

REDESAIN ASRAMA MAHASISWA DI JAKARTA BARAT (PENEKANAN DESAIN ARSITEKTUR MODERN)

Oleh : Okto Bonny, Hermin Werdiningsih, Bambang Suyono

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.

Tak sedikit lembaga pendidikan di ibukota bahkan sudah menyiapkan sarana tempat tinggal sementara bagi para pelajar di lembaga tersebut. Seperti contohnya Rusunawa Universitas Diponegoro, Rumah Susun Mahasiswa Universitas Teknik Surabaya, dan Binus Square oleh Bina Nusantara University. Dari beberapa sarana tempat tinggal bagi pelajar diatas. Yang berada di Jakarta adalah Binus Square. Bina Nusantara atau Binus sudah menjadi lembaga pendidikan bagi pelajar Strata 1 hingga Strata 3 sejak lama. Namun berdirinya Binus Square baru tahun 2010. Dengan desain menyerupai apartemen. Binus Square langsung diminati sejak pertama kali diresmikan.

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 beragam 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 dan terbatasnya pengunjung yang boleh bertamu. Sehingga membuat beberapa mahasiswa lebih rela menghabiskan Rp1.000.000 di rumah kost atau kontrakan karena dirasa berharga dibanding di Binus Square.

Kata Kunci : Asrama ,Mahasiswa, Jakarta Barat, Arsitektur Modern

1. LATAR BELAKANG

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.

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 beragam 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 penjabat kampus Bina Nusantara, mengadakan rapat pada tanggal 4 Desember untuk mendesain ulang bangunan tersebut.

2. RUMUSAN MASALAH

- adanya usulan Redesain asrama mahasiswa Bina Nusantara yang tertulis pada rencana SK Rektor Bina Nusantara (No:025D/SK/Mgr-Binus Square-

UBN/XIX/2013 Tentang Desain Ulang Asrama Mahasiswa Bina Nusantara

- Diperlukan desain baru Asrama Mahasiswa Bina Nusantara Sebagai Saran yang tepat
- Diperlukan fasilitas dan sarana yang lebih baik daripada sebelumnya

3. METODOLOGI

Kajian diawali dengan mempelajari pengertian tentang Asrama, pengertian dan standar-standar mengenai Asrama, serta studi banding beberapa bangunan Asrama yang telah ada. Dilakukan juga tinjauan mengenai mahasiswa BINUS dan Lingkungan di sekitar tapak, tinjauan masterplan pembangunan Kampus Binus di Jakarta Barat, serta kebijaksanaan pemerintah yang mendukungnya. Pendekatan perancangan arsitektural dilakukan dengan penekanan desain Arsitektur Modern dan teori-teori di dalamnya. Selain itu dilakukan pendekatan fungsional, kinerja, teknis, dan kontekstual. Pemilihan tapak berdasarkan masterplan pembangunan Kampus Bina Nusantara.

4. KAJIAN PUSTAKA

4.1 Tinjauan Asrama

Asrama adalah suatu tempat penginapan yang ditujukan untuk anggota suatu kelompok, umumnya murid-murid sekolah. Asrama biasanya merupakan sebuah bangunan dengan kamar-kamar yang dapat ditempati oleh beberapa penghuni di setiap kamarnya. Para penghuninya menginap di asrama untuk jangka waktu yang lebih lama dibanding di hotel maupun losmen. Alasan untuk memilih meng huni sebuah asrama bisa berupa tempat tinggal asal penghuni yang terlalu jauh, maupun untuk biayanya yang terbilang lebih murah dibandingkan dengan bentuk penginapan yang lain. Misalnya apartemen. Selain untuk menampung murid-murid, Asrama juga sering ditempati peserta suatu pesta olahraga¹. (Asrama, 2014)

¹<http://id.wikipedia.org/Asrama>

Menurut de Chiara dan Koppelman (1975), perumahan untuk mahasiswa merupakan kesempatan yang baik untuk mengembangkan dan meningkatkan kualitas pendidikan di Institusi Akademik. Hasrat untuk menyediakan ruang bagi mahasiswa yang mawadahi kegiatan komputerisasi yang aktif, nyaman, dan adanya kesempatan bersosialisasi merupakan prioritas dari rencana Universitas dan Perguruan Tinggi².

Jadi, Asrama Mahasiswa adalah tempat tinggal sementara yang dihuni bersama oleh kelompok pelajar Perguruan Tinggi yang disebut Mahasiswa.

4.2 Fungsi dan Tujuan Asrama Mahasiswa

Asrama dibangun sebagai tempat tinggal bagi sekelompok orang yang sedang menjalankan suatu tugas atau kegiatan yang sama, walaupun ada juga Asrama yang dibangun sebagai tempat penginapan seperti halnya losmen, tetapi tidak umum. Secara umum, Asrama lebih diperuntukan bagi pelajar dan Mahasiswa, tergantung, dari instansi pembelajarannya, sekolah atau universitas.

- Fungsi Asrama Mahasiswa adalah sebagai berikut:
- Sebagai sarana untuk tempat tinggal bagi mahasiswa selama menempuh studinya;
- Sebagai sarana untuk mempererat hubungan sosial antar sesama;
- Sebagai sarana membentuk pribadi mahasiswa sehingga dapat mandiri, disiplin dan bertanggung jawab;
- Sebagai sarana penunjang kegiatan belajar yang efektif dengan lingkungan yang kondusif.
- Tujuan Asrama Mahasiswa adalah:

² (Time Saver Standards For building Types 2nd edition, Joseph De Chiara And John Hancock Callender May 1975)

- Membantu mengatasi kesulitan mahasiswa dalam menemukan tempat tinggal, terutama bagi pelajar yang berasal dari kota dan propinsi lain
- Memberi kontribusi positif dalam mengisi kegiatan bagi mahasiswa yang diselenggarakan oleh perserikatan asrama, kerohanian maupun kegiatan kemahasiswaan
- Menciptakan lingkungan belajar yang baik dengan fasilitas penunjang seperti perpustakaan, pusat bimbingan dan ruang belajar sehingga meningkatkan prestasi mahasiswa.

4.3 Karakteristik Asrama

- Di Amerika, asrama dikenal sebagai ruang tidur atau bangunan tempat tinggal bagi sejumlah orang, umumnya mahasiswa. Selain untuk mahasiswa, asrama juga ditempati oleh peserta suatu pesta olahraga ataupun tentara militer. Kebanyakan universitas menyediakan kamar yang disewakan untuk satu orang atau beberapa orang mahasiswa. Di Jepang, banyak perusahaan besar menawarkan pegawai yang baru lulus di sebuah kamar asrama, dimana kamar asrama memiliki dapur. Biasanya para pegawai membayar murah (khususnya pria) sehingga dapat menabung untuk membeli rumah ketika menikah.
-
- Di Inggris, asrama merupakan suatu ruang dengan banyak tempat tidur, umumnya memiliki sedikit perabot kecuali tempat tidur. Bahkan ada kamar yang memuat hingga 50 tempat tidur (biasanya asrama militer). Kamar seperti ini tidak menyediakan privasi bagi penghuninya dan hanya memiliki tempat penyimpanan yang minim untuk barang milik mereka di dekat ranjang mereka.
-

- Ruang asrama di universitas bervariasi dalam ukuran, bentuk, fasilitas, dan jumlah kapasitasnya. Umumnya, kamar asrama menampung satu atau dua mahasiswa tanpa kamar mandi dalam, memiliki fasilitas kamar mandi bersama. Selain itu, juga dibedakan berdasarkan jenis kelamin, dimana pria dan wanita tinggal dalam kelompok yang berbeda. Biasanya, setiap kamar asrama memiliki perabot, yaitu: tempat tidur, meja belajar, rak buku, dan lemari pakaian. Selain itu, fasilitas yang dimiliki asrama adalah: ruang komunal, kamar mandi bersama, ruang makan / kantin, ruang cuci / laundry, dan jaringan internet.

- Kebanyakan asrama terpisah dari bangunan universitas dan letaknya lebih dekat ke kampus, hal ini merupakan faktor dalam memilih tempat tinggal yang dekat dengan ruang kelas, khususnya bagi mahasiswa tahun pertama yang tidak diizinkan untuk memarkir kendaraan di dalam kampus.

4.4 Jenis-Jenis Asrama

1. Berdasarkan fungsi dan tujuannya, Asrama dibedakan menjadi dua yaitu: Asrama Fungsional; memiliki kriteria sebagai berikut:
 - Merupakan suatu tempat pemondokan yang sudah direncanakan untuk menampung dan diperuntukan bagi orang-orang tertentu
 - Mempunyai organisasi dengan sistem pengelolaan yang jelas
 - Mempunyai daya tampung yang cukup besar
 - Asrama Non Asrama; memiliki kriteria sebagai berikut:

- Tempat pemondokan yang tidak direncanakan khusus untuk tempat tinggal mahasiswa
- Tidak mempunyai organisasi pengelolaan yang jelas
- Memiliki daya tampung yang kecil

Secara umum, Asrama Non Asrama dibedakan lagi menjadi 3 macam sifat yang berdasarkan jangka waktu pembayaran dan jenis fasilitas yang disediakan sebagai berikut:

- **Indekost:** dimana mahasiswa mendapatkan pelayanan (cuci dan fasilitas lainnya), membayar uang sewa dalam jangka waktu tertentu dan uang sewa dapat naik sewaktu waktu oleh pemiliknya
- **Sewa kamar:** dimana mahasiswa hanya mendapat tempat untuk tidur saja, membayar uang sewa dalam jangka waktu tertentu
- **Kontrak:** dimana mahasiswa menyewa kamar atau sebagian rumah dalam jangka waktu tertentu yang biaya sewanya dapat naik sewaktu waktu oleh pemiliknya melalui musyawarah bersama dan tertera dalam kontrak

2. Menurut *Garis panduan dan peraturan bagi Perancangan Bangunan oleh Jawatankuasa Kecil Piawaian dan Kos bagi JPPN jabatan Perdana Menteri Malaysia tahun 2005*, Asrama mahasiswa atau pelajar dibedakan menjadi:

- **Sistem Dormitori:** Sistem ini dipakai pada sekolah khusus di Malaysia seperti sekolah menengah kerajaan dan sekolah menengah sains, dalam satu kamar biasanya menampung 8-12 pelajar sekaligus, dengan ruang kamar yang cukup besar

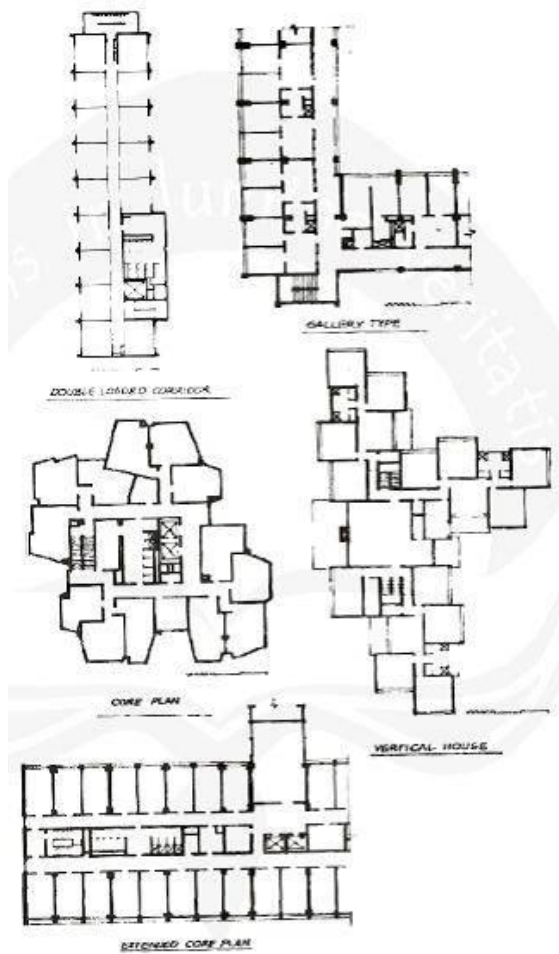
- **Sistem 2 orang pada satu kamar (*Double Room*)** : untuk double room, tempat tidur yang digunakan adalah tempat tidur tingkat (*double decker*), dan bila mahasiswa atau pelajar tersebut sudah masuk pada tingkat yang lebih tinggi diperbolehkan untuk mengganti tempat tidur dengan tempat tidur terpisah
- **Sistem Satu Orang Satu Kamar (*Single Room*)**: dimana hanya diperbolehkan satu pelajar satu kamar
- **Campuran** antara ketiga sistem diatas, biasanya digunakan pada institut tingkat kebangsaan/ antarbangsa.

3. Menurut **Ernest Neufert (1989)**(Neufert, 1989)³, ukuran pondok siswa (asrama) dibedakan menjadi 4, yaitu:

- Pondok kecil mampu menampung 30 50 tempat tidur
- Pondok sedang menampung 40 100 tempat tidur
- Pondok besar menampung 100 125 tempat tidur
- Pondok sangat besar menampung 250 600 tempat tidur

Terbesar mampu menampung 120 180, paling banyak 400 tempat tidur. Jumlah tempat tidur dihubungkan dengan jumlah tamu rata rata, sedang tempat tidur didesain dalam ukuran besar agar dapat menampung lebih banyak tamu.

³ (Neufert Architects Data 3rd Edition, Ernst Neufert, Peter Neufert. 1989)



Gambar basis ruang t tipe perencanaan hall
 (Sumber: De Chiara, 2001, p. 454)

Penentuan daya tampung tiap tiap kamar berdasarkan pertimbangan sebagai berikut:

- *Privacy*, ketenangan dan kenyamanan bagi penghuni terjaga dengan baik
- Diusahakan semaksimal mungkin langkah langkah pencegahan terhadap perkuliahan, kekerasan, dan penyimpangan penyimpangan tidak pada tempatnya.
- Membantu menciptakan kemandirian, namun tetap memperhatikan lingkungan sosial sekitarnya.
- Mengingat agar biaya sewa tidak terlalu tinggi maka diusahakan pemakaian luas lantai yang seoptimal mungkin.

Berdasarkan pertimbangan di atas, daya tampung tiap kamar sebagai

berikut:

- Dalam 1 kamar dihuni 1 orang (*single room*)
 -Kelebihan: rasa *privacy* tinggi, kedisiplinan lebih mudah ditanamkan, serta cara belajar individu yang lebih efisien.
 -Kekurangan: berkurangnya rasa kebersamaan, membutuhkan banyak ruang dan biaya pemeliharaan tinggi.
- Dalam 1 kamar dihuni 2-3 orang (*double/triple room*)
 -Kelebihan: lebih menonjolkan rasa kebersamaan, cara belajar dalam kelompok lebih baik, biaya pemeliharaan lebih murah.
 -Kekurangan: rasa *privacy* kurang, bagi yang biasa belajar individu menjadi terganggu.
- Dalam 1 kamar dihuni 4 orang (*four-student room*)
 -Kelebihan: rasa kebersamaan dalam kelompok lebih besar, biaya pemeliharaan lebih murah
 -Kekurangan: rasa *privacy* kurang terjamin, cara belajar individu kurang efisien, mudah timbul pelanggaran peraturan yang berlaku dan akan menimbulkan perasaan kurang / tidak aman. (Kumalasari, 1989)

Perbandingan Daya Tampung (Kapasitas) Tiap Kamar

Jumlah Pehuni dalam 1 Kamar	Privacy	kedisiplinan	kebersamaan	Biaya
1 Orang	Tinggi	Tinggi	Rendah	Tinggi
2 t 3 Orang	Sedang	Sedang	Sedang	Sedang
4 Orang	Rendah	Rendah	Tinggi	Rendah

4.5 Standar Ukuran Asrama

Uraian tentang sub-bab ini disusun berdasarkan Buku de Chiara, *Time-*

Saver Standards for Building Types (edisi keempat) halaman 446-454.

Persyaratan Ruang Area

Definisi ukuran yang digunakan:

{A D]v]u_oA WA_l _ A |_A %_CE_}šVA overlap jenis dan ruang yangtergunakan; terdapat beberapa keterbatasan padapenggunaan perabot.

{A K%š]u_oA WA d]_lA ___A overlap dari jenis dan ruang yangtergunakan.

{AD_l]u_oAWA_ CEuμo_A_ CE]A%_u_P]_vACEμ_vPX

Single Rooms

{A_CE__Au]v]u_oAÇ_vPAš_CE_l]u_v__]A 9.8 m2

{A_CE__A}%š]u_oAÇ_vPAš_CE_l]u_v__]: iIXôôAuîACAîAuî

{A_CE__Au_l]u_oAÇ_vPAš_CE_l]u_v__]: iîXióAuîACAîAuî

Double Rooms dengan tempat tidur susun

{A_CE__Au]v]u_oAÇ_vPAš_CE_l]u_v__] : 15.25 m2

{A_CE__A}%š]u_oAÇ_vg terekomendasi : ióXôîAuîACAíóXñAuî

{A_CE__Au_l]u_oAÇ_vPAš_CE_l]u_v__]: iôXòìAuîACAîAuî

Double Rooms tanpa tempat tidur susun

{A_CE__Au]v]u_oAÇ_vPAš_CE_l]u_v__] : iôXòìAuîACAîAuî

{A_CE__A}%š]u_oAÇ_vPAš_CE_l]u_v__]: iîXôòAuîACAîôAuî

{A_CE__Au_l]u_oAÇang terekomendasi : iòXîîAuîACAîòAuî

Sirkulasi dan Interelasi Ruang

Berdasarkan hirarki ukuran unit tipikal pada asrama:

Unit mahasiswa Jumlah mahasiswa (orang)

Ruang	1-2
Suite	4-16

Kelompok	16-24
Rumah atau lantai	48-72
Hall, bangunan atau sekolah	120-800
Kompleks hall	1200-4800
Kampus	12000-27500

5. Tentang Binus Square



Binus Square, merupakan salah satu fasilitas baru yang dihadirkan oleh Binus University yang dihadirkan kepada mahasiswa/i. yang menginginkan mendapatkan kualitas pendidikan di Binus University. Binus Square berlokasi di Jln. Budi Raya, di depan SMU 78, yang berjarak 1.2 kilometer dari Kampus Anggrek Binus University. Di Bulan July 2010. Binus Square, yang merupakan asrama eksklusif akan resmi beroperasi. Binus Square mengakomodasi sampai dengan 1.500 mahasiswa/i Binus University di area yang memiliki luas sebesar 1.4 Hektar yang ramah, bersih, dan aman, dan dilengkapi berbagai fasilitas. Fisik Bangunan Binus Square memiliki 4 gedung, yang memiliki tinggi 17 lantai, yang dilengkapi dengan lift, Masing-masing 2 tower diperuntukan untuk mahasiswa dan mahasiswi. Lebih dari 1500 kamar tersedia di Binus Square, yang terdiri dari kamar untuk 1 orang, dan kamar untuk 2 orang. Tersedia pula 100 kamar Hotel Bintang 4, yang mengakomodasi para }CE_vPA šμ_A %_CE_A ^]vμ]_v_UA Ç_vPA iμP_A akan dipakai sebagai sarana praktek mahasiswa/i jurusan Manajemen Perhotelan Binus University sendiri. Dengan konsep pendidikan yang sempurna ,dengan

kepemimpinan, dan pembentukan karakter, Binus Square menyediakan berbagai fasilitas terintegrasi, yang memungkinkan penghuni Binus Square, mendapatkan fasilitas lebih dari sekedar tempat tinggal.

Untuk keamanan, dan kepuasan bagi para penghuni, Binus Square dilengkapi CCTV dan Kartu Akses, petugas keamanan, kontak servis 24 jam, dan akses 1 pintu. Regulasi dalam jam bertamu, akan disertakan juga. Untuk memudahkan para mahasiswa/i, akan disediakan shuttle service, untuk mengantar dan menjemput para mahasiswa/i ke kampus.

Dalam mengakomodasi para penghuni, Binus Square lebih memperuntukan bagi para mahasiswa/i baru. Pada tahun ajaran 2010/2011. Namun dibuka juga kesempatan bagi mahasiswa, yang telah menjadi mahasiswa/i aktif, selama maksimal 2 tahun, untuk menghuni Binus Square. Mahasiswa/i diwajibkan untuk mendaftar, dan akan diseleksi, karena hanya menampung 1500 mahasiswa/i. Skema Pembayaran di Binus Square berlaku secara periodik 6 Bulan, disertai dengan jaminan keamanan sebesar Rp. 1.000.000, di mana harga yang berlaku ditetapkan sebesar Rp. 1.500.000/ per orang untuk kamar 1 orang, dan Rp.1.250.000/ per orang untuk kamar 2 orang



Denah asrama mahasiswa Binus Square
Sumber : ATL Bina Nusantara

5.1 Dasar Pendekatan

Pendekatan program adalah sebagian pedoman dalam menyusun Landasan Program

Perencanaan dan Perancangan Asrama Mahasiswa Bina Nusantara. Dalam melakukan pendekatan perencanaan dan perancangan tersebut menggunakan standar yang berkaitan dengan bangunan umum. Diharapkan melalui pendekatan ini dapat mencapai hasil yang optimal dalam memenuhi fungsi ruang sesuai kebutuhan persyaratan ruang dan estetika dalam tampilan arsitektur secara keseluruhan. Dasar-dasar yang akan dibahas meliputi : Pendekatan Aspek Fungsional, Pendekatan Aspek Kontekstual, Pendekatan Aspek Teknis, Pendekatan Aspek Kinerja, dan Pendekatan Aspek Arsitektural.

5.2 Analisa Pelaku Kegiatan.

Secara umum yang menggunakan Asrama Mahasiswa Universitas Bina Nusantara ini adalah:

{AD_Z_] Á_X

Mahasiswa adalah orang yang belajar diperguruan tinggi. Yang menempati asrama mahasiswa adalah mahasiswa Bina Nusantara, mahasiswa aktif yang berasal dari luar Jakarta dan sedang menempuh jenjang studi S1 di Universitas Bina Nusantara.

{AW_vP_o}o_X

Pihak yang bertanggung jawab atas segala sesuatu yang menyangkut pelayanan bagi kelompok penghuni dan pengunjung asrama mahasiswa.

{AW_vPµivµPX

Pengunjung adalah pihak luar atau tamu yang berkunjung ke Asrama Mahasiswa Universitas Bina Nusantara dengan keperluan sesuatu. Tamu yang berkunjung adalah pengunjung yang mempunyai kepentingan kepada penghuni (mahasiswa) dan pengelola asrama mahasiswa sendiri.

5.3 Analisa Jenis Kegiatan

Jenis kegiatan yang terjadi di dalam asrama dikelompokkan menjadi:

Kegiatan Utama.

Merupakan kegiatan yang dilakukan oleh mahasiswa selama berada di asrama tersebut.

Dan kelompok kegiatan yang terjadi didalam asrama mahasiswa dibagi menjadi berdasarkan pengelompokan kegiatan, yaitu:

A. Kegiatan pribadi.

Kegiatan yang dilakukan secara pribadi oleh penghuni asrama.

B. Kegiatan Edukatif.

Kegiatan yang dilakukan mahasiswa dan hal belajar yang dimana untuk meningkatkan kemampuan akademis.

C. Kegiatan Komunikatif.

Kegiatan yang dilakukan mahasiswa dalam berkomunikasi dengan pengunjung atau sesama penghuni asrama.

D. Kegiatan Rekreatif.

Kegiatan yang dilakukan oleh sesama penghuni asrama untuk mempererat hubungan diantara mahasiswa. Sekaligus kegiatan yang dilakukan untuk melepas lelah setelah melakukan kegiatan edukatif sepanjang hari.

E. Kegiatan Pengelola.

Merupakan kegiatan yang menunjang kegiatan administrasi mahasiswa.

F. Kegiatan Penunjang.

Merupakan kegiatan yang menunjang segala kegiatan t kegiatan para penghuni asrama.

G. Kegiatan Service.

Merupakan Fasilitas yang mendukung dan dapat menunjang semua kegiatan yang terjadi diasrama secara langsung.

H. Kegiatan Olah Raga.

Merupakan kegiatan untuk menjaga kesehatan tubuh.

5.4 Pola Tinggal Penghuni.

A. Penghuni pria dan wanita

Adanya pemisahan antara penghuni asrama pria dan wanita, yang dapat dilakukan dengan :

Memisahkan asrama pria dan wanita menjadi 2 massa bangunan yang berbeda. Memiliki

fasilitas bersama seperti lapangan olah raga, cafeteria, dan ruang serbaguna.

Memisahkan antara pria dan wanita pada pemakai fasilitas utama yang bersifat privasi, seperti kamar tidur, kamar mandi, ruang jemuran ,dll, untuk memudahkan pengawasan dan saling menjaga privasi antara pria dengan wanita. Dengan massa bangunan yang dipakai bersama.

Setelah menganalisa maka pemisahan antara penghuni pria dan wanita adalah dengan memisahkan fasilitas utama yaitu kamar tidur, kamar mandi, dan ruang jemur, tetapi ruang bersama digunakan secara bersama-sama, seperti ruang berkumpul, ruang makan, dll.

B. Tipe ruang tidur

Tipe ruang tidur dibedakan berdasarkan jumlah penghuni dalam 1 kamar dan harus memperhatikan:

a. Privasi dari penghuni.

b. Terciptanya suasana yang mendorong proses belajar.

c. Efisiensi penggunaan orang untuk mendapatkan fasilitas maksimal dari luasan asrama.

d. Peruntukan bagi penghuni.

Asrama memiliki type t type ruang sebagai berikut :

1. *Single Rooms*

Jumlah penghuni satu kamar 1 orang. Akibat yang di timbulkan :

- Sisi positif :

Privasi penghuni benar t benar terjamin.

-Gangguan terhadap proses belajar sangat kecil.

- Sisi negatif :

-Kalau tidak terbiasa akan mengalami kesepian.

2. Double Rooms.

Jumlah penghuni satu kamar 2 orang. Akibat yang ditimbulkan :

- Sisi positif :
 - Privasi masing t masing penghuni masih bisa terjamin.
 - Penghuni dapat saling berdiskusi.
- Sisi negatif :
 - Kalau antara penghuni tidak cocok akan mengalami bentrokan.

3. Triple Rooms.

Jumlah penghuni satu kamar 3 orang. Akibat yang ditimbulkan :

- Sisi positif :
 - Terjadi interaksi antar penghuni.
 - Antar penghuni dapat saling berdiskusi.
- Sisi Negatif :
 - Privasi berkurang.
 - Gangguan terhadap proses belajar lebih banyak.
 - Salah seorang anggota akan merasa tersisihkan.

4. Four – student Rooms.

Jumlah penghuni satu kamar 4 orang. Akibat yang ditimbulkan :

- Sisi positif :
 - Terjadi interaksi antar penghuni.
 - Antar penghuni dapat saling berdiskusi.
- Sisi negatif :
 - Privasi semakin berkurang.
 - Gangguan terhadap proses belajar besar.
 - Bisa membentuk kelompok sendiri antar penghuni dalam satu kamar.

5. Suite.room.

Pengaturan ruang di mana empat atau lebih mahasiswa tinggal didalamnya dengan pembagian *single* atau *double rooms*, dan ditambahkan satu buah ruang bersama. Bisa dengan toilet ataupun tidak. Akibat yang ditimbulkan :

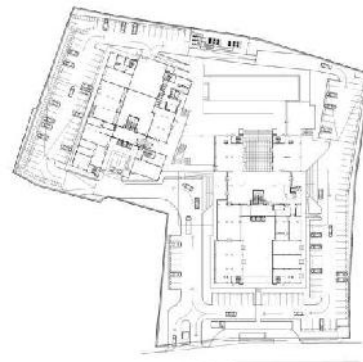
- Sisi positif :
 - Faktor kesepian mahasiswa dapat dikurangi tanpa mengurangi privasi dan proses belajar dari masing t masing penghuni.
 - Memungkinkan terjadinya aktivitas sosial antar sesama penghuni dalam satu suite.
 - Memudahkan mahasiswa yang biasa mengerjakan tugasnya dalam kelompok untuk dapat berkumpul dengan kelompok kerjanya.
- Sisi negatif :

-Kemungkinan ketidak cocokan antar para penghuni masih ada namun dalam skala kecil.

Setelah menganalisa maka tipe kamar yang digunakan untuk bangunan asrama ini adalah kamar untuk 1 orang mahasiswa (*Single Rooms*) untuk yang menginginkan privasi dan 2 orang mahasiswa (*Double Rooms*) untuk yang dapat berbagi dan suka berdiskusi. Kedua tipe kamar ini memiliki kamar mandi/wc yang digunakan bersama (terletak di luar kamar). Tarif yang dikenakan untuk masing-masing tipe kamar berbeda

6. Lokasi

Berdasarkan data dari dinas tata kota DKI Jakarta, diketahui bahwa lokasi tapak memiliki



1. Luas Tapak : 14 Ha (14.000 m²).
2. KDB : 60 % (KDB maksimal yang diijinkan = 60% x 14.000 = 8.400 m²).
3. KLB : 3 (KLB maksimal yang diijinkan yaitu 3 x 14.000 m² =42.000 m²).
4. Lapisan : Maksimal lapis bangunan 8 lapis.

Tipe unit asrama mahasiswa terbagi :

- Unit pertama : dengan luasan 16 m².
 - Unit kedua : dengan luasan 14 m².
 - Sirkulasi sebesar 20 %.
- Total (16 m² + 14 m²) + 20 % = 36 m².

Daya tampung lokasi tapak asrama mahasiswa Bina Nusantara adalah :

42.000 m² : 36 m² = 1160 mahasiswa.

Berdasarkan hasil analisa, maka jumlah mahasiswa yang kan ditampung di sebuah asrama mahasiswa Bina Nusantara adalah ± 1000 orang saja, dengan alasan:

- Banyak mahasiswa yang lebih memilih tinggal di kost karena lebih bebas dan leluasa.
- Banyak mahasiswa yang menyewa tempat tinggal/mengontrak bersama teman-temannya.

KESIMPULAN PERANCANGAN

Program Ruang

PITRA	
Kegiatan Utama Pribadi	
Total	1301,44m ²
Sirkulasi 10%	130,14 m ²
Total	166,44m ²
Sirkulasi 33%	58,25 m ²
Single	1.301,44m ² x 1,30,14 m ² = 1441,58 m ²
Double	166,44m ² x 58,25 m ² = 224,69m ²
Total keseluruhan	
	1636,27 m ²

PUTRI	
Kegiatan Utama Pribadi	
Total	1301,44m ²
Sirkulasi 10%	130,14 m ²
Total	166,64m ²
Sirkulasi 33%	58,25 m ²
Single	1301,44m ² x 130,14 m ² = 1441,58 m ²
Double	166,44m ² x 58,25 m ² = 224,69m ²
Total keseluruhan	
	1636,27 m ²

Tabel kegiatan utama
Sumber :Analisa

Kegiatan Komunitas Dan Kegiatan Rekreasi	
Total	574m ²
Sirkulasi 20%	114,8 m ²
Total keseluruhan	688,8 m ²

Tabel kegiatan Rekreatif
Sumber :Analisa

Kegiatan Penunjang	
Total	455,6 m ²
Sirkulasi 20%	91,12 m ²
Total keseluruhan	546,72 m ²

Tabel Kegiatan Penunjang
Sumber :Analisa

Kegiatan pengelola	
Total	34,6m ²
Sirkulasi 20%	6,92 m ²
Total keseluruhan	41,52 m ²

Kegiatan Pengelola
Sumber :Analisa

Kegiatan Servis	
Total	
Sirkulasi 20%	
Total keseluruhan	

Tabel Kegiatan Servis
Sumber :Analisa

Kejelasan Edukatif	
Tabel	369,7m ²
Sirkulasi 20%	73,84
Total Keseluruhan	443,54 m ²

Tabel kegiatan Edukatif
Sumber :Analisa

Daftar Pustaka

Asrama. (2014, May 5). Dipetik May 5, 2014, dari wikipedia:
<http://id.wikipedia.org>

Banham, R. (1978). *Age of the Masters: A Personal View Of Modern*

Architecture. Harper & Row Icon Editions; First American Edition.

Britannica, E. *Webster Third New International Dictionary*.

Callender, J. D. (1975). *Time Saver Standart for Building Types 2nd edition*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.

Company, H. M. (2000). *The American Heritage, Dictionary of the English Language*.

Farlex. (2007). *The Free Dictionary*.

Gossel, P. (2001). *Architecture in the Twentieth Century*. Taschen.

Keputusan Presiden Nomor 40 1981, 2007. (2007).

Kumalasari. (1989). *Dilema Asrama Dalam Membentuk Pengelolaan*. Jakarta.

Lieberman, P. M. (1976). *Personal Remembrance*. SB 1976 , 8.

Pustaka, B. (1995). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*.

Sears. (1944). *Theory Of Psycodinamic*.

Widiastuti. (1995). *Psikologi Penghuni Asrama*. 5.

Cyrill M Harris, *Dictionary of Architecture and Construction*, Mc Graw Hill Book Comp, 1975, hal.20

De Chiara, Joseph (Ed.). 1984. *Time-Saver Standards for Residential Development*. New York: McGraw Hill Book Company

De Chiara, Joseph dan Michael J. Crosbie. 2001. *Time-Saver Standards for Building Types (Fourth Edition)*. Singapore: Mc Graw Hill Book Companies Inc.

Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik Direktorat Jenderal Cipta Karya

Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan, Peraturan Bangunan Nasional, 1973, Hal. 9.

Hornbeck, JamesS. 1962. *Apartments and Dormitories*. New York : McGraw-Hill Book Company.

E_μ(_CE\$UA_CEv \$XA_CE_Z}\$_§ [A_§_Aiv_A_])\$}}vXA>}v_}vWA'CE_v__X

Poerwadarminto, *Kamus Besar Indonesia*. Hal. 53

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi

Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.60/PRT/1992

RKPD DKI JAKARTA 2012

Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 739/KPTS/1992 Tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman Dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang

Anwar M.Pd . 2006. *Pendidikan kecakapan Hidup (Life Skills Education)*.(Bandung: CV Alfabeta) hlm.12

Robertus Baluk Nugroho,*Pendidikan Asrama*(info@wikimu.com), diakses 22 Mei 2014

Appendix Ilustrasi Perancangan

