



## BAB 1 PENDAHULUAN

### 1.1. LATAR BELAKANG

Kebutuhan penggunaan lahan juga dibutuhkan dalam sektor pendidikan. Dinyatakan dalam Kepmen No. 234/U/2000, No. 232/U/2000, dan Kepdirjen DIKTI No. 108/DIKTI/Kep/2001 persyaratan Pendirian perguruan tinggi salah satunya adalah pembangunan sarana dan prasarana. Tangerang Selatan merupakan kota dengan pengembangan pendidikan yang pesat. Terdaftar kurang lebih terdapat 50 universitas di Tangerang dan setidaknya 19 perguruan tinggi didirikan di Tangerang Selatan. Banyaknya jumlah universitas yang berada di Tangerang menjadikan banyaknya jumlah pendatang oleh kalangan pelajar / mahasiswa. Universitas Multimedia Nusantara merupakan salah satu perguruan tinggi yang menjadi salah satu universitas yang banyak diminati di Tangsel.

Universitas Multimedia Nusantara saat ini memang memiliki fasilitas *dormitory* terdapat 3 gedung berlantai 4 yang masing-masing terdiri dari 1 gedung asrama putra dan 2 gedung asrama putri namun hal yang terjadi dan menjadi permasalahan yaitu terdapat sejumlah dosen yang turut tinggal 1 gedung bersama mahasiswa hal itu dikarenakan ketiadaan fasilitas tempat tinggal dosen atau tamu universitas yang menjadi sarana kampus. Kapasitas yang sudah minim dikurangi sejumlah dosen yang turut tinggal di asrama tersebut disertai pembangunan kampus baru yang berencana meningkatkan kapasitas mahasiswa menjadi sekitar 4 kali lipat sangat jelas sarana penunjang seperti *dormitory* harus dapat memenuhi kebutuhan kapasitas sesuai dengan perhitungan jumlah mahasiswa, dosen dan tamu universitas yang membutuhkan hunian. Hal tersebut didukung dengan adanya kejelasan tentang proyek pembangunan pengembangan *dormitory 2 UMN*. Menurut Presiden Direktur dan CEO Paramount Serpong, Tanto Kurniawan terhadap [kompas.com](http://kompas.com) "Di atas lahan seluas 80.000 m<sup>2</sup> tersebut akan dibangun kampus kedua UMN beserta *dormitory* dan fasilitas pendidikan lainnya. Bangunan kampus ke-2 itu direncanakan dibangun setinggi 5 lantai, sedangkan menara 2 *dormitory* dibangun dengan kapasitas 6.000 orang, dan dilengkapi toko buku serta kantin. namun hingga saat ini pembangunan belum dilaksanakan.

Konsep yang diusung UMN adalah membangun kampus yang berwawasan lingkungan hijau dengan ruang terbuka yang luas sehingga nuansa alam akan sangat dominan di kampus ini. "Paramount saat ini sedang gencar memasarkan produk yang juga berwawasan lingkungan di kawasan Serpong dalam 3 tahun terakhir ini,"

Seperti yang telah dipaparkan oleh CEO Paramount Serpong, konsep kampus berwawasan lingkungan hijau dipilih sebagai solusi dari pengembangan kampus UMN. Pertumbuhan bangunan vertikal seperti apartemen/condonium dan sebagainya di wilayah Tangerang, Banten sangat pesat hal ini didapat dibuktikan jumlah pertumbuhan bangunan *high-rise* di Banten menempati urutan ke-4 setelah DKI Jakarta, Jawa barat dan Jawa Timur. Namun tidak semata-mata bangunan vertikal dapat menjadi solusi yang tepat pada kenyataan masih banyak vertikal tidak sesuai dan tidak mendapatkan izin dari IMB (izin mendirikan bangunan) desain pelaksanaan tidak sesuai dengan RTR, KDB, KLB dan ketinggian bangunan yang sudah ditetapkan. Desain *low-rise apartement* dengan konsep *eco-friendly* dapat dijadikan solusi yang tepat untuk diterapkan dalam *dormitory* ini karena menciptakan

lingkungan sesuai dengan konsep kampus berwawasan lingkungan hijau. Konsep dormitory UMN juga harus didukung dengan fasilitas penunjang yang bersifat multimedia yang dapat digunakan sebagai sarana pendukung kampus.

Dengan dibangunnya dormitory 2 kampus Universitas Multimedia Nusantara seiring dengan dibangunnya pengembangan kampus UMN dengan kapasitas 20.000 mahasiswa, Apartemen Mahasiswa Universitas Multimedia Nusantara ini diupayakan dapat menjadi solusi dari kebutuhan hunian mahasiswa dengan kapasitas sekarang dan proyek 5 tahun kedepan sesuai dengan Kepmen No. 234/U/2000, perguruan tinggi harus terencana sampai 5 tahun kedepan.

Apartemen ini harus dapat mencukupi tidak hanya kebutuhan hunian mahasiswa namun juga dosen ataupun tamu universitas. Konsep Apartemen Mahasiswa UMN ini juga harus dapat menerapkan sistem ramah lingkungan berwawasan lingkungan hijau sehingga dapat berkontribusi menghijaukan kawasan untuk menciptakan iklim makro yang sehat dan nyaman.

## **1.2 Tujuan dan Sasaran**

### **1.2.1 Tujuan**

Mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan bangunan apartemen Mahasiswa Universitas Multimedia Nusantara sebagai fasilitas tempat tinggal sementara bagi Mahasiswa, Dosen, dan tamu universitas yang membutuhkan hunian dengan jenis *low-rise apartement* sebagai solusi dalam mengantisipasi kapasitas jumlah mahasiswa yang sedang dikembangkan UMN dalam jangka waktu relatif dekat.

### **1.2.2 Sasaran**

Tersusunnya langkah - langkah pokok (dasar) pemikiran dari terbentuknya usulan langkah-langkah pokok (dasar landasan) perencanaan dan perancangan *Apartement Mahasiswa UMN* yang mana akan berguna sebagai acuan sekaligus pedoman penyelesaian usulan desain yang baik dan benar. dengan penekanan desain *Arsitektur High Tech & Eco-Architecture* melalui aspek-aspek panduan perancangan (*design guide lines aspect*).

## **1.3 Manfaat**

### **1.3.1 Subyektif**

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.

### **1.3.2 Obyektif**

1. Sebagai gagasan yang diajukan dalam pencarian solusi dari permasalahan maupun fenomena yang terjadi di Kota Tangerang Selatan, 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

### 1. 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 Tangerang. 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.

### 2. Ruang Lingkup Spasial

Secara *spasial*, perencanaan dan perancangan *Apartemen Mahasiswa dan Dosen di Universitas Multimedia Nusantara* direncanakan berlokasi di wilayah *Scenia Boulevard Serpong, Tangerang Selatan*. Hal ini dipertimbangkan berdasarkan aspek kemudahan aksesibilitas/pencapaian kawasan Universitas Multimedia Nusantara yang terjangkau dari kawasan Universitas lainnya di Tangerang.

## 1.5. Metode Pembahasan

### 1.5.1 Metode Deskriptif

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 pengumpulan data dari sumber lainnya.

### 1.5.2 Metode Dokumentatif

Metode dokumentatif yaitu dengan mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan laporan ini. Cara pendokumentasian data ialah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang dihasilkan

### 1.5.3 Metode Komparatif

Metode komparatif yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap bangunan Asrama Mahasiswa di suatu kota yang sudah ada.

Dari data-data yang telah terkumpul, dilakukan dengan 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 Asrama Mahasiswa Universitas Diponegoro.

## 1.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

### 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 Arsitektur (LP3A).

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas mengenai literatur tentang tinjauan umum Asrama Mahasiswa, tinjauan penekanan desain *Hi-Tech dan Eco-Architecture*, 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 *Hi-Tech dan Eco-Architecture*, serta studi banding.

### **BAB III TINJAUAN LOKASI & DATA**

Membahas tentang gambaran umum Kota Tangerang Selatan berupa data fisik dan non fisik Kota Tangerang, potensi dan kebijakan tata ruang Tangerang, gambaran khusus Tangerang Selatan seperti letak geografis, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi dan lainnya.

### **BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

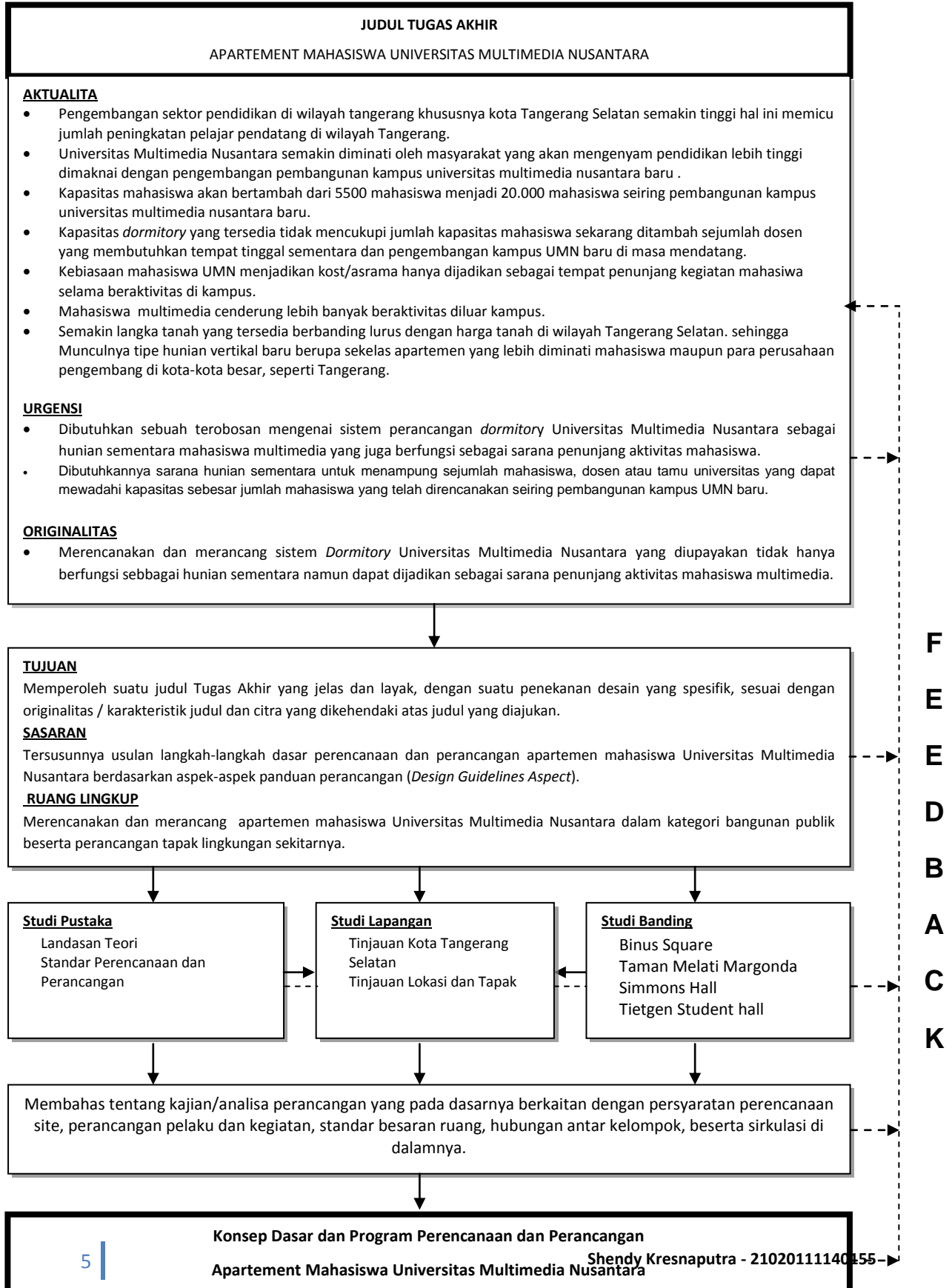
Berisi tentang kajian/ analisa perencanaan yang pada dasarnya berkaitan dengan persyaratan perencanaan site, tinjauan pelaku dan kegiatan, standar besaran ruang, hubungan antar kelompok beserta sirkulasi di dalamnya untuk asrama mahasiswa dan bangunan sejenis.

### **BAB V PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Membahas mengenai hal-hal yang akan digunakan pada dasar perencanaan dan perencanaan Apartement Mahasiswa di Universitas Multimedia Nusantara secara lebih terfokus berdasarkan apa yang telah dibahas pada pendekatan di bab sebelumnya.



### 1.7 ALUR PIKIR



Gambar 1.1 : Diagram Alur Pikir  
Sumber : Data Pribadi (2015)