

# Konsep Penataan Hunian Sewa Mahasiswa Studi Kasus: Kawasan Kampus Teknik Gowa

Mimi Arifin\*<sup>1</sup>, Wiwik Wahida Osman<sup>1</sup>, Anggun Kurniawatih Purba<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin  
Jl. Perintis Kemerdekaan km. 10 Tamalanrea – Makassar, 90245

\*Email: mimiarifin@yahoo.com

## Abstrak

Saat ini Kampus Teknik Unhas yang baru di Gowa menjadi pusat pertumbuhan yang sangat mendorong pembangunan, utamanya perumahan di sekitarnya berupa rumah kost dan rumah kontrakan bagi mahasiswa. Hal ini dikarenakan tingginya permintaan tempat tinggal bagi para mahasiswa, baik yang berasal dari Kota Makassar atau dari luar Kabupaten Gowa. Tujuan penelitian ini adalah 1) mengidentifikasi karakteristik pola hunian sewa mahasiswa Kampus Teknik Gowa dan 2) menganalisis faktor yang menyebabkan mahasiswa tinggal di sekitar area Kampus Teknik Gowa, serta 3) menyusun arahan penataan hunian sewa mahasiswa di area sekitar Kampus Teknik Gowa. Data yang digunakan berasal dari wawancara dengan 188 responden menggunakan teknik sampling purposive sampling, analisis secara spasial dan komparatif. Lokasi penelitian dibagi berdasarkan radius yaitu radius <500 m, radius 501-800 m, radius 801-1200m. Hasil analisis menjelaskan hunian sewa mengalami peningkatan setiap tahunnya yaitu pada tahun 2009 hingga tahun 2016, pada tahun 2012 sampai 2016 meningkat 71,27%, utamanya pada radius <500 m bangunan tersebut berkelompok. Pemilihan lokasi juga dipengaruhi jarak. Pemilihan hunian sewa/kost juga dipengaruhi ketersediaan air bersih dan luas kamar. Arahan penataannya adalah penyediaan jalur pejalan kaki, program Transit Oriented Development (TOD) yang didukung dengan sarana prasarana yang melengkapi kebutuhan mahasiswa baik kebutuhan sehari-hari, alat tulis maupun rekreasi dan pembangunan rusunawa dalam area kampus.

## Abstract

**The Arrangement Concept of student Rented Houses, Case Study: Engineering Faculty of Hasanuddin University in Gowa Regency.** Currently the new campus of Engineering Faculty of Hasanuddin University in Gowa Regency becomes the center of growth which highly encourages the development, especially the housing in the surrounding areas such as boarding houses and rented houses for students. It is because the high demand of residence for the students, both from Makassar and from outside of Gowa Regency. The purpose of this study are: 1) identifying the characteristic pattern of student residential rent of Gowa Engineering campus and 2) analysing the factors that cause students live around surrounding campus area of Engineering faculty, and 3) Arranging concepts of rental houses in the area of Gowa Engineering campus. The data used are the result of interviews with 188 respondents using purposive sampling techniques, spatial and comparative analysis. The location of research was divided to the radius of <500 m, 501-800 m and, the radius of 801-1200m. The results of the analysis explain the rental Houses have increased every year from 2009 to 2016, from 2012 to 2016 increased by 71.27%, mainly on the radius of <500 m of buildings in groups. The choice of location is not only affected was by distance but also was by the availability of clean water and spacious rooms. Arrangement concepts are the creation of pedestrian paths, programs Oriented Transit Development (TOD) that is supported by the infrastructuresupplying the needs of both college student daily necessities, stationery and leisure and construction rental public housing in the campus areas.

**Kata kunci:** Pola hunian sewa, mahasiswa, jarak lokasi

## I. Pendahuluan

Gowa dengan penduduknya 691.309 jiwa (BPS, 2014) merupakan kabupaten yang cukup padat penduduknya akibat dari tumbuhnya perguruan tinggi yang terbangun di beberapa kecamatan pada Kabupaten ini. Dengan perkembangan Kabupaten Gowa yang semakin meningkat seiring dengan tersedianya berbagai macam fasilitas dibidang pendidikan, jasa dan

perdagangan serta fasilitas pemerintahan, sehingga menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk datang dan bertempat tinggal, baik untuk sementara maupun untuk menetap dalam kurun waktu tertentu dengan menggunakan rumah *kost* atau pondokan disamping hotel dan penginapan.

Saat ini Kampus Teknik Unhas yang baru di Gowa menjadi pusat pertumbuhan yang sangat mendorong pembangunan utamanya perumahan di sekitarnya berupa rumah *kost* dan rumah kontrakan



bagi mahasiswa. Hal ini dikarenakan tingginya permintaan tempat tinggal bagi para mahasiswa, baik yang berasal dari Kota Makassar atau dari luar Kabupaten Gowa.

Menurut Yunus dalam Firman [1], faktor pelayanan umum merupakan faktor penarik terhadap penduduk dan fungsi-fungsi kekotaan untuk datang ke arahnya. Makin banyak jenis dan macam pelayanan umum yang terkonsentrasi pada suatu wilayah, maka akan makin besar daya tariknya terhadap penduduk dan fungsi-fungsi kekotaan. Pembangunan kampus pendidikan yang besar, sebagai contoh, akan diikuti pula oleh banyak pendatang baru baik dari mahasiswa maupun pegawai-pegawai institusi yang bersangkutan. Penduduk setempat baik asli maupun pendatang banyak yang memanfaatkan peluang bisnis baru untuk memperoleh tambahan penghasilan.

Salah satu pemicu adanya hunian sewa yakni banyak penduduk pendatang yang tinggal di sekitar Kampus Teknik Gowa pada kedua kecamatan yaitu Kecamatan Bontomarannu dan Kecamatan Somba Opu yang memiliki peningkatan jumlah mahasiswa setiap tahunnya baik dari dalam Kabupaten Gowa maupun di luar daerah untuk melanjutkan studi pada kampus tersebut. Sehingga memicu permintaan ketersediaan rumah sewa yang membuat penduduk sekitar menyediakan rumah sewa yang awalnya lahan kosong kemudian di bangun hunian sewa dan sebagian rumah yang awalnya rumah tinggal beralih fungsi menjadi rumah sewa.

Berdasarkan uraian di atas, maka Peneliti melakukan studi untuk mengidentifikasi karakteristik pola hunian sewa mahasiswa terhadap Kampus Teknik Gowa, menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan mahasiswa tinggal di sekitar area Kampus Teknik Gowa, dan menyusun arahan penataan hunian sewa mahasiswa di area kampus.

## II. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah termasuk dalam jenis penelitian deskriptif (*descriptive research*). Waktu penelitian dilakukan selama satu bulan yaitu bulan Maret sampai April 2016. Lokasi penelitian ini mencakup beberapa lokasi, yakni Kelurahan Romanglompoo,

Kelurahan Borongloe, Kelurahan Bontomanai Kecamatan Bontomarannu, Kelurahan Bontoramba, Kelurahan Mawang Kecamatan Somba Opu luas wilayah keseluruhan, yaitu  $\pm 700$  ha dibagi menjadi tiga segmen untuk mencapai hasil yang lebih detail.

*Teknik Pengumpulan Data* yang dilakukan terdiri atas dua jenis data berdasarkan cara perolehannya, yakni data primer dan data sekunder. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh mahasiswa kampus Teknik Gowa yang tinggal pada hunian sewa di kelima kelurahan. pengambilan sampel dalam penelitian dilakukan dengan metode *Nonprobability sampling* dengan prosedur teknik *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah teknik pengambilan sampel dengan menekankan pada karakter anggota sampel yang karena pertimbangan mendalam dianggap/diyakini peneliti akan benar-benar mewakili karakter populasi/subpopulasi (Yunus, 2010) dalam Hartina 2014. *Purposive sampling* dilakukan dengan teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu (Sangadji dan Sopiha, dalam Hartina 2014). Pertimbangan dilakukan dengan menetapkan rumah yang ditinggali oleh mahasiswa baik berupa kost/rumah kontrakan. *Teknik Analisis Data yakni:*

1. Tujuan Pertama, yaitu Mengidentifikasi karakteristik pola hunian sewa mahasiswa terhadap Kampus teknik Gowa, menggunakan Analisis Deskriptif Kuantitatif dan Analisis Spasial.
2. Tujuan Kedua, yaitu Menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan mahasiswa tinggal di sekitar area Kampus Teknik Gowa, menggunakan Analisis Deskriptif Kuantitatif, dan Analisis *crosstab* (tabel silang)
3. Tujuan Ketiga, yaitu menyusun konsep arahan penataan hunian sewa mahasiswa di area Kampus Teknik Gowa, menggunakan Analisis Deskriptif dan Komparatif.

## III. Pembahasan

### 1. Gambaran Umum

Untuk lokasi penelitian terdapat dua Kecamatan yaitu Kecamatan Somba Opu dan Kecamatan Bontomarannu. Kawasan Penelitian



ini mencakup dua kecamatan dan lima kelurahan yaitu Kelurahan Mawang, Kelurahan Bontoramba, Kelurahan Romanglompoa, Kelurahan Borongloe dan Kelurahan Bontomanai.

**Tabel 1. Jumlah penduduk**

No	Wilayah	Jumlah Penduduk (Jiwa)
1	Kab. Gowa	691.309
2	Kec. Somba Opu	137.942
3	Kec. Bontomarannu	33,086
4	Kelurahan Mawang	4.302
5	Kelurahan Bontoramba	3.660
6	Kelurahan Romanglompoa	5,434
7	Kelurahan Borongloe	4.180
8	Kelurahan Bontomanai	4.507

Sumber: BPS Kab. Gowa, 2016

Lokasi penelitian dibagi menjadi tiga segmen berdasarkan jarak hunian dengan Kampus yakni Radius 500 meter, 800 meter dan 1200 meter. Penelitian dilakukan pada segmen yang dipilih karena ketiga segmen tersebut sangat berpengaruh langsung dari adanya perkembangan Kampus Teknik yang juga memicu perkembangan rumah sewa sekitar kampus. Dimana mahasiswa yang menempuh pendidikan pada kampus tersebut banyak berasal dari luar Kabupaten Gowa sehingga membutuhkan hunian sewa baik berupa rumah kost ataupun rumah kontrakan yang memiliki jarak yang dekat dari kampus.



Sumber: Google Earth, 2016

**Gambar 1. Pembagian segmen pada lokasi penelitian**

## 2. Analisis dan Pembahasan

### 1) Identifikasi karakteristik pola hunian sewa mahasiswa terhadap Kampus Teknik Gowa

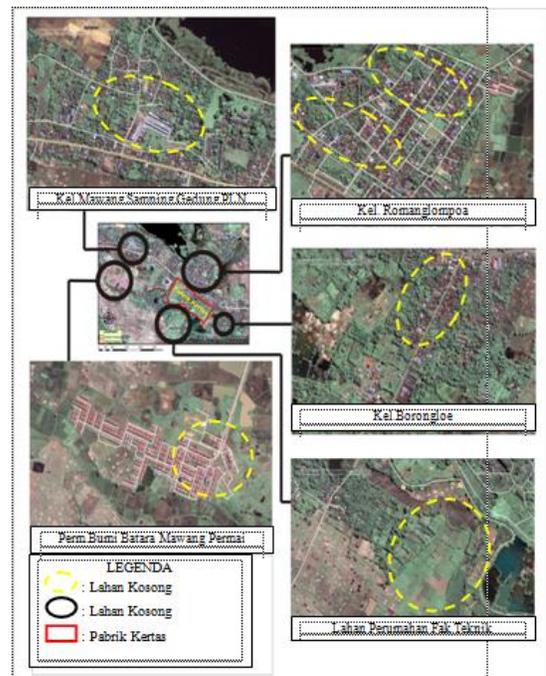
#### a. Pola Hunian

Pada pola hunian membahas tiga pembahasan yaitu pola perkembangan rumah sekitar Kampus Teknik Gowa dan pola tapak hunian sewa mahasiswa, adapun pembahasan dan analisisnya sebagai berikut:

##### a) Pola Perkembangan Rumah sekitar Kampus Teknik Gowa

Permukiman di sekitar kampus Teknik pada lima tahun terakhir dimulai dari tahun 2009 dimana dibangunnya kampus Teknik memicu perkembangan permukiman di sekitar kampus dimulai dari tahun 2009 hingga tahun 2016. Perkembangan permukiman di sekitar kampus meningkatkan jumlah bangunan rumah dan alih fungsi bangunan dari rumah tinggal menjadi rumah sewa begitu juga pembangunan rumah kost maupun rumah kontrakan.

Gambar 3 menjelaskan perubahan ruang di kedua kecamatan pada lokasi penelitian mulai terlihat pada tahun 2012. Lahan kosong mulai terbangun pada tahun 2012, pembangunan berupa hunian sewa terlihat seiring dengan terbangunnya Kampus Teknik.



Sumber: Google Earth, 2009

**Gambar 2. Peta kondisi sebelum pembangunan kampus teknik gowa**



Sumber: Google Earth, 2012

**Gambar 3. Peta Analisis arah perkembangan pembangunan di sekitar Kampus**

Dengan demikian jumlah unit bangunan hunian sewa yaitu sebanyak 54 unit bangunan baik itu berupa rumah swadaya sejak awal fungsi kost, rumah tinggal dalam real estate menjadi fungsi *kost* sejak awal maupun rumah tinggal swadaya berubah menjadi rumah *kost*.

Perkembangan pembangunan terlihat pada Kelurahan Romanglompoa sebelah utara dan sebelah barat Kampus Teknik Gowa pada Perumahan Bumi Batara Mawang. Kemudian lokasi hunian sewa yang mengalami perkembangan terdapat pada arah utara Kampus Teknik dikarenakan bangunan yang saat ini ditempati mahasiswa kuliah terletak di bagian utara (depan), sedangkan pada arah selatan kampus (belakang) belum berkembang karena belum ada bangunan perkuliahan.

Berdasarkan hasil pengamatan pada Gambar 4 terlihat arah perkembangan daerah tersebut cenderung ke arah utara Kampus Teknik yaitu Kelurahan Romanglompoa. Hal ini dikarenakan hunian sewa berjarak ±500 meter dari kampus teknik, pada arah selatan kampus pada tahun 2016 sudah terbangun perumahan Fakultas Teknik yang

berada pada Kelurahan Borongloe. Kemudian pada arah barat kampus Perumahan Bumi Batara Mawang yang berada pada Kelurahan Mawang juga mengalami peningkatan pembangunan.



Sumber: Google Earth, 2016

**Gambar 4. Peta analisis arah perkembangan pembangunan di sekitar Kampus**

Perubahan fungsi hunian sewa mahasiswa di sekitar Kampus Teknik Gowa, terlihat pada setiap tahunnya, yang pada awalnya lahan kosong pada tahun 2009 kemudian terbangun tahun 2016, begitu juga dengan rumah yang awalnya dijadikan hanya sebagai rumah tinggal namun dengan adanya Kampus Teknik, rumah tinggal yang sebelumnya tidak berdaya ekonomi diubah dan dijadikan rumah sewa oleh pemiliknya. Kemudian rumah tinggal disewakan pada rumah yang berada satu halaman dengan pemiliknya. Selain itu dengan adanya kampus dan kebutuhan akan hunian meningkat memicu developer menawarkan atau mendirikan hunian sewa berupa rumah kontrakan seperti: Perumahan Fakultas Teknik, Perumahan Bumi Batara Mawang dan lainnya (pada Tabel 2 perubahan hunian sewa).

**Tabel 2. Persentasi Perubahan Hunian Sewa Tahun 2016**

Segmen	Rumah Swadaya Sejak Awal Fungsi Kost		Rumah Tinggal dalam Real Estate Menjadi Fungsi Kost Sejak Awal		Rumah Tinggal Swadaya Berubah Menjadi Rumah Kost		Total
	N	%	n	%	n	%	
1	59	59,60	-	0	35	59,32	94
2	28	28,28	12	40	17	28,81	56
3	12	12,12	18	60	7	11,86	40
Total	99	100	30	100	59	100	188
(%)	52,65%		15,95%		31,38%		100



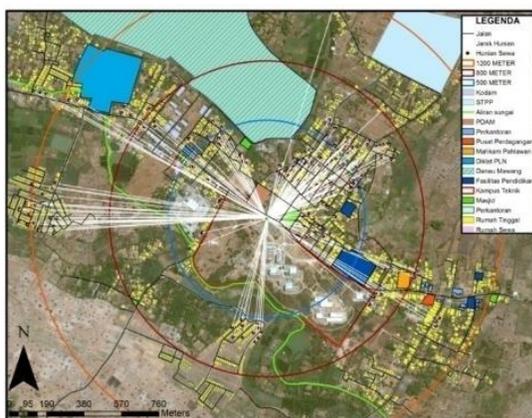
b) Pola Tapak Hunian Sewa Mahasiswa

Persebaran hunian sewa sejak tahun 2012, pembangunan hunian sewa mencapai sebesar 5-10% hunian sewa yang terbangun dari bangunan rumah disekitar kampus teknik. Rumah yang sebelumnya hanya hunian sewa baik yang rumah swadaya sejak awal fungsi kost, rumah tinggal dalam real estate menjadi fungsi kost sejak awal maupun rumah tinggal swadaya berubah menjadi rumah kost. Begitu juga pada tahun 2013 terdapat perumahan Fakultas Teknik dengan luas 12,77 ha. Peningkatan hunian sewa pada tahun 2012 hingga tahun 2016 mengalami peningkatan. Dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 3. Persebaran hunian sewa pada tahun 2012 dan 2016**

Jarak	2012		2016	
	N	%	n	%
<500 meter	26	48,14	99	52,65
501-800 meter	16	29,62	59	31,38
801-1200 meter	12	22,22	30	15,95
Total	54	100,00	188	100,00

Dari Tabel 3 dapat dilihat peningkatan hunian sewa dari tahun 2012 hingga tahun 2016 sangat signifikan, hal ini dikarenakan kebutuhan akan hunian sewa pada setiap tahunnya tinggi, selain itu dengan adanya mahasiswa baru setiap tahun yang membutuhkan hunian sewa sehingga memicu peningkatan pembangunan hunian sewa.



Sumber: Google Earth dan hasil digitasi, 2016

**Gambar 5. Peta persebaran hunian sewa pada ketiga segmen**

2) Analisis Faktor-faktor yang Menyebabkan Mahasiswa Tinggal di Sekitar Area Kampus Teknik Gowa

Faktor-faktor yang menyebabkan mahasiswa tinggal di sekitar area kampus akan dibahas terkait aspek lokasi, aksesibilitas dan fasilitas.

a. Lokasi

**Tabel 4. Persentase jumlah responden pada lokasi penelitian**

No	Pembagian Segmen	Jumlah Responden	Persentase (%)
1	Segmen 1 (500 meter)	99	52.65
2	Segmen 2 (800 meter)	59	31.38
3	Segmen 3 (1200 meter)	30	15.95
Total		188	100.0

Pada Tabel 4 menjelaskan bahwa mahasiswa yang menjadi responden yang tinggal pada lokasi dengan radius 500 meter memiliki persentase tertinggi dengan 52,65% dari 188 responden.

1) Hunian Sewa dekat dengan hunian sewa teman

Rumah memberikan peluang untuk berinteraksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar (teman, tetangga, keluarga). Begitupun mahasiswa dalam memilih hunian sewa baik rumah kontrakan atau rumah kost mempertimbangkan lingkungan sekitar yang salah satunya adalah hubungan kekerabatan.

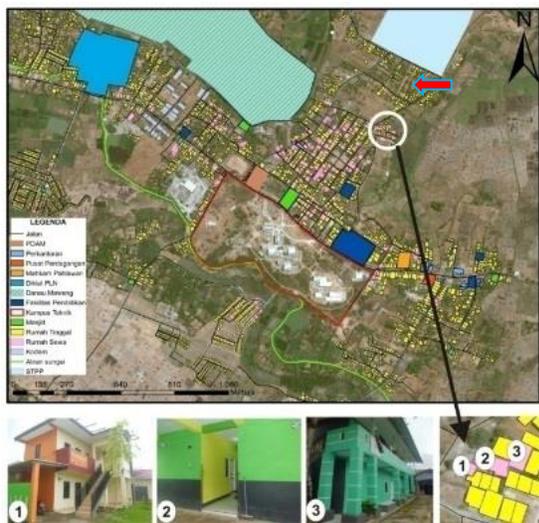
Berdasarkan hasil penelitian, hunian sewa mahasiswa pada segmen 1, 2 dan 3 terdapat beberapa rumah yang ditempati memiliki hubungan pertemanan antara beberapa hunian sewa disekitarnya yaitu pemilihan hunian berdasarkan letak hunian sewa teman/kerabat. Hunian sewa yang dipilih berdasarkan hubungan kekerabatan ditempati oleh mahasiswa yang memiliki jurusan yang sama dari jurusan arsitektur pada Gambar 6.

Gambar 6 menjelaskan hunian sewa/kost mahasiswa yang berada pada radius 500 meter. Hunian sewa berada pada blok dan jalan yang sama yaitu pada Jl.Mangga dengan jarak ±5 sampai 10 meter setiap hunian sewanya. Hunian sewa berkelompok dengan hunian sewa teman merupakan salah satu faktor dalam memilih lokasi

tempat tinggal, karena kuatnya ikatan pertemanan mereka ingin berdekatan meskipun tidak memiliki hubungan keluarga.



Gambar 6. Peta hunian sewa berdekatan dengan hunian sewa teman/kerabat



Gambar 7. Peta hunian sewa berdekatan dengan hunian sewa teman/kerabat

Pola hunian mengelompok antar hunian mahasiswa yang berada pada radius 1200 meter yaitu hunian sewa pada perumahan Bumi Batara Mawang.



Gambar 8. Peta hunian sewa berdekatan hunian teman/kerabat

## 2) Pencapaian terhadap Kampus

Kemudahan pencapaian menuju kampus merupakan salah satu faktor dalam pemilihan lokasi tempat tinggal mahasiswa. Untuk jarak 500 meter mahasiswa yang tinggal di hunian sewa radius tersebut memilih jalan kaki, selain hunian yang dekat dengan kampus jalan kaki dapat mempermudah dan hemat.



Gambar 9. Peta hirarki jalan pada lokasi penelitian

### a. Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan salah satu faktor dalam pemilihan hunian sewa bagi mahasiswa, adapun yang dibahas pada faktor aksesibilitas yaitu kepemilikan kendaraan, Jalur Angkutan umum, serta jarak tempuh sebagai berikut:

1) Kepemilikan Kendaraan

Kepemilikan kendaraan mahasiswa yang tinggal pada hunian sewa di sekitar Kampus Teknik yaitu berupa sepeda motor, sepeda, dan mobil, untuk kepemilikan kendaraan mahasiswa yang lebih banyak yaitu memiliki kendaraan sepeda motor. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 5. Persentase kepemilikan kendaraan responden pada segmen 1**

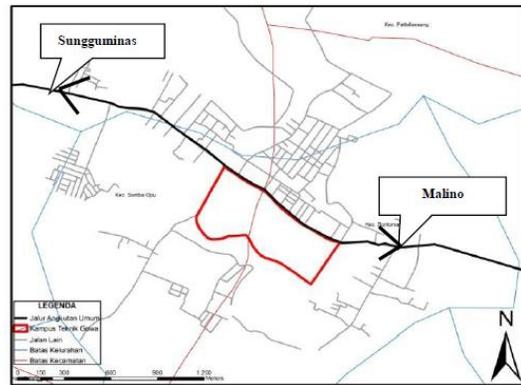
No	Kepemilikan Kendaraan	Frekuensi	Persentase
1	Tidak memiliki kendaraan	40	40,4
2	Sepeda	0	0
3	Mobil	0	0
4	Sepeda motor	55	55,6
5	Mobil dan motor	4	4,0
Total		99	100,0

Selain pemilihan lokasi terhadap jarak dekat dengan kampus, persentase kepemilikan kendaraan mahasiswa pada radius 500 meter yang tertinggi yaitu kepemilikan sepeda motor. Dikarenakan jarak hunian terhadap kampus masih dapat dicapai dengan jalan kaki, hampir 90% mahasiswa yang memiliki kendaraan juga memilih jalan kaki menuju kampus.

2) Jalur Angkutan Umum

Angkutan adalah pemindahan orang dan/atau barang dari satu tempat tempat ke tempat lain dengan menggunakan kendaraan. Hal tersebut terdapat pada lokasi penelitian, Kampus Teknik di lalui jalur angkutan umum yaitu pada jalan Poros Malino, yang menghubungkan Kota Makassar dari jalan Sultan Alauddin melewati Kecamatan Sungguminasa menuju Bontomarannu hingga Malino.

Untuk moda angkutan umum yang digunakan yaitu pete-pete dengan rute yang berasal dari Kecamatan Sungguminasa yang melewati Kampus Teknik menuju Malino, ada pula bentor dan ojek namun hanya melayani di sekitar lokasi Penelitian yaitu antara Kecamatan Somba Opu, Bontomarannu dan kecamatan lainnya disekitar lokasi penelitian.



**Gambar 10. Peta jalur angkutan umum pada lokasi penelitian**

3) Jarak Tempuh

Jarak tempuh mahasiswa yang tinggal pada hunian sewa sekitar Kampus Teknik yaitu radius 500 meter cukup mudah dan dapat dijangkau dengan jalan kaki, kemudian pada radius 800 meter dengan jarak menuju kampus 501-800 meter dapat dijangkau dengan sepeda motor dan radius 1200 meter dengan jarak 801- >1200 meter dapat dijangkau dengan kendaraan pribadi maupun angkutan umum.

**Tabel 6. Persentase responden pada waktu tempuh pada ketiga segmen**

Segmen	Waktu Tempuh					Total
	15 menit	<30 menit	30-45 menit	45 menit	45-60 menit	
1	99	-	-	-	-	99
2	57	2	-	-	-	59
3	24	4	1	1	-	30
Total	180	6	1	1	0	188

Selain waktu yang digunakan, jarak tempuh mahasiswa dapat dilihat dari moda yang digunakan untuk mencapai kampus pada tabel berikut:

**Tabel 7. Persentase jumlah responden moda yang digunakan pada segmen 1**

No	Moda	Frekuensi	Persentase (%)
1	Jalan Kaki	63	63,6
2	Sepeda	1	1,0
3	Sepeda Motor	31	31,3
4	Mobil	4	4,0
5	Angkutan Umum	0	0
Total		99	100,0



Selain sepeda motor yang dijadikan moda untuk akses menuju kampus, mahasiswa juga memilih jalan kaki disebabkan jarak hunian sewa dekat dengan kampus selain itu kepemilikan kendaraan juga menjadi alasan mengapa banyak yang memilih jalan kaki (Tabel 7), hanya saja pada lokasi penelitian tidak memiliki jalur pejalan kaki maupun jalur hijau sebagai peneduh, sehingga akses menuju kampus kurang nyaman.

Selain itu alasan jalan kaki menjadi pilihan sebagai moda yang digunakan untuk akses menuju kampus, jarak lokasi parkir kendaraan bermotor pada kampus cukup jauh  $\pm 300$  meter menuju gedung kuliah, menjadi alasan mahasiswa jalan kaki, karena mahasiswa yang tinggal pada segmen 1 dengan radius 500 meter menyatakan waktu lebih efisien berjalan kaki dari pada menggunakan sepeda motor atau *moda* lainnya.

#### b. Fasilitas

Fasilitas merupakan salah satu faktor dalam pemilihan hunian sewa bagi mahasiswa, adapun yang dibahas pada faktor Fasilitas yaitu Keamanan/Kenyamanan dan Biaya Sewa sebagai berikut:

##### 1) Keamanan/Kenyamanan (Prasarana Rumah Kost)

Untuk kenyamanan dan keamanan mahasiswa cukup memprioritaskan dalam pemilihan hunian sewa baik yang rumah swadaya sejak awal fungsi kost, rumah tinggal dalam real estate menjadi

fungsi kost sejak awal maupun rumah tinggal swadaya berubah menjadi rumah kost. Fasilitas berupa luas bangunan, sumber air bersih, prasarana persampahan, serta penjangaan yang menunjang keamanan juga menjadi pertimbangan dalam memilih hunian sewa baik yang tinggal pada rumah kontrakan maupun kost analisis fasilitas pada lokasi penelitian sebagai berikut:

Keamanan dan kenyamanan menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi pemilihan hunian sewa yaitu kamar yang memiliki luas yang ideal menurut standar  $7,2\text{m}^2$ , kemudian luas kamar pada hunian sewa disekitar kampus dengan luas yaitu  $10\text{ m}^2$  sampai  $12\text{ m}^2$  sesuai dengan standar dan memberikan kenyamanan pada penghuninya sehingga lebih leluasa beraktivitas. Sumber air bersih juga menjadi faktor pemilihan hunian sewa, kondisi air pada hunian sewa sekitar Kampus Teknik memiliki air yang layak digunakan dan cukup jernih, prasarana sampah yang baik berupa tong sampah setiap kamar dan memiliki tempat sampah yang berkapasitas cukup besar pada hunian sewa memberikan kenyamanan dan kesehatan bagi penghuni *kost*, serta hunian sewa yang memiliki penjangaan baik memiliki pos satpam ataupun rumah dengan penjangaan *kost* memberikan yang keamanan menjadi faktor pemilihan hunian sewa.

Pada aspek fasilitas yang paling berpengaruh adalah pemilihan hunian sewa terhadap sarana prasarana luas kamar dan ketersediaan sumber air bersih yang dimiliki pada hunian sewa.

**Tabel 8. Persentasi persepsi pemilihan hunian sewa mahasiswa terhadap luas kamar/bangunan**

Luas Kamar	Segmen 1 ( $<500$ meter)	Segmen 2 (501-800 meter)	Segmen 3 (801-1200 meter)	Total
Sangat setuju	49	30	15	94
Setuju	36	19	10	65
Netral	14	10	5	29
Tidak setuju	-	-	-	0
Sangat tdk setuju	-	-	-	0
Total	99	59	30	188

Dari Tabel 8 dapat dilihat pemilihan luas kamar sebanyak 50% mahasiswa memilih sangat setuju terhadap luas kamar yang dimiliki, hal ini menjelaskan bahwa pemilihan kamar dilihat dari luas/ukuran kamar pada hunian sewa merupakan

salah satu faktor dari aspek fasilitas yang mempengaruhi mahasiswa memilih hunian sewa baik yang ada pada radius  $<500$  meter, 501-800 meter maupun 801-1200 meter.



**Tabel 9. Persentasi persepsi mahasiswa terhadap kondisi air bersih**

Sumber Air Bersih	Segmen 1 (<500 meter)	Segmen 2 (501-800 meter)	Segmen 3 (801-1200 meter)	Total	%
Sangat setuju	68	35	18	121	64,37
Setuju	27	20	10	57	30,32
Netral	4	4	2	10	5,31
Tidak setuju	-	-	-	0	0
Sangat tdk setuju	-	-	-	0	0
Total	99	59	30	188	100

Dari Tabel 9 dapat dilihat pemilihan Sumber air bersih sebanyak 64,37% mahasiswa memilih sangat setuju terhadap sumber air bersih yang dimiliki pada hunian sewa, hal ini menjelaskan bahwa pemilihan hunian sewa dilihat dari sumber air bersih pada hunian sewa yang ditempati merupakan salah satu faktor dari aspek fasilitas yang mempengaruhi mahasiswa memilih hunian sewa baik yang ada pada radius <500 meter, 501-800 meter maupun 801-1200 meter.

## 2) Biaya Sewa

Biaya sewa hunian mahasiswa baik itu rumah kost maupun rumah kontrakan bekisar 2.000.000,- sampai 6.000.000,-/tahunnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 10.

**Tabel 10. Persentase jumlah responden pada biaya sewa**

No	Biaya Sewa	Frekuensi	Persentase (%)
1	<2.000.000/tahun	7	3.72
2	2.100.000-4.000.000/tahun	52	27.65
3	4.100.000-6.000.000/tahun	101	53.72
4	>6.000.000/tahun	23	12.23
5	Lainnya	5	2.65
Total		188	100.0

Tabel 10 menjelaskan bahwa biaya sewa hunian mahasiswa menurut responden baik pada rumah kost maupun rumah kontrakan persentase yang tertinggi pada biaya sewa 4.100.000-6.000.000/tahun sebanyak 53.72%. Hal ini menjelaskan bahwa biaya sewa 4.100.000-6.000.000/tahun tersebar pada ketiga segmen yaitu

segmen 500 meter, 800 meter dan 1200 meter selain berupa sewa untuk rumah kontrakan, pada rumah kost hal ini didukung dengan fasilitas yang dimiliki baik berupa kamar mandi dalam, kamar yang luas serta fasilitas kamar seperti: AC (*air conditioner*), tempat tidur, lemari dan lain sebagainya. Untuk melihat persentase biaya sewa hunian pada ketiga segmen pada tabel.

## 3) Analisis Keterkaitan Lokasi, Aksesibilitas dan Fasilitas

Untuk melihat hubungan atau pengaruh dari variabel lokasi, aksesibilitas dan fasilitas adapun setiap variabel dibagi beberapa indikator dan dikaitkan dengan indikator pada variabel lainnya dapat dilihat dari hasil *output* aplikasi SPSS 20 dengan menggunakan Analisis *Crosstab* (tabulasi silang). Dalam pengambilan keputusan dilakukan menggunakan perbandingan nilai chi-square hitung dengan nilai chi-square table.

Jarak Terhadap Pemilihan Lokasi hunian sewa Pada Ketiga Segmen.

Dari hasil analisis *crosstab* untuk menguji adanya pengaruh atau hubungan antara jarak dengan pemilihan lokasi hunian sewa pada segmen 1 dengan radius 500 meter diperoleh hasil bahwa jarak berpengaruh terhadap pemilihan hunian sewa mahasiswa, dengan nilai *crosstab* adalah *chi-square* hitung pada tabel 9,561 < *chi-square* tabel 9,488 yang berarti  $H_0$  ditolak, yang berarti dari hasil hipotesis jarak berpengaruh terhadap pemilihan lokasi hunian sewa.

**Tabel 11. Crosstab jarak dan pemilihan lokasi**

Lokasi Jarak	Dekat dengan hunian keluarga	Dekat dengan hunian Teman	Dekat dgn Kampus	Dekat dengan Jalur Angkutan	Lainnya	Total
500 meter	4	17	72	3	3	99
800 meter	3	23	32	0	1	59
1200 meter	3	15	9	1	2	30
Total Sampel						188



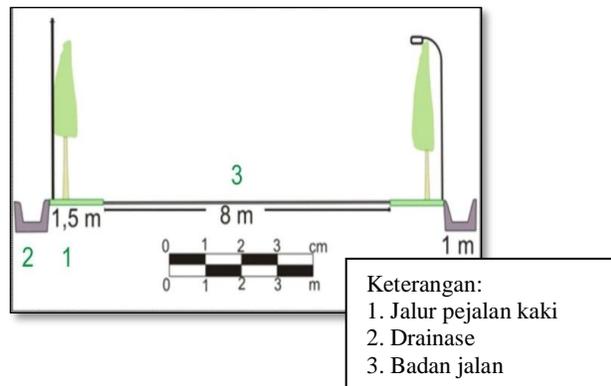
Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat pada radius 500 meter dengan jumlah responden 72 yang tinggal dekat dengan kampus hal ini menjelaskan bahwa semakin dekat jarak hunian sewa terhadap kampus maka semakin banyak mahasiswa memilih tinggal pada radius 500 meter selain itu dengan jarak  $\pm 500$  meter mahasiswa dapat mencapai kampus dengan jalan kaki.

3) *Arahan Penataan Hunian Sewa Mahasiswa di area Kampus Teknik Gowa*

Dari kedua tujuan penelitian sebelumnya yaitu mengidentifikasi karakteristik hunian sewa mahasiswa dan menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan mahasiswa tinggal di sekitar area Kampus Teknik Gowa, maka disusunlah tujuan penelitian yang ketiga yaitu menyusun arahan penataan hunian sewa mahasiswa di area Kampus Teknik Gowa sebagai berikut:

a. Perencanaan Jalur Pejalan Kaki

Berdasarkan hasil analisis terdapat 43,6% mahasiswa yang tinggal pada hunian sewa di segmen satu memilih jalan kaki untuk akses menuju kampus serta sarana-sarana yang mendukung kehidupan selama perkuliahan mahasiswa yang tinggal pada radius <500 meter mencapai dengan jalan kaki, baik mahasiswa yang tidak memiliki kendaraan maupun yang memiliki kendaraan. Untuk mendukung hal tersebut maka perlu perencanaan berupa ilustrasi jalur pejalan kaki sebagai berikut:



Gambar 11. Bentuk potongan jalan dengan drainase terbuka

Kemudian untuk menjaga keamanan mahasiswa pada saat menyebrang di jalan arteri (Jalan Poros Malino) di rekomendasikan pembuatan jembatan penyebrangan yang dapat memberikan keamanan dan kenyamanan mahasiswa.



Gambar 12. Ilustrasi jalur pejalan kaki

b. Lokasi Pengembangan

Karena lokasi pada radius 500 meter persentasi hunian sewa sebanyak 50,52% dan diproyeksikan lima sampai sepuluh tahun mengalami kepadatan, sehingga pada radius 500 pada arah selatan kampus, 800-1200 meter dikembangkan untuk pembangunan hunian sewa baik secara swadaya oleh masyarakat maupun oleh developer, dengan pengendalian pembangunan yaitu pembangunan tidak lebih dari 50 rumah/ha. Selain itu untuk mengurangi tingginya mobilitas mahasiswa dengan kendaraan pribadi maka direkomendasikan TOD (*Transit Oriented Development*) yaitu konsep pengembangan berbasis transit.



Gambar 13. Ilustrasi sarana prasarana pendukung TOD

### c. Rumah Susun Sewa (RUSUNAWA) Mahasiswa Pada Area Kampus

Diperkirakan mahasiswa pada beberapa tahun kedepan mengalami peningkatan baik mahasiswa Strata satu (S1), strata dua (S2) dan strata tiga (S3) maka semakin tinggi pula permintaan akan tempat tinggal atau hunian sewa.

Dengan semakin padatnya mahasiswa maka perlu direncanakan dan dikembangkan pembangunan RUSUNAWA yang difasilitasi

Kementerian Perumahan Rakyat pada area Kampus Teknik Gowa, perguruan tinggi yang dibangun pada lahan seluas 38 hektar dan terbagi beberapa jurusan seperti jurusan arsitektur, jurusan sipil, jurusan elektro, jurusan mesin, jurusan perkapalan dan jurusan geologi dengan fasilitas lainnya seperti perpustakaan, auditorium, arena olahraga, kantin, dan sebagainya serta untuk pembangunan rumah untuk dosen, karyawan dan mahasiswa (rusunawa).



Sumber: sandoe.wordpress.com

**Gambar 14. Rusunawa Universitas Muhammadiyah Malang**

Di atas merupakan gambar/ilustrasi rumah susun sewa (rusunawa) mahasiswa yang dapat dibangun dan diperuntukan untuk mahasiswa Kampus Teknik Gowa, rumah susun sewa tersebut disediakan pihak kampus pada dan bekerjasama dengan Menteri Perumahan Rakyat.

## IV. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat ditarik berdasarkan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Karakteristik pola hunian sewa mahasiswa dilihat dari pola perkembangan hunian tahun 2009 sampai 2016 hunian sewa mengalami peningkatan seiring dengan berkembangnya pembangunan kampus, selain itu karakteristik fungsi hunian sewa adalah dibangun sejak awal sesuai fungsinya yang diperuntukan untuk hunian sewa mahasiswa kemudian ditinjau dari pola tapak, pola hunian sewa mahasiswa berkembang secara mengelompok utamanya pada radius <500 meter. Lokasi hunian sewa yang mengalami perkembangan terdapat pada arah utara Kampus Teknik dikarenakan
2. Faktor-faktor yang menyebabkan mahasiswa tinggal di sekitar Kampus Teknik ditinjau dari tiga aspek yaitu lokasi, aksesibilitas dan fasilitas. Pada aspek lokasi yang paling berpengaruh adalah jarak lokasi hunian sewa terhadap kampus, kemudian pada aspek fasilitas yang paling berpengaruh adalah pemilihan hunian sewa terhadap sarana prasarana luas kamar dan sumber air bersih yang dimiliki pada hunian sewa.
3. Berdasarkan hasil analisis maka konsep arahan penataan hunian sewa pada area Kampus Teknik adalah dengan cara memaksimalkan dan merencanakan jalur pejalan kaki, lokasi pengembangan dengan merencanakan program *transit* berupa simul TOD (*Transit Oriented Development*) untuk memudahkan mobilitas mahasiswa dengan angkutan umum disekitar kampus maupun kawasan luar jangkauan kampus, serta dilengkapi fasilitas sosial

ekonomi yang mendukung kegiatan perkuliahan mahasiswa yaitu sarana perbelanjaan berupa cafe/rumah makan, toko buku, perlengkapan alat tulis dan lain lain, serta pembangunan rumah susun sewa (rusunawa) mahasiswa pada area Kampus Teknik untuk memudahkan dan menghemat pengeluaran mahasiswa.

### Daftar Pustaka

- [1] Firman, 2010. Skripsi: *Pemanfaatan Ruang di Kawasan Sekitar Perguruan Tinggi*. Universitas Hasanuddin: Makassar.
- [2] Wunas, Shirly, 2011. *Kota Humanis Integrasi Guna Lahan dan Transportasi di Wilayah Sub Urban*. Brilian Internasional: Surabaya.
- [3] Indrawan, Rully, 2014. *Metodologi Penelitian*, PT Refika Aditama: Bandung.
- [4] Kuswanto, Tjuk, 2005. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Badan Penerbit: Bandung ITB.
- [5] Priyatno, Duwi, 2012. *Belajar Cepat Olah Data Statistik dengan SPSS*. ANDI: Yogyakarta.
- [6] Dachlan, Sakhrol, 2011. *Kajian Kualitas Bangunan Rumah Pondokan Terhadap Kenyamanan Huni Berdasarkan Persepsi Penghuni di Permukiman sekitar Kampus Universitas Hasanuddin*: Makassar.
- [7] Choirunnisah, 2014. Skripsi: *Karakteristik Perkembangan Rumah Sewa Sekitar Perguruan Tinggi*. Universitas Indonesia Timur: Makassar.
- [8] SNI-03-1733-2004 tentang *Tata Cara Perencanaan Lingkungan perumahan di perkotaan*.
- [9] Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- [10] Kemen PU Direktorat Jendral Penataan Ruang tentang *Kebutuhan Terhadap Pedoman Pejalan Kaki*.

