

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

1.1.1. Latar Belakang Proyek

Yogyakarta selama ini dikenal sebagai “Kota Pelajar,” namun dalam beberapa tahun terakhir reputasi tersebut mulai mengalami tantangan. Persaingan antar daerah sebagai tujuan pendidikan semakin kuat, dan sejumlah Perguruan Tinggi Swasta di Yogyakarta mengalami penurunan minat mahasiswa baru. Suara Jogja (2025) melaporkan bahwa tingkat keterisian mahasiswa di PTS hanya mencapai sekitar 57%, menunjukkan melemahnya daya tarik institusi pendidikan swasta di Yogyakarta di mata calon mahasiswa. Kondisi ini mengindikasikan bahwa perguruan tinggi perlu memikirkan strategi baru untuk meningkatkan kualitas pembelajaran dan pembentukan karakter mahasiswa agar tetap kompetitif.

Jumlah Mahasiswa/i DIY

Tahun	Data Resmi	Jumlah Mahasiswa (Estimasi)	Keterangan
2020/2021	Bappeda DIY	674.745	Data asli (Bappeda DIY)
2021/2022	-	655.319	Estimasi Berdasarkan Tren
2022/2023	Bappeda DIY	640.658	Data asli (Bappeda DIY)
2023/2024	-	621.232	Estimasi Berdasarkan Tren
2024/2025	Bappeda DIY	597.038	Data asli (Bappeda DIY)

Tabel 1.1 jumlah mahasiswa/i DIY
Sumber: Bappeda DIY

Dalam konteks inilah, penyediaan asrama mahasiswa muncul sebagai salah satu jawaban strategis. Asrama bukan lagi sekadar fasilitas hunian, melainkan media pembinaan karakter, sosial, dan akademik yang terintegrasi. Melalui program tinggal tahun pertama (semester 1-2), mahasiswa baru dapat diarahkan dan dibentuk dalam lingkungan yang lebih kondusif, terstruktur, dan mendukung pembelajaran di luar kelas. Rahmawati (2022) menegaskan bahwa desain fasilitas hunian mahasiswa berperan dalam meningkatkan kualitas belajar dan kesejahteraan psikologis, sementara Astuti & Suryani (2019) menyatakan bahwa asrama merupakan ruang pembentukan karakter dan interaksi sosial yang sehat. Hal ini menjadikan asrama sebagai elemen pendukung peningkatan mutu institusi, termasuk aspek pembinaan mahasiswa yang relevan bagi penilaian akreditasi.

Pada konteks Universitas Atma Jaya Yogyakarta, urgensi pembangunan asrama baru semakin nyata. Saat ini UAJY hanya memiliki satu asrama aktif, yaitu Asrama Maximillian Kolbe, berkapasitas sekitar 38 mahasiswa dan hanya diperuntukkan bagi laki-laki. Berdasarkan wawancara lapangan tahun 2025, tingkat hunian aktual hanya sekitar 13 mahasiswa, dengan banyak unit kamar tidak termanfaatkan secara optimal. Hal ini menunjukkan bahwa sistem asrama belum berfungsi strategis sebagai sarana pembinaan mahasiswa, baik secara kapasitas maupun kualitas program.



Gambar 1.1 Diagram Jumlah Mahasiswa UAJY 2018-2025
Sumber: Kompasiana

Dengan demikian, pembangunan Asrama Mahasiswa Universitas Atma Jaya Yogyakarta perlu dipandang sebagai instrumen peningkatan kualitas perguruan tinggi. Asrama yang diisi mahasiswa baru selama tahun pertama dapat menjadi ruang pembinaan karakter, penanaman nilai universitas, pendampingan akademik, serta penguatan *soft skills* seperti kemandirian, disiplin, dan kolaborasi. Kehadiran asrama yang dirancang berdasarkan pendekatan perilaku produktif sosial dan akademik diharapkan dapat memperkuat budaya kampus, meningkatkan mutu mahasiswa, dan secara tidak langsung mendukung peningkatan akreditasi UAJY melalui pembinaan lulusan berjiwa unggul, inklusif, humanis, dan berintegritas sesuai visinya.



Gambar 1.2 Asrama Maximillian Kolbe
Sumber: Cristovel, 2018

Ketimpangan antara jumlah mahasiswa UAJY yang jauh lebih besar dan fasilitas hunian yang sangat terbatas ini menegaskan perlunya pembangunan asrama mahasiswa baru yang bisa membentuk kepribadian unggul, inklusif, humanis, dan berintegritas serta mampu mendukung kehidupan akademik dan sosial mahasiswa secara lebih efektif.

1.1.2. Fenomena Lapangan

Fenomena di lapangan menunjukkan bahwa kualitas karakter dan pola hidup mahasiswa UAJY masih sangat dipengaruhi oleh lingkungan hunian mereka, terutama kos-kosan di kawasan Babarsari yang cenderung tidak memiliki struktur pembinaan, fasilitas belajar yang terbatas, serta minim kontrol sosial. Kondisi ini menyebabkan mahasiswa sulit berkembang secara terarah sesuai visi universitas berintegritas, unggul, humanis, inklusif, dan saling melayani karena tidak ada lingkungan yang secara konsisten membentuk kebiasaan baik, disiplin belajar, maupun interaksi sosial yang sehat. Hal ini selaras

dengan temuan Rahmawati (2022) yang menyatakan bahwa kualitas hunian mahasiswa berpengaruh langsung terhadap kenyamanan belajar, rutinitas harian, dan perkembangan perilaku akademik.

Dari sisi produktivitas sosial lingkungan kos yang bebas dan kurang terstruktur juga berpengaruh terhadap sosial mahasiswa, yakni kemampuan mereka untuk berkolaborasi, berinteraksi secara positif, dan membangun jejaring. Altman & Chemers (1980) menjelaskan bahwa perilaku sosial manusia sangat ditentukan oleh setting lingkungan yang memberi rasa kebersamaan dan struktur interaksi (sense of community). Ketika ruang komunal tidak tersedia atau tidak terkelola, mahasiswa cenderung menarik diri, terisolasi, atau justru terpapar perilaku sosial yang negatif. Hal ini menunjukkan bahwa lingkungan hunian berperan signifikan dalam membentuk kualitas hubungan sosial dan dinamika komunitas mahasiswa.

Dari sisi produktivitas akademik, penelitian Zhang, et al (2023) menemukan bahwa kualitas lingkungan asrama termasuk ruang belajar bersama, tata suara, dan kenyamanan akustik berpengaruh besar terhadap efektivitas pembelajaran informal dan motivasi belajar mahasiswa. Ini menunjukkan bahwa hunian yang tidak menyediakan ruang belajar memadai berpotensi menurunkan kualitas akademik mahasiswa. Sementara itu, Wayland Baptist University (2023) menyebutkan bahwa tinggal di asrama meningkatkan kedisiplinan, keterlibatan akademik, serta kontrol sosial yang mendukung pencapaian akademik jangka panjang, sehingga mahasiswa lebih mampu mencapai standar mutu universitas.

Dengan melihat kondisi tersebut, urgensi pembangunan asrama baru di Universitas Atma Jaya Yogyakarta bukan hanya soal penyediaan hunian, tetapi sebagai media pembinaan tahun pertama (semester 1-2) untuk memperkuat orientasi akademik, etika, kemandirian, serta kemampuan sosial mahasiswa baru. Asrama menjadi ruang pembinaan budaya kampus, internalisasi nilai universitas, peningkatan produktivitas mahasiswa, dan secara tidak langsung menjadi instrumen peningkatan kualitas pendidikan dan daya saing universitas di Yogyakarta.

1.2. Rumusan Masalah

Bagaimana rancangan asrama mahasiswa UAJY yang menjadi sarana pembinaan karakter dan penanaman visi UAJY melalui penyediaan ruang interaksi, hubungan antar unit, dan desain unit dengan pendekatan produktif sosial-akademik?

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari perancangan ini adalah mewujudkan Asrama Mahasiswa Universitas Atma Jaya Yogyakarta sebagai fasilitas pembinaan karakter dan ruang hidup yang mampu menumbuhkan produktivitas sosial-akademik, melalui penyediaan lingkungan hunian yang terstruktur, terarah, dan selaras dengan nilai serta visi universitas. Perancangan ini bertujuan menciptakan ruang-ruang fisik yang secara langsung maupun tidak langsung membentuk perilaku positif mahasiswa seperti integritas, kedisiplinan, kolaborasi, kepedulian, dan kecakapan akademik sehingga penghuni asrama berkembang menjadi pribadi yang unggul,

inklusif, humanis, dan berintegritas, serta mampu membawa citra dan kualitas universitas ke arah yang lebih baik.

1.3.2 Sasaran

Sasaran dari perancangan ini adalah:

- a. Merumuskan konsep asrama mahasiswa berbasis perilaku produktif sosial dan akademik melalui studi karakter mahasiswa UAJY, visi institusi, serta teori lingkungan-perilaku, sehingga desain mampu mendukung pembinaan diri dan produktivitas belajar.
- b. Menghasilkan program ruang dan tata kelola ruang tinggal serta fasilitas komunal yang mampu memfasilitasi aktivitas akademik, interaksi sosial, pembinaan karakter, dan kehidupan keseharian mahasiswa baru secara terarah dan bermakna.

1.4. Lingkup Pembahasan

1.4.1. Lingkup Spasial

Lingkup spasial perancangan ini berada pada kawasan Universitas Atma Jaya Yogyakarta dan lingkungan Babarsari sebagai koridor pendidikan yang aktif dan padat oleh kegiatan mahasiswa. Tapak studi berlokasi di belakang kampus II Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Pembahasan spasial berfokus pada bagaimana konteks fisik, karakter lingkungan akademik, kedekatan kampus, aksesibilitas, dan pola aktivitas mahasiswa membentuk kebutuhan desain asrama yang mendukung pembinaan karakter, interaksi sosial, serta produktivitas akademik mahasiswa baru UAJY.

1.4.2. Lingkup Temporal

Lingkup temporal penelitian ini mencakup kondisi eksisting tahun 2025 sebagai titik representasi fenomena menurunnya minat kuliah dan tantangan mutu perguruan tinggi di Yogyakarta. Rentang waktu proyeksi diarahkan pada kebutuhan 5-10 tahun ke depan untuk melihat peran asrama sebagai intervensi strategis universitas dalam membentuk kualitas mahasiswa sejak awal studi khususnya semester pertama dan kedua sebagai bagian dari penguatan branding akademik dan akreditasi institusi. Perancangan mempertimbangkan perubahan peran asrama sebagai sarana pembinaan generasi mahasiswa baru dalam jangka panjang, bukan sekadar fasilitas hunian.

1.4.3. Lingkup Substansial

Lingkup substansial mencakup penerapan konsep perilaku produktif sosial dan akademik sebagai dasar pendekatan desain asrama. Pembahasan meliputi bagaimana ruang hunian, ruang komunal, ruang belajar, area pembinaan, serta fasilitas interaksi mampu mendukung pembentukan karakter unggul, humanis, inklusif, dan berintegritas sesuai nilai UAJY. Substansi analisis juga menyoroti integrasi desain dengan pembinaan mahasiswa baru, hubungan arsitektur-perilaku, standar ruang asrama, kebutuhan pengguna lintas program studi, serta strategi desain yang mendorong lingkungan hidup yang mendidik, suportif, dan relevan dengan penguatan mutu kampus.

1.5. Metode

Metode yang digunakan dalam perancangan **Asrama Mahasiswa Universitas Atma Jaya Yogyakarta sebagai pendukung produktivitas sosial-akademik** terdiri dari beberapa tahapan berikut:

a. Studi Literatur

Mengumpulkan teori, jurnal, laporan penelitian, dan artikel berita yang berkaitan dengan asrama mahasiswa, pengembangan karakter mahasiswa, perilaku produktif sosial dan akademik, serta desain lingkungan belajar. Studi literatur ini digunakan untuk memperkuat landasan konseptual mengenai urgensi asrama sebagai sarana pembinaan tahun pertama, standar kebutuhan ruang, serta strategi desain yang mendukung kenyamanan, interaksi sosial, dan produktivitas belajar mahasiswa.

b. Pengumpulan Data Lapangan

Melakukan survei langsung pada tapak di Jalan Babarsari, Caturtunggal, Depok, Sleman, untuk mengumpulkan data kondisi eksisting tapak, aksesibilitas, fasilitas sekitar, kondisi lingkungan fisik, drainase, kebisingan, iklim, serta dokumentasi berupa foto, peta, dan observasi penggunaan ruang di sekitar kawasan kampus. Selain itu dilakukan wawancara informal dengan penghuni Asrama Maximillian Kolbe untuk memperoleh gambaran nyata mengenai keterbatasan hunian dan pengalaman pembinaan mahasiswa di asrama saat ini.

c. Analisis Data

Data yang terkumpul dianalisis untuk mengetahui potensi tapak, kesenjangan fasilitas pembinaan mahasiswa, serta kebutuhan ruang berdasarkan perilaku dan aktivitas pengguna. Analisis meliputi analisis akses tapak, kebutuhan ruang dasar, pola kegiatan mahasiswa, pemanfaatan fasilitas komunal, serta keterkaitan desain terhadap faktor-faktor produktivitas akademik dan sosial.

d. Sintesis Perancangan

Hasil analisis kemudian disintesis menjadi konsep perancangan yang berfokus pada dua arah utama:

- **Mendukung pembinaan mahasiswa baru** melalui penyediaan hunian yang layak, nyaman, terintegrasi dengan kampus, dan representatif terhadap nilai institusi, serta
- **Mendorong produktivitas sosial-akademik** melalui penyediaan ruang komunal, fasilitas pembelajaran, dan lingkungan interaktif yang selaras dengan perilaku mahasiswa.

Tahapan ini juga mencakup penyusunan pola tata massa, zonasi ruang, sirkulasi, dan penentuan hubungan antar ruang.

e. Penerjemahan Konsep ke Desain

Konsep perancangan dituangkan dalam bentuk pra-rancangan arsitektural seperti diagram, skema zonasi, denah, dan konsep massa bangunan. Pada tahap ini prinsip kenyamanan hunian, pembentukan karakter, dan perilaku produktif sosial-akademik diterapkan secara integratif, sehingga menghasilkan rancangan asrama yang adaptif, mendukung pembinaan mahasiswa baru, dan sesuai dengan konteks kebutuhan Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

1.6. Keaslian Karya

Tabel Keaslian Karya

No.	Penulis	Informasi/Kutipan Yang Digunakan	Tujuan	Perbedaan dengan perancangan
1.	Astuti & Suryani (2019)	Asrama sebagai sarana pembentukan karakter dan interaksi sosial mahasiswa	Mengkaji peran asrama dalam pembinaan dan interaksi sosial mahasiswa	https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JPP/article/view/22179

2.	Rahmawati (2022)	Desain interior kamar asrama memengaruhi kenyamanan belajar dan produktivitas akademik	Menganalisis kualitas interior kamar asrama dan dampaknya pada kenyamanan belajar	https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/RUMAHJURNAL/article/view/31294
3.	Zhang, Wang & Zhou (2023)	Lingkungan asrama berpengaruh pada pembelajaran informal, interaksi sosial, dan performa akademik.	Mengkaji hubungan desain dormitory dengan pengalaman belajar mahasiswa	https://www.mdpi.com/2075-5309/13/2/410
4.	WOHA Architects (2016)	Studi kasus konsep asrama tropis berbasis interaksi sosial (Crescent Hall NTU Singapore)	Menampilkan konsep arsitektur asrama modern berbasis komunitas	https://www.woha.net/project/crescent-hall-nanyang-technological-university/

5.	SHAU Indonesia (2022)	Asrama Mahasiswa Nusantara sebagai model hunian pembinaan karakter dan integrasi sosial.	Mendesain student housing pemerintah untuk pembinaan mahasiswa nusantara	https://shau.nl/projects/amn-surabaya/
6.	Suara Jogja (2025)	Jumlah peminat kuliah PTS Yogyakarta menurun signifikan	Mengungkap fenomena penurunan minat studi di Yogyakarta	https://jogja.suara.com/read/2025/10/23/140524/yogyakarta-tak-lagi-primadona-peminat-kuliah-di-pts-anjlok-drastis

Tabel 1.2 Tabel Keaslian Karya
Sumber: Penulis, 2025

1.7. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi konteks proyek, fenomena lapangan, rumusan masalah, tujuan, sasaran, manfaat, dan lingkup pembahasan. Pembahasan menyoroti urgensi pembangunan asrama mahasiswa UAJY sebagai sarana pembinaan tahun pertama, penguatan produktivitas sosial-akademik, serta dukungan terhadap capaian mutu institusi dan karakter mahasiswa.

BAB II TINJAUAN TEORI

Bab ini menguraikan teori dan konsep pendukung perancangan, meliputi: pengertian dan fungsi asrama mahasiswa, teori perilaku produktif sosial dan akademik, living-learning community, pembentukan karakter mahasiswa, kenyamanan ruang hunian, serta fasilitas pendukung pembinaan mahasiswa baru. Bab ini juga mencakup referensi best-practice asrama kampus di Indonesia maupun luar negeri sebagai acuan desain.

BAB III TINJAUAN OBYEK

Bab ini menjelaskan kondisi tapak yang berada di kawasan Babarsari, Sleman, meliputi aksesibilitas, iklim, kebisingan, vegetasi, infrastruktur, aktivitas sekitar, serta kedekatannya dengan kampus UAJY. Analisis mencakup kebutuhan kapasitas mahasiswa, keberadaan asrama eksisting, keterbatasannya, serta potensi integrasi asrama baru dalam sistem pembinaan kampus.

BAB IV METODE ANALISIS

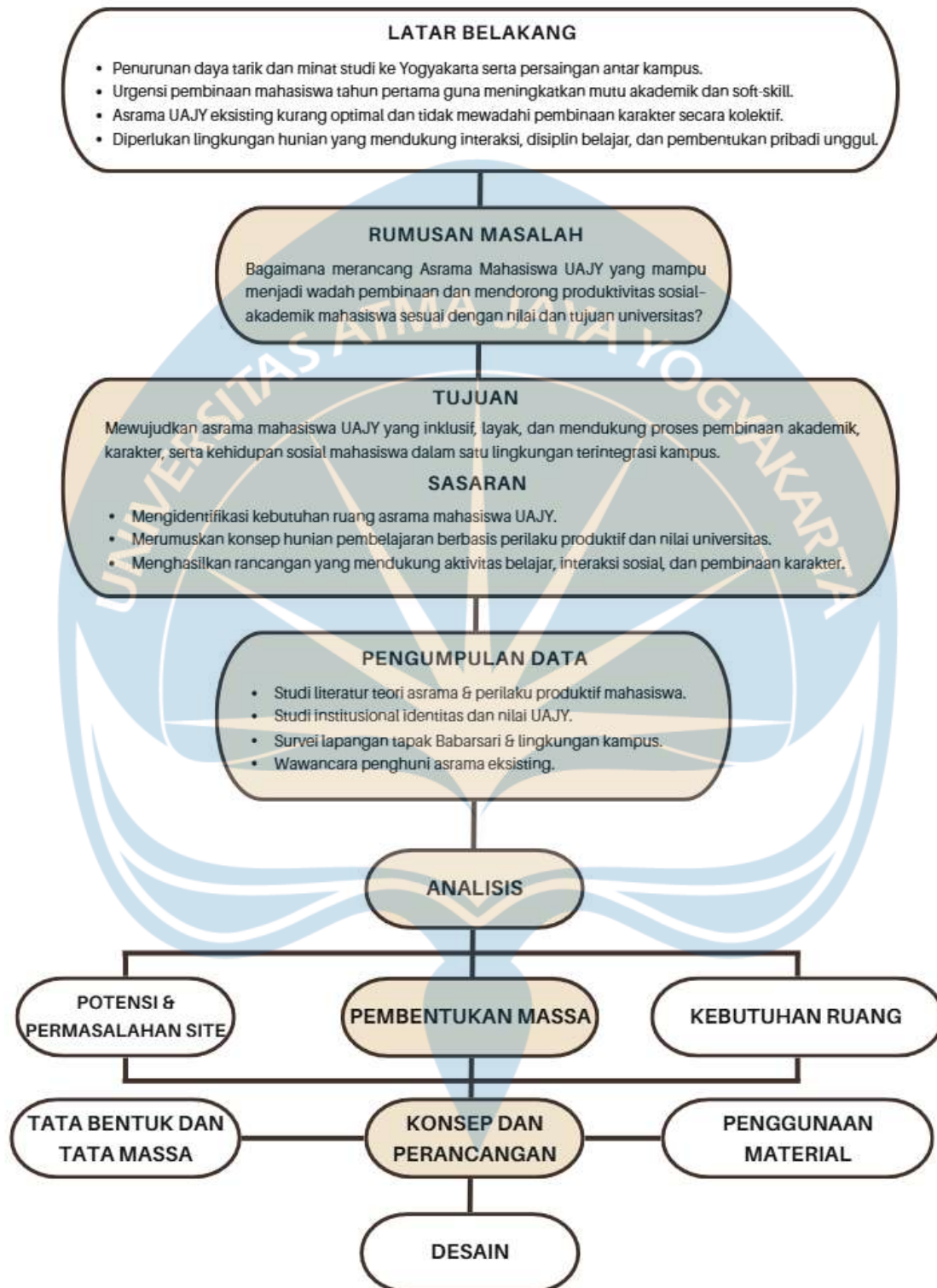
Bab ini memaparkan metode studi literatur, pengumpulan data lapangan, observasi perilaku penghuni asrama, analisis kebutuhan ruang, serta penilaian kegiatan mahasiswa dalam konteks pembinaan

dan kehidupan kampus. Metode ini digunakan untuk menghasilkan dasar konseptual perancangan yang sejalan dengan pendekatan perilaku produktif dan pengembangan karakter mahasiswa.

BAB V SINTESIS DAN KONSEP PERANCANGAN

Bab ini berisi sintesis dari teori, data lapangan, dan hasil analisis kebutuhan ruang yang kemudian dirumuskan menjadi konsep perancangan asrama UAJY. Konsep difokuskan pada penciptaan hunian pembelajaran (living-learning residence) yang mendukung pembinaan mahasiswa baru, menstimulasi produktivitas sosial-akademik, memperkuat nilai-nilai universitas, serta membangun komunitas mahasiswa yang unggul, inklusif, dan berintegritas.

1.8. Kerangka Berpikir



Gambar 1.3 Kerangka Berpikir
Sumber: Penulis, 2025