

Pengaruh Keberadaan Perguruan Tinggi terhadap Perkembangan Hunian Sewa di Kawasan Pendidikan Tinggi Kota Makassar

*Jayanti Mandasari Andi Munawarah Abduh¹, Andi Rafiqah Aliyah Ramadhani Amri², Nurhikmah Paddiyatu³

^{1,2}Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin, Indonesia

³Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Makassar, Indonesia

Email: jayanti.mandasari@unhas.ac.id

*Penulis Korespondensi, Masuk: 17 Des. 2024, Revisi: 01 Feb. 2025, Diterima: 24 Feb. 2025

ABSTRAK: Perkembangan institusi pendidikan tinggi khususnya kampus memiliki dampak signifikan terhadap lingkungannya. Peningkatan jumlah pendatang di kawasan perguruan tinggi menyebabkan ketersediaan lahannya semakin menipis setiap tahunnya. Sebagian besar masyarakat memanfaatkan dengan memperluas berbagai kebutuhan bagi mahasiswa, seperti pembangunan hunian sewa. Di kota-kota besar seperti Kota Makassar, keberadaan perguruan tinggi tidak hanya mempengaruhi aspek akademis, tetapi juga transformasi sosial-ekonomi. Penelitian ini bertujuan untuk 1) menganalisis perkembangan lahan pada lingkungan hunian sewa di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea tahun 2003-2023; 2) menganalisis aksesibilitas lingkungan hunian sewa di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea; dan 3) menganalisis dampak sosial-ekonomi dari keberadaan perguruan tinggi di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea. Penelitian diolah dengan analisis spasial, deskriptif kuantitatif, dan regresi linear sederhana. Hasil penelitian menunjukkan bahwa di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea mengalami peningkatan perkembangan lahan menjadi hunian sewa dari tahun 2003–2023. Sebagian besar dari keseluruhan bangunan indekos di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea menunjukkan aksesibilitas ke jalan utama sangat baik serta berada pada klasifikasi sangat mudah dijangkau oleh perguruan tinggi. Kualitas lingkungan permukiman di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea tergolong buruk, sedang, dan baik. Keberadaan perguruan tinggi memiliki pengaruh positif terhadap kondisi ekonomi masyarakat.

Kata kunci: Perkembangan, Perguruan Tinggi, Hunian Sewa, Sosial, Ekonomi

ABSTRACT: The development of higher education institutions, especially campuses, has a significant impact on their environment. The increase in the number of migrants in the higher education area causes the availability of land to be depleted every year. Most people take advantage by expanding various needs for college students, such as the construction of rental housing. In big cities like Makassar City, the existence of higher education not only affects academic aspects, but also socio-economic transformation. This study aims to 1) analyze land development in rental housing environment in Panakkukang Sub-district and Tamalanrea Sub-district in 2003-2023; 2) analyze the accessibility of rental housing environment in Panakkukang Sub-district and Tamalanrea Sub-district; and 3) analyze the socio-economic impact of the existence of universities in Panakkukang Sub-district and Tamalanrea Sub-district. The research was processed with spatial analysis, quantitative descriptive, and simple linear regression. The results showed that Panakkukang and Tamalanrea sub-districts experienced an increase in land development into rental housing from 2003 - 2023. Most of the boarding house buildings in Panakkukang Sub-district and Tamalanrea Sub-district show accessibility to the main road is very good and is in the classification of very easy to reach by universities. The environmental quality of settlements in Panakkukang and Tamalanrea sub-districts is classified as poor, moderate and good. The presence of universities has a positive influence on the economic condition of the community.

Keywords: Development, Higher Education, Rental Housing, Social, Economy

1. PENDAHULUAN

Adanya perkembangan institusi pendidikan tinggi, khususnya kampus memiliki dampak yang signifikan terhadap lingkungannya seperti mendatangkan keuntungan pada masyarakat sekitar lingkungan kampus dengan menjamurnya usaha hunian sewa dan usaha warga permukiman sekitar [1]. Peningkatan jumlah pendatang yang tinggal di kawasan perguruan tinggi menyebabkan ketersediaan lahan di daerah tersebut semakin menipis setiap tahunnya. Sebagian besar masyarakat memanfaatkan keadaan tersebut dengan memenuhi kebutuhan pendatang terutama bagi mahasiswa, seperti membangun lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun untuk dijadikan tempat tinggal terutama untuk hunian sewa [2]. Di kota-kota besar seperti Kota Makassar, keberadaan perguruan tinggi tidak hanya mempengaruhi aspek akademis, tetapi juga dapat memicu adanya transformasi sosial dan ekonomi di sekitarnya. Pertumbuhan dalam aspek sosial, ekonomi, serta spasial di sekitar perguruan tinggi tidak dapat dicegah. Wilayah yang dulunya tenang, kini menjadi ramai oleh aktivitas baru di sekitar perguruan tinggi [3].

Studi ini penting untuk memahami bagaimana keberadaan perguruan tinggi mempengaruhi struktur permukiman dan dinamika sosial-ekonomi di kawasan tersebut. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa keberadaan kampus dapat meningkatkan permintaan hunian sewa, mengubah harga sewa, dan mempengaruhi penggunaan lahan di sekitarnya. Misalnya, penelitian "*The Effect of Campus Existence on Boarding House Rental Prices: A Case Study of Universitas Muhammadiyah Yogyakarta*" menunjukkan bahwa keberadaan kampus dapat meningkatkan harga sewa rumah kos secara signifikan [4].

Kehadiran perguruan tinggi yang memberikan peluang bagi masyarakat luas dalam memperoleh ilmu pengetahuan menjadikan wilayah tersebut sebagai pusat pertumbuhan baru, sehingga dapat menimbulkan *multiplier effect* terhadap kawasan yang berada di sekitarnya. Keberadaan perguruan tinggi dapat menarik minat masyarakat pada suatu kawasan untuk datang dan menuntut ilmu di kawasan tersebut yang dapat berpengaruh terhadap peningkatan jumlah penduduk dan peningkatan kepadatan bangunan yang pada akhirnya dapat menyebabkan permasalahan, seperti perubahan pola penggunaan lahan dan fungsi bangunan berupa adanya perubahan fungsi pada rumah tinggal menjadi rumah dengan kegiatan ekonomi seperti rumah makan, indekos, tempat fotokopi, warung makan, dan lain sebagainya [5].

Studentifikasi telah banyak terjadi, terutama di perguruan tinggi yang memiliki banyak mahasiswa

yang tinggal di sekitar kampus. Proses studentifikasi terjadi melalui tiga tahap, pertama ditandai dengan munculnya penyewaan kamar oleh masyarakat lokal, tahap kedua, pihak kampus mulai menyediakan asrama untuk mahasiswa, dan tahap ketiga ditandai oleh maraknya penyewaan kamar dan rumah yang dilengkapi berbagai fasilitas yang banyak dikelola oleh masyarakat pendatang [6].

Sejalan dengan pernyataan di atas, wilayah di Kota Makassar yang merupakan wilayah pelayanan pendidikan tinggi berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar Tahun 2015 – 2034 berada di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea. Perguruan tinggi di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea tersebar di beberapa kelurahan yang menimbulkan terjadinya perubahan penggunaan lahan dan munculnya indekos yang diperuntukkan bagi mahasiswa di sekitar perguruan tinggi. Peningkatan jumlah mahasiswa pendatang telah membuat masyarakat setempat untuk membangun permukiman terutama indekos yang akan disewakan kepada mereka. Namun, pembangunan indekos ini biasanya dilakukan secara tidak terencana dan berlangsung secara sporadis [7].

Tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengetahui pengaruh keberadaan perguruan tinggi terhadap perubahan penggunaan lahan dan perkembangan hunian sewa di Kecamatan Tamalanrea dan Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar. Penelitian ini menawarkan kebaruan dengan menggabungkan analisis dampak sosial-ekonomi dan perubahan penggunaan lahan secara komprehensif. Ruang lingkup studi mencakup analisis data sekunder dari Badan Pusat Statistik (BPS) dan instansi terkait, survei harga sewa, serta wawancara dengan penduduk lokal. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berarti, khususnya dalam bidang perencanaan wilayah dan kota, serta diharapkan dapat mendukung pengembangan kebijakan yang lebih efektif dalam mengelola perubahan penggunaan lahan dan hunian sewa di sekitar perguruan tinggi.

Lahan merupakan sumber daya yang krusial dalam pembangunan, dengan karakteristik ketersediaan atau ukuran yang bervariasi akibat perubahan luas yang disebabkan oleh proses alami seperti sedimentasi, serta proses buatan manusia seperti reklamasi. Selain itu, lahan berfungsi sebagai wilayah atau ruang di mana masyarakat berkumpul dan hidup berdampingan, dengan memanfaatkan lingkungan sekitar dalam pemenuhan kebutuhan hidup. Hal ini menunjukkan bahwa setiap makhluk hidup memerlukan lahan untuk tumbuh dan berkembang. Dengan demikian, semua aktivitas di bumi ini tidak dapat dipisahkan dari beragam fungsi lahan dalam penggunaannya [8].

Penggunaan lahan mencerminkan aktivitas manusia di berbagai bidang, seperti permukiman, perkotaan, dan pertanian. Secara umum, penggunaan lahan dapat diartikan sebagai pemanfaatan sumber daya lahan dan lingkungan alam untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Istilah ini biasanya merujuk pada pemanfaatan lahan saat ini. Mengingat sifat aktivitas manusia yang dinamis dan selalu berubah, perhatian sering kali difokuskan pada perubahan penggunaan lahan, baik dari segi kualitas maupun kuantitasnya [9].

Terdapat beberapa faktor yang paling berpengaruh dalam penggunaan lahan, meliputi lembaga (hukum), fisik, ekonomi, dan kependudukan. Dalam usaha menentukan penggunaan lahan yang optimal, aspek sosial ekonomi menjadi hal yang sangat penting. Aspek sosial ekonomi tersebut mencakup lokasi lahan yang berkaitan dengan pasar, sarana transportasi, permukiman, serta berbagai aktivitas manusia lainnya. Selain itu, kebijakan pemerintah juga merupakan faktor krusial yang harus diperhatikan dalam penentuan penggunaan lahan [10].

Alih fungsi atau perubahan fungsi lahan merujuk pada proses perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari penggunaannya yang semestinya menjadi fungsi lain. Perubahan ini seringkali dapat menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan serta potensi lahan itu sendiri. Secara lebih luas, perubahan lahan dapat dipahami sebagai pergeseran penggunaan lahan yang dipicu oleh berbagai faktor, umumnya termasuk kebutuhan untuk memenuhi permintaan penduduk yang terus meningkat dan keinginan untuk memiliki kualitas hidup yang lebih baik [11].

Permukiman adalah area yang dihuni oleh sekelompok orang yang membangun rumah di lahan kosong, menyebabkan pola penataan yang tidak beraturan. Permukiman juga memiliki tingkat kepadatan penduduk yang tinggi [12].

Dalam menentukan lokasi untuk suatu permukiman, diperlukan kriteria atau persyaratan tertentu agar lokasi tersebut layak dihuni. Beberapa kriteria yang perlu dipertimbangkan antara lain: (1) tersedianya lahan yang cukup untuk pembangunan lingkungan, dilengkapi dengan infrastruktur, utilitas umum, dan fasilitas sosial; (2) kebebasan dari pencemaran air, udara, dan kebisingan, baik yang disebabkan oleh aktivitas manusia maupun faktor alami, seperti gas beracun dan sumber air yang terkontaminasi; (3) jaminan kualitas lingkungan hidup yang baik untuk mendukung perkembangan individu dan komunitas yang tinggal di sana; (4) kondisi tanah yang terbebas dari risiko banjir dan memiliki kemiringan antara 0 hingga 15%, sehingga memungkinkan pembangunan sistem saluran air hujan

(drainase) yang efektif serta mendukung pembangunan perumahan; dan (5) adanya kepastian hukum bagi masyarakat terkait dengan status tanah dan bangunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku [13].

Pembangunan infrastruktur untuk hunian tidak hanya ada pada kalangan masyarakat umum, tetapi juga telah merambah ke kalangan mahasiswa. Hal ini terlihat jelas dari beragam jenis pembangunan tempat tinggal khusus bagi mahasiswa yang berkembang di sekitar kampus. Penyediaan hunian sewa dengan berbagai tipe telah banyak bermunculan untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa yang tinggal di suatu daerah. Hunian sewa menjadi sangat penting bagi mahasiswa, dan permintaan akan tempat tinggal ini selalu tinggi. Hal ini disebabkan oleh perputaran sistem pendidikan yang berlangsung dengan cepat, sehingga hunian dibutuhkan selama mahasiswa merantau untuk menuntut ilmu di perguruan tinggi [14].

Salah satu jenis hunian sewa yang umumnya terdapat di sekitar perguruan tinggi adalah indekos. Indekos biasanya berupa bangunan yang memiliki banyak kamar di dalamnya yang dirancang sebagai hunian sementara. Indekos menjadi kebutuhan primer bagi para perantau, terutama mahasiswa sebagai tempat hunian sementara [15].

Keberadaan indekos di sekitar fasilitas umum sangat diharapkan dan memberikan manfaat yang signifikan bagi para pendatang, terutama di sekitar perguruan tinggi. Mahasiswa yang menuntut ilmu di kampus tidak hanya berasal dari dalam kota, tetapi juga datang dari luar daerah. Mereka yang datang dari luar kota inilah yang biasanya mencari indekos terdekat dengan kampus [16].

Pendidikan tinggi merupakan lembaga akademis yang memiliki peran penting dalam menyelenggarakan pendidikan dan pengajaran di atas tingkat perguruan menengah. Lembaga ini memberikan pengalaman belajar yang berlandaskan pada budaya dan identitas kebangsaan Indonesia, dengan pendekatan yang berbasis ilmiah [17].

Tujuan utama perguruan tinggi adalah menghasilkan lulusan yang memiliki penguasaan ilmu pengetahuan dan teknologi demi kepentingan nasional serta peningkatan daya saing bangsa. Selain itu, perguruan tinggi juga berperan penting dalam menghasilkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang berlandaskan pada nilai-nilai humaniora. Hal ini diharapkan dapat dimanfaatkan untuk kemajuan bangsa dan peradaban, serta meningkatkan kesejahteraan umat manusia. Dengan demikian, pencapaian tujuan-tujuan ini diharapkan mampu mendorong pengabdian secara optimal terhadap ilmu pengetahuan dan teknologi [18].

2. METODE

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini ialah analisis spasial, analisis regresi linear sederhana, serta analisis skoring. Analisis spasial digunakan untuk mengetahui perubahan lahan permukiman, terutama untuk hunian sewa yang terdapat di lokasi penelitian serta aksesibilitas lingkungan permukiman. Analisis regresi linear sederhana digunakan untuk mengetahui pengaruh dari keberadaan perguruan tinggi terhadap kondisi ekonomi masyarakat. Analisis skoring dilakukan untuk mengetahui kualitas lingkungan permukiman di lokasi penelitian. Adapun variabel yang digunakan dalam penelitian ini ialah tutupan lahan, aksesibilitas, dampak sosial, dan dampak ekonomi. Jumlah responden yang digunakan sebanyak 130 orang yang merupakan pemilik indekos di sekitar perguruan tinggi.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Perubahan Lahan Menjadi Indekos di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea Tahun 2003 – 2023

Perubahan tutupan lahan di Kecamatan Panakkukang dari tahun 2003 – 2023 yang awalnya tambak, rawa, tanah terbuka, sungai, semak belukar, dan tegalan kemudian berubah menjadi kawasan permukiman berupa indekos pada tahun 2023. Adapun deskripsi luas perubahan tutupan lahan di Kecamatan Panakkukang menjadi permukiman dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Perubahan Tutupan Lahan Kecamatan Panakkukang

Perubahan Tutupan Lahan di Kecamatan Panakkukang Menjadi Indekos 2003 – 2023	Luas (Ha)	Luas (%)
RTH - Indekos	0,080	0,57
Semak Belukar - Indekos	1,044	7,44
Tambak - Indekos	0,074	0,53
Tanah Terbuka - Indekos	1,011	7,21
Tegalan - Indekos	0,037	0,26
Sungai - Indekos	0,016	0,12
Tempat Kegiatan - Indekos	0,708	5,05
Tetap Permukiman	9,417	78,82
Jumlah	14,022	100

(Sumber: Hasil Analisis (2024))

Berdasarkan Tabel 1, luas perubahan tutupan lahan di Kecamatan Panakkukang yang berubah menjadi indekos didominasi oleh tutupan lahan berupa semak belukar dengan luas perubahan sebesar 1,044 ha dengan persentase sebesar 7,44%, yang kemudian diikuti oleh tutupan lahan berupa tanah terbuka sebesar 1,011 ha atau sebesar 7,21% dari total penggunaan

lahan, sedangkan perubahan tutupan lahan dari tahun 2003–2023 di Kecamatan Tamalanrea yang awalnya permukaan diperkeras, semak belukar, tambak, tanah terbuka, tegalan, RTH, rawa, dan sawah kemudian berubah menjadi kawasan permukiman berupa indekos pada tahun 2023. Adapun deskripsi luas perubahan tutupan lahan di Kecamatan Tamalanrea menjadi indekos dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Perubahan Tutupan Lahan Kecamatan Tamalanrea

Perubahan Tutupan Lahan di Kecamatan Tamalanrea Menjadi Indekos 2003 – 2023	Luas (Ha)	Luas (%)
Permukaan Diperkeras - Indekos	0,058	0,00
Semak Belukar - Indekos	2,572	6,92
Tambak - Indekos	0,666	1,79
Tanah Terbuka - Indekos	3,572	9,61
Tegalan - Indekos	2,603	7,00
RTH - Indekos	0,065	0,18
Rawa - Indekos	0,048	0,13
Sawah - Indekos	0,079	0,21
Tempat Kegiatan - Indekos	2,302	6,19
Tetap Permukiman	25,209	67,82
Jumlah	37,173	100

(Sumber: Hasil Analisis (2024))

Berdasarkan Tabel 2, luas perubahan tutupan lahan di Kecamatan Tamalanrea yang berubah menjadi indekos didominasi oleh tutupan lahan berupa tanah terbuka sebesar 3,572 ha atau sebesar 9,61% dari seluruh luas perubahan penggunaan lahan yang kemudian diikuti oleh tegalan dengan persentase sebesar 7%. sedangkan pada urutan ke 3 berupa tempat kegiatan yang berubah menjadi indekos dengan persentase sebesar 6,19%.

Adanya perubahan penggunaan lahan yang berubah menjadi indekos di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea ialah dikarenakan kedua kecamatan ini merupakan wilayah pelayanan pendidikan tinggi, sehingga terdapat banyak perguruan tinggi di wilayah tersebut. Hal ini sesuai dengan penelitian oleh Sandra [6] yang menyatakan bahwa dampak fisik yang paling signifikan dari adanya studentifikasi ialah dengan timbulnya bangunan-bangunan yang identik dengan kegiatan mahasiswa, salah satunya ialah indekos. Semakin banyaknya mahasiswa yang menuntut ilmu di suatu perguruan tinggi, maka akan menimbulkan pengaruh yang besar terhadap perubahan penggunaan lahan suatu wilayah [19].

3.2. Aksesibilitas Lingkungan Hunian Sewa di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea

Aksesibilitas lingkungan hunian sewa diukur berdasarkan jarak terhadap jalan utama dan jarak

terhadap perguruan tinggi.

3.2.1. Jarak terhadap Jalan Utama

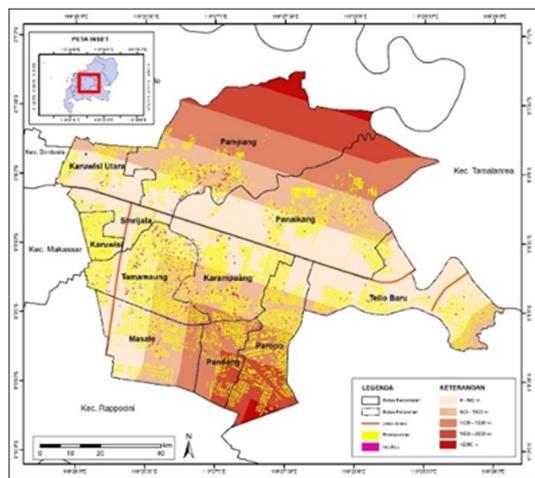
Jarak terhadap jalan utama dilakukan dengan proses *buffering*. Jaringan jalan kolektor dijadikan sebagai dasar analisis dalam penelitian karena memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi. Adapun klasifikasi jarak terhadap jalan utama berdasarkan Purwanto dan Iswandi [20] adalah sebagai berikut.

Tabel 3. Klasifikasi Jarak terhadap Jalan Utama

No.	Kelas	Klasifikasi
1	0 – 500 m	Sangat sesuai
2	500 – 1000 m	Sesuai
3	1000 – 1500 m	Cukup sesuai
4	1500 – 2000 m	Kurang sesuai
5	>2000 m	Tidak sesuai

(Sumber: Purwanto & Iswandi (2019))

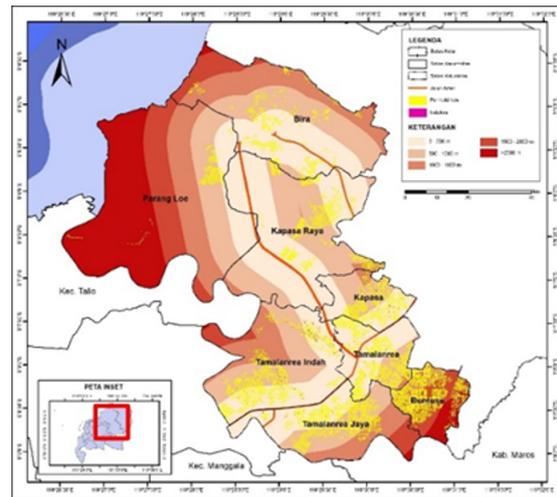
Berdasarkan hasil analisis, dapat diketahui bahwa sebanyak 396 unit bangunan indekos atau sebesar 44,49% dari keseluruhan bangunan indekos di Kecamatan Panakkukang berada pada jarak 0 – 500 m, sehingga dapat dikatakan bahwa sebagian besar aksesibilitas indekos terhadap jalan utama sangat sesuai. Kemudian sebanyak 381 unit bangunan atau sebesar 42,81% bangunan indekos berada pada jarak 500 – 1000 m dengan klasifikasi sesuai. Untuk aksesibilitas jalan utama dengan klasifikasi cukup sesuai terdapat sebesar 8,31%, klasifikasi kurang sesuai sebesar 4,38% dan tidak terdapat bangunan indekos dengan klasifikasi tidak sesuai.



Gambar 1. Jarak terhadap Jalan Utama Kecamatan Panakkukang

Sebanyak 932 unit bangunan indekos atau sebesar 59,48% dari keseluruhan bangunan indekos di Kecamatan Tamalanrea berada pada jarak 0–500 m, sehingga dapat dikatakan bahwa sebagian besar

aksesibilitas indekos terhadap jalan utama sangat sesuai. Kemudian sebanyak 470 unit bangunan atau sebesar 29,99% bangunan indekos berada pada jarak 500–1000 m dengan klasifikasi sesuai. Untuk aksesibilitas jalan utama dengan klasifikasi cukup sesuai terdapat sebesar 8,87%, klasifikasi kurang sesuai sebesar 1,40% dan klasifikasi tidak sesuai sebesar 0,26%.



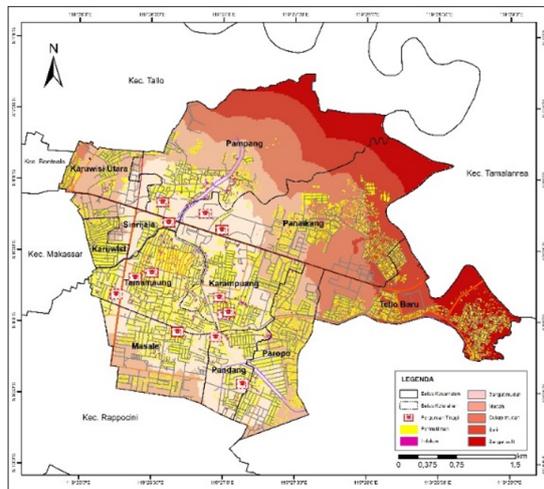
Gambar 2. Jarak terhadap Jalan Utama Kecamatan Tamalanrea

Jarak indekos terhadap jalan utama dengan klasifikasi sangat sesuai dapat memudahkan masyarakat, terutama bagi penghuni indekos dalam melakukan aktivitas. Hal ini sesuai dengan pendapat Setiawan [21] yang menyatakan bahwa kawasan permukiman dengan konektivitas jalan dalam kondisi sangat baik dapat mendukung aktivitas masyarakat dan sangat ideal.

3.2.2. Jarak terhadap Pusat Pendidikan

Pusat pendidikan yang dimaksud dalam analisis ini ialah perguruan tinggi. Jarak permukiman terhadap pusat pendidikan bertujuan untuk mengukur seberapa besar jarak antara perguruan tinggi terhadap permukiman, terutama pada hunian sewa mengingat di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea memiliki berbagai perguruan tinggi yang tersebar di beberapa kelurahannya masing-masing. Pengukuran jarak lingkungan hunian sewa terhadap pendidikan tinggi dilakukan dengan analisis melalui ArcGIS menggunakan *eucledean distance* pada permukiman dan perguruan tinggi, kemudian dilakukan *weighted sum* untuk mengklasifikasikan jaraknya. Pengklasifikasian jarak lingkungan hunian sewa terhadap perguruan tinggi dibagi menjadi 5 kategori, yaitu sangat mudah dijangkau, mudah

dijangkau, cukup mudah dijangkau, sulit dijangkau, dan sangat sulit dijangkau.

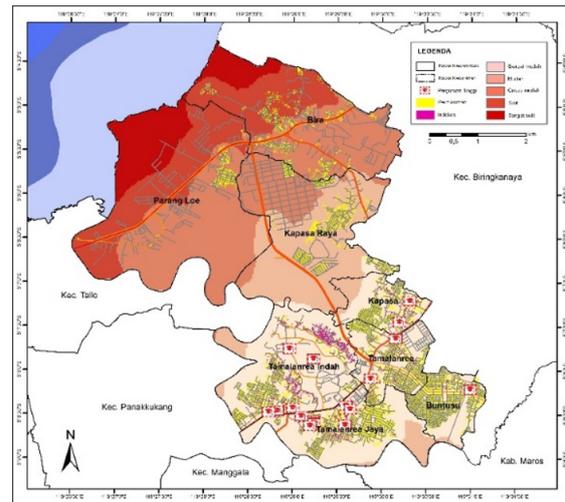


Gambar 3. Jarak terhadap Perguruan Tinggi Kecamatan Panakkukang

Berdasarkan hasil analisis, diketahui sebanyak 634 unit indekos di Kecamatan Panakkukang berada pada klasifikasi sangat mudah dijangkau, 162 unit bangunan indekos berada pada klasifikasi mudah dijangkau, 29 unit pada klasifikasi cukup mudah dijangkau, 23 unit pada klasifikasi sulit dijangkau, serta 10 unit pada klasifikasi sangat sulit dijangkau. Adapun peta jarak terhadap perguruan tinggi di Kecamatan Panakkukang pada Gambar 3.

Terdapat sebanyak 1.536 unit bangunan indekos berada pada klasifikasi sangat mudah dijangkau, yaitu pada jarak 0 – 722,529 m dan tidak terdapat bangunan pada klasifikasi mudah dijangkau, cukup mudah dijangkau, sulit dijangkau, dan sangat sulit dijangkau. Adapun peta jarak terhadap perguruan tinggi di Kecamatan Tamalanrea dapat dilihat pada Gambar 4.

Berdasarkan hasil analisis, dapat diketahui bahwa keberadaan perguruan tinggi di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea sebagian besar dapat dijangkau oleh permukiman, terutama oleh indekos. Hadirnya fasilitas pendidikan diharapkan dapat menjangkau seluruh masyarakat yang ada pada suatu daerah pendidikan [22]. Dalam melengkapi ketersediaan infrastruktur sosial di permukiman, fasilitas pendidikan adalah salah satu prioritas penunjang. Fasilitas pendidikan harus tersebar merata di seluruh wilayah dan berada pada lokasi strategis [23].



Gambar 4. Jarak terhadap Perguruan Tinggi Kecamatan Tamalanrea

3.3. Dampak Sosial Ekonomi Keberadaan Perguruan Tinggi di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea

Untuk mengetahui dampak ekonomi dari keberadaan perguruan tinggi di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea, dilakukan analisis regresi linear sederhana serta dampak sosial dilakukan dengan analisis skoring untuk mengetahui kualitas lingkungan permukiman berdasarkan parameter yang telah ditentukan.

3.3.1. Orientasi Pemanfaatan Bangunan

Keberadaan Kecamatan Tamalanrea dan Kecamatan Panakkukang sangat identik dengan terdapatnya perguruan tinggi ternama di luar Pulau Jawa sehingga memicu terjadinya pergeseran orientasi pemanfaatan rumah tinggal, yang berpengaruh terhadap aktivitas ekonomi masyarakatnya. Semakin berkembangnya perguruan tinggi di Kecamatan Tamalanrea dan Kecamatan Panakkukang, berbanding lurus dengan semakin pesatnya perubahan fungsi lahan. Rumah yang awalnya hanya berupa rumah tinggal, kini dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar untuk tempat hunian bagi mahasiswa, salah satunya indekos. Adapun peta persebaran indekos di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea dapat dilihat pada Gambar 5 dan Gambar 6.

3.3.2. Dampak Ekonomi Keberadaan Perguruan Tinggi

Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh keberadaan perguruan tinggi terhadap kondisi ekonomi masyarakat, yaitu tingkat pendapatan maka dilakukan pengujian terhadap kuesioner yang telah dibagikan kepada responden.

Tabel 8. Uji F

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	1594.768	1	1594.768	88.249	.000a
Residual	2313.109	128	18.071		
Total	3907.877	129			

(Sumber: Hasil Analisis (2024))

Berdasarkan hasil uji-T, dapat diketahui bahwa setiap peningkatan nilai X sebesar 1 unit akan menyebabkan peningkatan Y sebesar 1,450 unit. Nilai t yang besar menunjukkan pengaruh yang lebih kuat. Sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai $p - value < \alpha$ yaitu $0,000 < 0,05$ atau nilai thitung t tabel yaitu $9,394 > 1,978$ sehingga menolak H_0 . Artinya, variabel perguruan tinggi (X) memiliki pengaruh yang signifikan dan kuat terhadap variabel dampak ekonomi (Y).

Tabel 9. Uji T

Model	Unstd. Coef.	Std. Error	t	Sig.
	B		Beta	
1 (Const.)	23.556	4.912	4.795	.000
X	1.450	.154	.639	.000

(Sumber: Hasil Analisis (2024))

Berdasarkan hasil analisis regresi linear sederhana, dapat diketahui bahwa model regresi yang terbentuk adalah $Y = 23,556 + 1,450X$. Nilai *intercept* (B) menunjukkan bahwa jika tidak ada perguruan tinggi ($X = 0$), dampak ekonomi (Y) yang diprediksi adalah 23,556. Koefisien X dengan nilai 1,450 menunjukkan bahwa untuk setiap penambahan 1 unit pada perguruan tinggi (X), dampak ekonomi (Y) akan meningkat sebesar 1,450, dengan asumsi faktor lain tetap konstan.

Tabel 10. Regresi Linear Sederhana

Model	Unstd. Coef.	Std. Error	t	Sig.
	B		Beta	
1 (Const.)	23.556	4.912	4.795	.000
X	1.450	.154	.639	.000

(Sumber: Hasil Analisis (2024))

Berdasarkan hasil koefisien determinasi, dapat diketahui bahwa nilai R^2 sebesar 0,408 yang menunjukkan bahwa 40,8% dari varians variabel Y dapat dijelaskan oleh variabel X . Nilai koefisien korelasi sebesar 0,639 yang sehingga menunjukkan

adanya hubungan positif yang cukup kuat antara variabel perguruan tinggi dan dampak ekonomi. Selain itu juga diketahui bahwa 63,9% dampak ekonomi dipengaruhi oleh perguruan tinggi.

Tabel 11. Koefisien Determinasi

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.639a	.408	.403	4.25102
X	1.450	.154	.639	9.394 .000

(Sumber: Hasil Analisis (2024))

Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa keberadaan perguruan tinggi di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea memiliki pengaruh positif terhadap kondisi ekonomi masyarakat, terutama bagi pemilik indekos. Hal ini sesuai dengan penelitian Kelderak [24] yang menyatakan bahwa hadirnya perguruan tinggi memberikan dampak bagi aktivitas ekonomi di sekitarnya yaitu terhadap pendapatan masyarakat serta memudahkan bagi masyarakat yang belum bekerja.

Dampak Sosial Keberadaan Perguruan Tinggi Kondisi sosial tidak hanya mencakup aspek hubungan antar masyarakat, melainkan dapat berkaitan dengan kualitas lingkungan. Walaupun kualitas lingkungan tampaknya hanya merupakan aspek fisik, tetapi berdampak terhadap kondisi sosial masyarakat. Pengukuran kualitas lingkungan permukiman dilakukan dengan skoring pada masing-masing kelurahan di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea dengan parameter kepadatan permukiman, tata letak bangunan permukiman, lebar jalan masuk, lokasi permukiman, kondisi jalan masuk, serta pohon pelindung [25].

Setelah semua parameter diperoleh hasilnya, langkah selanjutnya adalah menentukan jumlah skor tertinggi dan terendah untuk dapat mencari intervalnya. Setelah nilai interval ditemukan, maka dilanjutkan dengan mengklasifikasikan kualitas permukiman pada setiap kelurahan. Untuk menghitung jumlah skor, digunakan rumus sebagai berikut: Harkat total citra= $(A \times 3) + (B \times 1) + (C \times 2) + (D \times 3) + (E \times 2) + (F \times 2)$
Keterangan:

A : Harkat kepadatan permukiman

B : Harkat tata letak permukiman

C : Harkat pohon pelindung jalan

D : Harkat lebar jalan masuk

E : Harkat kondisi jalan masuk

F : Harkat lokasi permukiman

Berdasarkan hasil analisis, didapatkan hasil kualitas lingkungan permukiman di Kecamatan

Panakkukang dengan interval total harkat 24-28 (buruk), 29-32 (sedang), dan 33-36 (baik) ialah sebagai berikut.

Tabel 12. Kualitas Lingkungan Hunian Sewa Kecamatan Panakkukang

Kelurahan	Total Harkat	Klasifikasi
Paropo	32	Sedang
Karampuang	29	Sedang
Pandang	32	Sedang
Masale	34	Baik
Tamamaung	24	Buruk
Karuwisi	26	Buruk
Sinrijala	34	Baik
Karuwisi Utara	31	Baik
Pampang	27	Buruk
Panaikang	35	Baik
Tello Baru	35	Baik

(Sumber: Hasil Analisis (2024))

Berdasarkan Tabel 4, dapat diketahui bahwa kualitas lingkungan hunian sewa di Kecamatan Panakkukang didominasi oleh kualitas lingkungan dengan klasifikasi baik, yang terdapat di Kelurahan Masale, Kelurahan Sinrijala, Kelurahan Karuwisi Utara, Kelurahan Panaikang, Kelurahan Tello Baru. Terdapat 3 kelurahan dengan klasifikasi buruk, yaitu di Kelurahan Tamamaung, Kelurahan Karuwisi, dan Kelurahan Pampang. Sedangkan kualitas lingkungan permukiman di Kecamatan Tamalanrea dengan interval total harkat 24-27 (buruk), 28-31 (sedang), dan 32-35 (baik) dapat dilihat pada Tabel 5.

Tabel 13. Kualitas Lingkungan Hunian Sewa Kecamatan Tamalanrea

Kelurahan	Total Harkat	Klasifikasi
Tamalanrea Indah	29	Sedang
Tamalanrea Jaya	32	Baik
Tamalanrea	29	Sedang
Kapasa	34	Baik
Parang Loe	30	Sedang
Bira	29	Sedang
Buntusu	29	Sedang
Kapasa Raya	35	Baik

(Sumber: Hasil Analisis (2024))

Berdasarkan Tabel 5, kualitas lingkungan hunian sewa di Kecamatan Tamalanrea didominasi oleh kualitas lingkungan dengan klasifikasi sedang dan baik. Kualitas lingkungan sedang terdapat di Kelurahan Tamalanrea Indah, Kelurahan Tamalanrea, Kelurahan Parang Loe, dan Kelurahan Bira. Sedangkan kualitas lingkungan dengan klasifikasi baik terdapat di Kelurahan Tamalanrea Jaya, Kelurahan Kapasa, Kelurahan Buntusu, dan Kelurahan Kapasa Raya.

Masih terdapatnya beberapa kelurahan dengan klasifikasi lingkungan permukiman yang sedang dan buruk salah satu penyebabnya dikarenakan terdapat pusat pendidikan berupa perguruan tinggi di lokasi penelitian. Kehadiran perguruan tinggi menjadi magnet bagi pendatang untuk menempati lahan yang ada di sekitarnya, dimana masyarakat setempat membangun hunian sewa seperti indekos untuk disewakan kepada pendatang. Hal ini biasanya terjadi secara tidak teratur atau sporadis dan tidak terencana tanpa mempertimbangkan daya dukung lingkungan yang dapat menyebabkan buruknya kualitas permukiman [7].

4. KESIMPULAN

Perubahan tutupan lahan di Kecamatan Panakkukang yang berubah menjadi indekos didominasi oleh tutupan lahan semak belukar sebesar 7,44%, sedangkan di Kecamatan Tamalanrea didominasi oleh tutupan lahan tanah terbuka 9,61%. Sebanyak 396 unit atau 44,49% dari keseluruhan bangunan indekos di Kecamatan Panakkukang berada pada jarak 0 – 500 m sedangkan di Kecamatan Tamalanrea, sebanyak 932 unit bangunan indekos atau 59,48%. Jangkauan perguruan tinggi dengan klasifikasi sangat mudah dijangkau di Kecamatan Panakkukang berada di sebagian Kelurahan Sinrijala, Tamamaung, Karampuang, Pampang, Masale, dan Pandang. Jangkauan perguruan tinggi dengan klasifikasi sangat mudah dijangkau di Kecamatan Tamalanrea berada di sebagian Kelurahan Tamalanrea, Tamalanrea Indah, Tamalanrea Jaya, Kapasa, dan Buntusu. Keberadaan perguruan tinggi memberikan pengaruh positif terhadap kondisi ekonomi masyarakat dengan model regresi yang terbentuk $Y = 23,556 + 1,450X$ yang berarti setiap penambahan perguruan tinggi akan meningkatkan ekonomi yang diukur sebesar 1,450. Untuk kondisi sosial, berdasarkan kualitas lingkungan permukiman menunjukkan bahwa di Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea setelah dilakukan analisis skoring, didapatkan hasil bahwa kualitas lingkungan permukiman per kelurahan di kedua kecamatan tergolong baik, sedang, dan buruk. Rekomendasi: Untuk penelitian selanjutnya sebaiknya untuk hunian sewa tidak hanya berfokus pada indekos, tetapi juga pada pemanfaatan bangunan hunian sewa lainnya seperti rumah kontrakan. Terdapat beberapa rekomendasi yang perlu dilakukan untuk meningkatkan kondisi ekonomi masyarakat di sekitar perguruan tinggi, diantaranya ialah peningkatan kolaborasi antara perguruan tinggi dengan pelaku ekonomi lokal serta perguruan tinggi dapat melakukan upaya digitalisasi ekonomi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] R. Londah, “Pengaruh eksistensi unsrat dan perkembangan kota manado terhadap permukiman di sekitar kampus,” *Sabua: Jurnal Lingkungan Binaan dan Arsitektur*, vol. 9, no. 1, pp. 49–58, 2020.
- [2] S. Luthfiatin and M. A. Ridlo, “Studi literatur: Pengaruh kawasan pendidikan perguruan tinggi terhadap perubahan guna lahan,” *Pondasi*, vol. 25, no. 1, pp. 19–36, 2020.
- [3] A. Ridha, N. Nirzalin, and M. Mursyidin, “Implikasi sosial ekonomi keberadaan mahasiswa pendatang terhadap masyarakat sekitar kampus universitas teuku umar,” *Kalam: Jurnal Agama dan Sosial Humaniora*, vol. 11, no. 1, pp. 49–64, 2023.
- [4] F. I. Al Hanif, R. B. Hartarto, and I. Hajar, “The effect of campus existence on boarding house rental prices: A case study of universitas muhammadiyah yogyakarta,” *Journal of Economics Research and Social Sciences*, vol. 7, no. 2, pp. 231–239, 2023.
- [5] R. E. NUGRAHA and A. SETIOBUDHI, “Tinjauan teori pengaruh keberadaan perguruan tinggi terhadap perubahan guna lahan,” *Prosiding FTSP Series*, pp. 1831–1836, 2023.
- [6] P. Sandra, R. Akbar, and D. Olivia, “Analisis dampak studentifikasi pada kawasan pendidikan sekitar kampus universitas indonesia depok,” *Jurnal Pengembangan Kota*, vol. 11, no. 2, pp. 202–210, 2023.
- [7] A. Rahmawati and N. Arif, “Analisis dampak perubahan penggunaan lahan terhadap kualitas lingkungan permukiman di kapanewon depok,” *Majalah Geografi Indonesia*, vol. 37, no. 2, pp. 114–123, 2023.
- [8] N. Zalmi, Y. Alvira, and M. H. Furqan, “Analisis perubahan penggunaan lahan menggunakan sistem informasi geografis (sig) di gampong alue naga kecamatan syiah kuala tahun 2004-2019,” *Jurnal Geografi*, vol. 9, no. 1, pp. 1–9, 2020.
- [9] S. Asfiati and Z. Zurkiyah, “Pola penggunaan lahan terhadap sistem pergerakan lalu lintas di kecamatan medan perjuangan, kota medan,” in *Seminar Nasional Teknik (SEMNASTEK) UISU*, vol. 4, no. 1, 2021, pp. 206–216.
- [10] E. Salmah, T. Yuniarti, and T. Handayani, “Analisis pengalihan fungsi lahan pertanian menjadi kawasan terbangun di kecamatan sekarbela kota mataram,” *Journal of Economics and Business*, vol. 5, no. 1, pp. 88–108, 2019.
- [11] S. N. Alinda, A. Y. Setiawan, and A. Sudrajat, “Alih fungsi lahan dari sawah menjadi perumahan di kampung gumuruh desa nagrak kecamatan cangkuang kabupaten bandung,” *GEOAREA—Jurnal Geografi*, vol. 4, no. 2, pp. 55–67, 2021.
- [12] C. D. Aguspriyanti, F. Nimita, and D. Deviana, “Analisis faktor-faktor penyebab kekumuhan di permukiman pesisir kampung tua tanjung riau,” *Journal of Architectural Design and Development (JAD)*, vol. 1, no. 2, pp. 176–186, 2020.
- [13] K. P. Dewi, V. A. Kumurur, and R. L. Sela, “Penentuan kualitas permukiman berdasarkan kriteria eco-settlement di kelurahan sindulang satu kota manado,” *SPASIAL*, vol. 6, no. 1, pp. 169–177, 2019.
- [14] W. D. Satria, “Analisa kepuasan dan prioritas kebutuhan fasilitas hunian sewa mahasiswa,” *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas*, vol. 6, no. 1, 2022.
- [15] H. N. Yudistira, D. Priharsari, and N. Y. Setiawan, “Pembangunan sistem pengelolaan indekos pada vinokost berbasis web dengan memanfaatkan payment gateway,” *Jurnal Pengembangan Teknologi Informasi dan Ilmu Komputer*, vol. 6, no. 10, pp. 4646–4652, 2022.
- [16] M. F. Abdillah and H. Dafitri, “Sistem pendukung keputusan pemilihan indekos terbaik di sekitar universitas harapan medan menggunakan metode topsis,” *Explorer*, vol. 3, no. 1, pp. 15–25, 2023.
- [17] E. Simatupang and I. Yuhertiana, “Merdeka belajar kampus merdeka terhadap perubahan paradigma pembelajaran pada pendidikan tinggi: Sebuah tinjauan literatur,” *Jurnal Bisnis, Manajemen, Dan Ekonomi*, vol. 2, no. 2, pp. 30–38, 2021.
- [18] B. A. Karim, “Pendidikan perguruan tinggi era 4.0 dalam pandemi covid-19 (refleksi sosiologis),” *Education and Learning Journal*, vol. 1, no. 2, pp. 102–112, 2020.
- [19] D. D. Eisenring, “Pertumbuhan area perkotaan 2 di sekitar kampus perguruan tinggi universitas tadulako palu,” *RUANG: JURNAL ARSITEKTUR*, vol. 16, no. 1 Maret, pp. 39–50, 2022.
- [20] A. Purwanto and I. Iswandi, “Pemanfaatan sistem informasi geografis untuk menentukan lokasi potensial pengembangan kawasan industri di kabupaten pati,” *Jurnal Tanah dan Sumberdaya Lahan*, vol. 6, no. 2, pp. 1219–1228, 2019.
- [21] H. Setiawan and A. Wibowo, “Analisis tingkat kesesuaian lahan permukiman berdasarkan jaringan jalan di kota jambi,” *Geodika: Jurnal Kajian Ilmu dan Pendidikan Geografi*, vol. 7, no. 2, pp. 186–195, 2023.
- [22] H. Hamka, M. Misilia, and R. Malik, “Analisis distribusi fasilitas pelayanan pendidikan sekolah menengah

- atas (sma),” *Madani Jurnal Politik dan Sosial Kemasyarakatan*, vol. 14, no. 03, pp. 484–492, 2022.
- [23] M. Mukhlis and R. Musyawarah, “Analisis pola persebaran dan keterjangkauan lokasi sekolah terhadap pemukiman dikecamatan batauga kabupaten buton selatan,” *Jurnal Environmental Science*, vol. 2, no. 1, 2019.
- [24] N. F. Kelderak and M. A. Lasaiba, “Dampak keberadaan universitas pattimura ambon terhadap peningkatan kondisi ekonomi masyarakat desa poka, kecamatan teluk ambon, kota ambon,” *Geoforum*, vol. 1, pp. 126–34.
- [25] Y. N. Maryono, A. M. M. Jamil, and D. Kurniawati, “Pemetaan kualitas permukiman dengan menggunakan sistem informasi geografis di kelurahan sukun, kecamatan sukun, kota malang,” *JPIG (Jurnal Pendidikan dan Ilmu Geografi)*, vol. 4, no. 2, pp. 72–86, 2019.



© 2025 by the authors. Licensee LINEARS, Indonesia. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY NC ND) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>).