

BAB I PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Apartemen dinilai sebagai hunian yang praktis untuk hidup di zaman modern seperti sekarang. Selain itu apartemen dianggap mampu menghemat lahan suatu kawasan untuk pembuatan hunian. Fenomena ini terjadi di kota-kota besar termasuk Kota Semarang. Saat ini marak pembangunan apartemen dengan harga yang lebih terjangkau dengan jenis dan tipe yang beragam, termasuk di antaranya menyediakan tipe unit mulai dari tipe studio hingga tipe unit yang bisa ditempati berkelompok. Penghuni apartemen kini sudah berasal dari berbagai kalangan salah satunya berasal dari kalangan mahasiswa.

Kecamatan Tembalang merupakan kecamatan yang berkembang pesat dari tahun ke tahun dalam hal pembangunan hunian, hal ini disertai jumlah mahasiswa Universitas Diponegoro dari tahun ke tahun terus meningkat berbanding lurus dengan kebutuhan hunian mahasiswa. Bertambahnya pendatang dari luar Semarang juga memicu peningkatan kebutuhan hunian. Berikut data peningkatan jumlah mahasiswa baru S1 Undip pada 4 tahun terakhir.

Tabel 1.1 Jumlah Mahasiswa Baru Tiap Tahun di Universitas Diponegoro

Data Pelaporan Tahun	Jumlah Mahasiswa Baru	Jumlah Mahasiswa Terdaftar
2015/2016	7.084	34.736
2016/2017	8.012	37.047
2018/2019	8.303	37.636
2019/2020	9.223	39.188

Sumber : BAA Undip, 2019

Mahasiswa baru Universitas Diponegoro didominasi oleh perantau dari luar Semarang. Berikut persentase rata-rata jumlah mahasiswa berdasarkan daerah asal.

Tabel 1.2 Persentase Rata-Rata Jumlah Mahasiswa Undip Berdasarkan Daerah Asal

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

Sumber : BAA Undip, 2019

Sebagian besar mahasiswa dari luar Semarang tentunya memilih hunian berupa kost di sekitar area Undip. Hal ini menjadi salah satu penyebab munculnya berbagai macam tipe kost, dari kost sederhana yang berkisar Rp. 500.000,- s/d Rp. 700.000,- per bulan hingga kos eksklusif yang berkisar Rp. 1.000.000,- s/d Rp. 4.000.000,- per bulan. Selain daripada kost, hunian yang menjadi pilihan alternatif untuk mahasiswa dengan kelas ekonomi menengah keatas yaitu apartemen mahasiswa. Orang tua dari mahasiswa baru menjadi pasar terbesar penjualan karena apartemen dianggap sebagai ladang investasi sekaligus sebagai tempat tinggal untuk putra-putri para orang tua yang berkuliah di Universitas Diponegoro. Hal ini dikarenakan harga cicilan pembelian sebuah unit kamar apartemen hampir sama dengan harga sewa kost eksklusif.

Tingginya minat terhadap apartemen mahasiswa pada saat ini dibuktikan dengan persentase penjualan apartemen saat ini di sekitar Undip. Seperti *Cordova Edupark Apartment* yang berhasil menjual 30% dari unit sampai pada tahun 2018 dan *The Alton Apartment* yang berhasil menjual 80% dari unit sampai pada tahun 2017. Penjualan tercepat didominasi oleh penjualan unit tipe studio.

Berdasarkan data lapangan, ada 3 apartemen di sekitar kawasan Universitas Diponegoro yang sedang mengalami proses pembangunan. Apartemen tersebut yaitu *Cordova Edupark Apartment* dengan 645 unit kamar, *The Alton Apartment* dengan 1.982 unit kamar dalam 3 tower, dan Apartemen Tamansari Cendekia dengan 1.707 unit kamar. Berdasarkan data tersebut, jumlah unit kamar yang tersedia adalah 4.334 unit.

Dari fenomena diatas, diperlukan hunian vertikal yang mampu menekan angka kepadatan penduduk sampai 10 tahun kedepan. Sebuah hunian vertikal yang tidak menggunakan lahan yang terlalu besar, namun memiliki fasilitas pendukung yang menunjang penghuninya yang sesuai dengan kebutuhan akan tempat tinggal, terutama yang dekat dengan kawasan pendidikan. Bukan hanya sekedar sebuah tempat tinggal bersama, melainkan suatu wadah yang memenuhi kebutuhan dalam proses pertumbuhan intelektualitas dan pergaulan sosial mahasiswa yang menjadi penghuni apartemen tersebut.

Jika dilakukan perhitungan linear, Universitas Diponegoro diperkirakan memiliki 66.650 mahasiswa pada tahun 2029. Dengan jumlah mahasiwa dari luar semarang mencapai 51.093 mahasiswa. Kemudian diasumsikan bahwa 24% berasal dari golongan ekonomi menengah keatas yaitu sebesar 12.262 mahasiswa, sedangkan hunian yang tersedia pada apartemen saat ini tersedia 4.334 unit dengan penghuni pada setiap unit tidak dipastikan berkuliah di Universitas Diponegoro.

Dari penjabaran di atas, maka disimpulkan bahwa di kawasan pendidikan Universitas Diponegoro memerlukan hunian vertikal berupa *Apartemen Mahasiswa* untuk menyelesaikan permasalahan kepadatan penduduk yang terus meningkat dari waktu ke waktu dengan berkurangnya ketersediaan lahan terbuka bagi hunian. Selain itu didukung oleh peminatan terhadap apartemen mahasiswa yang tinggi dan kurangnya kapasitas yang tersedia.

I.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah yang diajukan yaitu :
Bagaimana menjadikan hunian vertikal Apartemen Mahasiswa Universitas Diponegoro Semarang sebagai sarana yang mampu mengakomodasi kebutuhan tempat tinggal dan kegiatan pertumbuhan intelektualitas dan pergaulan sosial mahasiswa yang nyaman, aman, dan efektif?

I.3 Tujuan dan Sasaran

I.3.1 Tujuan

Mendapatkan usulan ide untuk landasan konseptual perencanaan dan perancangan Apartemen Mahasiswa Universitas Diponegoro Semarang dengan cara mendesain gedung tersebut.

I.3.2 Sasaran

Tersusunnya Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur sebagai pedoman dan acuan dalam mendesain Apartemen Mahasiswa Universitas Diponegoro Semarang.

I.4 Manfaat Pembahasan

I.4.1 Subjektif

Untuk memenuhi salah satu persyaratan mengikuti Tugas Akhir di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai acuan untuk melanjutkan ke tahan berikutnya dalam proses pembuatan Tugas Akhir.

I.4.2 Objektif

Penulisan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan pengetahuan dan pengembangan wawasan bagi mahasiswa dan sebagai sumbangan perkembangan ilmu dan pengetahuan pada bidang Arsitektur khususnya mengenai Apartemen Mahasiswa Universitas Diponegoro Semarang.

I.5 Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup perencanaan dan perancangan apartemen mahasiswa adalah bangunan yang lebih terfokus pada penyedia akomodasi mahasiswa. Hal-hal yang diluar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya selama masih mendukung permasalahan utama.

I.6 Metode Pembahasan

I.6.1 Metode Deskriptif

Metode deskriptif merupakan metode pembahasan dengan cara mengumpulkan, menggambarkan, menganalisis, dan menyimpulkan data sehingga diperoleh suatu pendekatan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan laporan. Dengan metode ini dilakukan penjabaran dan pemaparan tentang perencanaan dan perancangan Apartemen Mahasiswa Universitas Diponegoro Semarang dengan tinjauan studi pustaka melalui buku, jurnal, dokumen, dan bahan tulisan lain yang bisa dipertanggungjawabkan. Selain itu dilakukan wawancara kepada pihak-pihak yang dianggap penting dan bersangkutan dengan obyek desain guna mendukung penyusunan laporan.

I.6.2 Metode Dokumentatif

Bentuk dari metode dokumentatif yaitu dengan mendokumentasikan data yang menjadi bahan penyusunan laporan ini. Mendokumentasikan data dengan memperoleh gambar visual berupa foto yang dihasilkan.

I.6.3 Metode Komparatif

Metode ini dilakukan dengan studi banding pada objek bangunan yang memiliki fungsi sama sebagai presedennya.

I.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penyusunan LP3A ini adalah sebagai berikut :

BAB I

PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode pembahasan, sistematika pembahasan, dan alur pikir.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Penjabaran mengenai kajian teori, pengertian apartemen, penekanan desain, dan studi banding.

- BAB III** **TINJAUAN LOKASI**
Mengenai tinjauan umum lokasi, kebijakan tata ruang wilayah, dan tinjauan terhadap tapak yang menjadi lokasi Apartemen Mahasiswa Undip Semarang.
- BAB IV** **KESIMPULAN BATASAN DAN ANGGAPAN**
Berisi tentang kesimpulan, batasan, dan anggapan mengenai tinjauan perencanaan dan perancangan Apartemen Mahasiswa Universitas Diponegoro Semarang.
- BAB V** **PENDEKATAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**
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** **KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**
Berisi tentang kesimpulan dari pendekatan program dan bab-bab sebelumnya.

I.8 Alur Pikir

