

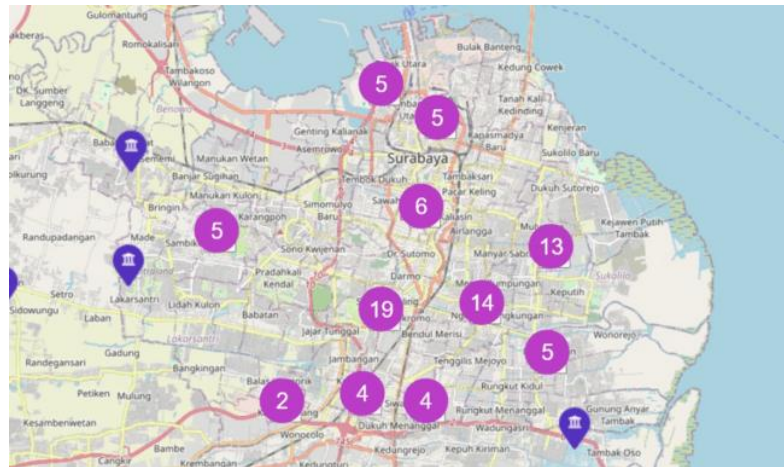
# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kota Surabaya merupakan salah satu kota pendidikan terbesar di Indonesia. Berdasarkan data Pangkalan Data Pendidikan Tinggi (PDDikti), terdapat lebih dari 70 institusi pendidikan tinggi yang aktif beroperasi di kota ini, mulai dari perguruan tinggi negeri, swasta, hingga keagamaan. Hal tersebut menjadikan Surabaya sebagai tujuan utama mahasiswa perantau dari berbagai daerah di Indonesia, baik dari wilayah Jawa maupun luar Jawa. Kondisi ini mendorong tingginya mobilitas mahasiswa perantau yang datang ke Surabaya setiap tahun, sehingga membentuk dinamika sosial dan kebutuhan ruang yang khas dalam kehidupan perkotaan.

Secara spasial, persebaran kampus di Kota Surabaya menunjukkan area persebaran perguruan tinggi yang cenderung terkonsentrasi pada wilayah tertentu, sehingga menciptakan perbedaan kebutuhan dan distribusi terhadap penyediaan hunian mahasiswa di kawasan sekitarnya. Berdasarkan data peta persebaran perguruan tinggi (PDDikti), wilayah Surabaya bagian timur seperti Kecamatan Mulyorejo, Sukolilo, Tenggiling, Wonocolo, Rungkut, dan Gunung Anyar memiliki konsentrasi kampus terbesar, di antaranya terdapat Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS), Universitas Airlangga (UNAIR), UIN Sunan Ampel (UINSA), UPN Veteran Jawa Timur, Universitas Hang Tuah dan beberapa perguruan tinggi swasta lainnya. Kawasan ini berkembang menjadi koridor pendidikan yang padat aktivitas akademik dan sosial, serta memiliki potensi besar untuk pengembangan fasilitas hunian mahasiswa.



Gambar 1.1. Peta Persebaran Perguruan Tinggi  
 Sumber : PDDikti,2025

Pertumbuhan Pertumbuhan jumlah mahasiswa setiap tahunnya menimbulkan tantangan nyata dalam penyediaan hunian sementara yang layak. Berdasarkan analisa data rasio jumlah mahasiswa rantau terhadap mahasiswa aktif di Kota Surabaya wilayah timur sangat tinggi, sehingga terjadi akumulasi populasi mahasiswa perantau dari tahun ke tahun. Sementara itu, kapasitas asrama yang tersedia baik milik universitas, yayasan, maupun lembaga keagamaan masih jauh dari memadai. (Tabel 1.2) menunjukkan kapasitas penghuni beberapa asrama mahasiswa di Kota Surabaya memperlihatkan bahwa daya tampung asrama yang ada hanya memenuhi sebagian kecil kebutuhan mahasiswa. Akibat keterbatasan ini, mayoritas mahasiswa memilih tinggal di rumah kos atau kontrakan dengan kualitas lingkungan yang beragam, sering kali tidak mendukung aktivitas akademik maupun pembinaan karakter. Fenomena tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara kebutuhan dan ketersediaan hunian mahasiswa, sehingga diperlukan rancangan asrama mahasiswa yang tidak sekadar berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga mampu mengakomodasi aspek sosial, psikologis, dan akademik penghuninya.

Tabel 1.1.  
Jumlah Mahasiswa Rantau dan Basis Pasar Urbanisasi Mahasiswa di Perguruan Tinggi di Kota Surabaya

<b>Nama Perguruan Tinggi</b>	<b>Total Mahasiswa Aktif</b>	<b>Potensi Pasar Rantau</b>	<b>Total Mahasiswa Rantau</b>	<b>Indikator Demografi dan Basis Pasar</b>
ITS & UNAIR	± 59.000	± 45%	± 26.550	Penerapan sistem seleksi nasional (SNBP & SNBT) yang menciptakan heterogenitas asal daerah mahasiswa lintas provinsi secara masif.
UPN "VETERAN" JAWA TIMUR	± 24.000	± 40%	± 9.600	Status PTN yang menarik minat pendaftar dari wilayah Jabodetabek dan Sumatera, selain dominasi pasar regional Jawa Timur.
UNIVERSITAS SURABAYA (UBAYA)	± 10.000	± 40%	± 4.000	Memiliki basis segmentasi pasar (niche market) yang kuat dari kalangan mahasiswa Indonesia Timur dan Kalimantan dengan daya beli menengah-atas.
UNTAG, UNITOMO, & ITATS	± 24.000	± 30%	± 7.200	Keberadaan berbagai Organisasi Daerah (ORDA) aktif yang mengindikasikan signifikansi populasi mahasiswa dari Nusa Tenggara, Maluku, dan Flores.

Sumber : Analisa Penulis, 2025

Tabel 1.2.  
 Kapasitas Penghuni Asrama Mahasiswa di Kota Surabaya

Nama Asrama	Lokasi	Kapasitas Hunian
Asrama Mahasiswa Nusantara	Wonocolo	528
Asrama Mahasiswa ITS	Sukolilo	1600
Asrama Mahasiswa UINSA	Wonocolo	398
Asrama Mahasiswa UNAIR	Mulyorejo	896
Asrama Mahasiswa UPN	Gunung Anyar	288

Sumber : Analisis Pribadi, 2025

Sebagai kota metropolitan dengan kepadatan penduduk dan tingkat urbanisasi tinggi, menampilkan kompleksitas sosial yang memengaruhi perilaku warganya. Lingkungan yang kompetitif dan individualistis kerap menimbulkan isolasi sosial, terutama bagi mahasiswa perantau dengan latar belakang yang beragam. Dalam kondisi ini, asrama berperan sebagai ruang transisi sosial yang membantu adaptasi, pembentukan karakter, dan interaksi kolektif yang terarah. Secara psikologis, kebutuhan mahasiswa terhadap tempat tinggal dapat dijelaskan melalui teori hierarki kebutuhan Abraham Maslow. Asrama ideal tidak hanya memenuhi kebutuhan dasar seperti kenyamanan dan keamanan, tetapi juga memfasilitasi kebutuhan sosial, penghargaan diri, dan aktualisasi melalui ruang interaksi, belajar, dan refleksi pribadi. Adanya asrama mahasiswa sebagai hunian kolektif sementara juga sejalan dengan agenda *Sustainable Development Goals* (SDGs), khususnya poin 4 (*Quality Education*) yang menekankan pentingnya lingkungan belajar yang inklusif, poin 11 (*Sustainable Cities and Communities*) yang berfokus pada penyediaan hunian layak dan berkelanjutan, serta poin 3 (*Good Health and Well-Being*) yang menekankan kesejahteraan fisik dan mental manusia.

Untuk mewujudkan tujuan tersebut, pendekatan Arsitektur Perilaku (*Behavioral Architecture*) diterapkan sebagai landasan perancangan. Pendekatan ini menempatkan hubungan timbal balik antara perilaku manusia dan ruang sebagai dasar pengambilan keputusan desain. Melalui prinsip tersebut, perancangan asrama mahasiswa diarahkan agar mampu menjawab hierarki kebutuhan penghuni sebagaimana dijelaskan oleh Maslow, mulai dari

kebutuhan fisik, rasa aman, kebutuhan hingga aktualisasi diri, serta mendukung pencapaian agenda SDGs melalui penciptaan ruang yang adaptif, inklusif, dan berkelanjutan. Pola ruang, sirkulasi, pencahayaan, dan materialitas dirancang untuk menstimulasi interaksi sosial positif, menumbuhkan rasa memiliki, serta mendorong perilaku produktif yang mendukung keseimbangan antara kehidupan sosial dan akademik mahasiswa.

Oleh karena itu, perancangan Asrama Mahasiswa di Kota Surabaya dengan pendekatan Arsitektur Perilaku menjadi urgensi nyata untuk menjawab kebutuhan hunian yang tidak hanya layak secara fisik, tetapi juga membentuk karakter, kemandirian, dan kesadaran sosial mahasiswa. Asrama ini diharapkan menjadi ruang hidup yang menumbuhkan kebebasan berpikir, tanggung jawab, serta semangat pembaruan menuju generasi muda yang berdaya saing, berintegritas dan berkeadilan.

## **1.2 Tujuan dan Sasaran Perancangan**

### **1.2.1 Tujuan**

Tujuan perancangan yang hendak dicapai dalam perancangan Asrama Mahasiswa dengan Pendekatan Arsitektur Perilaku di Kota Surabaya, yaitu :

1. Mewujudkan asrama mahasiswa yang memenuhi kebutuhan hunian layak sekaligus mendukung pembentukan karakter, kemandirian, kesadaran sosial para penghuni.
2. Menyediakan lingkungan asrama yang adaptif terhadap perilaku mahasiswa dan mendorong terciptanya jiwa komunal dengan tetap menjunjung tinggi asas pergaulan yang sehat.
3. Mengintegrasikan prinsip Arsitektur Perilaku untuk menciptakan keseimbangan antara aspek fisik, sosial, dan psikologis mahasiswa.

### **1.2.2 Sasaran**

Sasaran perancangan yang hendak dicapai dalam perancangan Asrama Mahasiswa dengan Pendekatan Arsitektur Perilaku di Kota Surabaya, yaitu :

1. Terbentuknya lingkungan asrama yang inklusif, adaptif, dan mendukung interaksi sosial positif.
2. Terciptanya tatanan ruang yang menumbuhkan rasa kebersamaan (*sense of community*) dan mendukung kegiatan belajar yang mandiri.
3. Terwujudnya hubungan timbal balik antara perilaku penghuni dan karakter ruang yang mendorong pola hidup disiplin serta produktif

## **1.3 Batasan dan Asumsi**

### **1.3.1 Batasan**

Batasan perancangan yang hendak dicapai dalam perancangan Asrama Mahasiswa Islam dengan Pendekatan Arsitektur Perilaku di Kota Surabaya, yaitu :

1. Pengguna utama adalah mahasiswa perantau yang menempuh studi di perguruan tinggi di Surabaya, dengan rentang usia 18–25 tahun.
2. Asrama beroperasi penuh 24 jam, dengan aturan khusus untuk kegiatan bersama (misalnya jam makan, olahraga, kegiatan pembinaan, dan perayaan hari besar).
3. Target utama penghuni merupakan mahasiswa dari perguruan tinggi negeri dan swasta di Kota Surabaya yang berada di wilayah timur dan sekitarnya.

### **1.3.2 Asumsi**

Asumsi perancangan yang hendak dicapai dalam perancangan Asrama Mahasiswa Islam dengan Pendekatan Arsitektur Perilaku di Kota Surabaya, yaitu :

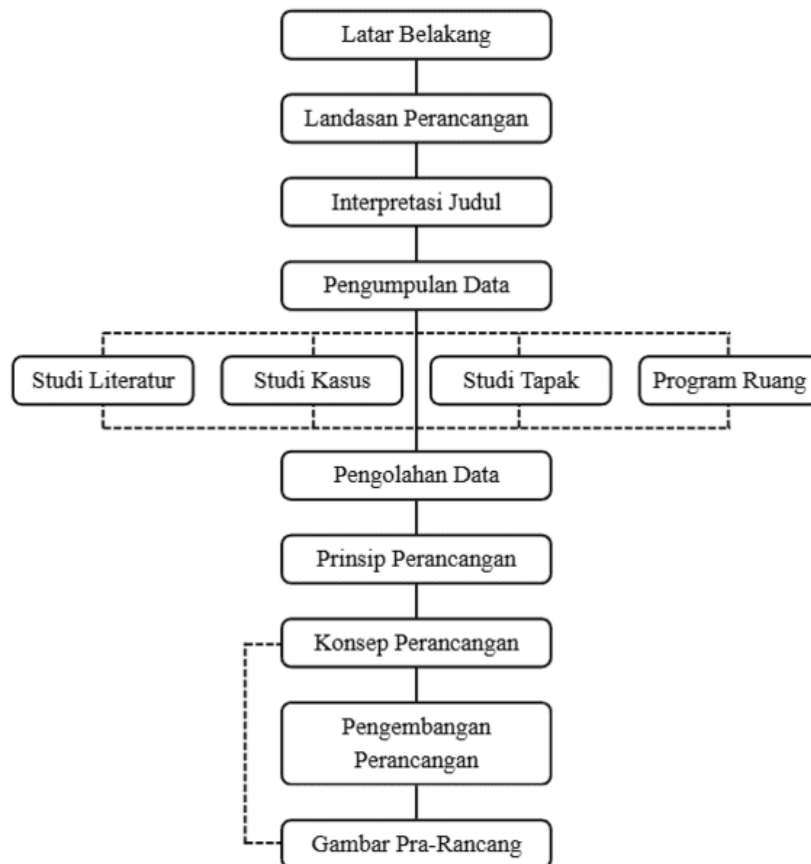
1. Proyek dimiliki dan dikelola oleh pihak swasta sebagai hunian komersil.
2. Asrama dirancang untuk menampung 1200 penghuni dari perguruan tinggi negeri/swasta di Kota Surabaya.
3. Selain fungsi hunian, asrama memiliki program pembinaan rutin (kajian, mentoring, pelatihan organisasi, pengembangan kemampuan, dan konseling).

### **1.4 Tahapan Perancangan**

Untuk mewujudkan gagasan perancangan menjadi sebuah rancangan fisik yang baik, diperlukan beberapa tahapan penyusunan yang dilakukan secara bertahap. Adapun tahapan tersebut meliputi:

1. Menginterpretasikan judul perancangan secara singkat berdasarkan tema yang telah ditentukan, yaitu “Asrama Mahasiswa dengan Pendekatan Arsitektur Perilaku di Kota Surabaya”.
2. Mengumpulkan data yang mendukung proses perancangan, baik berupa data primer maupun data sekunder. Pengumpulan data dilakukan melalui survei lapangan, studi literatur, studi kasus, serta wawancara dengan pihak terkait apabila diperlukan.
3. Mengolah data yang telah diperoleh sebagai dasar dan acuan dalam proses perancangan objek.
4. Menyusun serta merumuskan asas dan metode perancangan berdasarkan berbagai sumber literatur yang mendukung teori maupun konsep rancangan.

5. Menentukan konsep dan tema rancangan, serta memilih pendekatan yang digunakan selama proses perancangan agar hasil rancangan tetap sesuai dengan tujuan dan arah perancangan.
6. Mengembangkan rancangan bangunan berdasarkan konsep dan tema yang telah ditentukan sebelumnya.
7. Mewujudkan hasil pra-rancangan ke dalam bentuk gambar kerja, seperti site plan, layout plan, denah, potongan, tampak bangunan, detail arsitektur, utilitas, serta perspektif bangunan.



Gambar 1.2. Diagram Alur Tahapan Perancangan  
 Sumber : Analisis Pribadi, 2025

## 1.5 Sistematika Laporan

Penyusunan acuan perancangan pada laporan ini dibagi ke dalam beberapa tahapan pembahasan sebagai berikut :

**BAB I** Pendahuluan, berisi latar belakang perancangan, pemilihan judul “Asrama Mahasiswa dengan Pendekatan Arsitektur Perilaku di Kota Surabaya”, tujuan dan sasaran perancangan, batasan serta asumsi rancangan, tahapan perancangan, dan sistematika pembahasan laporan.

**BAB II** Tinjauan Objek Perancangan, membahas mengenai pengenalan objek Asrama Mahasiswa beserta kajian literatur yang berkaitan dengan perancangan. Pembahasan dimulai dari pengertian judul sebagai dasar pemilihan tema rancangan, studi literatur yang berisi teori dan data pendukung, serta tinjauan studi kasus terhadap objek sejenis untuk memperoleh hasil analisis dan perbandingan. Pada bab ini juga dibahas mengenai lingkup pelayanan, aktivitas pengguna, kebutuhan ruang, serta perhitungan luasan ruang yang dibutuhkan dalam rancangan.

**BAB III** Tinjauan Lokasi Perancangan, berisi pembahasan mengenai lokasi site perancangan yang digunakan untuk objek Asrama Mahasiswa dengan Pendekatan Arsitektur Perilaku di Kota Surabaya, meliputi kondisi lingkungan, potensi site, serta aspek-aspek yang memengaruhi proses perancangan.

**BAB IV** Analisis Perancangan, berisi analisis terhadap berbagai aspek perancangan seperti analisis site, ruang, zonasi, bentuk, serta tampilan bangunan yang nantinya menjadi dasar dalam penyusunan konsep rancangan.

**BAB V** Konsep Rancangan, membahas mengenai konsep dasar yang digunakan dalam perancangan, meliputi rumusan fakta, isu, dan tujuan rancangan, penentuan tema dan pendekatan desain, serta konsep perancangan yang mencakup tatanan massa, bentuk bangunan, ruang luar, ruang dalam, struktur, utilitas, pencahayaan, penghawaan, akustik, dan aspek pendukung lainnya.

**BAB VI** Aplikasi perancangan membahas mengenai pengaplikasian konsep-konsep yang direncanakan meliputi aplikasi tatanan massa, aplikasi bentuk dan tampilan, aplikasi ruang luar, aplikasi ruang dalam, aplikasi struktur, hingga aplikasi utilitas dan aspek pendukung lainnya.