

**Dinamika pelajar dan mahasiswa di sekitar kampus Yogyakarta  
(Telaah Pengelolaan rumah kontrak dan rumah sewa)**

**The Student's Dynamics around the Campus in Yogyakarta  
(Study about Management of Student dormitory)**

**Paper**

Disajikan pada Simposium Antarabangsa tentang "Pengurusan dan Perumahan Pelajar" kerjasama antara Universitas Negeri Yogyakarta dengan Universiti Tun Hussein Onn Malaysia

Presented in the International Symposium on Management of Student dormitory in Cooperation between Yogyakarta State University and University of Tun Hussein Onn Malaysia

Diselenggarakan di/Held in  
Yogyakarta, 27 April 2009



Oleh:/By:

Pramudi Utomo  
Universitas Negeri Yogyakarta

[pramudi\\_ut@uny.ac.id](mailto:pramudi_ut@uny.ac.id)

MINISTRY OF NATIONAL EDUCATION  
YOGYAKARTA STATE UNIVERSITY  
APRIL 2009

# **Dinamika pelajar dan mahasiswa di sekitar kampus Yogyakarta (Telaah Pengelolaan rumah kontrak dan rumah sewa)**

Oleh:  
Pramudi Utomo  
Universitas Negeri Yogyakarta  
[pramudi\\_ut@uny.ac.id](mailto:pramudi_ut@uny.ac.id)

## **Abstrak**

Setiap tahun di Yogyakarta terjadi mobilitas pelajar dan mahasiswa yang menuntut ilmu. Pada akhir tahun ajaran sekolah (*academic year*) para lulusan sekolah menengah atas (*senior high school*) berusaha untuk mendapatkan tempat pendidikan lanjutan di Yogyakarta. Kehadiran masyarakat pendatang dapat memberikan iklim bisnis yang baik dan pencitraan kota. Predikat kota pelajar semakin kokoh. Bisnis kos-kosan menjadi pekerjaan sampingan masyarakat di dekat kampus atau kawasan perkantoran. Kos-kosan banyak dihuni mahasiswa dan pelajar yang berasal dari luar kota ataupun luar daerah.

Kehadiran mahasiswa dan atau pelajar di Yogyakarta dapat menggerakkan ekonomi mikro masyarakat. Pergerakan ekonomi tersebut dimungkinkan karena masyarakat menyediakan berbagai kebutuhan primer dan fasilitas bagi mahasiswa. Kebutuhan primer dan fasilitas meliputi penyediaan *kos-kosan*, *rumah kontrakan*, toko, dan layanan jasa seperti *laundry*, warung makan, akses internet, *furniture*, dan sebagainya.

Pengelolaan kos-kosan dan rumah kontrakan menerapkan manajemen sederhana. Pengelolaannya dilakukan atas prinsip bisnis. Masyarakat menyambut baik kedatangan mahasiswa baru dari luar kota Yogyakarta karena dapat memberikan kontribusi dunia usaha. Di balik nilai positif kehadiran mahasiswa di Yogyakarta, ada juga sisi negatifnya meskipun tidak banyak diekspos. Pencegahan terhadap hal-hal yang kurang baik terhadap adanya kos-kosan dan rumah kontrakan, pemilik selalu menerapkan peraturan yang dikenakan bagi para penghuni.

Kata kunci: *pengelolaan kos-kosan, rumah kontrakan, bisnis masyarakat, ekonomi mikro*

## **Pendahuluan**

Sudah dapat dipastikan kalau di Indonesia, tidak terkecuali di Yogyakarta, setiap tahun terjadi mobilitas pelajar dan mahasiswa yang menuntut ilmu. Setiap akhir tahun ajaran sekolah (*academic year*) yang jatuh pada bulan Juni, para lulusan sekolah menengah atas (*senior high school*) sudah harus bersiap-siap untuk mendapat tempat pendidikan lanjutannya. Salah satu bentuk pendidikan lanjutan bagi lulusan sekolah menengah atas itu adalah perguruan tinggi. Yogyakarta menjadi daerah tujuan belajar bagi para lulusan karena di kota ini banyak tersebar perguruan tinggi baik negeri maupun swasta dengan berbagai macam program studi.

Ketika para lulusan sekolah menengah atas itu yang berasal dari luar kota dan telah lolos seleksi ujian masuk perguruan tinggi, maka suatu hal yang harus dipersiapkan di awal adalah registrasi. Kita dapat menyaksikan adanya proses dinamis perpindahan mereka dari tempat asal lulusan ke tempat yang baru. Di tempat yang baru inilah mereka harus mempersiapkan mental, fisik dan psikis. Salah satu yang harus mereka cari adalah tempat untuk tinggal selama mereka studi di Yogyakarta.

Keberadaan mahasiswa baru di Yogyakarta memberikan banyak peluang usaha yang bisa dilakukan oleh masyarakat sekitar kampus. Peluang tersebut adalah penyediaan tempat usaha perumahan mahasiswa, membuka toko, warung makan, dan usaha jasa lainnya. Ekonomi masyarakat tumbuh seiring berdatangnya para mahasiswa dari luar kota.

### **Sekilas tentang Yogyakarta**

Yogyakarta merupakan salah satu daerah di Indonesia yang sangat dikenal orang. Daerah ini berbentuk provinsi, tetapi mempunyai keistimewaan sehingga disebut Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Popularitas Yogyakarta telah muncul sejak puluhan tahun silam. Bahkan hingga kini pun, sejalan dengan perkembangan jaman, eksistensi Yogyakarta tidak dapat dipisahkan dari dinamika masyarakat Indonesia pada umumnya. Bila dilihat secara astronomis, letak Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta berada pada posisi  $70^{\circ} 33' \text{ LS} - 8^{\circ} 12' \text{ LS}$  dan  $110^{\circ} 00' \text{ BT} - 110^{\circ} 50' \text{ BT}$ .



Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai luas 3.185,80 km<sup>2</sup>, terdiri dari empat kabupaten dan satu kota, yaitu Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul, Kabupaten Gunungkidul, dan Kabupaten Kulonprogo, Kota Yogyakarta. Setiap kabupaten/kota mempunyai kondisi fisik yang berbeda sehingga potensi alam yang tersedia juga

Gambar 1. Tugu merupakan ikon/symbol kota pendidikan Yogyakarta (<http://pariwisata.jogja.go.id/>)

tidak sama. Perbedaan kondisi fisik ini ikut menentukan dalam rencana pengembangan daerah. Persebaran kekayaan dan sumberdaya masing-masing daerah juga tidak sama, termasuk di dalamnya persebaran sekolah dan perguruan tinggi.

Yogyakarta menjadi menarik minat bagi para pendatang, karena berbagai alasan. Di antara sekian banyak alasan yang dapat disampaikan di sini adalah tersedianya banyak tempat untuk menuntut ilmu baik sekolah tingkat menengah maupun perguruan tinggi, keramahan masyarakatnya, dan biaya hidup yang tidak mahal dan sebagainya. Atas alasan tersebut kemudian mendorong orang dari luar Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta berkeinginan untuk dapat tinggal di Yogyakarta. Banyak tokoh nasional juga telah dilahirkan dari daerah ini.

Kebanyakan orang yang ingin tinggal di Yogyakarta untuk menuntut ilmu dimulai sejak lulus sekolah menengah pertama (*junior high scholl*), kemudian melanjutkan di sekolah menengah atas. Ada dua jenis sekolah menengah atas ini, yaitu sekolah menengah umum (SMA) dan sekolah menengah kejuruan (SMK). Harapannya agar mereka setelah lulus SMA itu dapat diterima masuk perguruan tinggi di Yogyakarta. Jumlah SMA di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ada 165 sekolah terdiri dari 69 sekolah negeri dan 96 sekolah swasta (*private*). Sementara SMK berjumlah 203 sekolah yang terdiri dari 51 sekolah negeri dan 152 sekolah swasta. Lihat Tabel 1.

Di bagian lain, jumlah perguruan tinggi di Provinsi DIY baik negeri, swasta maupun kedinasan seluruhnya sebanyak 136 institusi dengan rincian 21 universitas, 5 institut, 41 sekolah tinggi, 8 politeknik dan 61 akademi. Universitas dan institut negeri yang ada di Yogyakarta adalah Universitas Gadjah Mada, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Universitas Negeri Yogyakarta, dan Institut Seni Indonesia Yogyakarta. Mengingat demikian banyaknya para pemuda yang berada di Yogyakarta, maka provinsi ini sering disebut sebagai miniaturnya Indonesia. Sekurang-kurangnya ada 12 suku bangsa yang berada dan tinggal di Yogyakarta dan terbanyak dari suku Sunda, disusul Melayu dan Tionghoa. Lihat Tabel 2.

Tabel 1. Data Jumlah Sekolah Negeri dan Swasta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

No	Kabupaten/ Kota	TK			SD			SLB			SMP			SMA			SMK			
		N	S	J	N	S	J	N	S	J	N	S	J	N	S	J	N	S	J	
1.	Kulonprogo	3	308	311	289	62	351	1	6	7	36	29	65	11	5	16	10	26	36	
2.	Bantul	1	498	499	280	73	353	2	14	16	47	38	85	19	15	34	13	28	41	
3.	Gunungkidul	7	561	568	431	55	486	1	7	8	59	47	107	11	12	23	12	30	42	
4.	Sleman	4	482	486	379	122	501	1	26	27	54	52	106	17	28	45	8	45	53	
5.	Yogyakarta	2	207	209	99	76	175	4	5	9	16	42	58	11	36	47	8	23	31	
	Provinsi DIY	17	2.056	2.073	1.478	388	1.866	9	58	67	212	208	420	69	96	165	51	152	203	
Keterangan :																				
N	Negeri	TK : Taman Kanak-kanak					SMP : Sekolah Menengah Pertama													
S	Swasta	SD : Sekolah Dasar					SMA : Sekolah Menengah Atas													
J	Jumlah	SLB: Sekolah Luar Biasa					SMK : Sekolah Menengah Kejuruan													

Sumber : Dinas Pendidikan Pemuda dan Olahraga DI Yogyakarta

Tabel 2. Suku-suku Bangsa Indonesia yang tinggal di Propinsi DI Yogyakarta

Nomor	Suku Bangsa	Jumlah	Konsentrasi
1	Jawa	3.020.157	96,82%
2	Sunda	17.539	0,56%
3	Melayu	10.706	0,34%
4	Tionghoa	9.942	0,32%
5	Batak	7.890	0,25%
6	Minangkabau	3.504	0,11%
7	Bali	3.076	0,10%
8	Madura	2.739	0,09%
9	Banjar	2.639	0,08%
10	Bugis	2.208	0,07%
11	Betawi	2.018	0,06%
12	Banten	156	0,01%
13	Lain-lain	36.769	1,18%

Tabel 3. Jumlah Penduduk Hasil Sensus Penduduk menurut Jenis Kelamin dan Kabupaten/Kota di Provinsi D.I. Yogyakarta

Kabupaten/ Kota	Laki-laki	Perempuan	Jumlah	Sex Ratio (%)	Laju Per- tumbuh- an (%)	Kepadatan Penduduk (Orang/Km <sup>2</sup> )
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Kulonprogo	190 694	198 175	388 869	96,23	0,47	663,29
Bantul	454 491	457 012	911 503	99,45	1,55	1 798,37
Gunungkidul	326 703	348 679	675 382	93,70	0,06	454,69
Sleman	547 885	545 225	1 093 110	100,49	1,92	1 901,66
Yogyakarta	189 137	199 490	388 627	94,81	-0,22	11 957,75
D.I.Yogyakarta	1 708 910	1 748 581	3 457 491	97,73	1,02	1 085,28

Sumber : Sensus Penduduk 2010, BPS Provinsi D.I.Yogyakarta

Tabel 4. Kepadatan Penduduk menurut Kabupaten/ Kota di Propinsi D.I.Yogyakarta 2002 - 2004

Kabupaten/Kota	Luas/Area		2002	2003	2004
	Km	%			
1   Kulonprogo	586.27	18.4	631.59	639.9	641.14
2   Bantul	506.85	15.91	1.569.95	1.609.29	1.610.45
3   Gunungkidul	1.485.36	46.63	453.23	461.57	462.33
4   Sleman	574.82	18.04	1.606.24	1.635.33	1.642.13
5   Yogyakarta	32.5	1.02	12.113.88	12.028.95	12.246.28
<b>Propinsi DIY</b>	<b>1700.44</b>	<b>100</b>	<b>1084.82</b>	<b>1101.47</b>	<b>1103.47</b>

Sumber : Susenas BPS Propinsi D.I.Yogyakarta

Sensus penduduk yang telah dilaksanakan menunjukkan bahwa penduduk Provinsi D.I. Yogyakarta seluruhnya berjumlah 3.457.491 orang, dan terbanyak di Kabupaten Sleman. Sepertiga penduduk Provinsi DIY tinggal di kabupaten ini. Bila dilihat kepadatan penduduknya, maka Kabupaten Sleman dan Bantul adalah dua

daerah yang padat penduduknya. Lihat Tabel 3 dan Tabel 4. Di Kabupaten Sleman juga banyak terdapat sekolah dan perguruan tinggi.

Berkenaan dengan pengembangan sumberdaya, pemerintah provinsi mempunyai visi pengembangan masyarakat harus kompetitif ([www.pemda-diy.go.id](http://www.pemda-diy.go.id)). Hal ini dilakukan untuk menghadapi tuntutan global, mengantisipasi pasar bebas karena mengingat sumber daya alam yang terbatas. Pada akhirnya nanti potensi unggulan dapat diletakkan pada sumberdaya manusia, pariwisata, budaya, dan pendidikan. Pembentukan masyarakat kompetitif (*empowered* dan berdaya saing) menjadi dasar untuk menuju kemandirian. Saat ini juga sudah menghadapi persaingan regional dan global, tanpa daya saing kemandirian tidak akan tercapai. Kemandirian dicapai setelah pemerintah daerah katalistik.

### **Kehadiran mahasiswa sebagai penggerak ekonomi mikro**

Yogyakarta sebagai kota pendidikan memang mempunyai daya pikat bagi calon mahasiswa atau pelajar. Setiap tahun kehadiran mereka di kota ini jumlahnya ribuan bahkan puluhan ribu mencapai hampir 30.000 ([republika.co.id](http://republika.co.id)). Bila dilihat dari sisi ekonomi, tentu hal ini akan sangat menguntungkan karena terjadi perputaran uang yang cukup besar. Namun di sisi lain juga akan menambah padatnya penduduk, sementara mahasiswa yang lulus dan meninggalkan Yogyakarta jumlahnya tidak sebanding dengan mereka yang masuk. Kehadiran para mahasiswa dan pelajar baru di Yogyakarta ini sedikit banyak dapat menggerakkan ekonomi mikro masyarakat sekitar kampus. Paling tidak kebutuhan primer mahasiswa harus disediakan, seperti bahan pangan, keperluan belajar, transportasi, dan pelayanan jasa lainnya.

Masalah penting yang perlu dipersiapkan oleh masyarakat sekitar kampus adalah menyiapkan tempat tinggal bagi mereka. Setiap pendatang selalu mencari tempat tinggal untuk memudahkan akses mereka ke kampus. Tempat tinggal yang biasa dicari dapat berupa *kos-kosan* atau *rumah kontrakan*. Melihat angka mahasiswa baru yang masuk Yogyakarta itu, maka kita dapat memperkirakan berapa banyak kamar kos-kosan atau rumah kontrakan yang perlu disediakan. Apabila harga sewa kos-kosan atau rumah kontrakan rata-rata Rp 300.000 per bulan per kamar, misalnya dikalikan 5000 kamar, berarti ada perputaran uang 1,5 milyar rupiah setiap bulan. Di samping memenuhi kebutuhan primer mahasiswa dalam jenis yang lainnya,

masyarakat tetap dapat menjadikan bisnis kos-kosan sebagai mata pencaharian tambahan . Dengan demikian masyarakat asli Yogyakarta ini terbantu ekonomi keluarganya dengan datangnya para pendatang, khususnya mahasiswa dan pelajar. Pada tempat-tempat strategis dekat kampus selalu tersedia fasilitas untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa. Dengan mudah fasilitas itu bisa didapatkan, sebagai contoh adalah penjualan rak-rak buku dan warung makan sederhana sebagaimana ditunjukkan pada foto berikut ini.



Gambar 2. Pembeli sedang memilih rak buku untuk keperluan kamar kos  
(Foto dokumentasi pribadi)



Gambar 3. Mahasiswa bersantap siang dekat tempat kos-kosan mereka  
(Foto dokumentasi pribadi)





Gambar 4. Warung dan toko kecil tumbuh dekat kampus dan kos-kosan  
(Foto dokumentasi pribadi)

Memang kehadiran masyarakat pendatang di Yogyakarta dapat memberikan iklim yang baik bagi pencitraan kota. Predikat kota pelajar semakin kokoh. Namun tidak sedikit pula ekses negatif yang menyertainya, karena demikian banyak budaya bercampur menjadi satu. Lalu lintas semakin padat dan penuh lalu lalang kendaraan mahasiswa. Parkiran sepeda motor di kampus juga banyak dipenuhi kendaraan mahasiswa dengan berbagai macam plat nomor kendaraan. Rata-rata mahasiswa luar kota setelah mengenal medan, mereka lantas membawa sepeda motor dari daerah asalnya. Hal ini dilakukan dengan alasan memudahkan mobilitas mereka dari kampus ke kos-kosan atau sebaliknya dari kos-kosan atau rumah kontrakan menuju kampus. Perhatikan foto di bawah ini, betapa banyak parkiran sepeda motor mahasiswa.



Gambar 5. Kendaraan roda dua sebagai transportasi dari kos-kosan menuju kampus (<http://life.viva.co.id/>)

Mahasiswa pendatang yang tidak memiliki kendaraan sepeda motor, umumnya mencari tempat kos berdekatan dengan kampus. Pilihan itu dilakukan agar memudahkan mereka beraktivitas, mengingat efisiensi waktu dan biaya transportasi. Apabila tempat kos mahasiswa jauh dari kampus atau mereka ada kepentingan untuk mobilitas ke tempat lain, maka kendaraan yang biasa digunakan adalah bis kota. Mereka memilih tempat kos agak jauh karena alasan biaya sewa yang lebih murah dibandingkan harga *kos* di dekat kampus. Dengan alat transportasi murah ini mahasiswa sudah da-



pat bergerak dari satu tempat ke tempat lain. Hanya sayangnya budaya naik bis kota belum menjadi kebiasaan, karena mahasiswa lebih memilih kepraktisannya saja dengan mengendarai sepeda motor. Kebanyakan kampus dan kos-kosan di Yogyakarta selalu dipenuhi sepeda motor mahasiswa.

Gambar 6. Transportasi bis kota yang mengitari kampus (<http://yogyakarta.panduanwisata.com/transportasi/>)

## Pengelolaan rumah sewa

Pengelolaan yang dimaksud di sini adalah menyediakan, mengatur, mengendalikan dan memfasilitasi mahasiswa atau pelajar yang akan tinggal di Yogyakarta tetapi tidak memiliki family dan atau tempat tinggal. Mahasiswa atau pelajar yang datang dari luar kota dan tinggal di suatu tempat di Yogyakarta dapat memilih dari beberapa kemungkinan. Biasanya pada awal mereka akan tinggal di tempat/rumah family, rumah teman sekampung atau sekolah, asrama pelajar dan mahasiswa daerah, penginapan, wisma dan hotel. Beberapa hari lamanya mereka tinggal di situ, bahkan hingga beberapa minggu atau bulan, sambil mengenal situasi dan keadaan sekitar kampus. Di antara sekian banyak pilihan tempat tinggal mahasiswa dan pelajar, yang populer adalah tinggal di tempat ***kos (bukan kost) atau rumah kontrakan.***



Gambar 7. Bentuk kamar kos berderet yang dihuni oleh perempuan  
(Foto dokumentasi pribadi)

Pengertian *kos* atau sering disebut *kos-kosan* adalah sejenis *kamar sewa* yang disewa (*booking*) selama kurun waktu tertentu sesuai dengan perjanjian pemilik kamar dan harga yang disepakati. Umumnya *booking* kamar dilakukan selama kurun waktu satu tahun. Namun demikian ada pula yang hanya menyewakan selama satu bulan, tiga bulan, dan enam bulan, sehingga sebutannya menjadi sewa tahunan, bulanan, tri bulanan, dan tengah tahunan. Penyewaan yang kurang dari waktu itu mahasiswa lebih memilih di penginapan. Berbeda dengan *kos-kosan*, rumah kontrakan merupakan bentuk satu rumah sewa yang disewakan kepada masyarakat khususnya bagi para pelajar dan mahasiswa yang bertempat tinggal di sekitar kampus, selama kurun waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sewa dan harga yang disepakati.



(<http://www.da-vina.com/>)



(<http://mzamaruddin.blogspot.com/>)

Gambar 8. Salah satu contoh papan iklan penerimaan kos-kosan

Penawaran kos-kosan atau rumah kontrakan hampir tidak pernah sepi peminat. Setiap lokasi kos-kosan yang dekat dengan pusat aktivitas, biasanya ramai peminat. Kos-kosan biasa dibangun di dekat kampus atau kawasan perkantoran. Sasaran penawaran kos-kosan adalah mahasiswa dan pelajar yang berasal dari luar kota ataupun luar daerah. Jika dekat kampus, maka peluang pasarnya rata-rata tetap, yaitu saat masa pergantian tahun ajaran sekolah. Mahasiswa baru biasanya akan berdatangan mencari kos-kosan yang dekat dengan kampusnya dan sesuai dengan kemampuan keuangan mereka. Kos-kosan dirancang untuk memenuhi kebutuhan hunian yang bersifat sementara. Namun tidak sedikit pula, kos-kosan ditempati oleh masyarakat umum yang tidak memiliki rumah pribadi dan menginginkan berdekatan dengan lokasi beraktivitas. Contoh penawaran kos-kosan lihat gambar 8.

Pada prinsipnya fungsi kos-kosan merupakan: (1) sarana tempat tinggal sementara bagi mahasiswa yang pada umumnya berasal dari luar daerah selama masa studinya, (2) sarana tempat tinggal sementara bagi masyarakat umum yang bekerja di kantor atau yang tidak memiliki rumah tinggal agar berdekatan dengan lokasi kerja, (3) sarana latihan pembentukan kepribadian mahasiswa untuk lebih berdisiplin, mandiri dan bertanggung jawab karena jauh dari keluarga, (4) tempat untuk menggalang pertemanan dengan mahasiswa lain dan hubungan sosial dengan lingkungan sekitarnya. Fungsi kos-kosan yang selama ini sebagai tempat tinggal, lalu berkembang dan berdampak pada lingkungan sekitarnya. Masyarakat di sekitar tempat kos tersebut kemudian menyiapkan penambahan sarana pendukung untuk mereka bisa beraktivitas, baik di dalam lokasi kos-kosan itu sendiri maupun di sekitar kos-kosan tersebut. Salah satu contohnya adalah penyediaan jasa *laundry*, rumah makan, klinik kesehatan, jasa internet, dan sebagainya.

Sebagaimana peranannya, mahasiswa mempunyai tugas utama belajar. Kebutuhan terhadap situasi dan suasana belajar yang kondusif akan tercipta apabila lingkungan sekitar tempat belajar juga mendukung. Pada gilirannya dengan suasana belajar seperti yang diharapkan tersebut, mahasiswa mampu memerankan dirinya dengan baik di tengah-tengah masyarakat luas. Karena itulah sebenarnya kos-kosan tidak hanya dipandang sebagai bentuk bisnis saja, di mana ada penjual dan ada pembeli (peminat) yang ditawarkan melalui sebuah iklan. Namun seharusnya fungsi kos-kosan bisa ditingkatkan lebih dari sekedar penyediaan tempat tinggal mahasiswa.



Gambar 9. Jasa layanan internet tumbuh dekat kampus dan kos-kosan  
(Foto dokumentasi pribadi)



Gambar 10. Salah satu bentuk rumah lantai dua dijadikan kos-kosan  
(Foto dokumentasi pribadi)

### **Jenis dan peraturan kos-kosan**

Pada umumnya bentuk kos-kosan mahasiswa dibedakan dari ukuran kamar dan jumlah penghuninya. Dewasa ini sering dijumpai kos-kosan yang menerapkan: (1) satu kamar untuk dua orang dengan tempat tidur yang digunakan bertingkat (*double decker*) atau satu tempat tidur besar atau dua terpisah, (2) satu kamar untuk satu orang (*single room*). Apabila dilihat dari keberadaan kos-kosan dan pemiliknya, maka hal itu dapat dibedakan: (1) kos-kosan bercampur dengan rumah pengelolanya,

tetapi tetap dalam satu bangunan, (2) kos-kosan berada dalam satu gedung sendiri di mana mahasiswa dan pengelolanya tidak bertempat tinggal di gedung yang sama, (3) kos-kosan bercampur dengan rumah kontrakan di mana pengelola dalam areal yang sama tetapi tempat berbeda gedung.

Pemilih kos-kosan yang dilakukan oleh mahasiswa biasanya didasarkan pada tingkat kenyamanan dan jarak akses ke kampus, selain itu ada beberapa pertimbangan lain, seperti: kebersihan, kegaduhan, keamanan, dan ketersediaan warung makan. Jarak yang dekat antara tempat kos dan kampus akan menghemat energi, biaya dan waktu. Di samping itu dengan pemilihan tempat yang tidak gaduh dengan suara-suara keras tentu akan memberikan kenyamanan dan ketenangan belajar. Keamanan pun demikian juga, tempat yang mempunyai sistem keamanan yang terjamin, seperti petugas keamanan kompleks atau jadwal ronda paling tidak membuat hunian terlindungi dari aksi kejahatan. Tempat kos yang dekat dengan warung makan juga mempermudah mahasiswa memenuhi kebutuhan makan. Selama ini antara mahasiswa pendatang dan orang tua tumpangan selalu berbaur baik dalam aktivitas maupun kesehariannya.

Selain yang disebutkan di atas, mahasiswa juga mempertimbangkan fasilitas yang diberikan, harga sewa kamar atau kontrakan, cara pembayaran (bulanan, tiga bulanan, enam bulanan, atau tahunan), peraturan yang diberlakukan, dan *privacy* terhadap para penghuninya. Apabila semua criteria yang diinginkan tersebut terpenuhi, maka upaya yang dilakukan untuk mendapatkan kos-kosan itu ialah dengan cara: (1) melalui biro jasa layanan kos, (2) membaca iklan di surat kabar, (3) bertanya teman atau tetangga dari kampung asal (4) meminta bantuan keluarga, dan (5) mencari sendiri melalui *door- to- door*.

Contoh-contoh penawaran *kos-kosan*:

- Tersedia kos-kosan dekat kampus (kurang lebih 1,5 kilometer)
- Rumah tempat tinggal dengan keluarga. Kepala keluarga sebagai induk semang.
- Tersedia:13 kamar (bilik), untuk setiap bilik dihuni satu orang
- Lima kamar mandi (bathroom)
- Fasilitas di dalam setiap bilik : bed (tempat tidur), meja dan kursi, almari.
- Fasilitas bersama: telepon (kabel), televisi, kompor gas, jaringan internet
- Harga sewa setiap enam bulan (minimal) sekali membayar Rp 2.500.000,00;

bila hanya satu bulan di-charge Rp 500.000,00

- Tambahan biaya sewa akan dikenakan bila membawa peralatan elektrik.
- Bila penghuni membawa perangkat komputer, maka uang sewa bisa ditambah Rp 25.000,00 setiap bulan. Tidak diperkenankan membawa peralatan elektrik yang mengkonsumsi arus listrik besar.
- Penggunaan kompor gas dipersilakan asal pengguna menyediakan gas sendiri.

Peraturan dan tata tertib yang diberlakukan di antaranya:

1. Membayar biaya kos-kosan sesuai dengan perjanjian awal.
2. Penggunaan tempat kos tidak untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum dan norma-norma yang berlaku di masyarakat umum.
3. Tidak diperkenankan membawa, menggunakan, menyimpan barang-barang yang mudah terbakar di kamar kost, seperti bensin, minyak tanah, kompor, petasan dan lain-lain.
4. Demi kenyamanan bersama penghuni kos dan lingkungan sekitar, dihimbau untuk tidak menimbulkan kegaduhan dan selalu menjaga ketertiban, kebersihan lingkungan sekitar.
5. Tempat kos dan fasilitasnya diperuntukkan hanya untuk penghuni resmi dan terdaftar. Apabila ada orang lain menginap, selain yang diketahui identitasnya, sangat dilarang menggunakan fasilitas kos-kosan.
6. Peraturan lain berkenaan dengan:
  - Jam bertamu : - Senin-Jumat: sampai dengan piku 21.00
  - Sabtu-Minggu: sampai dengan piku 22.00
  - Tamu lelaki tidak diperkenankan memasuki kamar kos perempuan.
  - Apabila ada tamu diminta duduk ruang tamu
  - Bila ingin keluar rumah harus ijin induk semang dengan meninggalkan nomor kontak atau teman terdekat
  - Setiap penghuni diberi kunci (key) satu saja.
  - Tempat parkir motor telah disediakan.

## **Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan pada pembahasan di depan, dengan ini dapat disimpulkan bahwa kehadiran mahasiswa dan atau pelajar di

Yogyakarta dapat menggerakkan ekonomi mikro masyarakat. Pergerakan ekonomi tersebut dimungkinkan karena masyarakat menyediakan berbagai kebutuhan primer dan fasilitas bagi mahasiswa. Di antara kebutuhan primer dan fasilitas yang dapat disediakan meliputi penyediaan *kos-kosan*, *rumah kontrakan*, toko, dan layanan jasa seperti *laundry*, warung makan, akses internet, *furniture*, dan sebagainya.

Pengelolaan kos-kosan dan rumah kontrakan menerapkan manajemen sederhana. Pengelolaannya dilakukan atas prinsip bisnis, tetapi sangat bergantung pada situasi dan kondisi penyedia kos-kosan dan rumah kontrakan serta para calon penghuninya. Pengelolaan kos-kosan dan rumah kontrakan bagi masyarakat sekitar kampus dijadikan pekerjaan sampingan. Masyarakat menyambut baik kedatangan mahasiswa baru dari luar kota Yogyakarta yang jumlahnya puluhan ribu, karena dapat memberikan kontribusi dunia usaha. Di balik nilai positif adanya mahasiswa yang datang di Yogyakarta, tetapi ada juga sisi negatifnya meskipun tidak banyak diekspos. Pencegahan terhadap hal-hal yang kurang baik terhadap adanya kos-kosan dan rumah kontrakan, pemilik selalu menerapkan peraturan yang dikenakan bagi para penghuni.

---

### **Sumber bacaan**

<http://ikmm.wordpress.com/2007/12/10/>

<http://dwifpputeri.blogspot.com/2011/04/kos-kosan.html>

<http://www.pemda-diy.go.id/>

<http://pendidikan-diy.go.id/?view=beranda>

<thesis.binus.ac.id/doc/Bab2Doc/2009-1-00024-AR%20Bab%202.doc>

<http://mzamaruddin.blogspot.com/>

<http://www.da-vina.com/>

<http://mzamaruddin.blogspot.com/>

<http://yogyakarta.panduanwisata.com/transportasi/>

<http://life.viva.co.id/>

[http://www.republika.co.id/berita/pendidikan/..](http://www.republika.co.id/berita/pendidikan/) Senin, 03 September 2012