

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 LATAR BELAKANG**

Universitas Diponegoro merupakan sebuah perguruan tinggi negeri di Kota Semarang, dan merupakan salah satu universitas terbaik di Indonesia dengan menempati urutan ke 7 (Webometric, 2014). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 81 Tahun 2014 pada tanggal 17 Oktober 2014 tentang Perubahan Statuta Universitas Diponegoro Menjadi Perguruan Tinggi Negeri Badan Hukum, di tahun 2015 Universitas Diponegoro resmi berubah statusnya dari Perguruan Tinggi Negeri Badan Layanan Umum (PTN BLU) menjadi Perguruan Tinggi Negeri Badan Hukum (PTN-BH), mengikuti jejak beberapa universitas lain yang telah ditetapkan menjadi PTN Badan Hukum terlebih dahulu, antara lain Universitas Indonesia, dan Universitas Gajah Mada. Dengan menyandang status sebagai Perguruan Tinggi Negeri Badan Hukum, Universitas Diponegoro memiliki wewenang untuk mengelola secara mandiri beberapa kebijakan, baik di bidang akademik maupun non akademik.

Diterangkan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 58 tahun 2013, tentang bentuk dan mekanisme Perguruan Tinggi Negeri Berbadan Hukum, pasal 10 ayat 1 bahwa "PTN Badan Hukum dapat memperoleh dana dari kegiatan usaha dengan mendirikan dan/atau memiliki badan usaha, pengelolaan dana abadi, dan pengelolaan hak kekayaan negara yang hak pengelolaannya diberikan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan." Kemudian diperjelas di ayat 2 bahwa, "Kegiatan badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat 1 merupakan layanan penunjang Tridharma Perguruan Tinggi."

Mengambil contoh dari institusi lain yang sudah berstatus PTN Badan Hukum terlebih dahulu, yaitu Universitas Indonesia dan Universitas Gadjah Mada, kedua institusi tersebut memanfaatkan kewenangannya melalui pengadaan unit usaha dan pengembangan aset. Sebuah penginapan yang bersifat komersil merupakan salah satu bentuk aset bangunan komersial yang menjadi pilihan kedua universitas tersebut. Universitas Indonesia memiliki sebuah wisma tamu dengan nama Wisma Makara Universitas Indonesia. Wisma Makara terletak di lingkungan kampus Universitas Indonesia Depok. Ditinjau dari fasilitas yang tersedia, Wisma Makara merupakan penginapan yang setara dengan hotel bintang 3. Wisma Makara melayani tamu yang berkepentingan langsung dengan Universitas Indonesia maupun tamu umum. Selain Wisma Makara, Universitas Indonesia juga sedang menjalankan pembangunan aset ventura berbentuk penginapan yang baru, yaitu *Hotel dan Convention Hall* beserta fasilitasnya di Jalan Pegangsaan Timur No 17, Jakarta Pusat ([www.dpav.ui.ac.id](http://www.dpav.ui.ac.id)).

Contoh lainnya adalah Universitas Gajah Mada. Universitas Gajah Mada mendirikan suatu badan usaha bernama PT. Gama Multi Usaha Mandiri, yang membawahi berbagai unit

usaha milik Universitas Gajah Mada sendiri. Badan usaha ini memiliki dua wisma tamu yaitu *University Club Hotel* dan Wisma Magister Manajemen. *University Club* merupakan penginapan yang dilengkapi fasilitas *convention hall, meeting room*, dan restaurant. *University Club* terletak di Jalan Pancasila No. 2, Bulaksumur. Sedangkan Wisma Magister Manajemen merupakan penginapan yang awalnya ditujukan bagi mahasiswa pasca sarjana yang membutuhkan tempat menginap selama menempuh masa studinya maupun selama mengikuti acara tertentu yang diadakan kampus. Wisma Magister Manajemen memiliki sistem penyewaan yang unik, yaitu menawarkan jasa penyewaan kamar dalam jangka pendek maupun panjang. Saat ini Wisma Magister Manajemen tidak hanya digunakan oleh akademisi pasca sarjana Universitas Gadjah Mada, namun juga digunakan oleh masyarakat umum yang membutuhkan tempat menginap, terutama di masa liburan.

Contoh di atas menunjukkan bahwa keberadaan penginapan komersial diperlukan sebagai penunjang kegiatan akademik, yaitu sebagai tempat menginap bagi tamu maupun keluarga dari civitas akademika yang memiliki keperluan di lingkungan kampus, terutama ketika Universitas Diponegoro menyelenggarakan acara yang diikuti banyak pihak. Universitas Diponegoro sendiri memiliki beberapa acara yang melibatkan banyak peserta, dan acara tersebut diselenggarakan rutin setiap tahunnya, antara lain :

- a. Wisuda Mahasiswa (diselenggarakan 4 kali dalam satu tahun)
- b. Ujian Masuk
- c. Penerimaan Mahasiswa Baru
- d. Seminar Nasional dan Internasional.
- e. Dies Natalis Universitas Diponegoro
- f. dll.

Seiring dengan berpindahnya seluruh kegiatan perkuliahan program pendidikan S1 dan D3 ke kawasan Kampus Undip Tembalang, berdampak pada terpusatnya berbagai acara baik yang menunjang kegiatan perkuliahan secara langsung maupun tidak langsung, seperti wisuda, kuliah umum dengan pengisi materi dosen tamu, seminar, dies natalis, dan lain lain. Acara - acara tersebut tentunya mengundang tamu yang memerlukan tempat singgah dan menginap di lingkungan Undip Tembalang. Saat ini ketersediaan penginapan yang berkualitas di kota Semarang masih terpusat di area yang terbilang cukup jauh dari area Tembalang, seperti daerah Simpang Lima yang baru bisa dicapai dalam waktu tempuh sekitar 15-20 menit dari Tembalang. Hanya ada sedikit penginapan dengan fasilitas hotel berbintang yang tersedia di daerah Tembalang. Sehingga masih sulit untuk menemukan tempat menginap yang sesuai dengan kebutuhan tamu Universitas Diponegoro, terutama tamu khusus seperti dosen tamu maupun narasumber seminar nasional maupun internasional.

Hal tersebut menciptakan peluang bagi Universitas Diponegoro untuk memiliki sebuah bangunan komersial di bidang jasa akomodasi dalam bentuk *guest house* yang memiliki fasilitas

setara dengan hotel berbintang 4. Bangunan *guest house* ini diharapkan dapat menunjang kegiatan baik akademis maupun non akademis di lingkungan Kampus Universitas Diponegoro Tembalang, serta meningkatkan mutu Universitas Diponegoro sendiri sebagai Perguruan Tinggi Negeri Berbadan Hukum. Untuk meningkatkan daya tarik pengunjung yang hendak menginap, maka penginapan ini akan dilengkapi dengan fasilitas penunjang yang utamanya dapat melengkapi kebutuhan berbentuk hiburan bagi tamu yang menginap. Selain untuk menunjang *guest house* sebagai bagian utama, fasilitas penunjang ini juga diharapkan bisa bermanfaat dan dinikmati oleh masyarakat sekitar serta civitas akademika setiap waktu.

## **1.2 TUJUAN DAN SASARAN**

### **1.2.1 TUJUAN**

Mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan bangunan *Guest House* dan Fasilitas Penunjangnya sebagai bagian dari *Diponegoro Commercial Area* sebagai fasilitas pelayanan bersifat komersial milik Universitas Diponegoro yang bersifat menunjang kegiatan keilmuan dan hiburan sebagai fasilitas tambahan, bagi civitas akademik khususnya, dan masyarakat Kota Semarang pada umumnya.

### **1.2.1 SASARAN**

Tersusunnya usulan langkah-langkah pokok proses dasar perencanaan dan perancangan "*Guest House* dan Fasilitas Penunjangnya sebagai bagian dari *Diponegoro Commercial Area*" melalui 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 tahap pengerjaan selanjutnya.

### **1.3.2 OBJEKTIF**

Dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan, baik untuk mahasiswa yang akan mengajukan proposal tugas akhir maupun bagi mahasiswa arsitektur lainnya dan masyarakat umum yang membutuhkan.

## 1.4 LINGKUP PEMBAHASAN

### 1.4.1 LINGKUP SUBSTANSIAL

*Guest House* dan Fasilitas Penunjangnya sebagai bagian dari *Diponegoro Commercial Area* merupakan bangunan yang bersifat komersial, yang ditujukan bagi civitas akademika khususnya, dan masyarakat Kota Semarang pada umumnya. Fungsi utamanya disesuaikan dengan kebutuhan di bidang keilmuan dan hiburan sebagai pelengkap. Pembahasan dititik beratkan pada pembahasan secara ilmu arsitektural.

### 1.4.2 LINGKUP SPASIAL

Secara administratif lokasi perencanaan *Guest House* dan Fasilitas Penunjangnya sebagai bagian dari *Diponegoro Commercial Area* berada di area kampus Universitas Diponegoro Tembalang, Semarang, Jawa Tengah.

## 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 :

- Ñ **Metode Deskriptif**, yaitu dengan melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara : studi pustaka/ studi literatur, data dari instansi terkait, wawancara dengan narasumber, penyebaran quesioner, observasi lapangan serta *browsing* internet.
- Ñ **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.
- Ñ **Metode Komparatif**, yaitu dengan mengadakan studi banding terhadap bangunan komersial milik instansi Perguruan Tinggi Negara Berbadan Hukum lain yang sudah ada atau sedang dalam proses pembangunan.

Dari data - data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa yang bertujuan untuk memperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi yang ada, sehingga dapat tersusun suatu Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur *Guest House* Universitas Diponegoro di Tembalang.

## 1.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Kerangka bahasan laporan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir dengan judul *Guest House dan Fasilitas Penunjangnya sebagai bagian dari Diponegoro Commercial Area* 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 *commercial building*, tinjauan umum *guest house*, dan penekanan desain *Green Architecture*. Serta tinjauan studi banding dan kesimpulan studi banding.

### **BAB III TINJAUAN LOKASI**

Membahas tentang tinjauan kota Semarang berupa data – data fisik dan nonfisik seperti letak geografi, luas wilayah, kondisi topografi, iklim, demografi, kebijakan tata ruang wilayah di Kota Semarang, serta tinjauan tentang masterplan Kampus Universitas Diponegoro Tembalang.

### **BAB IV KESIMPULAN, BATASAN, DAN ANGGAPAN**

Membahas tentang kesimpulan dari tinjauan yang telah dilakukan, serta batas-batas yang telah ditentukan sebagai landasan perencanaan dan perancangan.

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

#### ***GUEST HOUSE DAN FASILITAS PENUNJANGNYA SEBAGAI BAGIAN DARI DIPONEGORO COMMERCIAL AREA***

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

### **BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN *GUEST HOUSE DAN FASILITAS PENUNJANGNYA SEBAGAI BAGIAN DARI DIPONEGORO COMMERCIAL AREA***

Membahas konsep, program, dan persyaratan perencanaan dan perancangan arsitektur untuk *Guest House dan Fasilitas Penunjangnya sebagai bagian dari Diponegoro Commercial Area* dengan penekanan desain *Green Architecture*.

## 1.7 ALUR PIKIR

**AKTUALITA**

- Berubahnya status Universitas Diponegoro dari Perguruan Tinggi Negara berstatus Badan Layanan Umum menjadi Perguruan Tinggi Negara Berbadan Hukum di tahun 2015.
- Terbukanya kesempatan bagi Universitas Diponegoro untuk mengelola keuangan secara mandiri dan bertanggung jawab. Termasuk dengan membangun / membentuk badan usaha atau mendirikan bangunan komersial sebagai sumber pendapatan instansi.
- Saat ini jumlah penginapan di kawasan Tembalang masih terbilang kurang memadai secara jumlah, sehingga banyak tamu yang memiliki kepentingan di Universitas Diponegoro harus menempuh jarak yang cukup untuk memenuhi kebutuhan tempat menginap yang berkualitas.

**URGENSI**

- Dibutuhkan bangunan komersial milik institusi yang dapat meningkatkan mutu Universitas Diponegoro dan menunjang kebutuhan finansial Universitas Diponegoro, serta memenuhi kebutuhan tamu yang memiliki kepentingan di wilayah Kampus Undip Tembalang akan fasilitas komersial berupa tempat penginapan sejenis *guest house*.

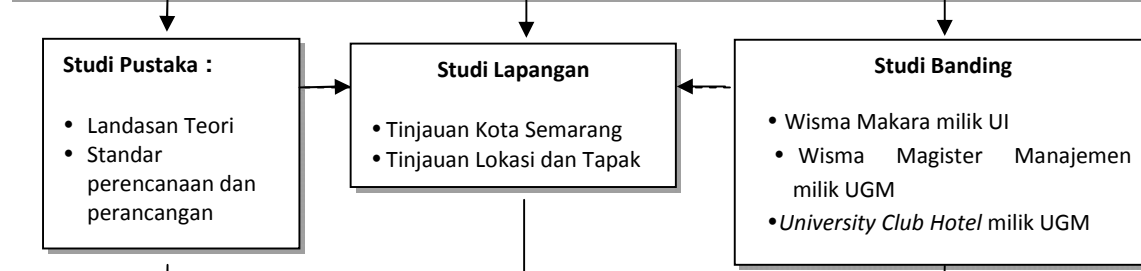
**ORIGINALITAS**

Perencanaan dan perancangan bangunan *Guest House* dan Fasilitas Penunjangnya sebagai bagian dari *Diponegoro Commercial Area* yang mampu meningkatkan pelayanan fasilitas yang menunjang bidang keilmuan khususnya di kawasan Kampus Undip Tembalang. Serta menunjang kebutuhan

**Tujuan:**  
Memperoleh suatu judul Tugas Akhir yang jelas dan layak, dengan suatu penekanan desain yang spesifik, sesuai dengan originalitas / karakteristik judul dan citra yang dikehendaki atas judul yang diajukan.

**Sasaran**  
Tersusunnya usulan langkah-langkah dasar perencanaan dan perancangan *Guest House* Universitas Diponegoro di Tembalang berdasarkan aspek-aspek panduan perancangan (*Design Guidelines Aspect*).

**Ruang Lingkup**  
Merencanakan dan merancang *Guest House* Universitas Diponegoro di Tembalang yang termasuk dalam kategori bangunan bersifat komersial beserta perancangan tapak lingkungan sekitarnya.



Kompilasi data dengan studi pustaka sehingga didapat permasalahan serta masukan dari pihak studi banding dan masukan dari *audience* yang kemudian digunakan untuk merencanakan *Guest House* Universitas Diponegoro di Tembalang

**KonsepDasardn Program Perencanaan dan Perancangan  
*Guest House* dan Fasilitas Penunjangnya sebagai bagian  
dari *Diponegoro Commercial Area***

F E E D B A C K