

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pendidikan bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup manusia yang secara teknis-operasional dilakukan melalui pembelajaran. Program pembelajaran yang baik akan menghasilkan efek berantai pada kemampuan peserta didik/ individu untuk belajar secara terus menerus melalui lingkungannya sebagai sumber belajar yang tak terbatas (Anwar, 2006)<sup>1</sup>

Dunia pendidikan di Kota DKI Jakarta yang terus bertumbuh tentunya akan menarik banyak minat para pelajar, tak hanya dari dalam kota. Dari luar kota pun banyak yang rela merantau ke Ibukota demi mengejar cita-cita, banyaknya lembaga pendidikan negeri ataupun swasta di DKI Jakarta adalah salah satu faktor berkembangnya ranah pendidikan di Ibukota. Banyaknya para pelajar dari luar ibukota juga menjadi sasaran empuk bagi para pencari peluang usaha di luar dunia pendidikan. Bidang usaha yang digeluti dan ditargetkan untuk para pendatang ini biasanya adalah jasa tempat tinggal sementara. Jenis tempat tinggal sementara ini banyak ragamnya mulai dari jenis rumah kost, kontrakan, asrama, atau apartemen bagi pelajar dengan tarif sewa murah.

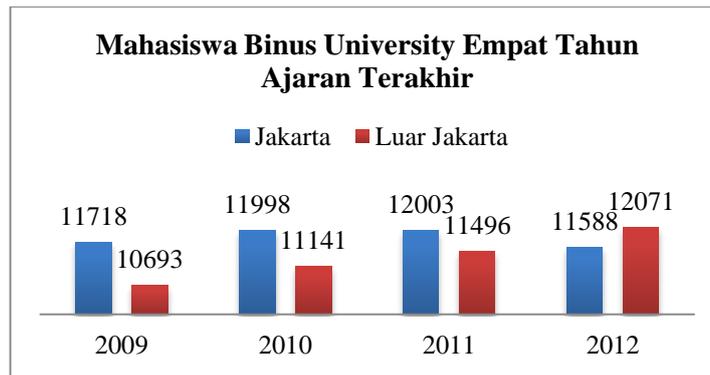
Seiring berjalannya waktu, Binus University telah menjadi salah satu universitas pilihan bagi para siswa/i Sekolah Menengah Tingkat Atas (SMTA) untuk melanjutkan pendidikan perguruan tinggi. Jumlah mahasiswa Binus University setiap tahunnya berjumlah sekitar 20.000 mahasiswa, baik yang berasal dari Jakarta maupun luar Jakarta.

Menjadi mahasiswa yang berkuliah di luar daerah, tempat tinggal atau yang biasa disebut rumah kost merupakan kebutuhan yang sangat penting. Setiap mahasiswa menginginkan rumah kost yang nyaman dan dapat digunakan hingga menyelesaikan masa perkuliahan, bahkan hingga masa kerja.

Berikut ini merupakan data perbandingan jumlah mahasiswa Binus University, baik dari Jakarta dan luar Jakarta selama empat tahun ajaran terakhir.

---

<sup>1</sup> Anwar M.Pd, *Pendidikan kecakapan Hidup ( Life Skills Education)*. ( Bandung: CV Alfabeta, 2006) hlm.12



**Gambar 1.1 Jumlah Mahasiswa Binus University**  
(Sumber : IT Directorate Bina Nusantara, 2013)

Pada data diatas dapat dilihat bahwa hampir setiap tahun jumlah mahasiswa Binus University yang berasal dari luar daerah mengalami peningkatan yang cukup signifikan. Maka dari itu, setiap tahun tingkat kebutuhan mahasiswa akan rumah kost juga semakin meningkat.

Maka dari itu Bina Nusantara mendirikan Asrama Khusus Mahasiswa Bina Nusantara atau yang biasa disebut *Binusian* dengan nama Binus Square, Binus Square baru diresmikan tahun 2010. Dengan desain menyerupai apartemen. Binus Square langsung diminati sejak pertama kali diresmikan.

Berlokasi di jalan Budi Raya di depan SMU 78 Jakarta, lokasi memang tidak jauh dari beberapa kampus Binus yang tersebar di Daerah Kemanggisan Jakarta Barat. Salah satu kampus yang terdekat adalah Kampus Anggrek yang berjarak 1,2 km dari Binus Square. Selain bisa ditempuh dengan jalan kaki atau naik kendaraan umum, Binus Square juga menyediakan Shuttle Bus bagi para mahasiswa dan mahasiswi dengan rute kampus dan Binus Square.

Binus Square memang tidak bisa dikatakan asrama mahasiswa sederhana dikarenakan Binus Square menyediakan banyak fasilitas terintegrasi yang memungkinkan para penghuni mendapatkan lebih dari sekedar tempat tinggal. Privasi keamanan serta fasilitas lain yang memang banyak terdapat di Binus Square. Dengan biaya Rp.1.500.000/ perbulan untuk kamar Single dan Rp.1.250.000/ perbulan untuk kamar Double para mahasiswa dapat tinggal di Binus Square dan menikmati semua fasilitas yang ada.

Dengan segala kemewahan dan fasilitas yang ada, Binus Square memang dikatakan nyaris sempurna bagi para mahasiswa. Namun ternyata tidak sedikit juga mahasiswa yang lebih memilih tidak tinggal di Binus Square dengan baragam alasan. Mulai dari biaya sewa yang mahal bagi sebagian mahasiswa, jauh dari tempat makan, tidak bebas, kamar yang terbatas, tidak terlalu nyaman jika sudah dikamar, ukuran ruangan kamar yang dirasa kurang manusiawi yaitu 2,5m x 3m untuk *single room* dan 3,5 x 3m untuk *Double room* dan terbatasnya pengunjung yang boleh bertamu. Sehingga membuat beberapa mahasiswa lebih rela menghabiskan Rp1.000.000 di

rumah kost atau kontrakan karena merasa mereka mendapat apa yang mereka inginkan banding di Binus Square.

Binus Square juga dikatakan menganut gaya asrama mahasiswa yang berbeda dari yang lainnya dikarenakan Binus Square memakai konsep Singapore Boarding House. Singapore Boarding House adalah konsep bangunan asrama pelajar yang tidak terlalu berbeda jauh dengan asrama yang ada di Indonesia, tetapi menggunakan fasilitas selayaknya apartemen. Itulah yang membedakan asrama pelajar Indonesia biasa dengan Binus Square, konsep ini masih sangat baru di Indonesia. Bina Nusantara memang sengaja menggunakan konsep di asrama mereka dengan tujuan agar penghuni bisa bertoleransi dan bersikap jika mereka tinggal diluar negeri.

Namun dibalik kemewahan yang disediakan oleh Binus Square, Binus Square juga memiliki banyak kekurangan disana sini yang sering dikeluhkan oleh penghuni asrama itu. Sehingga pejabat kampus Bina Nusantara, mengadakan rapat pada tanggal 4 Desember untuk mendesain ulang bangunan tersebut.<sup>2</sup>

## **1.2 Tujuan Dan Sasaran**

### **1.2.1. Tujuan**

Melakukan perencanaan dan Perancangan kembali Binus Square dengan penekanan desain Arsitektur Modern agar bisa mengakomodir kebutuhan Mahasiswa Binus. Dengan penambahan gaya arsitektur modern agar menarik

### **1.2.2. Sasaran**

Tersusunnya pokok – pokok pikiran dalam perencanaan dan perancangan kembali Binus Square berdasarkan atas aspek-aspek panduan perencanaan dan perancangan Tugas Akhir Universitas Diponegoro.

## **1.3. Maksud**

### **1.3.1. Subyektif**

Memenuhi salah satu persyaratan mata kuliah Tugas Akhir demi menempuh kelulusan Sarjana (S-1) di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang dan sebagai tahap awal untuk melanjutkan ke tahap studio grafis yang merupakan rangkaian dari proses pembuatan Tugas Akhir.

---

<sup>2</sup>Menurut wawancara dengan Vice Rector III, tentang Draft SK No:025D/SK/Mgr-Binus Square-UBN/XIX/2013 Tentang Desain Ulang Asrama Mahasiswa Bina Nusantara

### **1.3.2. Obyektif**

Mendapatkan pertimbangan judul untuk melanjutkan ke tahap selanjutnya bagi mahasiswa yang mengikuti Tugas Akhir dan diharapkan penulisan ini dapat menjadi pertimbangan untuk Binus Square untuk kedepannya

### **1.4. Ruang Lingkup**

Lingkup pembahasan dari Binus Square ini adalah seputar proses perencanaan dan perancangan kembali fasilitas tempat tinggal sementara yang diberikan oleh Bina Nusantara University. Dengan penekanan desain Arsitektur Modern yang lebih baik. Serta ditambah juga dengan penambahan teknologi dan desain yang menarik agar bisa menyesuaikan dengan karakter mahasiswa yang dinamis dan kritis.

### **1.5. Metode Pembahasan**

Adapun metode yang akan dipakai dalam penyusunan LP3A Binus Square di Jakarta antara lain

#### **1.5.1. Metode Deskriptif**

Metode dengan melakukan pengumpulan data yang dilakukan dengan cara: studi pustaka atau studi literatur, wawancara dengan narasumber terkait, observasi lapangan, serta *browsing* internet yang berkaitan dengan sinopsis Binus Square di Jakarta .

#### **1.5.2. Metode Dokumentatif**

Metode dengan melakukan pendokumentasian sebagai bahan penyusunan tahap sinopsis dan dapat berguna dalam penyusunan lebih lanjut di tahap Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur. Cara pendokumentasian data adalah dengan memperoleh gambar visual dari foto-foto yang di hasilkan.

#### **1.5.3. Metode Komparatif**

Metode dengan melakukan studi banding terhadap Bangunan Sejenis yang sudah ada dan melihat bangunan serupa di kota atau negara lain untuk membandingkan segala aspek dan fasilitas dari bangunan tersebut. Kemudian dari data - data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa sehingga diperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi bangunan yang ada sehingga dapat tersusun suatu landasan perancangan Binus Square di Jakarta.

## **1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Sistematika pembahasan nantinya dari LP3A pada Tugas Akhir dengan judul Binus Square di Jakarta. 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 gambaran apartemen mahasiswa dan sejarahnya, kemudian pengertian, tipe yang digunakan, kelengkapan, fasilitas, jenis ruang, sistem pengelolaan, dan studi banding dari Binus Square di Jakarta.

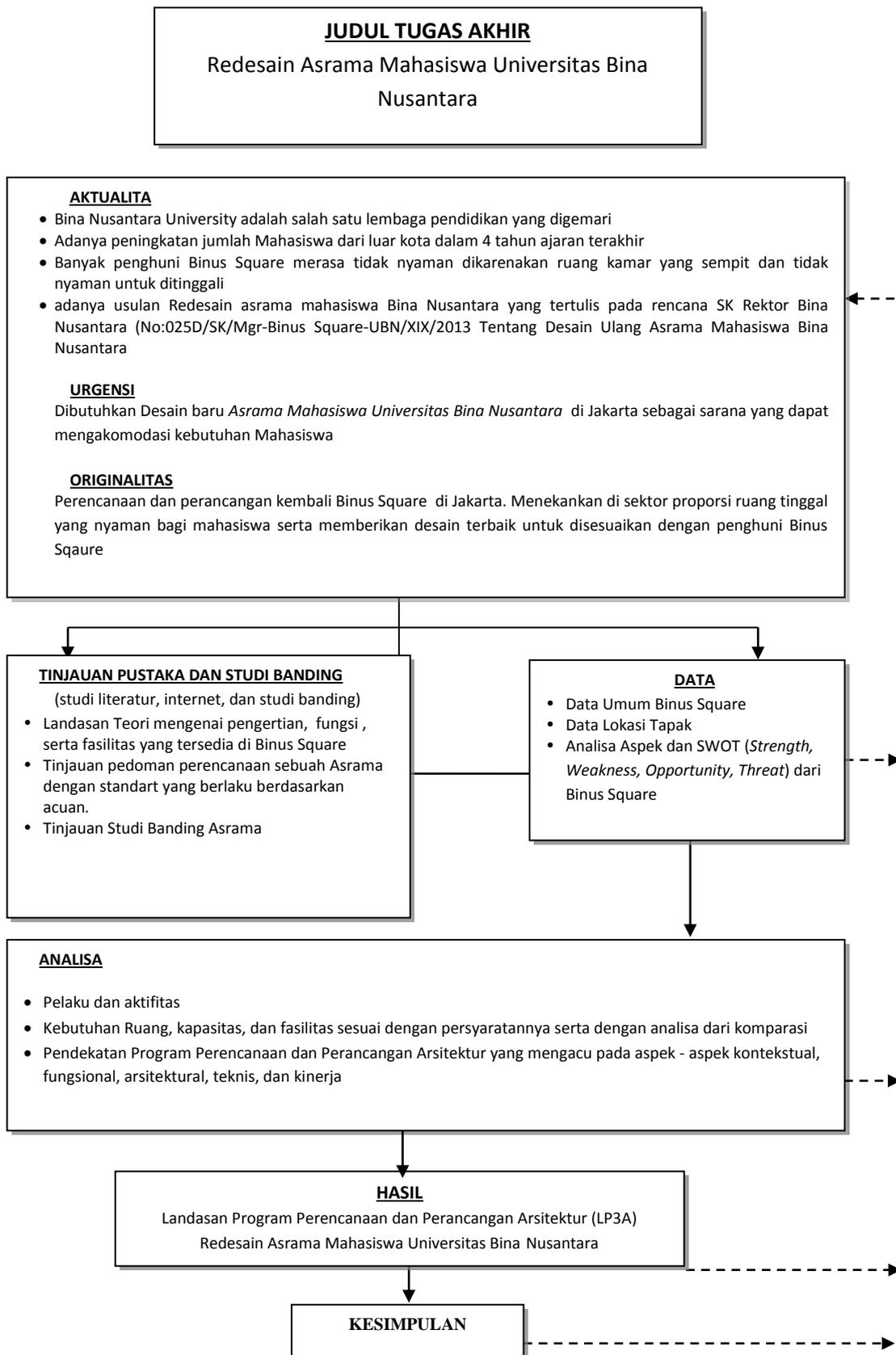
### **BAB III STUDI BANDING**

Membahas studi banding terhadap Bangunan Sejenis yang sudah ada dan melihat bangunan serupa di kota atau negara lain untuk membandingkan segala aspek dan fasilitas dari bangunan tersebut. Kemudian dari data - data yang telah terkumpul, dilakukan identifikasi dan analisa sehingga diperoleh gambaran yang cukup lengkap mengenai karakteristik dan kondisi bangunan yang ada

### **BAB IV ANALISA**

Berisikan analisa terhadap tinjauan dan data seperti pelaku dan aktifitas, fasilitas, aspek – aspek, sampai analisa tapak dengan SWOT (*Strength, Weakness, Opportunity, Threat*) sehingga nantinya akan berguna dalam pembuatan LP3A Binus Square di Jakarta.

## 1.7. ALUR PIKIR



Gambar 1.1. Diagram Alur Pikir Binus Square Jakarta

Sumber: Dokumen Pribadi