berisikan tentang latar belakang, rumusan masalah perancangan, tujuan perancangan, sasaran perancangan, lingkup lokasi dan pembahasan dan sistematika laporan/penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Berisikan tinjauan teoritik yang memberikan pemahaman/pengertian mengenai apartemen secara umum atau pun apartemen mahasiswa dan juga standar bangunan sebagai acuan dalam melakukan analisis maupun perancangan apartemen mahasiswa. Tersusun dari tinjauan teoritik, aturan, norma dan standar, data umum lokasi serta studi kasus/preseden.

BAB III Metode Perancangan

Menguraikan metode dan alur yang digunakan pada laporan dalam perancangan apartemen mahasiswa dengan pembahasan mengenai keaslian perancangan, pendekatan perancangan, metode perancangan, dan diagram alur perancangan

BAB IV Konsep Perancangan

Berisikan tentang konsep-konsep yang digunakan dalam merancang Rumah Susun Mahasiswa Universitas Tanjungpura dengan Konsep Minimalis, diantaranya yaitu skematik ruang dalam, skematik ruang luar, gubahan bentuk, konsep struktur, konsep utilitas.

BAB V Pra-prancangan

Berisi hasil pra-perancangan Rumah Susun Mahasiswa berupa gambar situasi, siteplan, denah, tampak, potongan serta suasana interior dan eksterior.