

Preferensi Mahasiswa dalam Pemilihan Hunian Sewa di Kecamatan Depok, Sleman, Yogyakarta

*Dibertia Michon Pra Marchviano Barataman^{*1}, Dwi Kunto Nurkukuh², Septiana Fathurrohmah³*

^{1,2,3}Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik dan Perencanaan,
Institut Teknologi Nasional Yogyakarta

Korespondensi^{*1} : 610017081@students.itny.ac.id

ABSTRAK

Kebutuhan hunian sementara bagi mahasiswa di Yogyakarta, khususnya di Kecamatan Depok, mengalami peningkatan seiring dengan bertambahnya jumlah mahasiswa yang merupakan pendatang. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi preferensi mahasiswa dalam memilih hunian sewa, yang merupakan bagian dari fenomena studentifikasi di Kecamatan Depok. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif, dengan kuesioner sebagai instrumen pengumpulan data. Faktor-faktor yang diidentifikasi sebagai penentu utama adalah harga, lokasi yang dekat dengan kampus, fasilitas yang memadai, serta aspek keamanan dan kenyamanan lingkungan. Analisis pemilihan hunian oleh mahasiswa menunjukkan bahwa lokasi dekat kampus, harga sewa yang terjangkau, dan fasilitas memadai adalah faktor utama dalam keputusan mereka. Lokasi yang strategis, dekat dengan sarana prasarana dan kemudahan akses, serta adanya fasilitas seperti dapur dan tempat parkir sangat diperhatikan. Keamanan, seperti keberadaan CCTV dan satpam, serta kenyamanan lingkungan juga menjadi pertimbangan tambahan, sementara kost yang jauh dari pusat aktivitas, mahal, atau terlalu eksklusif kurang diminati. Kesimpulannya, mahasiswa cenderung mencari hunian yang menawarkan kombinasi terbaik dari lokasi, harga, fasilitas, keamanan, dan kenyamanan untuk mendukung kehidupan sehari-hari mereka secara efisien.

Kata kunci: Preferensi Mahasiswa, Hunian Sewa, Kecamatan Depok

ABSTRACT

The demand for temporary housing for students in Yogyakarta, particularly in Depok District, has increased along with the growing number of incoming students. This study aims to identify students' preferences in choosing rental housing, which is part of the studentification phenomenon in Depok District. The research method used is descriptive quantitative, with questionnaires as the data collection instrument. The primary factors identified as determinants are price, proximity to campus, adequate facilities, and aspects of safety and environmental comfort. Analysis of student housing choices indicates that proximity to campus, affordable rent, and adequate facilities are the main factors in their decisions. Strategic location, close to infrastructure and easy access, as well as facilities like kitchens and parking spaces, are highly valued. Security features, such as CCTV and guards, and environmental comfort are also additional considerations, while boarding houses far from activity centers, expensive, or overly exclusive are less popular. In conclusion, students tend to seek housing that offers the best combination of location, price, facilities, security, and comfort to efficiently support their daily lives..

Keyword : Student Preferences, Rental Housing, Depok District

PENDAHULUAN

Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai salah satu Provinsi yang ada di Indonesia yang memiliki segudang Lembaga Pendidikan baik negeri maupun swasta. Menurut data Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi Republik Indonesia, Yogyakarta tercatat memiliki 7 Perguruan Tinggi Negeri (PTN) dan 106 Perguruan Tinggi Swasta (PTS). Jumlah perguruan tinggi yang tidak sedikit inilah yang telah memberikan julukan bagi Yogyakarta sebagai kota pelajar. Menurut BPS Kabupaten Sleman di Kecamatan Depok sendiri terdapat 24 persebaran kampus.

Kecamatan Depok di Kabupaten Sleman, Yogyakarta, dikenal sebagai pusat pendidikan dengan banyaknya perguruan tinggi terkemuka seperti Universitas Gadjah Mada, Universitas Negeri Yogyakarta, dan Universitas Sanata Dharma. Kehadiran institusi pendidikan ini menarik ribuan mahasiswa dari berbagai daerah yang

mempunyai hunian sementara. Peningkatan kebutuhan hunian mahasiswa ini menciptakan fenomena yang disebut studentifikasi, di mana terjadi konsentrasi hunian mahasiswa di sekitar kampus, menyebabkan perubahan sosial, ekonomi, dan fisik pada kawasan tersebut.

Peningkatan jumlah mahasiswa pendatang di suatu kota berdampak pada perkembangan usaha bisnis hunian sewa (Rahmadyani dkk.,2022). Kebanyakan mahasiswa dalam suatu kampus biasanya merupakan pendatang atau transmigran, sedangkan sebagian kecilnya merupakan commuter. Perbedaan latar belakang dan kebutuhan dari masing-masing mahasiswa menyebabkan adanya kompleksitas pengadaan tipe hunian (Reski & Tampubolon, 2017). Menurut Sabri dkk. (2008), studentifikasi berimplikasi pada transformasi kawasan hunian masyarakat menjadi kawasan hunian sewa mahasiswa, yang mengubah struktur sosial dan ekonomi setempat. Selain itu, penelitian sebelumnya oleh Khozaei dkk. (2010) menunjukkan bahwa faktor-faktor sosio-demografis seperti asal daerah dan tingkat studi mempengaruhi preferensi mahasiswa dalam memilih hunian. Maka, penelitian ini akan mengidentifikasi preferensi mahasiswa di Kecamatan Depok berdasarkan variabel harga sewa, jarak ke kampus, fasilitas yang tersedia, serta kenyamanan dan keamanan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif untuk menganalisis preferensi mahasiswa dalam pemilihan hunian. Data dikumpulkan melalui kuesioner yang disebarkan kepada mahasiswa di Kecamatan Depok, yang dipilih secara acak dari beberapa perguruan tinggi. Teknik pengambilan sampel menggunakan metode cluster sampling, yang memungkinkan peneliti untuk mengumpulkan data dari responden yang tersebar di berbagai lokasi.

Kecamatan Depok menjadi salah satu wilayah pusat pendidikan di Jogja karena memiliki lebih dari 20 perguruan tinggi, di antaranya ada 4 perguruan tinggi yang paling diminati mahasiswa yaitu Universitas Gadjah Mada, Universitas Negeri Yogyakarta, Universitas Sanata Dharma (USD) dan Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Sampel responden merupakan mahasiswa dari keempat kampus tersebut dengan jumlah total 100 responden.

Kuesioner dirancang menggunakan Skala Likert dengan pilihan jawaban yang mencakup empat skala penilaian: sangat setuju, setuju, tidak setuju, dan sangat tidak setuju, untuk mengukur tingkat preferensi terhadap berbagai variabel.

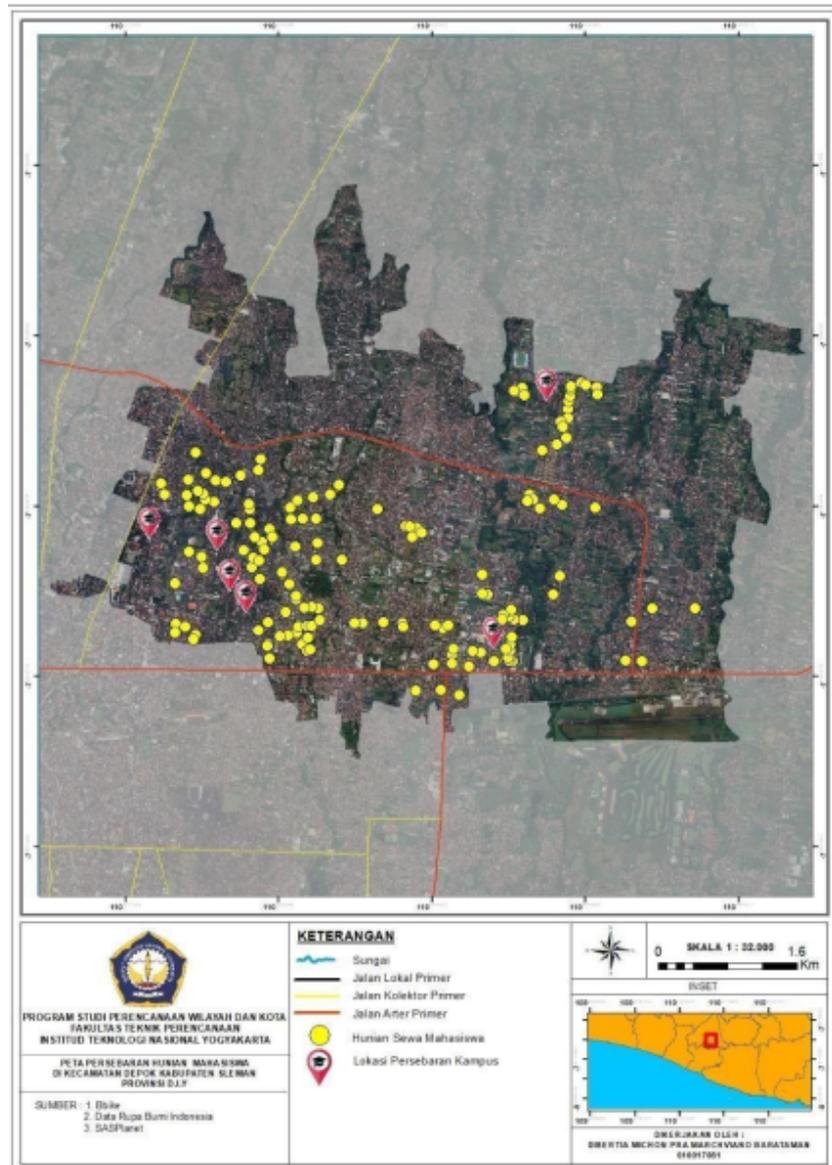
Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif dan analisis spasial. Analisis deskriptif digunakan untuk mengidentifikasi faktor-faktor utama yang menjadi preferensi mahasiswa, sementara analisis spasial dilakukan untuk memetakan pola persebaran hunian mahasiswa di Kecamatan Depok.

HASIL DAN ANALISIS

Perguruan tinggi yang tersebar di Kalurahan Caturtunggal saling terhubung dengan daerah pusat kegiatan di sepanjang daerah demangan baru, mrican terdapat Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Universitas Sanatha Dharma, di daerah Karangmalang terdapat Universitas Negeri Yogyakarta dan Bulaksumur terdapat Universitas Gadjah Mada. Hal ini juga memicu meningkatnya sector jasa di sekitar fasilitas pendidikan berdasarkan kebutuhan mahasiswa mulai dari pusat perbelanjaan, perdagangan, percetakan serta hunian baik tipe hunian kost-kosan maupun kontrakan. Mahasiswa lebih mengutamakan tempat tinggal yang dekat dengan kampus serta dapat menjangkau pusat kegiatan ekonomi.

Setelah wilayah Caturtunggal sebaran hunian juga cukup banyak tersebar di wilayah kelurahan Condongcatur, mulai dari sepanjang jalan Kaliurang yang dipadati dengan permukiman, kost-kosan, dan sektor jasa lainnya yang dipengaruhi juga dengan keberadaan Universitas Gadjah Mada dan Universitas Negeri Yogyakarta yang berada di wilayah administrasi Caturtunggal.

Wilayah Maguwoharjo menjadi wilayah dengan sebaran hunian paling sedikit diantara Kaluarahan Caturtunggal dan Kalurahan Condongcatur. Kalurahan Maguwoharjo berada disebelah utara jalan ringroad utara hingga ke selatan Bandara Adisujipto. Pusat pendidikan berada di daerah Paingan berkembang karena adanya Universitas Sanatha Dharma dan Institut Pertanian.



Gambar 1. Peta Persebaran Hunian Sewa Mahasiswa

Melihat dari analisis hasil kuesioner dari responden mahasiswa dapat ditemukan faktor-faktor pemilihan hunian sewa di Kecamatan Depok sebagai berikut:

1. Harga Sewa

Dari hasil kuesioner, faktor harga menjadi salah satu pertimbangan utama mahasiswa dalam memilih hunian sewa. Responden menunjukkan preferensi terhadap hunian yang memiliki harga sewa yang lebih rendah, terutama di kalangan mahasiswa baru yang lebih sensitif terhadap biaya hidup. Harga sewa yang dianggap ideal berkisar antara Rp 500.000 hingga Rp 1.000.000 per bulan. Faktor ini menjadi salah satu aspek penting yang perlu diperhatikan oleh pengembang hunian mahasiswa di Kecamatan Depok.

2. Jarak ke Kampus

Jarak hunian ke kampus menjadi variabel kedua yang paling dipertimbangkan oleh mahasiswa. Berdasarkan hasil penelitian, mahasiswa lebih memilih hunian yang dapat ditempuh dalam waktu 5-10 menit dari kampus dengan berjalan kaki atau kendaraan. Jarak yang dekat dengan kampus dianggap mampu menghemat waktu dan biaya transportasi, serta memudahkan akses mahasiswa untuk beraktivitas di kampus.

3. Fasilitas

Fasilitas hunian, seperti ketersediaan Wi-Fi, kamar mandi dalam, area parkir, dan keamanan, menjadi preferensi penting bagi mahasiswa. Berdasarkan survei, fasilitas Wi-Fi menduduki peringkat teratas karena kebutuhan akses internet untuk keperluan akademik dan hiburan. Selain itu, ketersediaan fasilitas keamanan, seperti CCTV atau penjaga malam, juga menjadi preferensi mahasiswa untuk memastikan keamanan barang-barang pribadi mereka.

4. Kenyamanan dan Keamanan

Lingkungan hunian yang nyaman dan aman sangat diperhatikan oleh mahasiswa. Lokasi yang jauh dari gangguan suara atau kebisingan serta adanya sistem keamanan di sekitar hunian merupakan faktor yang mendukung kenyamanan. Sebagian besar responden menyatakan bahwa kenyamanan dan keamanan memberikan dampak signifikan terhadap kepuasan tinggal mereka.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa harga, lokasi, dan fasilitas menjadi prioritas utama bagi mahasiswa dalam memilih hunian di Kecamatan Depok. Preferensi ini berkaitan dengan kondisi sosial dan ekonomi mahasiswa yang sebagian besar merupakan pendatang dari luar kota. Temuan ini mendukung teori *studentifikasi*, yang menunjukkan adanya pengaruh mahasiswa terhadap dinamika lingkungan di kawasan sekitar perguruan tinggi. Pemerintah setempat dapat menggunakan temuan ini untuk merancang kebijakan tata ruang yang mendukung penyediaan hunian terjangkau di kawasan pendidikan.

Di sisi lain, pihak pengembang dapat menyesuaikan fasilitas hunian berdasarkan preferensi mahasiswa untuk meningkatkan minat terhadap hunian yang mereka tawarkan. Penyediaan hunian dengan harga terjangkau, fasilitas lengkap, serta aksesibilitas yang baik terhadap kampus dapat menjadi daya tarik utama bagi mahasiswa.

KESIMPULAN

Hunian sewa mahasiswa di Kapanewon Depok sangat terkonsentrasi di wilayah Kalurahan Caturtunggal, diikuti oleh Condongcatur dan Maguwoharjo. Kalurahan Caturtunggal adalah pusat dari berbagai perguruan tinggi besar seperti Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Universitas Sanata Dharma, Universitas Negeri Yogyakarta, dan Universitas Gadjah Mada. Ini menyebabkan konsentrasi tinggi dari hunian mahasiswa di area tersebut. Condongcatur juga memiliki banyak hunian sewa mahasiswa, terutama di sepanjang Jalan Kaliurang. Sebaliknya, Maguwoharjo memiliki jumlah hunian sewa mahasiswa yang lebih sedikit, dengan aktivitas ekonomi yang lebih didominasi oleh sektor jasa dan perhotelan.

Penelitian ini mengungkapkan bahwa preferensi utama mahasiswa dalam memilih hunian sewa di Kecamatan Depok mencakup harga yang terjangkau, lokasi yang dekat dengan kampus, serta ketersediaan fasilitas yang memadai. Faktor kenyamanan dan keamanan juga menjadi aspek tambahan yang mempengaruhi kepuasan mahasiswa dalam memilih hunian. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi pengembang hunian dan pemerintah dalam menyediakan hunian yang sesuai dengan kebutuhan mahasiswa, yang pada akhirnya dapat membantu mendukung keberlanjutan kawasan pendidikan di Kecamatan Depok.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Dosen Pembimbing yaitu: Dwi Kunto Nurkukuh, S.T., M.T. dan Septiana Fathurrohman, S.Si, M.Sc., serta pihak-pihak yang telah memberikan dukungan dan bimbingan selama proses penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Khozaei F., dkk., "The Factors Predicting Students' Satisfaction with University Hostels, Case Study, Universiti Sains Malaysia," *Asian Culture and History*, 2 (2): 148-158, 2010.
- [2] Rahmadyani H., "Preferensi Mahasiswa ITB terhadap Pemilihan Hunian Sewa di Kota Bandung," *Jurnal Arsitektur ALUR*, 5 (2): 46-53, 2022.
- [3] Reski I. & Tampubolon A. C., "Faktor Penentu Preferensi Tipe Hunian di Kalangan Mahasiswa," *RUAS*, 17 (1): 17-31. 2019.
- [4] Sabri S., dkk., "Studentification Is It a Key Factor Within the Residential Decision-Making Process in Kuala Lumpur," *South East Asian Technical Universities Consortium-3rd SEATUC Symposium Proceedings*: 69-75. 2008.