

Dampak Kebutuhan Hunian Mahasiswa pada Zona Permukiman (Studi Kasus: Gampong Lamgugob, Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh)

The Impact of Student Housing Needs on Residential Zones (Case Study: Gampong Lamgugob, Syiah Kuala Subdistrict, Banda Aceh City)

Syiya Minta¹, Putra Rizkiya^{2*}, Zahrul Fuady³

Jurusan Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, Universitas Syiah Kuala¹

Jurusan Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, Universitas Syiah Kuala^{2}*

putrarizkiya@unsyiah.ac.id

Jurusan Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, Universitas Syiah Kuala³

Abstract

The existence of public and private universities in Banda Aceh city causes an increasing number of students coming from other cities to Banda Aceh. These students are referred to as student migrants. A large number of student migrants affects the demand for student housing. The demand for student housing encourages people to build rental and indekos/boarding houses. Some students also live in dormitories. One of the most preferred student housing places in Banda Aceh is in Gampong Lamgugob. This research aims to study the availability of student housing and the impact of student occupancy availability on changes in settlement activities in Lamgugob. Data were collected by survey, in-depth interviews, and literature studies. The data is analyzed by qualitative descriptive analysis. The research shows that 1,121 students live in 131 student housing in Lamgugob, consisting of 51 indekos, 76 rental houses, and 4 dormitories. The vast number of students increased the need for facilities that support their daily needs, leading to the change in settlement activities. Driven by economic motivation, many private houses in Lamgugob are changed into student housing and trade activities.

Keywords: student, housing demand, university, settlement, activities.

1. LATAR BELAKANG

Kampus sering didefinisikan sebagai mesin pembangun ekonomi (Bromley, 2006). Adanya perguruan tinggi dapat menarik minat untuk datang dan memicu terjadinya migrasi mahasiswa (Kiranantika, 2014). Keberadaan perguruan tinggi juga bisa memicu perubahan penggunaan lahan dan fungsi hunian (Hadiyanti & Wibisono, 2016). Keberadaan universitas bisa menyebabkan efek *economic spillover* ke area sekitar (Ehlenz, 2015). Banyaknya mahasiswa yang belajar di kampus tersebut menyebabkan meningkatnya kegiatan perekonomian di kawasan lain yang memiliki jarak tidak jauh dari kampus serta memiliki akses yang mudah. Jadi, keberadaan mahasiswa mendatangkan pendapatan bagi kota tersebut.

Adanya perguruan tinggi merupakan salah satu faktor penarik datangnya migran mahasiswa (Sukmaniar et al., 2017). Hal ini menyebabkan mahasiswa dari luar daerah harus tinggal di asrama, menyewa rumah atau indekos untuk hunian sementara selama masa pendidikan. Salah satu dampak dari keberadaan perguruan tinggi adalah berkembangnya aktifitas perdagangan dan jasa (Sulistiawan & Dewi, 2014). Keberadaan mahasiswa dalam jumlah besar memberikan prospek cerah untuk mengembangkan usaha yang terkait dengan kebutuhan mahasiswa seperti pondokan/ rumah kos, rumah sewa, fotokopi, laundry dan kafe (Pidora & Pigawati, 2014).

Permintaan hunian mahasiswa banyak terdapat di kawasan yang dekat dengan kampus. Lokasi yang dekat dengan perguruan tinggi merupakan salah satu pertimbangan utama mahasiswa dalam memilih lokasi indekos (Paruntu et al., 2021). Hal ini menyebabkan permintaan hunian mahasiswa di wilayah sekitar semakin tinggi. Oleh karena itu, di lingkungan sekitar kampus muncul penawaran hunian mahasiswa baik berupa indekos, rumah sewa maupun asrama kepada mahasiswa.

Banda Aceh merupakan pusat pendidikan tinggi Provinsi Aceh. Terdapat 36 perguruan tinggi swasta dan 2 perguruan tinggi di Banda Aceh dengan total 86.325 mahasiswa (BPS Kota Banda Aceh, 2021b). Jumlah penduduk Kota Banda Aceh adalah 252.899 jiwa. Dengan demikian, jumlah mahasiswa adalah sekitar sepertiga penduduk Kota Banda Aceh. Jadi, keberadaan mahasiswa sangat mempengaruhi aktifitas perkotaan di Banda Aceh.

Gampong (Desa) Lamgugob di Kecamatan Syiah Kuala merupakan salah satu gampong yang berada dekat dengan kawasan perguruan tinggi di Kota Banda Aceh. Terdapat sebuah kampus yang berada di Gampong Lamgugob yaitu STKIP An-Nur Nangroe Aceh. Selain itu, terdapat beberapa kampus lain di sekitarnya yaitu kampus STIES Banda Aceh dan kampus AMIKI. Jarak Gampong Lamgugob juga tidak jauh dari STKIP Bina Bangsa Getsempena di Gampong Rukoh. Gampong ini juga cukup dekat dengan dua perguruan tinggi terbesar di Propinsi Aceh yaitu Universitas Syiah Kuala dan Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. Dua perguruan tinggi ini berada dalam radius dua kilometer dari Lamgugob. Kampus-kampus tersebut memiliki ribuan mahasiswa yang diterima untuk setiap tahunnya. Mahasiswa yang menuntut ilmu di kampus ini bukan hanya berasal dari Banda Aceh dan Aceh Besar, melainkan berasal dari berbagai daerah.

Kedekatan dengan banyak perguruan tinggi membuat banyak hunian mahasiswa tumbuh di Gampong Lamgugob. Banyaknya permintaan akan hunian ini mendorong masyarakat untuk membangun rumah sewa dan indekos. Selain indekos dan rumah sewa, juga terdapat asrama mahasiswa. Keberadaan mahasiswa yang tinggal di Gampong Lamgugob juga mendorong munculnya sarana pendukung untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa seperti perdagangan dan jasa serta mempengaruhi perubahan kegiatan permukiman masyarakat.

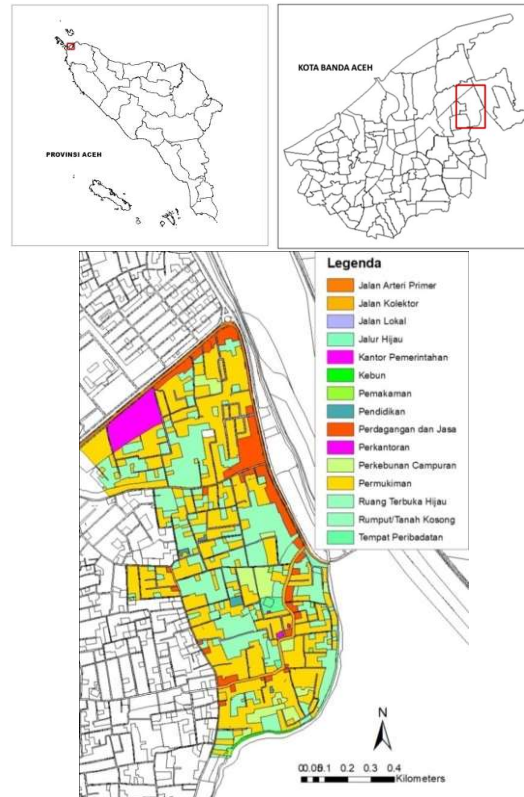
Penelitian yang membahas tentang pengaruh keberadaan mahasiswa terhadap zona pemukiman telah dilakukan oleh beberapa peneliti di kota-kota lain. Amiruddin (2014) menjelaskan bahwa keberadaan Universitas Haluoleo mengakibatkan pertumbuhan lahan pemukiman dan tumbuhnya lahan kegiatan perdagangan dan jasa akibat meningkatnya jumlah mahasiswa. Hadiyanti & Wibisono (2016) dalam penelitian tentang pola penggunaan ruang di Kawasan Sempadan Selokan Mataram Yogyakarta juga menyatakan bahwa keberadaan mahasiswa mempengaruhi tumbuhnya kawasan permukiman yang didominasi oleh pondokan mahasiswa/rumah kost) serta tumbuhnya komersial dan jasa yang didominasi pertokoan dan pedagang kaki lima (PKL). Sementara Pidora & Pigawati (2014) menemukan bahwa adanya perguruan tinggi Universitas Diponegoro memicu pertumbuhan kawasan pemukiman di sekitarnya yaitu Kawasan Tembalang, Semarang.

Meskipun jumlah mahasiswa di Kota Banda Aceh sangat besar, saat ini belum banyak penelitian yang membahas tentang dampak kebutuhan hunian mahasiswa pada zona permukiman di Kota Banda Aceh. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mempelajari dampak kebutuhan hunian untuk mahasiswa terhadap perubahan kegiatan permukiman di Gampong Lamgugob, Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh. Dengan penelitian ini dapat diketahui bagaimana perubahan kegiatan di zona permukiman yang terjadi akibat pemenuhan kebutuhan hunian mahasiswa. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bermanfaat bagi pihak pemerintah dan memperkaya referensi akademik terkait perubahan di zona permukiman yang dipicu oleh keberadaan mahasiswa di area permukiman sekitar kampus.

2. METODE

2.1 Lokasi Studi

Lokasi penelitian yang dilakukan berada di Gampong Lamgugob, Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh. Gampong Lamgugob memiliki luas 101,5 Ha. Jumlah penduduknya adalah 4.192 jiwa dengan kepadatan penduduk mencapai 41 jiwa/Ha (BPS Kota Banda Aceh, 2021a).



Gambar 1. Peta lokasi penelitian
Sumber: Bappeda Kota Banda Aceh, 2021

2.2 Teknik Pengumpulan Data

Data primer untuk penelitian ini didapatkan melalui wawancara, survey dan observasi lapangan. Survey dan observasi digunakan untuk mengetahui kondisi eksisting kegiatan permukiman, jumlah hunian untuk mahasiswa, jumlah penghuni di hunian mahasiswa, serta jumlah ketersediaan sarana pendukung untuk kebutuhan mahasiswa. Wawancara mendalam dilakukan dengan Geuchik Gampong Lamgugob untuk mendapatkan informasi tentang perkembangan kegiatan permukiman yang ada. Selain itu, juga dilakukan wawancara dengan para pemilik indekos maupun rumah sewa untuk mendapatkan data yang lebih detail mengenai hunian mahasiswa. Studi ini juga didukung dengan data sekunder yang didapatkan melalui studi dokumentasi. Teknik ini digunakan untuk mengumpulkan data pendukung dari instansi terkait.

2.3 Variabel Penelitian

1. Hunian mahasiswa dalam penelitian ini mencakup rumah sewa, indekos, dan asrama.
2. Perubahan kegiatan permukiman dalam penelitian ini dibatasi pada perubahan yang terjadi akibat adanya perubahan hunian masyarakat menjadi hunian mahasiswa. Selain menjadi hunian mahasiswa, perubahan juga dilihat dari munculnya sarana pendukung untuk memenuhi

kebutuhan mahasiswa di Gampong Lamgugob yang berdampak terhadap perubahan kegiatan permukiman.

2.4 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif. Penelitian ini akan terlebih dahulu memaparkan analisis tentang kebutuhan dan ketersediaan hunian mahasiswa. Analisis ini kemudian diikuti dengan analisis terkait perubahan pada zona permukiman termasuk perubahan kegiatan. Dengan demikian, dapat dilakukan analisis deskriptif tentang dampak dari kebutuhan hunian mahasiswa terhadap zona permukiman di Gampong Lamgugob.

3. HASIL

3.1 Hunian Mahasiswa

3.1.1 Kebutuhan Hunian Mahasiswa

Banyak universitas yang berada di sekitar Gampong Lamgugob. Satu-satunya perguruan tinggi yang berada di wilayah administratif Gampong Lamgugob adalah STKIP An-Nur Nangroe Aceh. Namun, banyak universitas lain yang berada di sekitarnya, termasuk dua kampus besar yaitu Universitas Syiah Kuala dan UIN Ar-Raniry. Jumlah mahasiswa serta perguruan tinggi tersebut dapat dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 1. Jumlah mahasiswa pada masing-masing kampus

No	Nama Kampus	Jumlah Mahasiswa (Jiwa)
1	STKIP An-Nur Nangroe Aceh	277
2	STIES Banda Aceh	1.997
3	AMIKI	513
4	STKIP Bina Bangsa Getsempena	1.844
5	Universitas Syiah Kuala	33.214
6	Universitas Islam Negeri Ar-Raniry	22.937
Total		60.782

Sumber: BPS Kota Banda Aceh Dalam Angka Tahun 2021

Tabel tersebut menunjukkan bahwa jumlah total mahasiswa yang melanjutkan pendidikan di kampus yang berada di Gampong Lamgugob dan sekitarnya adalah 60.782 jiwa. Banyak mahasiswa ini bertempat tinggal di Gampong Lamgugob serta gampong di sekitarnya seperti Gampong Rukoh dan Kopelma Darussalam. Oleh karena itu, permintaan akan hunian bagi migran mahasiswa di gampong-gampong ini sangat tinggi.

Berdasarkan hasil observasi langsung ke seluruh hunian mahasiswa di Gampong Lamgugob, jumlah migran mahasiswa yang bertempat tinggal di Gampong Lamgugob pada saat ini adalah 1.121 jiwa. Mereka tinggal di indekos, rumah sewa maupun asrama. Para migran mahasiswa ini tidak hanya berasal dari kampus STKIP An-Nur Nangroe Aceh yang berada di Gampong Lamgugob tetapi juga dari kampus lain yang berada di sekitar Gampong Lamgugob. Jika dibandingkan dengan jumlah penduduk Gampong Lamgugob sebanyak 4.192 jiwa, maka migran mahasiswa di Gampong Lamgugob mencapai 26,7% dari total populasi Gampong Lamgugob.

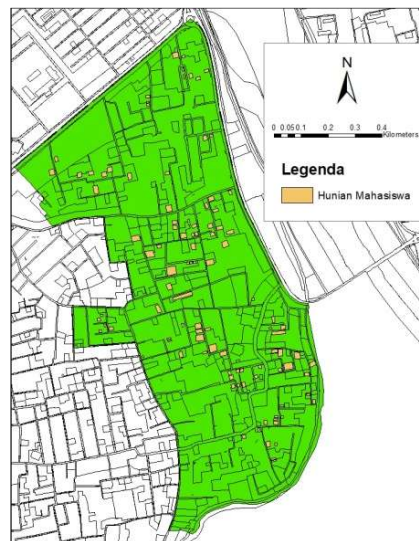
Proporsi migran mahasiswa yang cukup tinggi memberikan dampak yang cukup besar bagi aktifitas permukiman Gampong Lamgugob. Permintaan hunian mahasiswa di Gampong Lamgugob juga terus meningkat. Hal ini membuka kesempatan ekonomi bagi warga setempat. Didorong oleh motivasi ekonomi untuk mendapat keuntungan, banyak pemilik rumah di Gampong Lamgugob menyediakan hunian mahasiswa untuk memenuhi kebutuhan hunian

mahasiswa dengan membangun hunian mahasiswa atau dengan merubah rumah pribadi menjadi hunian mahasiswa.

Mahasiswa umumnya memiliki usia 19-23 tahun yang berarti para migran mahasiswa termasuk orang dewasa. Berdasarkan ketentuan SNI disebutkan bahwa luas lantai minimum hunian untuk orang dewasa adalah 9,6 m² (Badan Standarisasi Nasional, 2004). Berdasarkan ketentuan SNI mengenai luas lantai minimum hunian per orang dewasa, maka dengan jumlah migran mahasiswa 1.121 jiwa idealnya dibutuhkan ruang dengan total 10.761 m² di Gampong Lamgugob. Kondisi ideal ini sulit dicapai karena terbatasnya ruang dan suplai hunian mahasiswa. Hasil observasi di hunian mahasiswa juga menunjukkan bahwa hunian mahasiswa di Gampong Lamgugob sebagian memiliki ukuran kurang dari ukuran luas lantai minimum yang ditetapkan dalam SNI dan sebagiannya juga dihuni oleh dua orang mahasiswa per kamar. Kondisi ini bisa menurunkan kualitas hidup dan kenyamanan penghuninya.

3.1.2 Ketersediaan Hunian Mahasiswa

Hunian untuk mahasiswa di Gampong Lamgugob berupa indekos, rumah sewa, maupun asrama paguyuban. Geuchik Gampong Lamgugob mengatakan bahwa hunian mahasiswa ini muncul sejak tahun 1991 dan jumlahnya terus bertambah. Pertambahan ini berjalan seiring dengan semakin tingginya permintaan hunian mahasiswa di kawasan ini. Berikut merupakan peta titik lokasi hunian mahasiswa saat ini di Gampong Lamgugob.



Gambar 2. Peta sebaran lokasi hunian mahasiswa
Sumber: Hasil Survei, 2021

Peta di atas menunjukkan bahwa hunian mahasiswa di Gampong Lamgugob paling banyak terdapat di Dusun Kayee Adang. Namun, secara umum hunian mahasiswa ini menyebar merata di seluruh area Gampong Lamgugob. Hal ini mengindikasikan tingginya permintaan hunian mahasiswa. Oleh karena itu, banyak warga Gampong Lamgugob melihat kesempatan ekonomi yang diakibatkan oleh banyaknya kampus yang berada di sekitar Gampong Lamgugob. Jenis hunian mahasiswa yang disediakan pun bervariasi baik berupa indekos, rumah sewa dan asrama mahasiswa sehingga mahasiswa bisa memilih berdasarkan preferensinya.

A. Indekos

Indekos merupakan salah satu hunian mahasiswa yang terdapat di Gampong Lamgugob. Perbedaan indekos dengan rumah sewa terletak pada jumlah mahasiswa dan tingkat kebebasan yang dimiliki penghuninya. Salah satu alasan mahasiswa memilih indekos adalah keinginan untuk bebas dari batasan orangtua dan bisa menentukan keputusan sendiri (Sunarsi et al., 2020). Hampir

semua mahasiswa menjadikan kebebasan sebagai alasan untuk tinggal di indekos (Nugraha, 2019). Jumlah penghuni indekos lebih banyak daripada rumah sewa. Indekos juga biasanya dikelola oleh pemilik atau orang yang ditunjuk pemilik. Sementara di rumah sewa pengelolaan rumah banyak yang diserahkan pada mahasiswa. Pengelolaan indekos sangat penting mengingat indekos biasanya memiliki jumlah kamar yang relatif lebih banyak daripada rumah sewa. Satu bangunan indekos di Gampong Lamgugob dapat mencapai 30 kamar. Berdasarkan hasil wawancara dan observasi, jumlah ketersediaan indekos dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2. Ketersediaan indekos di Gampong Lamgugob

	Jumlah Indekos	Jumlah Kamar	Jumlah Orang (Jiwa)
Mahasiswa	10	83	116
Mahasiswi	41	606	750
Total	51	689	866

Sumber: Hasil survei, 2021

Berdasarkan tabel dapat dilihat bahwa ketersediaan indekos untuk mahasiswi lebih banyak daripada mahasiswa. Hasil wawancara dan observasi lapangan menunjukkan bahwa luas per kamar indekos yang terdapat di Gampong Lamgugob berbeda-beda, mulai dari 9 m², 12 m², dan 16 m². Perbedaan luas kamar ini disebabkan oleh perbedaan kebutuhan dan kemampuan mahasiswa dalam menjangkau harga sewa yang ditawarkan oleh pemilik indekos yang berbeda-beda. Luas kamar dibangun sesuai dengan ketentuan dan keinginan pemilik indekos.



Gambar 3 Salah satu indekos di Gampong Lamgugob

Sumber: Dokumentasi pribadi, 2021

Ketersediaan fasilitas merupakan salah satu faktor yang dipertimbangkan mahasiswa dalam memilih hunian mahasiswa selain lokasi (Arifin et al., 2016). Fasilitas yang didapat saat menyewa indekos berbeda-beda. Indekos yang harganya relatif lebih mahal menyediakan beberapa fasilitas seperti kasur, lemari, alat dapur, AC dan kulkas dengan kamar mandi yang tersedia dalam kamar masing-masing atau kamar mandi yang dipergunakan secara bersama dengan penghuni kamar lain. Sedangkan indekos dengan harga relatif lebih murah tidak menyediakan fasilitas lain selain kamar tidur dan kamar mandi yang digunakan secara bersama-sama. Penggunaan fasilitas secara bersama ini juga mempengaruhi keputusan mahasiswa untuk tinggal di indekos. Sebagian mahasiswa merasa tidak nyaman jika harus menggunakan fasilitas indekos secara bersama-sama cenderung. Keputusan memilih hunian sangat tergantung pada preferensi pribadi mahasiswa. Terpenuhinya preferensi mahasiswa akan berpengaruh terhadap keterikatan mahasiswa dengan hunian yang ditempatinya sehingga menimbulkan ketahanan baginya untuk tinggal (Khozaei et al., 2012).

B. Rumah Sewa

Rumah sewa merupakan salah satu pilihan hunian bagi migran mahasiswa di Gampong Lamgugob. Fasilitas yang tersedia pada masing-masing rumah sewa berbeda pada setiap rumah. Fasilitas yang disediakan hampir sama dengan fasilitas yang tersedia pada indekos, yaitu kasur, lemari, AC, kulkas, alat dapur. Beberapa rumah sewa juga dilengkapi dengan *wifi*. Harga sewa rumah yang dilengkapi dengan fasilitas tambahan relatif lebih tinggi daripada rumah sewa tanpa penyediaan fasilitas.

Perbedaan harga sewa tidak hanya dipengaruhi oleh ketersediaan fasilitas, tetapi juga oleh kondisi rumah sewa dan jumlah kamar yang ada serta luas rumah atau kamar. Begitu juga dengan jumlah kamar maupun luas rumah atau kamarnya. Rumah sewa dengan jumlah 3 kamar relatif akan lebih tinggi daripada rumah sewa dengan jumlah 2 kamar dan rumah sewa dengan kamar yang lebih luas akan relatif lebih mahal. Ketersediaan rumah sewa di Gampong Lamgugob berdasarkan hasil survei ditampilkan dalam tabel berikut.

Tabel 3. Ketersediaan rumah sewa di Gampong Lamgugob

	Jumlah Rumah	Jumlah Kamar	Jumlah Orang (Jiwa)
Mahasiswi	47	93	88
Mahasiswa	29	62	65
Total	76	155	153

Sumber: Hasil survei, 2021

Jumlah penghuni dalam rumah sewa bervariasi. Sebagian rumah sewa dihuni oleh 1 atau 2 orang sementara sebagian rumah sewa bisa dihuni oleh 3 atau 4 orang dengan jumlah kamar 2 atau 3 unit. Salah satu pertimbangan migran mahasiswa memilih rumah sewa adalah karena tidak nyaman dengan lingkungan yang bising dan terlalu ramai seperti di indekos. Selain itu, migran mahasiswa juga memilih rumah sewa karena ingin menghindari hunian yang memiliki aturan yang ditetapkan dan harus ditaati oleh semua penghuninya. Rumah sewa memang memiliki tingkat kebebasan yang paling tinggi jika dibandingkan dengan kos atau asrama (Reski & Tampubolon, 2017).



Gambar 4. Rumah sewa di Gampong Lamgugob

Sumber: Dokumentasi pribadi, 2021

C. Asrama

Asrama merupakan salah satu tempat tinggal sementara mahasiswa yang dibangun berdasarkan standar-standar tertentu sesuai jenjang usia penghuninya. Asrama mahasiswa biasanya ditempati oleh mahasiswa dari luar daerah (Diningrat Khan & Wulandari, 2017). Asrama yang ada di Gampong Lamgugob merupakan asrama paguyuban yang difasilitasi oleh pemerintah daerah masing-masing. Ada empat asrama di Gampong Lamgugob yang terdiri atas tiga asrama untuk

putra yaitu asrama Kota Langsa, Kabupaten Nagan Raya, dan Kabupaten Simelue serta satu asrama putri yaitu asrama putri Kabupaten Aceh Utara. Jumlah asrama paguyuban dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 4. Ketersediaan asrama di Gampong Lamgugob

Nama	Jumlah Kamar	Jumlah Orang (Jiwa)	Keterangan
Asrama Aceh Utara	14	16	Putri
Asrama Langsa	20	30	Putra
Asrama Naganraya	12	18	Putra
Asrama Simelue	28	38	Putra
Total	74	102	

Sumber: Hasil survei, 2021

Asrama paguyuban yang dimiliki pemerintah daerah di Gampong Lamgugob memiliki pengurus yang menjaga keamanan dan ketertiban di dalam asrama tersebut. Meskipun setiap asrama memiliki pengurus masing-masing, namun kebersihan asrama tetap sangat sulit untuk dijaga. Banyaknya mahasiswa dengan berbagai karakter individu menyebabkan sulitnya mengatur mahasiswa. Akibatnya, kondisi lingkungan hunian asrama di Gampong Lamgugob menjadi kurang nyaman.



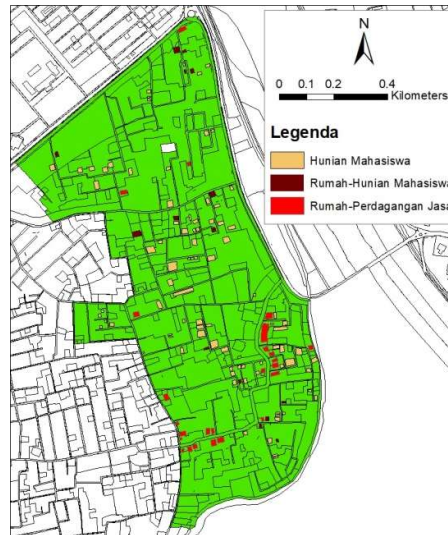
Gambar 5. Asrama putri di Gampong Lamgugob

Sumber: Dokumentasi pribadi, 2021

4. PEMBAHASAN

4.1 Perubahan Kegiatan Permukiman

Banyaknya permintaan akan hunian mahasiswa di Gampong Lamgugob menyebabkan terjadinya perubahan kegiatan permukiman. Perubahan kegiatan permukiman yang terjadi berupa perubahan kegiatan permukiman masyarakat menjadi hunian mahasiswa serta kegiatan perdagangan dan jasa untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa. Berdasarkan pernyataan geuchik setempat, perubahan kegiatan permukiman di Gampong Lamgugob mulai intensif sejak tahun 2002. Pernyataan geuchik ini dikonfirmasi melalui validasi dengan hasil observasi pada bangunan hunian migran mahasiswa dan bangunan untuk kegiatan perdagangan dan jasa. Perubahan kegiatan hunian masyarakat menjadi hunian mahasiswa atau perdagangan dan jasa dapat dilihat dalam peta berikut:



Gambar 6. Peta sebaran lokasi perubahan kegiatan permukiman
Sumber: Hasil survei, 2021

4.1.1 Hunian Masyarakat Menjadi Hunian Mahasiswa

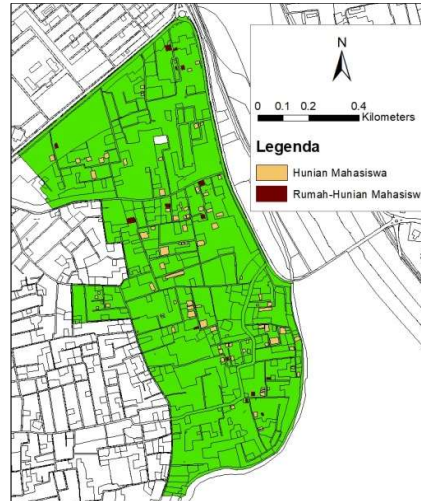
Permintaan hunian mahasiswa di Gampong Lamgugob meningkat pada setiap tahun. Permintaan hunian mahasiswa yang tinggi dimanfaatkan sebagian warga untuk menambah penghasilan dengan menyediakan hunian mahasiswa. Sebagian hunian mahasiswa ini sebelumnya merupakan rumah tinggal warga namun kemudian dijadikan sebagai hunian mahasiswa. Jumlah rumah masyarakat yang dikonversi menjadi hunian untuk mahasiswa berupa indekos atau rumah sewa dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 5. Rumah warga menjadi hunian mahasiswa

Perubahan yang terjadi	Jumlah rumah (unit)
Rumah warga menjadi indekos	14
Rumah warga menjadi rumah sewa	11

Sumber: Hasil survei, 2021

Perubahan ini didorong oleh keinginan mendapatkan penghasilan tambahan melalui uang sewa. Faktor yang lain yang mendorong perubahan ini adalah adanya keinginan dari pemilik tanah untuk memanfaatkan rumah kosong yang tidak dimanfaatkan. Rumah kosong ini dirubah menjadi hunian mahasiswa sehingga bisa menghasilkan pendapatan tambahan. Perubahan ini juga bisa terjadi karena pemilik rumah pindah. Daripada dijual, sebagian pemilik memilih menjadikan rumah yang ditinggalkan menjadi indekos atau rumah sewa. Dengan demikian, mereka bisa kembali ke rumah tersebut di masa depan jika diperlukan. Peta perubahan kegiatan permukiman masyarakat dari rumah ke hunian mahasiswa dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 7. Peta sebaran lokasi perubahan rumah warga menjadi hunian mahasiswa
Sumber: Hasil survei, 2021

Peta di atas menunjukkan bahwa perubahan rumah tinggal warga menjadi hunian mahasiswa menyebar di Gampong Lamgugob. Perubahan ini sudah mulai terjadi sejak tahun 2002. Perubahan kegiatan permukiman warga menjadi hunian mahasiswa selalu ada pada setiap tahunnya dan menjadi salah satu pemicu terus bertambahnya jumlah migran mahasiswa di Gampong Lamgugob.



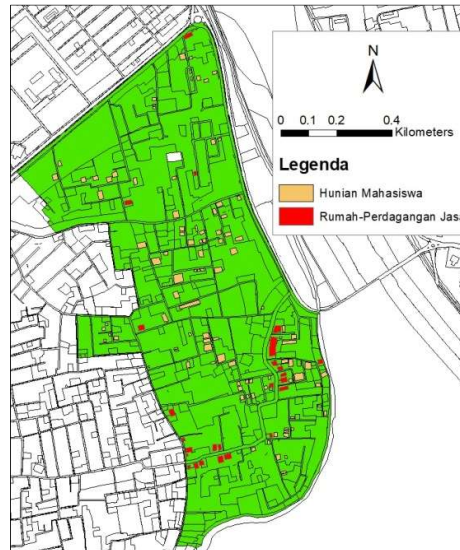
Gambar 8. Rumah yang menyediakan indekos
Sumber: Dokumentasi pribadi, 2021

Di masa pandemi Covid-19, perkuliahan dilaksanakan secara daring. Kuliah daring membuat mahasiswa lebih memilih untuk melakukan proses pembelajaran dari kampung halaman masing-masing sehingga mereka tidak perlu menyewa hunian di Banda Aceh. Hal ini menurunkan permintaan terhadap rumah sewa maupun indekos di Gampong Lamgugob. Akibatnya banyak indekos maupun rumah sewa yang kosong karena tidak memiliki penyewa. Rendahnya tingkat hunian rumah sewa dan indekos membuat penghasilan pemilik hunian berkurang. Kosongnya hunian membuat kondisi sebagian rumah sewa dan indekos menjadi rusak dan tidak terawat.

4.1.2 Hunian Masyarakat Menjadi Perdagangan dan Jasa

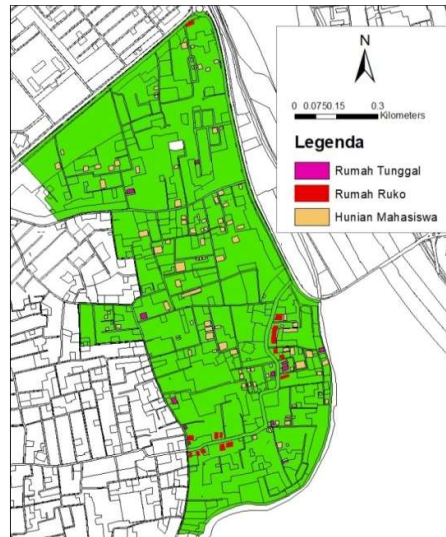
Ketersediaan hunian mahasiswa menyebabkan banyaknya mahasiswa yang tinggal di Gampong Lamgugob. Keberadaan mahasiswa ini juga berpengaruh terhadap perubahan hunian masyarakat menjadi perdagangan dan jasa. Fungsi perdagangan dan jasa ini muncul dari upaya untuk

memenuhi kebutuhan sehari-hari migran mahasiswa yang tinggal di Gampong Lamgugob. Jenis perdagangan dan jasa yang muncul di kawasan permukiman mahasiswa adalah perdagangan dan jasa formal maupun informal yang fokus kepada pemenuhan kebutuhan mahasiswa sehari-hari terkait studi atau gaya hidup seperti warung makan, *laundry*, *café* dan *fotocopy*. Berikut merupakan peta sebaran lokasi perubahan kegiatan permukiman tempat tinggal menjadi kegiatan perdagangan jasa.



Gambar 9. Peta sebaran lokasi perubahan rumah warga menjadi kegiatan perdagangan dan jasa
Sumber: Hasil survei, 2021

Rumah tinggal yang dirubah menjadi tempat perdagangan dan jasa masih tetap digunakan sebagai tempat tinggal karena biasanya yang digunakan sebagai tempat perdagangan dan jasa hanya bagian tertentu dari rumah seperti garasi. Perubahan kegiatan permukiman ke perdagangan dan jasa ini umumnya terjadi di sepanjang jalan karena kemudahan aksesibilitas. Aksesibilitas yang mudah akan membantu dalam memperlancar kegiatan perdagangan dan jasa. Keberadaan fungsi perdagangan dan jasa ini juga menjadi salah satu *pull factor* yang menarik mahasiswa untuk tinggal di Gampong Lamgugob. Bangunan yang digunakan untuk kegiatan perdagangan dan jasa di Gampong Lamgugob bisa diklasifikasikan menjadi dua jenis yaitu bangunan rumah-toko (ruko) dan bangunan rumah tunggal. Titik lokasi klasifikasi bangunan dapat dilihat pada peta berikut:



Gambar 10. Peta klasifikasi bangunan rumah
Sumber: Hasil survei, 2021

Bangunan ruko tersebar di sepanjang jalan sedangkan bangunan rumah tunggal yang kemudian dijadikan tempat perdagangan dan jasa terletak di sekitar hunian mahasiswa baik berupa indekos, rumah sewa maupun asrama. Pemanfaatan ruang untuk kegiatan perdagangan dan jasa pada bangunan ruko dan bangunan tunggal juga berbeda. Ruko memanfaatkan lantai satu untuk kegiatan perdagangan dan jasa sedangkan lantai dua digunakan sebagai tempat tinggal. Namun, ada sebagian ruko menjadikan lantai dua menjadi gudang barang. Sementara itu, bangunan rumah tunggal yang digunakan untuk kegiatan perdagangan dan jasa biasanya memanfaatkan ruang bagian depan untuk berdagang sedangkan ruang di bagian belakang dijadikan untuk hunian tinggal.



Gambar 11. Rumah yang dijadikan tempat perdagangan dan jasa
Sumber: Dokumentasi pribadi, 2021

Fenomena ini menunjukkan bahwa keberadaan mahasiswa tidak hanya berdampak pada perubahan kegiatan permukiman menjadi perdagangan dan jasa, tetapi juga mendorong pemanfaatan ruang secara lebih intensif untuk mendapatkan keuntungan ekonomi. Pemanfaatan ruang dan bangunan secara lebih intensif ini ditunjukkan dengan semakin banyaknya bangunan multi fungsi, yang bisa dimanfaatkan warga baik untuk kebutuhan tempat tinggal sekaligus perdagangan dan jasa. Pertumbuhan bangunan multi fungsi ini dalam jangka panjang akan menciptakan kawasan permukiman yang lebih kompak dan padat di Gampong Lamgugob.

5. KESIMPULAN

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat banyak migran mahasiswa di Gampong Lamgugob, yaitu berjumlah 1.121 jiwa atau 27% dari jumlah penduduk Gampong Lamgugob. Tingginya jumlah mahasiswa ini mendorong warga untuk menyediakan hunian mahasiswa. Saat ini, terdapat 131 hunian mahasiswa di Gampong Lamgugob yang terdiri atas 51 indekos, 76 rumah sewa, dan empat asrama. Permintaan hunian mahasiswa terus meningkat sehingga mendorong pertambahan jumlah hunian mahasiswa setiap tahun.

Permintaan hunian mahasiswa yang tinggi menyebabkan terjadinya perubahan kegiatan permukiman di zona permukiman. Pertumbuhan hunian mahasiswa di Gampong Lamgugob dimulai sejak 1991. Pertumbuhannya semakin intensif seiring dengan semakin tingginya permintaan akan hunian mahasiswa di kawasan ini yang kemudian mendorong warga untuk menyediakan hunian mahasiswa untuk mendapatkan penghasilan. Hal ini memicu perubahan kegiatan permukiman. Perubahan kegiatan permukiman yang terjadi yaitu berubahnya rumah masyarakat menjadi hunian mahasiswa berupa indekos dan rumah sewa. Banyak warga juga memanfaatkan keberadaan mahasiswa untuk mendapatkan penghasilan melalui kegiatan perdagangan dan jasa baik formal maupun informal. Kegiatan perdagangan dan jasa yang muncul menyediakan kebutuhan sehari-hari mahasiswa seperti warung makan, *fotocopy*, *café* dan *laundry*. Fungsi perdagangan dan jasa ini dilakukan pada bangunan ruko maupun rumah tunggal. Lantai satu bangunan ruko ini biasanya dimanfaatkan untuk fungsi perdagangan dan jasa sementara lantai dua dimanfaatkan sebagai tempat tinggal atau gudang. Sementara rumah tunggal yang dimaksud biasanya hanya menggunakan bagian tertentu dari rumah seperti garasi atau halaman depan untuk dijadikan kios, rumah makan atau laundry. Jadi, bangunan ruko maupun rumah tinggal ini bisa dimanfaatkan warga baik untuk fungsi tempat tinggal dan perdagangan. Kedua fenomena mengindikasikan bahwa keberadaan mahasiswa juga berdampak pada semakin banyaknya bangunan multi fungsi yang bisa memenuhi kebutuhan tempat tinggal sekaligus kebutuhan perdagangan dan jasa. Dengan demikian, pemanfaatan ruang juga semakin intensif sehingga dalam jangka panjang bisa membuat Gampong Lamgugob menjadi semakin padat dan kompak.

UCAPAN TERIMA KASIH

Peneliti menyampaikan terima kasih dan apresiasi pada Pemerintah Gampong Lamgugob yang telah memberikan data dan informasi terkait penelitian ini.

REFERENSI

- Amiruddin, A. (2014). Pengaruh Keberadaan Universitas Haluoleo Terhadap Perubahan Tata Guna Lahan Di Kawasan Andonuohu Kota Kendari. *Jurnal Wilayah Dan Lingkungan*, 2(1), 73. <https://doi.org/10.14710/jwl.2.1.73-88>
- Arifin, M., Osman, W. W., & Kurniawati, A. (2016). Konsep Penataan Hunian Sewa Mahasiswa Studi Kasus: Kawasan Kampus Teknik Gowa. *Jurnal JPE*, Vol. 20, N(2), 1–12. <https://cot.unhas.ac.id/journals/index.php/jpe/article/view/14>
- Badan Standarisasi Nasional. (2004). *SNI Nomor 03 – 1733 – 2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan*.
- BPS Kota Banda Aceh. (2021a). Kecamatan Syiah Kuala Dalam Angka 2018. In *Badan Pusat Statistik Kota Banda Aceh*. <https://bandaacehkota.bps.go.id/publication.html>
- BPS Kota Banda Aceh. (2021b). Kota Banda Aceh Dalam Angka 2021. In *Badan Pusat Statistik Kota Banda Aceh*. <https://bandaacehkota.bps.go.id/publication/2021/02/26/04706f29cd71b94e93686807/kota-banda-aceh-dalam-angka-2021.html>
- Bromley, R. (2006). On and off campus: Colleges and universities as local stakeholders. *Planning Practice and Research*, 21(1), 1–24. <https://doi.org/10.1080/02697450600901400>
- Diningrat Khan, R., & Wulandari, R. (2017). Studi Komparasi Fasilitas Dan Standar Asrama Di

- Indonesia: Studi Kasus 5 Universitas. *Idealog: Ide Dan Dialog Desain Indonesia*, 1(2), 193. <https://doi.org/10.25124/idealog.v1i2.852>
- Ehlenz, M. M. (2015). Anchoring communities: The impact of university interventions on neighborhood revitalization. *ProQuest Dissertations and Theses*, 294. <http://ezphost.dur.ac.uk/login?url=https://search.proquest.com/docview/1699085202?accountid=14533%0Ahttp://openurl.ac.uk/ukfed:dur.ac.uk?genre=dissertations+%26+theses&issn=&title=Anchoring+communities%3A+The+impact+of+university+interventions+on+neighbor>
- Hadiyanti, A., & Wibisono, B. H. (2016). Pola Penggunaan Ruang Di Kawasan Sempadan Selokan Mataram Yogyakarta. *Tataloka*, 14(4), 295–303. <https://doi.org/10.14710/tataloka.14.4.295-303>
- Khozaei, F., Ramayah, T., Hassan, A. S., & Surienty, L. (2012). Sense of attachment to place and fulfilled preferences, the mediating role of housing satisfaction. *Property Management*, 30(3), 292–310. <https://doi.org/10.1108/02637471211233945>
- Kiranantika, A. U. (2014). Modal Sosial Bagi Mahasiswa Pelaku Migrasi di Kota Malang. *Jurnal Studi Sosial*, 6(1), 6–13. <http://lp2m.um.ac.id/wp-content/uploads/2014/03/21.pdf>
- Nugraha, S. (2019). Keputusan Mahasiswa Memilih Tempat Indekos Di Mamuju : Focused Group Discussion Dengan Mahasiswa Jurusan Manajemen. *Jurnal Ilmiah Ilmu Manajemen*, 1(2). <https://stiemmamuju.e-journal.id/FJIIM/article/view/20/16>
- Paruntu, J. G., Hatidja, D., & Langi, Y. A. . (2021). Keputusan Mahasiswa dalam Memilih Indekos dengan Analisis Faktor. *Jurnal Ilmiah Sains*, 21(2), 119. <https://doi.org/10.35799/jis.v21i2.28868>
- Pidora, D., & Pigawati, B. (2014). Keterkaitan Perkembangan Permukiman dan Perubahan Harga Lahan di Kawasan Tembalang. *Jurnal Wilayah Dan Lingkungan*, 2(1), 1. <https://doi.org/10.14710/jwl.2.1.1-10>
- Reski, I., & Tampubolon, A. C. (2017). Preferensi Tipe Hunian di Kalangan Mahasiswa. *RUAS*, 17(1), G029–G034. <https://doi.org/10.32315/ti.6.g029>
- Sukmaniar, Romli, M. E., & Sari, D. N. (2017). Faktor Pendorong Dan Penarik Migrasi Pada Mahasiswa Dari Desa Untuk Kuliah Di Kota Palembang. *Demography Journal of Sriwijaya (DeJoS)*, 1(2), 1–10. <http://ejournal-pps.unsri.ac.id/index.php/dejos/article/view/25>
- Sulistiawan, U. H., & Dewi, S. P. (2014). Pengaruh Kawasan Pendidikan Tinggi Undip Terhadap Perkembangan Aktivitas Perdagangan Dan Jasa Di Koridor Jalan Banjarsari Selatan-Mulawarman Raya Kecamatan Tembalang. *Jurnal Ruang*, 2(1). <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/ruang/article/view/4025/5121>
- Sunarsi, D., Barsah, A., Hastono, H., & Akbar, I. R. (2020). Pengaruh Harga dan Fasilitas terhadap Minat Sewa Kost yang Berdampak pada Prestasi Belajar Mahasiswa di Yogyakarta. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 3(2), 601–609. <https://doi.org/10.34007/jehss.v3i2.369>