

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Bidang industri pendidikan saat ini berkembang sangat pesat baik di Indonesia maupun di negara-negara lain. Akademi-akademi pendidikan terus bermunculan baik dalam skala besar maupun skala kecil. Khusus bagi universitas dengan skala yang besar terus berlomba-lomba untuk menarik calon mahasiswa/i baru mereka baik dengan cara mempercepat proses penerimaan mahasiswa/i baru dan memperbanyak gelombang penerimaannya, maupun dengan cara menyediakan fasilitas-fasilitas baru yang digunakan dalam proses pembelajaran maupun fasilitas yang sifatnya hanya sebagai penunjang saja.

Binus University adalah salah satu universitas dengan skala yang cukup besar dan memiliki kompetensi utama dalam bidang information technology. Seluruh sistem dan kurikulum yang diajarkan pun memiliki dasar information technology dan computer sebagai media pembelajarannya. Semenjak didirikan, saat masih memakai nama Akademi Teknik Komputer (ATK), Binus University hanya memiliki 2 jurusan yaitu Manajemen Informatika dan Teknologi Informasi.

Baru kemudian pada tahun 1998 berdirilah secara resmi Bina Nusantara University yang dimana pada saat itu memiliki 6 fakultas yaitu Computer Studies, Economics and Business, Science and Technology, Language and Culture, Psychology, dan Communication & Multimedia.

Selain itu, Binus University juga mengembangkan beberapa fasilitas pendukung yang turut didirikan seiring dengan perkembangan universitasnya seperti:

- Bina Nusantara Language Center (BNLC).
- Binus Center dan Binus Career.
- Program Studi International Undergraduate Program.
- Binus Online Learning..

Dengan jumlah penerimaan mahasiswa/i yang berkisar diantara 6000 orang per tahunnya, Binus University menjadi salah satu universitas swasta terbesar di Indonesia. Kisaran mahasiswa/i pun tidak hanya dari daerah sekitar Jabodetabek, tapi banyak pula yang berdatangan dari luar Jakarta. Dengan banyaknya jumlah mahasiswa/i yang berasal dari luar Jakarta, menyebabkan industri rumah sewa (kos maupun kontrak) semakin menjamur di daerah sekitar kampus.

Selama ini rumah kos yang ada rata-rata memiliki 2-4 tingkat tiap rumahnya, kemudian fasilitas yang ditawarkan pun bermacam-macam, seperti AC, internet, kamar mandi di dalam kamar, dan adanya *security*. Setiap rumah kos pun dapat menampung rata-rata 30-50 orang dengan biaya per bulannya yang berkisar antara Rp. 500.000 – Rp. 1.500.000, namun biaya itu pun tergantung dengan fasilitas yang disediakan oleh tiap rumah kos dan fasilitas tambahan yang dibawa oleh para penyewa.

Namun dengan kondisi rumah kos yang semakin menjamur, malah membuat para pemilik rumah kos tersebut hanya mementingkan jumlah kamar yang dapat

disediakan tanpa memperhatikan faktor-faktor lain seperti kebersihan, keamanan, dan kenyamanan. Para tenaga kerja yang dipekerjakan untuk memelihara rumah kos pun dinilai tidak kompeten dan terkesan tidak peduli terhadap hal-hal tersebut, bahkan tidak jarang pula di beberapa rumah kos, mereka sering meminta biaya tambahan diluar biaya bulanan tanpa sepengetahuan pemilik rumah kos tersebut.

Pada tahun 2010, dengan visi “*A World Class University*”, Binus University mendirikan Binus Square yaitu sebuah dormitory (tempat tinggal) untuk seluruh mahasiswa/i Binus University dengan tujuan untuk mendukung visi tersebut. Binus Square ini terdiri dari 4 gedung yang memiliki 17 lantai, masing-masing 2 gedung untuk mahasiswa dan mahasiswi. Fasilitas yang disediakan pun relative lengkap dan cukup menarik.

Selain fasilitasnya, para mahasiswa/i yang tinggal di Binus Square juga akan mendapatkan pelatihan-pelatihan untuk mengembangkan soft skill mereka. Pelatihan ini dapat berupa pelatihan secara langsung oleh Hall Residence Tutor maupun mentor. Untuk pelatihan dari mentor bersifat tutoring antar mahasiswa/i, dan tentu saja tutor/mentor yang membimbing diseleksi terlebih dahulu dan harus memenuhi beberapa syarat terlebih dahulu. Selain itu juga diadakan acara-acara lain seperti Culture Week, Summer Camp, Friday Band, Karaoke Night, maupun kompetisi olahraga antar mahasiswa/i yang tinggal di Binus Square.

Dengan segala fasilitas dan program-program yang ditawarkan, Binus Square menjadi salah satu alternative tempat tinggal yang menarik terutama bagi para mahasiswa/i yang datang dari luar daerah Jakarta. Dengan didirikannya Binus Square pula, Binus University memasuki persaingan baru diluar bidang pendidikan yaitu

bidang rumah sewaan yang pada sudah banyak sekali berdiri di sekitar kampus Binus University baik yang dalam skala kecil maupun skala besar. Dengan kondisi sebagai pesaing baru dalam bidang rumah sewaan ini, Binus Square menjadi topik yang sangat menarik untuk dibahas dimulai dari tahap perencanaan dan pengembangan sampai dimulainya masa operasional, serta tujuan jangka pendek maupun jangka panjang dibalik berdirinya Binus Square.

## **1.2 Rumusan Permasalahan**

Setiap universitas secara umum pasti ingin selalu mengembangkan kualitasnya dalam seluruh aspek sesuai dengan visi dan misinya. Hal ini juga yang dilakukan oleh Binus University dengan membangun Binus Square, yaitu sebuah strategi pengembangan usahanya dengan konsep Brand Extension. Pada case study ini akan membahas beberapa hal sebagai berikut:

1. Keputusan strategis yang dibuat dalam mendirikan Binus Square.
2. Proyeksi jangka pendek maupun jangka panjang dari pembangunan Binus Square ini.
3. Performance analysis setelah setengah tahun beroperasi.

Beberapa point yang perlu diperhatikan dan menjadi masalah dalam pendirian Binus Square ini adalah:

1. Pertimbangan dan keputusan strategis (strategic decision) yang dibuat sehingga Binus University mengambil keputusan untuk membuat Brand Extension di bidang yang diluar kompetensi utamanya selama ini yaitu pendidikan
2. Tujuan utama dari Brand Extension tersebut baik jangka pendek maupun jangka panjangnya
3. Apakah tujuan dari Brand Extensions ini sudah tercapai (untuk jangka pendek).

### **1.3 Tujuan dan Manfaat**

Adapun tujuan dari *case study* adalah:

1. Mengetahui pertimbangan dan keputusan strategis yang mengarah kepada Brand Extension dalam mengembangkan Binus Square.
2. Mengetahui proyeksi jangka pendek dan jangka panjang dari Binus Square ini.
3. Mengetahui masalah-masalah yang dihadapi Binus University dalam memasuki bisnis rumah sewaan.
4. Mengetahui performance analysis Binus Square selama setengah tahun beroperasi.

Manfaat yang didapat dari *case study* ini adalah:

1. Pembelajaran mengenai keputusan strategis sebuah perusahaan untuk melakukan sebuah *Brand Extension*.
2. Pembelajaran mengenai diferensiasi produk hasil *Brand Extension* dengan produk-produk yang sudah ada dari *brand* lain.

## **1.4 Ruang Lingkup**

Pada case study ini akan difokuskan kepada pembahasan mengenai tujuan yang ingin dicapai dan proyeksinya, baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang dalam pendirian Binus Square, menganalisa keputusan strategis Brand Extension yang dibuat sehingga pengembangan Binus University mengarah kepada bidang yang diluar kompetensi utamanya, masalah-masalah dihadapi dalam pengembangan Binus Square ini baik pada saat pengembangannya maupun setelah beroperasi, serta performance yang sudah dilakukan selama setengah beroperasi sampai akhir tahun 2010.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

### **Bab I Pendahuluan**

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai sedikit sejarah Binus University, gambaran umum industri rumah kos. Kemudian juga dibahas pula mengenai latar belakang terjadinya masalah, rumusan permasalahan, tujuan dan manfaat dari penulisan ini serta ruang lingkup pembahasan.

### **Bab II Landasan Teori**

Penjabaran mengenai teori-teori yang digunakan dalam penulisan ini. Adapun sumber-sumber pembahasan dari teori-teori tersebut didapat dari buku, jurnal, serta internet.

### **Bab III Metodologi**

Bab ini menjelaskan metodologi penelitian yang digunakan penulis untuk membahas *company case study* ini, yaitu *qualitative research*, dan *in-depth interview* dengan beberapa staf yang berhubungan dengan *case study* ini.

### **Bab IV Hasil dan Pembahasan**

Pada bab ini akan dijabarkan mengenai hasil analisis yang dilakukan penulis serta solusi apa yang didapat.

### **Bab V Kesimpulan dan Saran**

Bab ini menjabarkan kesimpulan yang didapatkan dari hasil analisis yang telah dilakukan serta saran-saran untuk perbaikan kedepannya.