

---

# REFLEKSI PEMENUHAN KEBUTUHAN HUNIAN TRANSIEN DI PERKOTAAN : KASUS TIPOLOGI LOKASI HUNIAN SEWA MAHASISWA DI KOTA BANDUNG

Allis Nurdini

Kelompok Keahlian Perumahan dan Permukiman, Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung.

---

## Abstrak

Kebutuhan akan fasilitas hunian di perkotaan berkembang pesat seiring dengan laju pertumbuhan penduduknya. Salah satu fasilitas hunian yang terus meningkat kebutuhannya di perkotaan adalah hunian sewa, yang hadir dalam transaksi pasar hunian sebagai alternatif dari hunian berstatus milik. Pasar hunian sewa membuka alternatif pilihan kualitas dan harga, sehingga konsumen dapat membuat keputusan berhuni sesuai dengan tingkat kebutuhan dan keterjangkauan ekonominya. Proses pertumbuhan dan perkembangan hunian sewa saat ini di perkotaan sepenuhnya diserahkan pada mekanisme pasar, sehingga berpotensi menimbulkan masalah keterjangkauan berhuni, pengabaian hak konsumen, dan penurunan kualitas lingkungan karena tidak adanya pengaturan lokasi serta kewajiban yang mengikat para penyedia untuk turut memelihara kualitas lingkungan. Makalah ini memaparkan dampak dari mekanisme pasar terhadap produk persebaran ruang permukiman khususnya hunian sewa, melalui kasus hunian sewa mahasiswa di Kota Bandung. Peneliti menyimpulkan pentingnya pengaturan kebijakan ruang permukiman khususnya lokasi bagi pemenuhan hunian transien di perkotaan.

**Kata-kunci** : hunian sewa, lokasi, perkotaan, tipologi, transien

---

## Pendahuluan

Hunian sewa dapat didefinisikan sebagai hunian yang oleh pemiliknya disewakan seluruh atau sebagian unitnya kepada mahasiswa sebagai pihak pengguna atau konsumen. Hunian sewa dapat dikategorikan sebagai komoditas investasi oleh pihak penyedia untuk memperoleh keuntungan yang maksimal. Penyedia dan konsumen hunian sewa bersepakat melakukan transaksi sewa menyewa atas hunian sesuai dengan harga tertentu yang berlaku dalam mekanisme pasar.

Dari sudut pandang kebutuhan pengguna, kondisi berhuni dengan cara menyewa dapat terjadi akibat beberapa hal, yaitu: 1) belum adanya kemampuan untuk memiliki hunian

(*home ownership*), 2) adanya kebutuhan berhuni yang non-permanen untuk periode tertentu di suatu lokasi (Kemp dan Keoghan, 2001), dan 3) preferensi untuk menyewa dari pada membeli (Kenyon dan Heath, 2001). Hunian sewa bagi mahasiswa termasuk dalam kategori kedua, yaitu kebutuhan berhuni yang relatif singkat di suatu lokasi sebagai bagian dari siklus hidup (*life-cycle*) kaum muda yang memasuki fase meninggalkan rumah orang tua karena motif pendidikan (Rugg, 1999).

## Metodologi

### *Metode Pengumpulan Data*

Metodologi penelitian ini merupakan bagian dari penelitian doktoral penulis (Nurdini, 2009) pada tahun 2005-2009. Data tentang

persebaran hunian sewa diperoleh melalui penyebaran kuesioner kepada mahasiswa dengan menggunakan kerangka *multistage cluster sampling*. Secara umum, populasi yang heterogen terdiri dari kelompok-kelompok (*clusters*) yang masing-masing mengandung unit populasi yang bersifat heterogen. Heterogenitas populasi di dalam *cluster* diasumsikan sama dengan heterogenitas keseluruhan populasi.

Tahap penentuan sampel data pada penelitian ini, meliputi:

- 1) Pemilihan *cluster* lingkungan perguruan tinggi

Pada tahap ini dipilih lima *cluster* lingkungan yang teridentifikasi memiliki akumulasi jumlah populasi mahasiswa tertinggi di Kota Bandung, yaitu: *Cluster* Cikutra, di mana terdapat Institut Teknologi Nasional (ITENAS), Universitas Sangga Buana (USB, dulu bernama Sekolah Tinggi YPKP), dan Universitas Widyatama (UW); *Cluster* Dipati Ukur, di mana terdapat Universitas Padjajaran (UNPAD) dan Universitas Komputer Indonesia (UNIKOM); *Cluster* Institut Teknologi Bandung (ITB); *Cluster* Universitas Parahyangan (UNPAR); dan *Cluster* Universitas Pendidikan Indonesia (UPI). *Cluster* perguruan tinggi ini berperan sebagai **'generator'** permintaan hunian sewa.

- 2) Pemilihan kelas mahasiswa di dalam perguruan tinggi terpilih

Pencarian data hunian sewa mahasiswa di dalam kelas perkuliahan dilakukan dengan tingkat kepastian yang lebih tinggi.

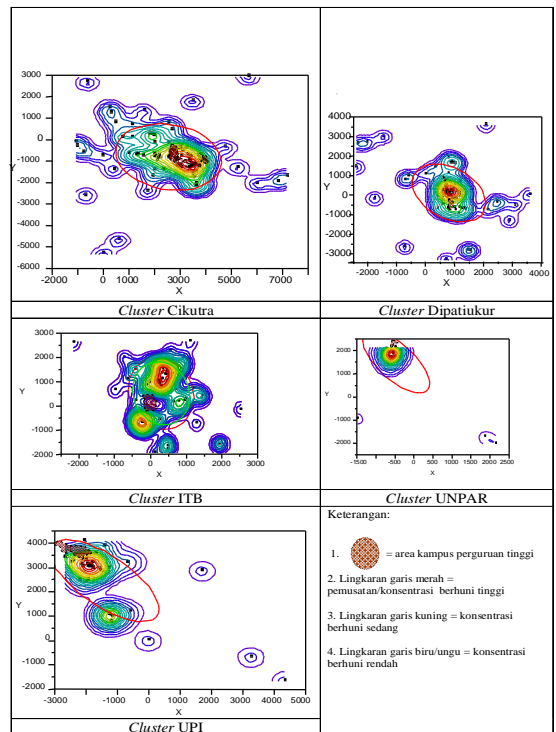
- 3) Pemilihan responden mahasiswa di dalam kelas terpilih

Total jumlah responden keseluruhan *cluster* yaitu 433 mahasiswa, terdiri dari 116 mahasiswa *cluster* Cikutra, 111 mahasiswa *cluster* Dipati Ukur, 80 mahasiswa *cluster* ITB, 50 mahasiswa *cluster* UNPAR, dan 76 mahasiswa *cluster* UPI.

### Metode Analisis Data

Salah satu atribut lingkungan yang diindikasikan menggambarkan karakter lingkungan hunian sewa mahasiswa adalah jarak atau posisi konsentrasi bermukim mahasiswa terhadap perguruan tingginya. Analisis statistik melalui *density contour* menunjukkan bahwa tiap *cluster* hunian mahasiswa memiliki perbedaan pola konsentrasi bermukim. Pola *density contour* yang menggambarkan konsentrasi hunian sewa mahasiswa terhadap kampus perguruan tinggi dapat dibedakan menjadi tiga tingkatan (lihat Gambar 1), yaitu:

- a. Konsentrasi tinggi, ditandai dengan garis-garis lingkaran (garis kontur) yang berwarna merah (*red spot*),
- b. Konsentrasi sedang, ditandai dengan garis-garis lingkaran berwarna kuning,
- c. Konsentrasi rendah, ditandai dengan satu atau dua garis lingkaran berwarna biru dan ungu.



**Gambar 1.** Pola konsentrasi lokasi hunian sewa di kelima *cluster*

## Analisis dan Interpretasi

Dari hasil analisis *density contour*, dapat diidentifikasi beberapa faktor penentu karakter persebaran lingkungan hunian sewa, yaitu: a. *boundary*/lingkup perguruan tinggi, b. arah persebaran, c. *boundary*/lingkup lingkungan/*neighborhood* hunian sewa mahasiswa, dan d. *barrier* persebaran.

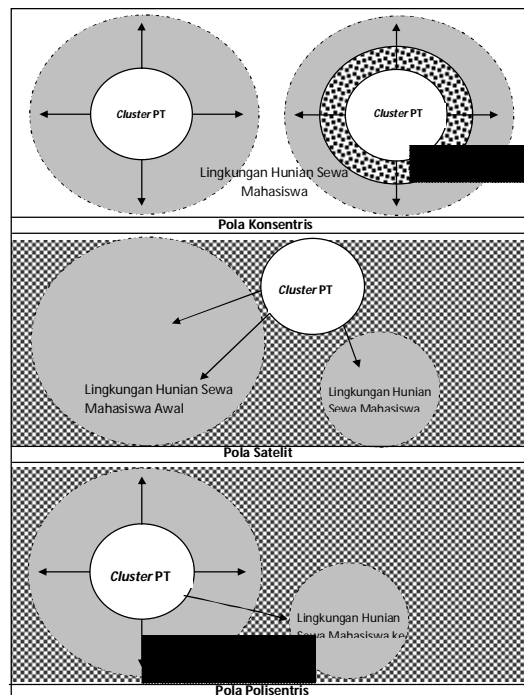
Berdasarkan keempat faktor pengaruh tersebut di atas, pola umum sebaran lingkungan hunian sewa mahasiswa dapat digambarkan sesuai ilustrasi Gambar 2. Bagian inti adalah *boundary* kampus perguruan tinggi yang dapat bersifat menebal maupun menipis bergantung luasan kampusnya atau besaran lingkup kumpulan kampus yang berdekatan. Kemudian terdapat panah yang berarah keluar dari *boundary* perguruan tinggi, menunjukkan arah persebaran hunian sewa mahasiswa yang berpotensi konsentris terhadap inti kampus. Lingkaran berikutnya adalah lingkup/*boundary* hunian sewa mahasiswa, yang juga dapat menebal maupun menipis tergantung pada intensitas jumlah hunian sewa mahasiswa serta letak sebaran yang berdekatan. Pada fase yang berikutnya, terdapat lingkaran yang berpotensi muncul di antara *boundary* kampus dengan *boundary* lingkungan hunian sewa mahasiswa yaitu *boundary* zona barrier yang juga dapat menipis maupun menebal tergantung keberadaan zona non-permukiman dan sistem aksesibilitas dari dan ke kampus perguruan tinggi.

Pada umumnya pengadaan hunian sewa terjadi melalui proses 'kolonisasi', artinya hunian sewa muncul dengan 'memanfaatkan' *land use* permukiman yang terdekat kampus, dengan merubah fungsi yang semula tempat tinggal murni menjadi fungsi komersial untuk tujuan disewakan. Akibat proses kolonisasi ini, terjadi penyebaran dan pemadatan di suatu lingkungan sehingga terbentuk pusat konsentrasi.

Proses kolonisasi pada tahap berikutnya dapat diikuti dengan proses *dispersion*, yaitu munculnya pusat konsentrasi kedua, ketiga dan

selanjutnya. Hunian sewa mahasiswa tidak hanya muncul dalam satu bentuk konsentrasi, namun terdiri dari beberapa pusat yang membentuk satelit-satelit lingkungan yang tersebar dalam suatu *cluster* perguruan tinggi. Berdasarkan kondisi persebarannya hunian sewa mahasiswa dapat dibedakan dalam tiga pola lingkungan, yaitu (Gambar 2): a. pola konsentris terhadap *site* kampus, meliputi *cluster* Cikutra, Dipatiukur, dan UNPAR; b. pola satelit terhadap *site* kampus, meliputi *cluster* ITB; dan c. pola polisentris (gabungan konsentris dan satelit terhadap *site* kampus), meliputi *cluster* UPI.

Pola konsentris dapat berubah menjadi bentuk satelit, ketika *boundary cluster* perguruan tinggi di batas luarnya diselimuti *barrier* yang semakin menebal, sehingga menghalangi proses persebaran hunian sewa mahasiswa secara konsentris. *Barrier* terjadi akibat perubahan *land use* yang berbatasan dengan perguruan tinggi, semula permukiman menjadi non permukiman, atau perubahan sistem aksesibilitas berupa perubahan besaran atau kelas jalan, sehingga mengakibatkan terjadinya perubahan arah pergerakan/aksesibilitas.



**Gambar 2.** Tipologi lokasi hunian sewa mahasiswa

## Simpulan

Penyediaan hunian sewa melalui mekanisme pasar dapat terjadi bila terdapat keseimbangan daya tawar antara penyedia dan konsumen. Berdasarkan kajian terhadap hasil penelitian ini, kondisi dan hambatan lokasi hunian sewa dalam mekanisme pasar terjadi karena beberapa faktor, yaitu: keterbatasan pengadaan dari sisi penyedia, keterbatasan aliran informasi antara penyedia dan konsumen, dan ketiadaan kebijakan tata ruang permukiman bagi hunian sewa.

### 1) Pengadaan dari sisi penyedia

Dari sisi penyedia, keterbatasan produksi hunian diakibatkan oleh kelangkaan lahan atau lokasi yang sesuai dengan kebutuhan konsumen. Sesuai hukum penyediaan dan permintaan (*supply and demand*), harga hunian sewa akan terus meningkat akibat kenaikan permintaan, sementara ketersediaan lahan bagi hunian di sekitar generator aktivitas (misal kampus atau perkantoran) semakin terbatas. Keterbatasan lahan berimbas pula pada tingginya harga hunian sewa di sekitar kampus/perkantoran. Hal tersebut menjadi salah satu faktor penghambat (*barrier to entry*) bagi konsumen termasuk mahasiswa untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam mekanisme pasar.

### 2) Aliran informasi antara penyedia dan konsumen

Selain keterbatasan tanah atau lokasi, kelemahan pemenuhan hunian sewa mahasiswa melalui mekanisme pasar dapat terjadi akibat keterbatasan informasi yang diterima oleh konsumen mahasiswa. Informasi merupakan prasyarat bagi berlakunya hukum pasar, termasuk pasar hunian sewa. Informasi tentang hunian sewa selama ini memiliki sejumlah kelemahan antara lain: 1) tidak ada informasi akurat tentang harga dan *service* yang ditawarkan, dan 2) tidak ada informasi tentang legalitas tanah dan bangunan hunian yang berimplikasi pada jaminan berhuni bagi mahasiswa.

### 3) Kebijakan tata ruang permukiman bagi hunian sewa

Ketiadaan kebijakan alokasi ruang bagi hunian sewa di perkotaan mengakibatkan terciptanya inefisiensi pasar hunian sewa, pemborosan transportasi/pergerakan pemukim antara hunian sewa yg bersifat 'transient' dengan generator aktivitas di dalam kota dan pertumbuhan *stock* hunian sewa yang tak terencana.

Intervensi pemerintah dibutuhkan untuk mengatur agar kebutuhan hunian transien yang tinggi di perkotaan dapat dipenuhi serta untuk menghindari beban *traffic* dan beban daya dukung lingkungan perkotaan. Dibutuhkan penetapan *land use* khusus hunian sewa pada lokasi yang dekat dengan generator aktivitas seperti kampus, perkantoran, area komersial/perdagangan dan sejenisnya, sesuai dengan tipologi lokasi generator hunian sewa. Pola konsentris hunian sewa yang massif terhadap generator aktivitas dinilai lebih memberikan solusi bagi efisiensi tata ruang permukiman kota.

## Daftar Pustaka

- Kenyon, E. and Heath, S. (2001). Young adults and shared household living: Achieving independence through the (re)negotiation of peer relationships. *Youth, Citizenship and Empowerment*, 110.
- Kemp, P.A and Keoghan, M. (2001). Movement into and out of the private rental sector in England. *Housing Studies*, 16(1), 21-37.
- Nurdini, Allis (2009). Kualitas Hunian Sewa Mahasiswa Beberapa Perguruan Tinggi di Kota Bandung : Analisis Faktual dan Perseptual. *Disertasi Doktor*. Program Doktor Arsitektur, Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung.
- Rugg, J. dan Burrows, R. (1999). Setting the context: young people, housing and social policy. *Young People, Housing and Social Policy*, 1, 1-11.