

BAB I PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Peningkatan jumlah penduduk yang pesat merupakan hal yang selalu mendasari munculnya tuntutan kebutuhan akan tempat tinggal di kota-kota besar. Semarang, sebagai ibukota Jawa Tengah cenderung mengalami jumlah peningkatan penduduk yang cukup tinggi. Jumlah penduduk Kota Semarang pada tahun 2011 mencapai 1.544.358 jiwa. Dengan jumlah sebesar itu Kota Semarang termasuk dalam 5 besar Kabupaten/Kota yang mempunyai jumlah penduduk terbesar di Jawa Tengah. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Semarang, perkembangan dan pertumbuhan penduduk selama 6 tahun terakhir menunjukkan kenaikan pada rentang waktu Tahun 2006 – 2008. Walaupun dikatakan laju pertumbuhan penduduk sempat mengalami penurunan dari Tahun 2008 - 2011, tetap saja terjadi kenaikan jumlah penduduk ditunjukkan dengan tingkat atau laju pertumbuhan penduduk yang bernilai positif. Yakni mencapai 110.333 jiwa dari tahun 2006 - 2011, dengan angka rata-rata kenaikan per tahun mencapai 1%.

Tabel 1.1 : Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk Semarang

| Tahun | Jumlah Penduduk | Tingkat Pertumbuhan Setahun (%) |
|-------|-----------------|---------------------------------|
| 2006 | 1.434.025 | 1,02 |
| 2007 | 1.454.594 | 1,43 |
| 2008 | 1.481.640 | 1,86 |
| 2009 | 1.506.924 | 1,71 |
| 2010 | 1.527.433 | 1,36 |
| 2011 | 1.544.358 | 1,11 |

Sumber : Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Semarang

Tentu saja jumlah diatas belum termasuk jumlah perpindahan penduduk dari luar kota ke Semarang. Adanya Perguruan Tinggi Negeri (PTN) yang sedang berkembang pesat seperti Universitas Diponegoro (UNDIP) di daerah Tembalang (bagian tenggara Kota Semarang) menjadikan banyaknya jumlah pendatang lebih didominasi oleh kalangan pelajar. Seiring dengan meningkatnya jumlah peminat PTN ini, jumlah migrasi mahasiswa pendatang ke kawasan kampus UNDIP Tembalang-pun dari tahun ke tahun semakin meningkat, dikutip dari majalah Tempo Semarang (11/03/2013), bahwa jumlah Pendaftar Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SNMPTN) jalur undangan tahun 2013 di Universitas Diponegoro mencapai 53.641 siswa. Jumlah pendaftar ini merupakan jumlah yang sudah direkomendasi oleh sekolah. Pendaftar ini dimungkinkan masih bertambah. Fakta ini didukung oleh pernyataan Rektor Universitas Diponegoro Semarang, Sudharto P Hadi, Ahad (10/03/2013) yang mengatakan, “Pendaftar SNMPTN

Tabel 1.2 : Tembalang sebagai penyumbang terbesar jumlah pendatang di Semarang

JUMLAH PENDATANG DAN YANG PINDAH
MENURUT JENIS KELAMIN TAHUN 2011

KOTA : [74] SEMARANG

| Kode | Kecamatan | Pendatang | | | Yang Pindah | | |
|-------|------------------|-----------|--------|--------|-------------|--------|--------|
| | | L | P | L+P | L | P | L+P |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) |
| 010 | MIJEN | 1,216 | 1,046 | 2,262 | 371 | 505 | 876 |
| 020 | GUNUNGPATI | 929 | 865 | 1,794 | 477 | 469 | 946 |
| 030 | BANYUMANIK | 1,886 | 1,838 | 3,724 | 1,844 | 1,780 | 3,624 |
| 040 | GAJAHMUNGKUR | 752 | 680 | 1,432 | 816 | 760 | 1,576 |
| 050 | SEMARANG SELATAN | 821 | 837 | 1,658 | 1,176 | 1,190 | 2,366 |
| 060 | CANDISARI | 775 | 808 | 1,583 | 1,133 | 1,292 | 2,425 |
| 070 | TEMBALANG | 3,414 | 3,124 | 6,538 | 1,568 | 1,467 | 3,035 |
| 080 | PEDURUNGAN | 2,857 | 2,852 | 5,709 | 2,441 | 2,450 | 4,891 |
| 090 | GENUK | 1,643 | 1,572 | 3,215 | 833 | 809 | 1,642 |
| 100 | GAYAMSARI | 1,081 | 1,138 | 2,219 | 1,132 | 1,222 | 2,354 |
| 110 | SEMARANG TIMUR | 779 | 773 | 1,552 | 1,374 | 1,372 | 2,746 |
| 120 | SEMARANG UTARA | 1,186 | 1,152 | 2,338 | 1,738 | 1,709 | 3,447 |
| 130 | SEMARANG TENGAH | 593 | 694 | 1,287 | 1,075 | 1,150 | 2,225 |
| 140 | SEMARANG BARAT | 1,774 | 1,716 | 3,490 | 2,514 | 2,364 | 4,878 |
| 150 | TUGU | 310 | 340 | 650 | 292 | 301 | 593 |
| 160 | NGALIYAN | 2,151 | 2,150 | 4,301 | 1,369 | 1,315 | 2,684 |
| TOTAL | | 22,167 | 21,585 | 43,752 | 20,153 | 20,155 | 40,308 |

Sumber : Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Semarang

jalur undangan tahun ini mengalami peningkatan dibanding pendaftar tahun lalu". Tahun lalu pendaftar SNMPTN jalur undangan sebanyak 35.214 orang. Saat itu yang diterima hanya 1.272. Sedangkan tahun ini, rencana Undip menerima sebanyak 4.006 mahasiswa dari jalur SNMPTN.

Dengan adanya peningkatan jumlah penerimaan mahasiswa yang sebesar itu, tentu saja akan menimbulkan beragam permasalahan baru, diantaranya kurangnya kemampuan untuk mewadahi dan memfasilitasi pelajar yang hendak bermigrasi ke daerah tersebut. Fenomena yang saat ini terjadi adalah, pembangunan di daerah Tembalang dan sekitarnya-pun semakin berkembang dengan pesat, seperti rumah kost, kontrakan, kafe, rumah makan, hingga fasilitas perbelanjaan kebutuhan sehari-hari. Sayangnya pesatnya pembangunan itu hanya memikirkan keuntungan semata tanpa diimbangi dengan pelaksanaan yang baik. Akibatnya banyak bangunan yang telah berdiri sekarang ini berada dibawah standar kelayakan dan keteraturan yang seharusnya. Tidak heran jika kita menemukan rumah kost/kontrakan di daerah sekitar Tembalang yang asal jadi, kurang layak huni dan menyalahi aturan seperti GSB, KDB, dan sebagainya. Beragam solusi-pun mulai ditawarkan, sebagai salah satu upaya yang dianggap efektif dalam mengantisipasi akan pemenuhan kebutuhan perumahan (papan) terutama di kota-kota besar, maka pemerintah memerlukan kebijakan untuk pembangunan model baru yaitu pembangunan ke arah vertikal dengan tetap memperhatikan aksesibilitas

yang tetap terjangkau dari wilayah kampus. Jenis bangunan ini merupakan asrama mahasiswa yang biasa disebut dengan rumah susun/apartemen/kondominium. Ini merupakan pilihan yang relevan mengingat semakin tingginya harga tanah per meter persegi di daerah kecamatan Tembalang, Banyumanik, dan sekitarnya.

Memang saat ini telah terdapat Rusunawa Mahasiswa UNDIP yang dibangun oleh Departemen PU di lokasi UNDIP Tembalang dengan total luas lantai 4.247 m² dengan daya tampung sekitar 1000 mahasiswa. Pembangunan Rusunawa yang dilaksanakan oleh PT. Nusacipta Etikapura ini terdiri dari 4 lantai dengan jumlah kamar 96 unit masing-masing berukuran tipe 21 dan dapat menampung 3-4 mahasiswa. Fasilitas yang ada di Rusunawa UNDIP ini meliputi kamar mandi, WC dan ruang bersama. Meski dengan harga sewa yang sangat terjangkau, Rusunawa UNDIP saat ini cenderung kurang diminati dan menjadi tidak terawat. Pengelolaan yang buruk, peraturan yang terlalu ketat dan fasilitas yang kurang memuaskan banyak menjadi alasan ketidaknyamanan penghuni yang lebih memilih keluar untuk mencari rumah kost/kontrakan pada tahun-tahun berikutnya.

Di kota-kota besar seperti Jakarta, Depok, Yogyakarta dan Surabaya, Tipe hunian asrama yang biasa disebut apartemen cenderung lebih diminati dibandingkan dengan rumah kost/kontrakan dikarenakan harganya yang kini sudah tidak berbeda jauh, namun lebih dilengkapi dengan fasilitas dan peraturan yang lebih bernuansa modern dan mementingkan kenyamanan penghuninya. Perlu dibedakan, jika apartemen yang dimaksud berbeda dengan apartemen pada umumnya yang diperuntukkan bagi keluarga. Di luar negeri seperti Jerman, mereka menyebutnya dengan asrama. Namun di Indonesia jenis ini tetap disebut dengan apartemen sekalipun diperuntukkan bagi tempat tinggal individu seperti mahasiswa. Dikutip dari Kompas.com (3/02/2014), Bukan rahasia lagi bila pasar mahasiswa saat ini menjadi incaran serius para pengembang. Peralannya, potensinya sangat menjanjikan. Terbukti dari beberapa pengembangan apartemen yang diperuntukkan bagi mahasiswa, pasarnya terserap secara maksimal. Meski diembel-embeli label "mahasiswa", harga perdana per unitnya bisa menyentuh level Rp 185 juta. Melesatnya harga apartemen mahasiswa ini tak lain karena kebutuhan yang terus meningkat dari tahun ke tahun. Menyadari besarnya potensi antusias pasar apartemen khusus mahasiswa, PT Adhi Persada Properti menambah empat portofolionya tahun ini. Keempat proyek tersebut adalah Taman Melati Mulyorejo, Surabaya, sebanyak 1.053 unit dengan nilai proyek Rp 378 miliar, Taman Melati Dinoyo, Malang, sebanyak 1.300 unit dengan nilai proyek Rp 190 miliar, Taman Melati Sinduadi, Yogyakarta, sebanyak 850 unit, dan Taman Melati Sardjito, Yogyakarta, sejumlah 640 unit. Direktur Pengembangan dan Penjualan PT Adhi Persada Properti Pulung Prahasto mengatakan bahwa pihaknya termotivasi memperluas portofolio segmen pasar mahasiswa. Dalam beberapa tahun terakhir, penjualan apartemen khusus mahasiswa ini menunjukkan tren meningkat. "Terlebih apartemen yang dikembangkan di lingkungan perguruan tinggi negeri (PTN). Hasil studi kami memperlihatkan bahwa membangun apartemen di sekitar PTN memiliki kans lebih besar terserap ketimbang di lingkungan perguruan tinggi swasta (PTS)," jelas Pulung kepada *Kompas.com*, Senin (3/2/2014). Lebih lanjut Pulung mengatakan, mahasiswa yang kuliah di PTN berasal dari seluruh

Indonesia, sedangkan yang belajar di PTS adalah penduduk lokal. "Tidak seperti dulu. Orangtua yang menyekolahkan anak-anak mereka di PTN dalam beberapa tahun terakhir merupakan kalangan menengah berada. Mereka mampu membeli 2 sampai 3 unit apartemen untuk anaknya dan disewakan," ungkap Pulung. Tahun pelajaran baru, imbuhan Pulung, adalah momentum tepat untuk menjual apartemen khusus mahasiswa. Taman Melati Margonda, Depok, contohnya, seluruh 800 unit terjual habis ketika pendaftaran mahasiswa. "Dengan pencapaian tersebut, kami akan serius menggarap pasar mahasiswa. Proyek di Yogyakarta, Malang, dan Surabaya, mulai dikembangkan tahun ini. Beberapa lainnya mungkin tahun depan, melihat potensi jumlah mahasiswa dan daya beli orangtuanya. Kami mengincar juga Semarang," tandas Pulung.

Jelas sudah bahwa bisnis hunian asrama mahasiswa ini sangat laku keras di pasaran dunia property. Berdasarkan kejelasan akan urgensi pemenuhan kebutuhan asrama mahasiswa tersebut, khususnya di Kota Semarang dalam jangka panjang, tercipta suatu ide untuk menawarkan sebuah *project* berbentuk hunian vertikal baru khusus mahasiswa yang terletak di sekitar wilayah kecamatan Tembalang-Banyumanik, Semarang (Tembalang dan Banyumanik merupakan kecamatan terdekat dengan kampus UNDIP). Keberadaan sebuah asrama mahasiswa ini juga berpotensi mendatangkan profit melalui jalur investasi para pengembang di daerah ini. Saat inipun sudah banyak rumah kost dan asrama di Semarang yang memulai menawarkan hunian dengan fasilitas kelas *middle rise apartment*. Mengadaptasikan ide desain yang sudah banyak diterapkan di kota-kota besar sebelumnya, akan direncanakan sebuah usulan desain Asrama Mahasiswa di Semarang yang dilengkapi dengan fasilitas yang memadai, memperhatikan aturan dan standar-standar aspek keamanan dan kenyamanan kelas apartemen, serta menyesuaikan iklim di Semarang yang bernuansa tropis.

1.2. TUJUAN DAN SASARAN

a. Tujuan

Adapun tujuan yang hendak dicapai dari penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini adalah memperoleh standar-standar yang diperlukan dalam perancangan konseptual asrama mahasiswa di lingkungan kampus Universitas Diponegoro Semarang. Selain sebagai solusi dalam memperbesar kapasitas daya tampung mahasiswa pendatang di UNDIP secara khususnya, dan Kota Semarang secara umumnya, *project* asrama mahasiswa ini akan mampu mendatangkan keuntungan daerah dalam jumlah besar melalui sektor investasi para pengembang dalam jangka waktu beberapa tahun yang akan datang. Terlebih lagi didukung dengan adanya potensi kontur dan view di daerah sekitar Tembalang yang merupakan sebuah perbukitan. Sehingga akan diperoleh suatu judul Tugas Akhir yang jelas secara tujuan dan juga layak untuk diangkat, bahkan bukan tidak mungkin akan dijadikan sebuah percontohan yang baik dan benar bagi tren pembangunan modern di daerah ini.

b. Sasaran

Sasaran dari Penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini ialah tersusunnya usulan langkah-langkah pokok (dasar landasan)

perencanaan dan perancangan *Asrama Mahasiswa di Semarang*. Yang mana akan berguna sebagai acuan sekaligus pedoman penyelesaian usulan desain yang baik dan benar.

1.3. MANFAAT

a. Secara Subjektif

1. Untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam penyelesaian Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Universitas Diponegoro.
2. Sebagai landasan dan acuan ke tahap berikutnya, yakni dalam membuat eksplorasi desain (Studio Grafis) sebagai bagian dari proses yang tidak terpisahkan dalam Tugas Akhir.

b. Secara Objektif

1. Sebagai gagasan yang diajukan dalam pencarian solusi dari permasalahan maupun fenomena yang terjadi di Kota Semarang, untuk kemudian dapat diangkat, dikembangkan, dan dijadikan sebuah percontohan.
2. Sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan khususnya di dalam disiplin ilmu arsitektur, beserta masyarakat umum yang membutuhkan.

1.4. RUANG LINGKUP

a. Ruang Lingkup Substansial

Mencakup lingkup disiplin ilmu yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan hunian vertikal akan kebutuhan tempat tinggal yang aman, nyaman, serta ramah lingkungan bagi mahasiswa di sekitar kawasan Tembalang dan Banyumanik. Mengingat permasalahan utama yang di hadapi dalam penyediaan sarana pemukiman bagi penduduk di kota besar adalah luas tanah yang berkurang seiring dengan jumlah penduduk yang semakin meningkat. Hal-hal tersebut dianalisa menggunakan pendekatan aspek-aspek dari kacamata arsitektur.

b. Ruang Lingkup Spasial

Secara *spasial*, perencanaan dan perancangan *Asrama Mahasiswa di Semarang* direncanakan berlokasi dekat dengan daerah Tembalang (tidak harus berada persis pada kecamatan Tembalang) yang merupakan kawasan dari lingkungan kampus UNDIP itu sendiri. Hal ini dipertimbangkan berdasarkan aspek kemudahan aksesibilitas/pencapaian kawasan kampus (PTN) yang terjangkau dari kawasan tempat tinggal.

1.5. METODE PEMBAHASAN

Adapun Metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini secara garis besar ialah metode deskriptif, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data ditempuh dengan cara: studi pustaka/ studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, *browsing* internet, serta observasi lapangan dengan mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto lapangan yang dihasilkan. Setelah data yang dibutuhkan terkumpul, dilakukan metode komparatif, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap bangunan asrama

mahasiswa yang biasa disebut apartemen (dengan mangsa pasar khusus mahasiswa, bukan apartemen keluarga) yang telah berdiri di suatu kota, untuk kemudian di analisa, dikembangkan, dan di adaptasikan dengan kondisi fisik di daerah Tembalang dan sekitarnya.

1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Secara garis besar, sistematika dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur "*Asrama Mahasiswa di Semarang*" ini adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode pembahasan, sistematika pembahasan, serta alur bahasan dan alur pikir.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas tinjauan mengenai asrama sekelas apartemen (untuk mahasiswa), perkembangan, pengertian, peraturan perundangan, klasifikasi, sistem pengelolaan, persyaratan teknis, tinjauan asrama mahasiswa sekelas apartemen dan fasilitas di dalamnya. Selain itu, juga membahas tentang teori arsitektur tropis, serta studi banding.

BAB III TINJAUAN LOKASI & DATA

Membahas tentang gambaran umum Kota Semarang berupa data fisik dan non fisik Kota Semarang, potensi dan kebijakan tata ruang Kota Semarang, gambaran khusus Kecamatan Tembalang, Kecamatan Tembalang sebagai BWK VI, potensi dan masalah seputar BWK VI, Jumlah Peningkatan Mahasiswa Undip Tembalang, serta perkembangan bangunan sejenis di sekitar lokasi.

BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi tentang kajian/ analisa perencanaan yang pada dasarnya berkaitan dengan persyaratan perencanaan site, tinjauan pelaku dan kegiatan, standar besaran ruang, hubungan antar kelompok beserta sirkulasi di dalamnya untuk asrama mahasiswa dan bangunan sejenis.

BAB V PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Membahas mengenai hal-hal yang akan digunakan pada dasar perencanaan dan perencanaan *Asrama Mahasiswa di Semarang* secara lebih terfokus berdasarkan apa yang telah dibahas pada pendekatan di bab sebelumnya.

1.7. ALUR PIKIR

Latar Belakang

Aktualita:

- Kepadatan jumlah penduduk di Semarang, diperparah dengan adanya jumlah peningkatan migrasi pelajar pendatang di sekitar UNDIP, Tembalang.
- Pembangunan yang cenderung tidak beraturan di sekitar kampus. Akibatnya lahan yang tersedia tidak mampu dimanfaatkan secara efektif dan efisien.
- Semakin langka tanah yang tersedia berbanding lurus dengan tingginya harga tanah di daerah Tembalang dan sekitarnya.
- Harga rumah kost/kontrakan yang cenderung meningkat hampir setiap tahun ajaran baru, namun tidak diimbangi dengan penyediaan fasilitas yang memuaskan.
- Munculnya tipe hunian vertikal baru berupa asrama sekelas apartemen yang lebih banyak diminati mahasiswa maupun para perusahaan pengembang di kota-kota besar yang dekat dengan PTN, seperti Semarang.

Urgensi:

- Dibutuhkannya wadah untuk menampung besarnya peningkatan jumlah migrasi mahasiswa pendatang ke UNDIP, berupa hunian vertikal baru yang layak dari segi fasilitas, maupun dari segi aspek lain seperti keamanan, kenyamanan dan kemudahan bagi mahasiswa untuk beraktivitas.
- Dibutuhkannya hunian vertikal sebagai solusi dalam mensiasati harga tanah yang mahal juga terbatas, mengacu pada pemanfaatan lahan yang ada secara optimal.
- Akan dibangunnya project hunian vertikal khusus mahasiswa di Semarang oleh beberapa perusahaan pengembang dari luar kota dalam jangka waktu beberapa tahun yang akan datang.

Originalitas:

- Menciptakan suatu hunian vertikal bernuansa tropis modern yang mampu memberikan kenyamanan, keamanan, dan mengakomodasi segala kegiatan mahasiswa dalam beraktivitas.

Permasalahan

Bagaimana tahapan dalam merencanakan dan merancang sebuah *Asrama Mahasiswa di Semarang* sekelas apartemen yang memenuhi kriteria baik dan benar. Baik dari segi lokasi pemilihan tapak yang strategis, pemanfaatan kebutuhan ruang, penekanan desain yang cocok dengan iklim setempat, maupun dari segi teknis yang berkaitan dengan konstruksi pembangunan.

F
E
E
D
B
A
C
K



Gambar 1.1 : Diagram Alur Pikir
Sumber : Analisa Pribadi (2014)