

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Keberadaan Kampus Universitas Diponegoro di daerah Tembalang, Semarang memiliki dampak yang luar biasa. Kegiatan perkuliahan di Kampus Tembalang Universitas Diponegoro memerlukan berbagai fasilitas penunjang, baik fasilitas yang langsung mendukung kegiatan perkuliahan seperti toko alat tulis, tempat fotocopy, rental komputer dan printer, warnet, dll, maupun berbagai fasilitas yang menunjang kebutuhan akomodasi bagi mahasiswa, terutama yang berasal dari luar kota, misalnya laundry, warung makan dan restoran, factory outlet dan terutama adalah tempat kost.

Jumlah mahasiswa baru yang diterima di Kampus Undip Tembalang semakin meningkat dari tahun ke tahun. Berikut adalah data sebaran jumlah mahasiswa Universitas Diponegoro di tiap fakultas dari tahun 2003/2004 hingga tahun 2009/2010

Fakultas	Tahun Ajaran						
	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010
Hukum	1787	2269	2289	2485	2792	2719	2726
Ekonomi	4346	4570	4620	4611	4637	4583	4526
Sastra	2473	2346	2624	2717	2724	2607	2487
Isip	3491	3936	3973	4303	4406	4363	4155
Peternakan	1662	1739	1569	1385	1361	1682	1811
Psikologi	566	668	723	784	896	1267	1210
Mipa	1374	1608	1773	1923	2083	923	954
Kesehatan Masyarakat	1354	1232	1120	627	1161	2273	2182
Perikanan dan Kelautan	2035	2085	2076	2075	2163	2200	2251
Teknik	8495	8598	8425	8741	8951	9226	9255

Tabel 1. Jumlah Mahasiswa Undip
Sumber : BAPSI Undip

Adapun jumlah total mahasiswa baru yang diterima oleh Universitas Diponegoro adalah sebagai berikut :

Tahun	Jumlah Mahasiswa Baru
2011	8.445
2012	7.895
2013	7.700
2014	7.542

Tabel 2. Jumlah Penerimaan Mahasiswa Baru Undip
Sumber : BAPSI Undip

Walaupun mahasiswa bukanlah penduduk yang tercatat secara permanen, namun penambahan jumlah mahasiswa di Tembalang juga mempengaruhi pertumbuhan penduduk

permanen di Kecamatan Tembalang. Menurut BPS Kota Semarang (2004), pertumbuhan penduduk paling tinggi di wilayah Kota Semarang adalah di Kecamatan Tembalang yaitu sebesar 3,15 %.

Sebagian besar mahasiswa undip adalah mahasiswa yang berasal dari luar kota. Keadaan tersebut di atas memunculkan fenomena baru berupa tumbuhnya berbagai jenis akomodasi tempat tinggal bagi mahasiswa di area sekitar Kampus Undip Tembalang. Jenis akomodasi ini disebut dengan tempat kost.

No.	Daerah Asal	Jumlah (%)
1.	Kota Semarang	23,34
2.	Kabupaten Semarang	4,58
3.	Di Luar Kabupaten Semarang dan Kota Semarang	72,08
Jumlah		100

Tabel 3. Asal Mahasiswa Baru Undip Angkatan 2010
Sumber : Biro Administrasi Akademik Undip, 2011

Sementara itu, mahasiswa Undip berasal dari strata sosial yang berbeda. Oleh karena itu terdapat beragam kelas tempat kost yang muncul, dari yang sederhana dengan tarif Rp 300-500 ribu rupiah per bulan, hingga tempat kost eksklusif dengan tarif Rp. 1.500.000,- s/d Rp. 2.500.000,- per bulan. Kost Eksklusif tersebut memiliki fasilitas yang sangat lengkap, antara lain parkir mobil, AC, air panas, dan wifi.

Berikut beberapa contoh tempat kost eksklusif yang dapat dijumpai di area tembalang :

NO	ILUSTRASI	NAMA	TARIF	FASILITAS
1		D Paragon, Bulusan Tembalang	Rp. 150.000 (Harian) Rp. 900.000 (Mingguan) Rp. 2.500.000 (Bulanan)	Kamar 4x5 m AC, TV Kabel, Air panas, Internet, Laundry, Parkir
2		Wisma Garuda, Jl. Mulawarman 2	Rp. 2.000.000 (Bulanan)	AC, TV LED, Wifi, Cafe, Carport, Kolam Renang, Shower
3		Kost Jl Timoho Kav II, Bulusan Tembalang	Rp. 150.000 (Harian) Rp. 900.000 (Mingguan) Rp. 2.000.000 (Bulanan)	Kamar 3x4m (11 kamar) AC, TV Kabel, Laundry, Parkir mobil, Keamanan 24 jam

4		D Blossom, Jl. Mulawarman Raya	Rp. 1.000.000 (Bulanan)	Kamar 3x3 m (30 kamar) AC, Wifi, Parkir, CCTV
5		Kost, Jl. Bulusan Selatan Raya	Rp. 1.500.000 (Bulanan)	AC, Internet, Parkir Mobil, Security
6		Adalia Homestay, Jl. Ace No. 15, Srandol, Banyumanik	Rp. 2.000.000 (Bulanan)	AC, TV, Internet, Water heater, Parkir
7		My Home, Jl. Ace No. 22, Srandol, Banyumanik	Rp. 1.500.000 (Bulanan)	AC, TV, Parkir
8		Griya Kost Nazhifa, Jl. Klentengsari Raya 27	Rp. 1.500.000 (Bulanan)	AC, Air Panas, Wifi, Laundry
9		Kost Jl. Ngesrep Barat I/6	Rp. 1.600.000 (Bulanan)	AC, TV Kabel, Internet, Kulkas, Parkir Mobil

Tabel 4. Beberapa Kost Eksklusif Mahasiswa di Kawasan Tembalang
Sumber : Survey 2015

Kondisi tersebut menyebabkan Kecamatan Tembalang, dengan luas wilayah yang tidak bertambah, mengalami tekanan daya dukung lingkungan yang semakin lama semakin besar, kepadatan penduduk semakin tinggi dan ruang terbuka yang semakin berkurang.

Maka dapat disimpulkan bahwa di Wilayah Tembalang perlu ada sebuah solusi berupa hunian vertikal yang diperuntukkan bagi pasar mahasiswa. Hunian vertikal bagi mahasiswa dengan kelas menengah ke bawah sudah diakomodasi oleh pihak Universitas Diponegoro dalam bentuk Rumah

Susun Sewa (Rusunawa), maka diharapkan pemenuhan kebutuhan hunian vertikal bagi mahasiswa dalam kelas yang lebih tinggi (setingkat apartemen) dapat dipenuhi oleh pihak swasta. Sehingga diharapkan, biaya yang tadinya dipergunakan untuk membayar kost bulanan, dapat dialihkan untuk membayar sebagian cicilan apartemen.

Di kawasan Tembalang, direncanakan akan dibangun sebuah kompleks mixed-use, yaitu Paltrow City, di Jl. Prof. Sudharto, Tembalang. Di dalam kompleks ini terdapat Bellini tower Apartment yang dibangun di atas lahan 2.500 m². Rencana semula Paltrow City hanya mempunyai 9 lantai dengan 279 unit, tetapi karena tingginya permintaan dan suksesnya penjualan, jumlah lantai ditambah menjadi 14 lantai dengan total 460 unit. Perbandingan jumlah unit adalah 444 unit tipe studio dan 16 unit tipe suite. Peruntukan apartemen ini kepada pasar mahasiswa terlihat dari mayoritas unit yang ditawarkan adalah unit dengan tipe studio.



Gambar 1. Kompleks Paltrow City dan Bellini Tower Apartment
Sumber : seputarsemarang.com (akses 09-01-2015, 19:43)

Bellini Tower Apartment terjual 58% dalam 1 Jam pada tahap Private Offering yang lalu, menyisakan hanya 47 unit saja. Begitu antusiasnya peminat, sehingga pengembang menambah jumlah lantai dan unit. Yang awalnya 279 ditambah menjadi 440 unit, dan hingga tanggal 1 Oktober 2014, sudah lebih dari 250 unit terjual.

Melihat dari banyaknya peminat pembeli apartemen di daerah Tembalang tersebut, maka dimungkinkan untuk dibukanya sebuah proyek apartemen baru di Tembalang.

1.2. Tujuan dan Sasaran

1.2.1. Tujuan

Mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan sebuah bangunan *Apartemen Mahasiswa di Tembalang* sebagai fasilitas akomodasi tempat tinggal yang eksklusif bagi mahasiswa Undip, dengan fasilitas yang lengkap dan memenuhi berbagai kebutuhan yang menunjang aktivitas sebagai mahasiswa.

1.2.2. Sasaran

Terwujudnya suatu langkah dalam pembuatan sebuah bangunan Apartemen Mahasiswa di Tembalang berdasarkan atas aspek-aspek panduan perancangan.

1.3. Manfaat

1.3.1. Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai acuan untuk melanjutkan ke dalam proses Studio Grafis Tugas Akhir yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari proses pembuatan Tugas Akhir.

1.3.2. Objektif

Memberikan solusi bagi pengembangan akomodasi hunian vertikal khususnya di kawasan Tembalang sehingga bisa mengurangi beban terhadap daya dukung lingkungan dan memberikan ruang terbuka hijau yang lebih luas.

1.4. Ruang Lingkup

Lingkup pembahasan menitikberatkan pada berbagai hal yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan bangunan *Apartemen Mahasiswa di Tembalang* ditinjau dari disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama.

1.5. Metode Pembahasan

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, kompilasi dan menganalisa data sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan. Adapun metode yang dipakai dalam penyusunan penulisan ini antara lain :

1.5.1 Metode deskriptif.

yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara : studi pustaka/ studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, observasi lapangan serta *browsing* internet.

1.5.2. Metode dokumentatif.

yaitu mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan penulisan ini. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang di hasilkan.

1.5.3. Metode komparatif.

Yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap bangunan Apartemen Mahasiswa di suatu kota atau negara yang sudah ada.

Dari data - data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur bangunan Apartemen Mahasiswa di Tembalang.

1.6. Sistematika Pembahasan

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul Apartemen Mahasiswa di Tembalang adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat, metode penulisan dan sistematika bahasan yang mengungkapkan permasalahan secara garis besar serta alur pikir dalam menyusun Landasan Program Perencanaan dan Perancangan (LP3A).

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan umum Apartemen, Tinjauan Apartemen Mahasiswa, serta tinjauan teoritis mengenai standar – standar perancangan ruang, serta tinjauan studi banding apartemen-apartemen yang sudah ada, terutama yang diperuntukkan bagi mahasiswa

BAB III TINJAUAN LOKASI DAN PASAR

Membahas tentang tinjauan umum kota Semarang berupa data – data fisik dan nonfisik berupa, seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, serta kebijakan tata ruang wilayah di Kota Semarang. Tinjauan Kawasan Tembalang, data-data kependudukan dan perekonomian, sirkulasi dan morfologi kawasan. Selain itu terdapat juga tinjauan tentang mahasiswa kampus Universitas Diponegoro sebagai pasar utama Apartemen Mahasiswa di Tembalang dan faktor – faktor yang mendukung pembangunan *Apartemen Mahasiswa di Tembalang*.

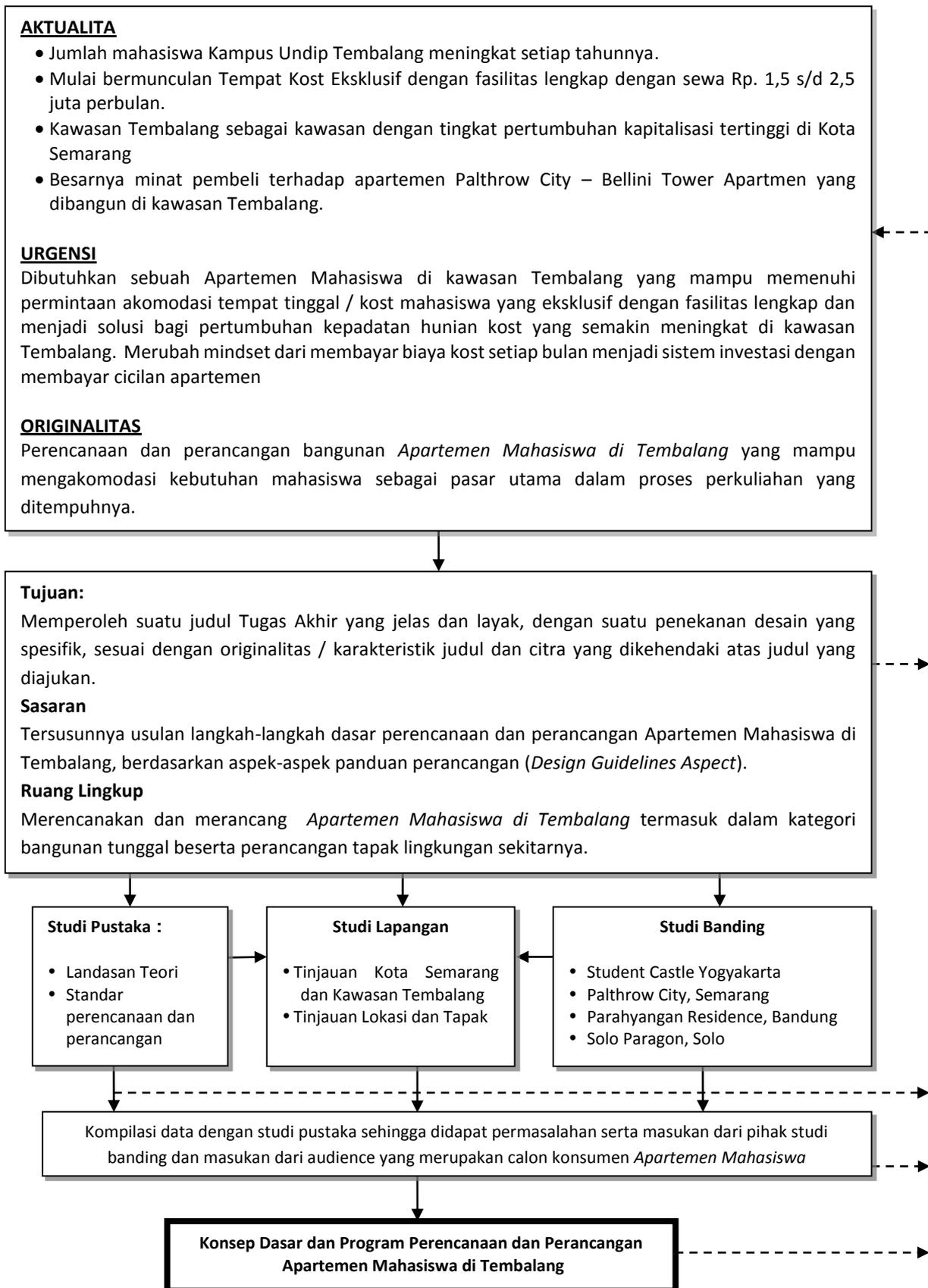
BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN APARTEMEN MAHASISWA

Berisi tentang kajian/ analisa perencanaan yang pada dasarnya berkaitan dengan pendekatan aspek fungsional, aspek kinerja, aspek teknis, aspek kontekstual, dan aspek visual arsitektural.

BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN APARTEMEN MAHASISWA

Membahas konsep, program, dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk *Apartemen Mahasiswa* di Tembalang.

1.7. Alur Pikir



F
E
E
D
B
A
C
K

Gambar 2. Alur pikir perancangan Apartemen Mahasiswa di Tembalang
Sumber : Analisis Pribadi