

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Pengertian Judul

Judul “**Perancangan Rumah Susun Sewa Mahasiswa di Bumi Serpong Damai (BSD), Kabupaten Tangerang Dengan Pendekatan *Communal Living***”

Berikut merupakan uraian dari judul tersebut:

- Perancangan : Perancangan merupakan proses simulasi dari apa yang ingin dibuat sebelum kita membuatnya berkali kali, sehingga memungkinkan kita merasa puas dengan hasil akhirnya (P.J. Booker, 1984).
- Rumah Susun Sewa : Rumah susun merupakan bangunan yang terdiri dari 3 lantai atau lebih yang merupakan suatu kehidupan secara bersama-sama dan masing-masing pada unit terpisah (Grolier, 1875) Rumah susun sewa, penghuni hanya membayar biaya sewa unit yang dihuninya kepada pemilik rusun dan biasanya biaya tersebut dibayarkan per bulan ataupun per tahun.
- Mahasiswa : Mahasiswa ialah sebutan untuk orang yang terdaftar dan sedang menjalani proses dalam belajar atau menuntut ilmu di sebuah perguruan tinggi
- Bumi Serpong Damai (BSD), Kabupaten Tangerang : Bumi Serpong Damai (BSD) merupakan kawasan yang berlokasi di Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten Banten
- Communal Living* : *Communal living* merupakan konsep tempat tinggal bersama dengan orang lain yang memiliki minat atau prinsip yang sama untuk berkolaborasi dan berinteraksi satu sama lain. Konsep ini mendorong penghuninya untuk saling berinteraksi dan

berkolaborasi. Biasanya, penghuni memiliki kamar tidur dan kamar mandi pribadi dengan ruang umum, seperti dapur dan ruang tamu yang digunakan bersama (Sari, 2022)

## 1.2 Latar Belakang

Bumi Serpong Damai (BSD) merupakan salah satu kota mandiri yang berlokasi di Kabupaten Tangerang, Banten. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), Provinsi Banten menduduki urutan pertama yang memiliki jumlah mahasiswa terbanyak yaitu sekitar 1,3 juta dari 7,6 juta mahasiswa di Indonesia pada akhir 2021 (Ahdiat, 2022). Penyebaran mahasiswa pun tersebar di salah satu wilayah yang berada di Provinsi Banten yaitu Kabupaten Tangerang, yang saat ini sedang berkembang dengan pesat seiring dengan didirikannya universitas di sekitar kawasan ini yaitu seperti Universitas Atma Jaya BSD, Universitas Prasetya Mulya, Monash University, Institut Teknologi Indonesia (ITI), Universitas Pradita, dan International University Liaison Indonesia (IULI).

Seiring dengan tingginya jumlah mahasiswa, maka semakin banyak juga mahasiswa yang merantau untuk berkuliah di kampus yang diinginkannya. Universitas Atma Jaya BSD City memiliki kapasitas 3000 - 3500 mahasiswa, rektor memperkirakan sekitar 60% mahasiswanya saat ini tinggal di kos-kosan atau menyewa rumah di sekitar kampus (Tempo.co, 2017). Tingginya jumlah mahasiswa, menimbulkan meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal bagi mahasiswa. Permasalahan tempat tinggal bagi mahasiswa selama ini hanya dapat diatasi dengan adanya kos-kosan, timbulnya hunian horizontal berupa kos-kosan membuat lahan disekitarnya semakin tidak tertata dan membutuhkan lahan yang cukup luas dibandingkan dengan hunian vertikal. Selain itu, kos-kosan hanya sebatas tempat tinggal tanpa adanya fasilitas yang memadai untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa meninjau keamanan, kenyamanan, aksesibilitas yang mudah, dan fasilitas yang dapat mewadahi aktivitas belajar mahasiswa. Oleh karena itu, rusun sewa mahasiswa dirancang khusus untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa baik kenyamanan, keamanan, aksesibilitas yang mudah dan juga terdapatnya fasilitas penunjang

aktivitas belajar berupa ruang perpustakaan, lapangan olahraga, laundry dan lain-lain.

Rumah Susun Sewa Mahasiswa adalah sebuah hunian dengan sistem sewa yang digunakan sebagai tempat tinggal sementara bagi mahasiswa yang sedang menjalani masa studinya di kampus selain menjadi tempat tinggal rumah susun mahasiswa dapat menjadi wadah dalam melakukan interaksi antar mahasiswa sehingga terjalinnya relasi. Tingginya minat terhadap rumah susun untuk mahasiswa pada saat ini dibuktikan dengan presentase penjualan apartemen di sekitar kawasan Bumi Serpong Damai (BSD). Seperti Apartemen Collins Boulevard telah terjual 95% dengan 50% penghuninya adalah mahasiswa pada tahun 2018 (Fadli, 2018) dan Apartemen Pacific Garden Campus Town yang telah tersewa 90% dengan 70% penghuninya adalah mahasiswa (pacificgarden.co.id, 2024) Namun, Musni Umar, yang merupakan sosiolog dari Universitas Islam Negeri (UIN) berpendapat bahwa, komunikasi di hunian vertikal umumnya memiliki ruang interaksi yang sedikit. Akibatnya, orang menjadi apatis, cuek, dan bodoh (Ahmad Nabhani, 2016). Pada beberapa rumah susun telah merancang ruang interaksi sosial seperti kolam, fasilitas olahraga dan sebagainya. Namun, fasilitas tersebut belum efektif dikarenakan peletakan ruang yang berupa fasilitas umum tersebut hanya berada pada lantai dasar, sehingga penghuni lantai atas hunian merasa kurang tertarik untuk menggunakan fasilitas umum yang sudah ada (Williams, 2005). Oleh karena itu, digunakannya pendekatan *Communal living* bertujuan untuk mendorong pengguna rumah susun atau mahasiswa agar aktif dalam melakukan interaksi sosial.

Lokasi tapak berada di kawasan Bumi Serpong Damai (BSD), Kabupaten Tangerang. dikarenakan lokasi tersebut berdekatan dengan beberapa Universitas, berdasarkan Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang tahun 2011 – 2031, lokasi tapak berada di kawasan permukiman dengan kepadatan tinggi dan berdasarkan master plan BSD City, tapak berada di kawasan komersial (Analisisproperti.com, 2016). Lokasi tapak berada di lokasi yang strategis karena berdekatan dengan berbagai moda transportasi umum masal yaitu terminal *shuttle bus* Trans BSD dan Stasiun Kereta Api Cisauk.

### 1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, berikut merupakan rumusan permasalahan dalam perancangan ini:

- a. Permasalahan tempat tinggal bagi mahasiswa saat ini hanya dapat diatasi dengan adanya kos-kosan. Namun, timbulnya hunian horizontal berupa kos-kosan membuat lahan disekitarnya menjadi tidak tertata dan membutuhkan lahan yang cukup luas dibandingkan dengan hunian vertikal.
- b. Hunian bagi mahasiswa pada umumnya belum mampu mewedahi aktivitas mahasiswa dalam hal belajar maupun bersosialisasi dikarenakan keterbatasan ruang yang tersedia dan kurangnya fasilitas penunjang pendidikan.

### 1.4 Tujuan

Berikut tujuan dan sasaran:

- a. Merancang hunian vertikal berupa Rumah Susun Sewa untuk mahasiswa sehingga dapat meminimalisir dalam penggunaan lahan.
- b. Merancang Rumah Susun Sewa yang dilengkapi oleh fasilitas penunjang pendidikan mahasiswa dengan pendekatan *communal living*.

### 1.5 Manfaat

Manfaat dari karya tulis ini yaitu, diharapkan dapat memberikan ilmu serta wawasan baru bagi para pembaca. Bagi peneliti, hasil perancangan ini diharapkan dapat dijadikan dan dikembangkan menjadi proyek Tugas Akhir yang berkualitas sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan sangat baik.

### 1.6 Metodologi

Metode yang digunakan dalam proyek ini adalah deskriptif kualitatif dan kuantitatif.

- Metode Pengumpulan data  
Metode yang digunakan untuk memperoleh data adalah metode deskriptif kuantitatif yaitu dengan mengumpulkan teori dari studi literatur seperti buku, jurnal dan peraturan perundang-undangan dan metode observasi yaitu teknik dalam mengumpulkan data dengan cara mengunjungi secara langsung lokasi tapak yang dijadikan objek perencanaan.
- Metode Analisis

Metode yang digunakan untuk melakukan analisis data adalah metode deskriptif komparatif yaitu dengan melakukan perbandingan pada studi preseden. Selain itu dalam melakukan analisis juga memerlukan metode analisis kualitatif dan kuantitatif untuk menentukan rekomendasi desain.

## **1.7 Ruang Lingkup**

### **1.7.1 Ruang Lingkup Substansial**

Rumah Susun Sewa mahasiswa merupakan suatu Rumah Susun Menengah dengan sistem sewa yang didalamnya terdapat hunian yang dilengkapi dengan fasilitas penunjang bagi mahasiswa.

### **1.7.2 Ruang Lingkup Spasial**

Lokasi yang dipilih pada perancangan ini terletak di Kawasan Bumi Serpong Damai (BSD), Kabupaten Tangerang, Banten.

## **1.8 Sistematika Penulisan**

### **Bab I Pendahuluan**

Berisikan penjelasan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat, ruang lingkup, sistematika karya tulis dan juga kerangka berpikir

### **Bab II Tinjauan Pustaka**

Berisikan penjelasan dan pengertian Rumah Susun Sewa, klasifikasi Rumah Susun, dan peraturan-praturan yang berkaitan dengan Rumah Susun, serta hasil studi beberapa bangunan Rumah Susun.

### **Bab III Tinjauan Lokasi**

Berisikan data primer yang telah dikumpulkan selama melakukan observasi langsung ke lapangan.

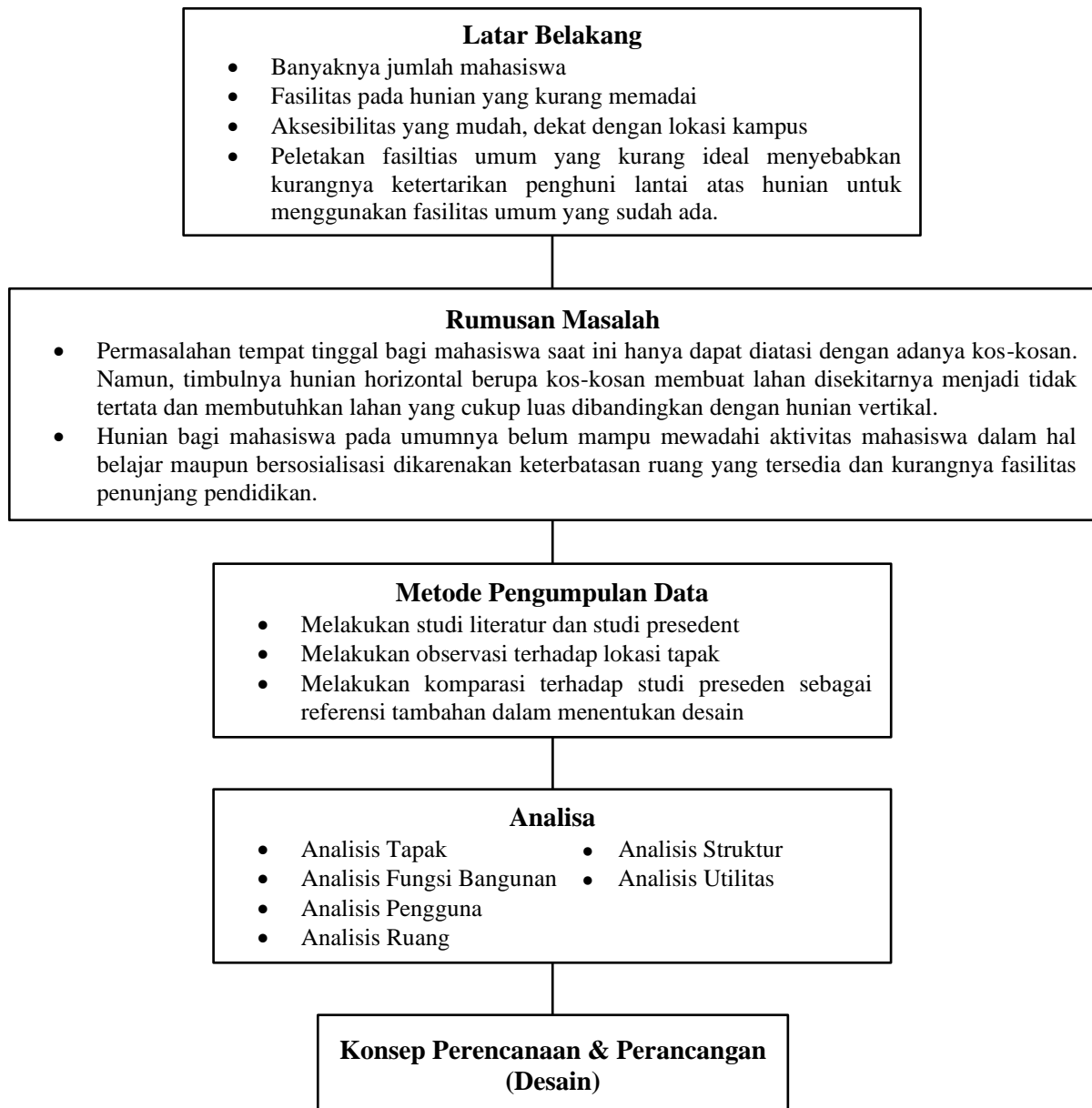
### **Bab IV Analisis**

Berisikan analisis dari data yang telah didapatkan selama melakukan observasi langsung ke lapangan dan data tersebut dibandingkan dengan teori dan peraturan yang telah dipelajari melalui tinjauan pustaka.

### **Bab V Konsep Perancangan**

Berisikan rumusan konsep perancangan sebagai penyelesaian rumusan masalah dari analisis serta data yang telah dikumpulkan.

### 1.9 Kerangka Berpikir



Gambar 1. 1 Kerangka Berpikir  
Sumber: Shafira Aulia Putri, 2024