

Pengaruh Eksistensi UNSRAT dan Perkembangan Kota Manado Terhadap Permukiman di Sekitar Kampus

Riko Londah

Universitas Kristen Indonesia Tomohon, Indonesia

Abstract

The capital of the province of North Sulawesi, Manado City is classified as a middle city, in terms of population. The city of Manado has become a destination city for the inhabitants of the surrounding area in fulfilling the necessities of life, both work, education, and health. Sam Ratulangi University (UNSRAT) Manado, is the largest campus in the city of Manado. Related to this problem, there are two problems identified as follows: The existence of the UNSRAT Campus brings benefits to the surrounding community, this causes the development of the environment around the campus to be out of control. Furthermore, due to the development of the campus, population growth and surrounding settlements are growing rapidly, this condition causes the environment to become less beautiful.

The method used is a qualitative descriptive method. The data used in this study are primary and secondary data. Primary data collection is carried out through: Direct observation /observation, interviews with research resource persons, mapping the area and running a questionnaire. Secondary data obtained through agencies include sub-district and kelurahan maps, and micro maps (map of research locations and maps of existing buildings and areas).

The research area is divided into four sections namely North, East, South and West Site. There are several aspects that become the focus of this research, those aspects are the Housing Settlement Aspect; Generally, the surrounding population is affected by the existence of the UNSRAT campus itself, but there are also those who have reasons: close to the workplace, close to children's education facilities, a comfortable environment. For the residential aspect, boarding houses thrive with additional patterns: rooms, new buildings, and dormitory construction. Infrastructure Aspects and Environmental Infrastructure; has complete infrastructure such as electricity networks, clean water, roads, sidewalks, landfills. Having supporting facilities, both on campus and outside campus such as health facilities, worship facilities, primary and secondary education facilities, sports facilities and other facilities. Legal Aspects and Area Management; The average land ownership is already certified, although it has not yet taken into account the building boundary factors. Socio-Economic Aspects; In the study site has 1116 boarding houses with a pattern of growing houses, and dozens of Student Dorms. Citizenship Services Business is a positive thing felt by the people around the existence of the UNSRAT Campus.

The existence of the UNSRAT Campus brings benefits to the surrounding community, this has caused the development of the environment around the campus to be out of control. This can be seen by the mushrooming of boarding houses and businesses around the residents. Residents of boarding rooms are no longer dominated by students, but also has been inhabited by various groups. The mushrooming of boarding houses and student dormitories, responded by residents of the settlement as a business opportunity. Criminal cases that occur in the campus environment are a bad influence of the residential environment on the UNSRAT campus, and try to be overcome by the UNSRAT by building a parapet around the campus.

Keywords: Manado City, UNSRAT, Settlements Around the Campus

1. Pendahuluan

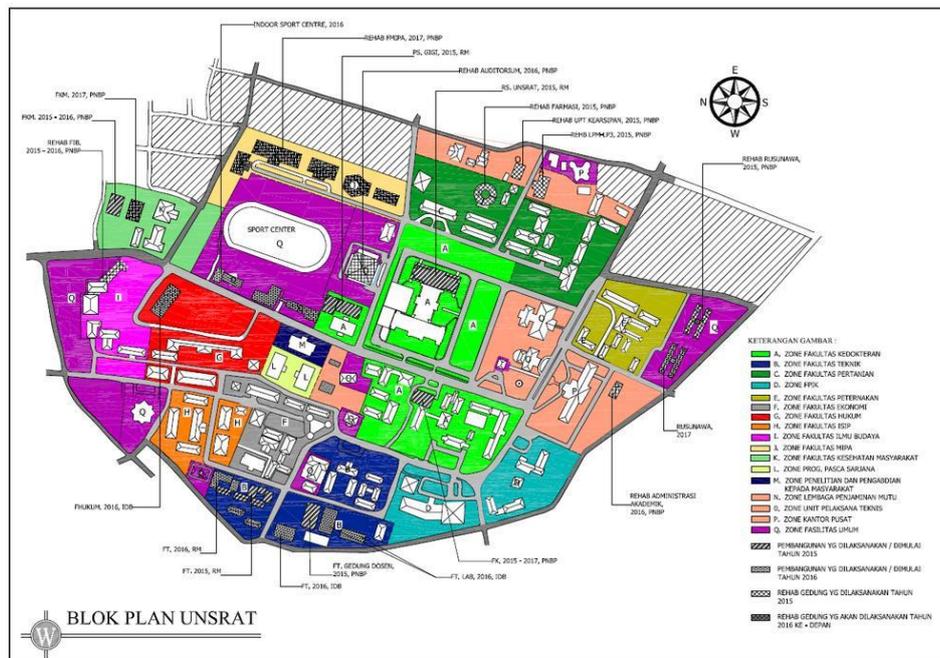
Kota Manado yang merupakan ibukota propinsi Sulawesi utara digolongkan sebagai kota menengah, dilihat dari klasifikasi kota menurut jumlah penduduk. karena berpenduduk kurang lebih 400 ribu jiwa. Klasifikasi kota menengah adalah kota yang berpenduduk 100.000 sampai 500.000 orang. Tetapi sebagai ibukota propinsi kota Manado menjadi kota tujuan bagi

penduduk daerah sekitar dalam pemenuhan kebutuhan hidup, baik pekerjaan, pendidikan, dan kesehatan. Oleh karena itu arus investasi di kota ini mengalami peningkatan lebih besar di banding daerah sekitar.

Peningkatan arus investasi di Kota Manado yang paling menonjol saat ini dapat dilihat dengan semakin banyaknya pembangunan pertokoan, dan pusat pusat perbelanjaan. Pusat pusat perbelanjaan baru marak bermunculan di kota manado yang secara geografis ada yang terletak di pusat kota, ada yang membentuk suatu kawasan baru dekat dengan pusat kota, dan ada yang terletak di wilayah yang agak jauh dari pusat kota tapi masih masuk dalam wilayah kota (*urban area*). Hirschman (1958) mengemukakan jika suatu daerah mengalami perkembangan, maka perkembangan itu akan membawa pengaruh atau imbas ke daerah lain.

Universitas Sam Ratulangi (UNSRAT) Manado, merupakan kampus terbesar yang ada di Kota Manado. Universitas ini didirikan sekitar tahun 60-an, yang pada perkembangannya sekarang ini memiliki 9 fakultas. Lahan tempat berdirinya UNSRAT dulunya adalah daerah pemukiman, areal persawahan dan rawa, kondisi ini masih dapat kita temui sampai saat ini.

Luas Area UNSRAT yaitu 499.331,176 m² dimana kawasan yang sudah terbangun antara lain : jalan, bangunan, kolam dan lapangan sebesar 205.176,756 m² sedangkan yang sisanya merupakan kawasan belum terbangun (Ruang Terbuka Hijau / Taman) sebesar 294.154,420 m². Lokasi Kampus berada di Kota Manado, khususnya Kecamatan Malalayang, tepatnya di Kelurahan Bahu, Kelurahan Kleak dan Kelurahan Batu Kota.



Gambar 1. Kawasan Terbangun UNSRAT

Pendirian dan perkembangan Kampus UNSRAT sebagai suatu “*Publik-sector nonprofit*” di Kota Manado dan pengaruhnya pada daerah sekitar, menciptakan suatu komunitas pemukiman dengan karakteristik tertentu. Secara umum, kelompok orang yang bermukim di sekitar kampus UNSRAT merupakan suatu komunitas dalam komunitas Kota Manado, yang memiliki karakteristik khusus, karena memiliki suatu pandangan, kepentingan atau dipengaruhi oleh eksistensi kampus ini. Kesamaan kepentingan pada obyek yang sama, memberikan gambaran umum seperti tumbuhnya kamar sewa, kontrakan rumah, asrama mahasiswa, peningkatan populasi, pembauran etnis, dan kepadatan bangunan.

Komunitas sekitar kampus pada awalnya adalah komunitas yang beragam dari segi suku, jenis pekerjaan, tingkat pendidikan, dan kepemilikan lahan. Namun hal tersebut adalah hal yang biasa dalam suatu komunitas perkotaan, dimana keberagaman adalah merupakan ciri utamanya. Pendirian kompleks kampus UNSRAT dengan jalan relokasi penduduk, dan konversi lahan pertanian, menimbulkan suasana baru bagi komunitas Urban disekitarnya.

Permukiman kota merupakan suatu bentuk komunitas yang mempunyai karakteristik tertentu yang dipengaruhi oleh dinamika perkembangan kota. Di dalamnya terdapat pengaruh timbal balik antara perilaku penghuninya dengan komunitas itu sendiri, yang dapat dikenali melalui Urban Pattern dan System of Setting dari aspek sosial dan ekonomi sehingga terbentuk suatu morfologi dan typology permukiman.

Berdasarkan pada fakta dan kenyataan yang dipaparkan pada latar belakang, maka rumusan permasalahan dapat diidentifikasi sebagai berikut :

- A. Keberadaan Kampus UNSRAT mendatangkan keuntungan kepada masyarakat sekitar, ini menyebabkan perkembangan lingkungan sekitar kampus menjadi tidak terkendali.
- B. Akibat perkembangan kampus maka pertumbuhan penduduk dan pemukiman sekitar bertumbuh dengan cepat, kondisi ini menyebabkan lingkungan menjadi tidak asri lagi.

Didasarkan pada latar belakang dan perumusan masalah yang telah dipaparkan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Bagaimana pengaruh kampus pada aspek sosial ekonomi masyarakat
2. Bagaimana perilaku masyarakat terhadap lingkungan dalam mengantisipasi keberadaan kampus UNSRAT
3. Bagaimana pengaruh keberadaan pemukiman terhadap eksistensi kampus UNSRAT

Manfaat dari penelitian ini diharapkan untuk memberikan kontribusi bagi pemerintah dan masyarakat kota Manado pada umumnya dalam penataan lingkungan pemukiman yang baik, dengan memperhatikan karakteristik wilayah tersebut, dan pengaruh dari perkembangan fasilitas umum disekitar lokasi pemukiman tersebut, agar nantinya dapat mengantisipasi kemungkinan perubahan yang akan terjadi pada lokasi tersebut. Lewat penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan masukan dan wawasan pemikiran baru bagi pemerintah sebagai pedoman atau landasan berpikir untuk membuat konsep panduan penataan kawasan pemukiman di kota Manado.

Pengamatan dilakukan terhadap komunitas sekitar kampus secara umum, tetapi kemudian pengamatan lebih difokuskan ke beberapa titik komunitas, yang memperlihatkan gejala-gejala umum perilaku komunitas yang sangat dipengaruhi kampus UNSRAT disamping melihat pengaruh serta kedekatan dengan fasilitas publik kota yang lain.

2. Metode

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan sekunder. Pengambilan data primer ditempuh melalui : Observasi langsung / pengamatan, wawancara dengan Nara Sumber penelitian, pemetaan kawasan dan menjalankan kuesioner. Sasaran kuesioner, yakni Kelompok masyarakat yang dalam hal ini adalah pemukim / masyarakat umum yang dalam kegiatan kehidupan sehari-harinya berdomisili di kawasan tersebut yang pengambilannya secara acak tidak tergantung jenis pekerjaan. Dan Unsur masyarakat yang berperan dalam pengambilan keputusan (dipilih). Data sekunder diperoleh melalui instansi terkait seperti dari Bappeda Kota Manado, BPS Manado, kantor Kecamatan Malalayang, Kelurahan Bahu, Kelurahan Kleak dan Kelurahan Batu Kota Data – data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini berupa Peta Makro (Peta Kota Manado, meliputi Peta kecamatan dan Kelurahan), dan Peta Mikro (Peta Lokasi Penelitian dan peta Existing bangunan dan Kawasan).

Data Fisik Lokasi Penelitian yakni data Land Use / Penggunaan Lahan, data Utilitas & Infrastruktur Kawasan (Air Bersih, drainase, jalan dan pedestrian, listrik, sampah, vegetasi), data Kondisi Eksisting bangunan (Fasade bangunan, konstruksi bangunan dan status tanah). Data Non Fisik Lokasi Penelitian yakni Aspek Hukum (Panduan dan Arahan RTRW Terhadap daerah / Kawasan lokasi penelitian, RTRW kota Manado).

Penelitian ini akan mengambil sampel dengan cara *purposive sampling* dengan jumlah responden 30 Orang yang mewakili unsur – unsur dengan kategori : 1. Unsur Masyarakat yang terdiri atas : a. Masyarakat yang tinggal menetap di lokasi penelitian 10 orang, b. Masyarakat yang menetap sementara pada lokasi penelitian 10 orang, c. Pemilik usaha jasa indekos dan usaha warga lainnya 5 orang, d. Penghuni asrama dari masing-masing kabupaten/kota sebanyak

5 orang. Unsur Perwakilan Pimpinan Asrama dari masing-masing kabupaten/kota di lokasi penelitian, (asrama Papua, asrama Bali, asrama Gorontalo, asrama Ternate, asrama Teluk Bintuni), masing-masing satu responden, jumlah 5 responden.

Ada beberapa aspek yang menjadi titik berat dalam penelitian ini, aspek aspek itu yakni, aspek perumahan permukiman dalam penelitian ini yakni amatan terhadap keberadaan rumah tinggal dari segi kualitas hunian dan kualitas lingkungan untuk dapat dipertahankan dan rekomendasi peningkatan kualitas perumahan sesuai standart yang baik sebagai model dalam penataan perumahan yang baik. Aspek perumahan dan permukiman ini juga akan di gali persepsi dan pemahaman masyarakat terhadap pengembangan pemukiman pada lokasi penelitian.

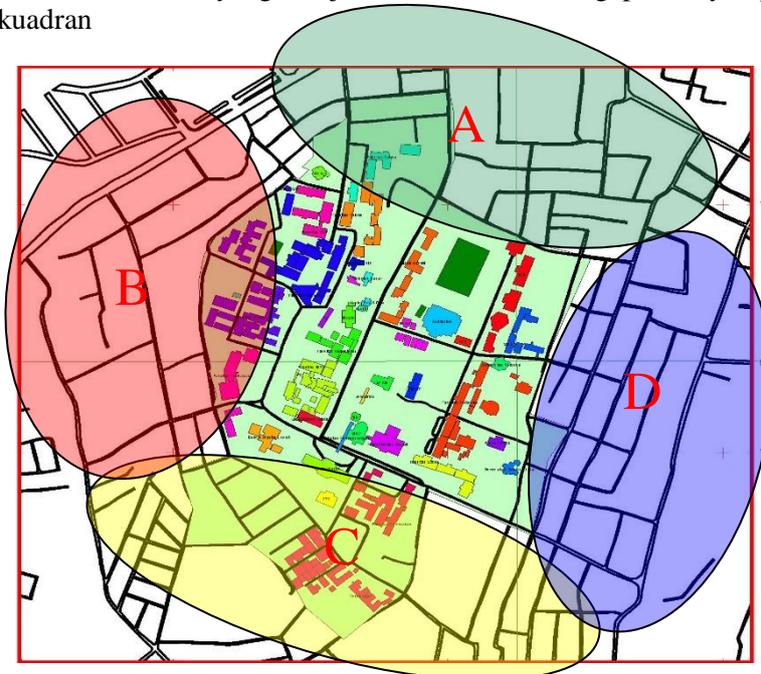
Aspek infrastruktur dan prasarana lingkungan yakni amatan terhadap jenis infrastruktur (jangkauan pelayanan) seperti jaringan utilitas listrik, air dan persampahan serta rekomendasi untuk pemenuhan kebutuhan akan fasilitas ini. Utilitas dan prasarana yang diamati juga mencakup kemungkinan pengembangan sirkulasi sebagai elemen urban design yang dapat memberikan kekuatan kepada lingkungan kota. Bentuk, arus sirkulasi dan pola aktifitasnya harus dipadukan dengan sistem transportasi seperti jalan publik, pedestrian dan sistem transportasi yang menghubungkan pergerakan manusia (Alfin Salfira, 1995).

Aspek hukum dan pengelolaan pembangunan kawasan merupakan amatan terhadap tingkat pemahaman dan kesadaran hukum dari masyarakat dilokasi penelitian, serta kesiapan supremasi hukum dari pemerintah Kota Manado melalui produk kebijakan/peraturan pemerintah yaitu RUTRK dan Perda sebagai acuan pelaksanaan pembangunan.

Aspek Sosial Ekonomi dalam penelitian ini merupakan faktor yang sangat penting, hal ini disebabkan peningkatan kualitas ekonomi terutama bagi warga pemukim pada lokasi penelitian yang menikmati keuntungan dari keberadaan kampus UNSRAT ini.

3. Hasil dan Pembahasan

Untuk memudahkan penelitian, maka saya membagi wilayah penelitian menjadi empat wilayah kecil, yaitu wilayah A, B, C, dan D. Keempat wilayah ini memiliki karakteristik yang berbeda satu sama lain, hal inilah yang menjadi alasan utama mengapa wilayah penelitian dibagi menjadi empat kuadran



Gambar 2. Peta Pengelompokan Daerah Pada Lokasi Penelitian

Daerah A, adalah daerah yang berada di sebelah Utara dari site yaitu pada kelurahan Kleak. Di daerah ini, penduduknya tidak hanya dipengaruhi oleh aktifitas di dalam kampus, tapi ada dua daerah tarikan lain yang memengaruhi yaitu sekolah (SMA Negeri 9, dan SMA Khatolik Aquino). Hal ini memengaruhi pula keragaman jenis pekerjaan di daerah ini, yaitu

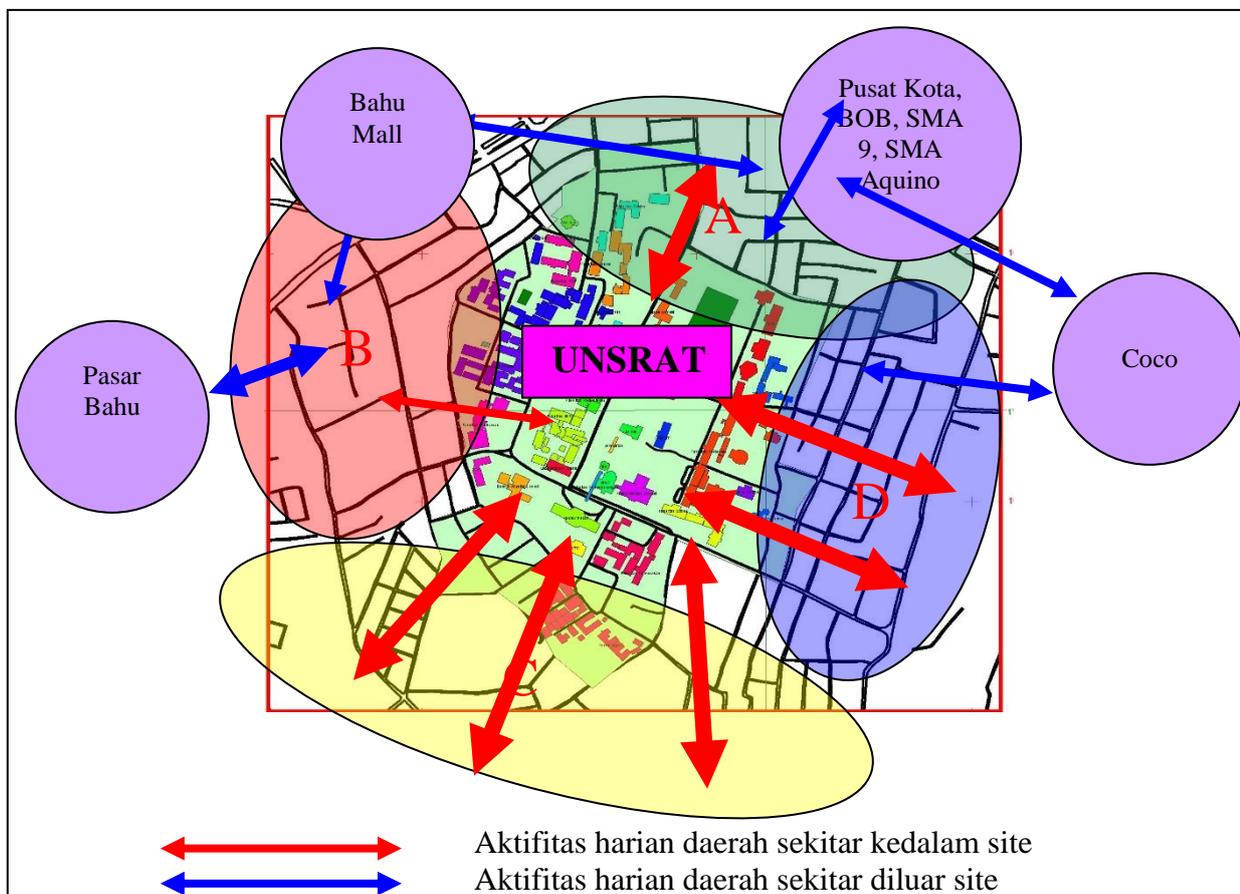
PNS (Dosen, Guru), siswa dan mahasiswa, serta karyawan Swasta. Daerah ini, terdapat tempat kost yang kebanyakan dihuni oleh siswa dan mahasiswa. Terdapat fasilitas peribadatan berupa Gereja Khatolik.

Daerah B, adalah daerah yang berada di sebelah Barat dari site yaitu pada kelurahan Bahu. Di daerah ini, penduduknya tidak hanya dipengaruhi oleh keberadaan kampus UNSRAT saja, tapi juga dipengaruhi oleh keberadaannya Pasar Bahu, daerah pertokoan dan pusat perbelanjaan Bahu Mall, dan UNPI (Universitas Pembangunan Indonesia) terutama pada bagian utara dari daerah ini. Daerah ini memiliki jenis pekerjaan yang berbeda, dimana kebanyakan sebagai PNS, mahasiswa, dan sektor swasta. Terdapat fasilitas peribadatan berupa Gereja GMIM dan gereja Pantekosta. Pada daerah ini paling banyak terdapat tempat – tempat kost, dari data yang diperoleh yaitu sebanyak 875 rumah yang dijadikan tempat kost.

Daerah C, adalah daerah yang berada di sebelah Selatan dari site yaitu pada kelurahan Batu Kota. Di daerah ini, penduduknya hanya dipengaruhi oleh kegiatan kampus UNSRAT. Hal ini dibuktikan dengan adanya lima buah asrama mahasiswa yaitu : asrama Bali, asrama Gorontalo, asrama Ternate, asrama Teluk Bintuni, dan asrama Papua. Dan terdapat pula Rusunawa . Di daerah inilah paling banyak terdapat tempat kost yang dihuni umumnya oleh mahasiswa, walaupun ada juga yang bukan mahasiswa. Penduduknya rata – rata adalah kaum pendatang. Terdapat fasilitas peribadatan berupa Gereja GMIM

Daerah D adalah daerah yang terdapat di sebelah Timur dari site yaitu pada kelurahan Kleak. Mirip dengan daerah C, dimana daerah ini hanya dipengaruhi oleh kampus UNSRAT. Hal ini menyebabkan pemukiman ini banyak di huni oleh dosen dan pegawai yang bekerja di Kampus ini. Di daerah ini terdapat asrama mahasiswa Papua dan banyak tempat kost, yang penghuninya kebanyakan adalah mahasiswa. Daerah ini terdapat fasilitas peribadatan berupa Gereja dan Mesjid.

Berikut adalah gambaran mengenai pengaruh aktifitas harian terhadap masing-masing wilayah penelitian (A, B, C, dan D) :



Gambar 1. Peta Aktifitas Harian Pada Lokasi Penelitian

3.1. *Aspek Perumahan Dan Pemukiman Pemukiman*

Adapun pandangan dari masing – masing keluarga di lokasi penelitian memiliki karakteristik yang hampir sama, yaitu pada umumnya terpengaruh dengan adanya kompleks kampus UNSRAT di tempat mereka bermukim. Hal ini menyebabkan pola berpikir mereka cenderung untuk memiliki keterikatan dengan fasilitas kampus ini. Ini terlihat dengan banyaknya fasilitas penunjang yang berkaitan dengan kehidupan masyarakat kampus yang nota bene adalah mahasiswa. Ini ditandai dengan menjamurnya tempat – tempat indekos di sekitar site (kampus), asrama – asrama mahasiswa, serta fasilitas penunjang lainnya.

Kedekatan dengan tempat kerja / kuliah menjadi alasan utama memilih lokasi ini sebagai tempat tinggal yaitu sebanyak 17 responden (56.7%). Untuk alasan keamanan maka seluruh responden (100%) merasa bahwa bermukim di kawasan ini memberikan rasa aman bagi mereka. Kedekatan dengan fasilitas pendidikan untuk anak adalah keuntungan yang dirasakan oleh mereka yang tinggal di lokasi ini, hal ini dibuktikan dengan jumlah responden terbanyak yaitu 13 responden (43,3%).

Sarana dan prasarana yang kurang memadai adalah hal yang dirasa kurang dan harus ditingkatkan di kawasan pemukiman ini, hal ini dinyatakan oleh 15 orang responden (50%), sedangkan masalah kepadatan pemukiman yang terlalu tinggi menjadi masalah kedua yaitu 12 responden (40%). Tapi ada sebanyak 10% responden yang merasa rugi tinggal di kawasan ini, dengan alasan bahwa tanah yang mereka tempati berada dalam sengketa atau dengan kata lain perlu kejelasan hukum tentang status tanah yang mereka tempati. Hal ini akan kita bahas lebih lanjut pada Aspek Hukum dan Pengelolaan Kawasan.

Untuk tingkat kenyamanan bermukim di daerah ini, sebagian besar responden yaitu 20 orang (66.7%) menjawab bahwa mereka merasa nyaman tinggal di kawasan ini. Sedangkan sisanya yaitu 10 orang responden (33.3%) menjawab tidak nyaman. Untuk mereka yang merasa nyaman bermukim di kawasan ini memilih alasan kenyamanan itu disebabkan oleh kondisi sosial kemasyarakatan yang baik, sebanyak 9 responden (45%), dan alasan terbanyak kedua adalah perasaan aman, sebanyak 7 responden (35%). Total responden 20 orang. Untuk mereka yang merasa tidak nyaman bermukim di kawasan ini memilih alasan ketidaknyamanan itu disebabkan oleh kondisi sosial kemasyarakatan yang kurang baik, sebanyak 6 responden (60%), dan alasan terbanyak kedua adalah perasaan aman, sebanyak 4 responden (40%). Hal ini menandakan bahwa ada sebanyak 33,3 % responden yang merasa tidak nyaman untuk bermukim di kawasan disekitar kampus UNSRAT ini karena mereka kurang bisa beradaptasi dengan lingkungan sekitar.

3.2. *Perumahan*

Awal mulanya, hanya satu atau dua keluarga yang mencoba menambah beberapa buah kamar di dalam rumahnya untuk sekedar menampung sejumlah mahasiswa yang ingin mencari tempat tinggal sementara, dan usaha mereka dinilai berhasil. Inilah penyebab menjamurnya tempat – tempat, asrama – asrama mahasiswa, serta fasilitas penunjang lainnya indekos di sekitar lokasi penelitian. Adapun pola perumahan yang terjadi di lokasi penelitian yaitu : 1. Penambahan Ruang dalam Rumah Tinggal, 2. Penambahan Bangunan Baru pada Lahan Kosong di Sekitar Rumah, 3. Rumah Tinggal Tidak Disewakan, 4. Asrama Mahasiswa

Meningkatnya jumlah mahasiswa yang berasal dari luar daerah, maka dibangunlah beberapa asrama mahasiswa, Asrama ini difasilitasi oleh masing – masing pemerintah kabupaten - kota, yaitu : asrama Papua asrama Bali, asrama Gorontalo, asrama Ternate, asrama Bali.

3.3. *Aspek Infrastruktur Dan Prasarana Lingkungan*

Jalur sirkulasi ini adalah jalur sirkulasi primer, yaitu jalur yang umum dilalui oleh kendaraan mikrolet dengan trayek Ranotana (Kampus-pasar Karombasan) dan Kampus (Kampus-Pusat Kota). Jalur masuk ke dalam kawasan Kampus terletak di gerbang depan (fakultas Hukum) dan keluarnya di Gereja Kampus.

Prasarana jalan pada lokasi penelitian sudah cukup memadai, dan baik di jalan utama maupun di jalan lingkungan seluruhnya sudah di aspal Hot Mix. Untuk jalan utama, umumnya memiliki jalur pedestrian berupa trotoar pada kiri dan kanan jalan, namun ada pula yang hanya

pada sisi kiri atau kanan saja. Sedangkan pada jalan di lingkungan pemukiman, seluruhnya belum memiliki pedestrian baik di sisi kiri maupun sisi kanannya. Lebar jalan pun bervariasi dari 4 meter sampai 8 meter.

Pada awal berdiri sampai awal tahun sembilan-puluhan, kawasan ini mempunyai titik-titik yang rawan dengan banjir. Hal ini disebabkan oleh 2 hal yaitu drainase yang kurang baik, dan daerah ini dulunya adalah bekas rawa. Tapi sekarang kawasan ini telah memiliki sarana drainase yang cukup baik, dan memiliki dua jenis saluran yaitu saluran terbuka pada jalan utama, dan saluran tertutup pada lingkungan pemukiman.

Pada kawasan penelitian ini, seluruhnya sudah dialiri oleh listrik dari PLN, aliran listriknya didistribusi lewat kawat listrik di atas tiang – tiang listrik, dengan gardu listrik pada beberapa titik. Adapun besaran daya listriknya berbeda-beda, sesuai dengan kebutuhan. Untuk kebutuhan rumah tangga, jumlah daya yang digunakan berkisar 450 VA sampai 1300 VA. Sumber air pada kawasan sebagian besar berasal dari pipa PT Air Manado, dan pendistribusiannya merata pada seluruh kawasan ini. Meskipun demikian, ada juga warga masyarakat yang sumber airnya berasal dari sumur, dengan dilengkapi pompa listrik dan jaringan pipanya, tapi ada juga yang masih menggunakan timba. Masalah sampah memerlukan perhatian serius karena pada kawasan ini masih banyak sampah yang berserakan meskipun telah dibangun bak – bak sampah. Sampah yang berserakan apabila hujan, akan terbawa air hujan dan akan masuk ke dalam saluran air sehingga mengakibatkan tersumbatnya drainase kawasan. Meskipun masalah ini sudah diantisipasi oleh pemerintah dengan penyediaan satu unit motor sampah pada tiap – tiap kelurahan, tingkat kesadaran masyarakat untuk membuang sampah pada tempatnya masih rendah.

3.4. Fasilitas Penunjang

Fasilitas yang terdapat di lingkungan perumahan adalah fasilitas yang tidak terdapat dalam kompleks kampus UNSRAT pada lokasi penelitian yaitu : Puskesmas (kelurahan Bahu), Pos Polisi (kelurahan Kleak), Kantor Pegadaian (kelurahan Kleak), Apotek (kelurahan Bahu), Fasilitas Pendidikan (TK, SD, SMP, SMA, PTS), Fasilitas Peribadatan (gereja dan mesjid)

Fasilitas yang terdapat di lingkungan kampus adalah fasilitas yang merupakan bagian pelayanan bagi Dosen dan Mahasiswa UNSRAT, tetapi fasilitas ini juga dapat melayani warga masyarakat, fasilitas-fasilitas tersebut yaitu : Poliklinik, Kantor Pos Pembantu, Fasilitas Perbankan (bank Mega, bank BNI, bank BRI), Perpustakaan, Gedung Pusat TI, Fasilitas Peribadatan (gereja dan mesjid kampus), Lapangan Olah raga.

3.5. Aspek Hukum Dan Pengelolaan Kawasan

Umumnya tanah atau lahan tempat warga masyarakat bermukim di kawasan ini telah disahkan melalui penerbitan sertifikat tanah dari BPN. Namun ada sebanyak 10% responden yang merasa rugi tinggal di kawasan ini, dengan alasan bahwa tanah yang mereka tempati berada dalam sengketa atau dengan kata lain perlu kejelasan hukum tentang status tanah yang mereka tempati.

Dalam RTRW kota Manado terdapat beberapa aturan yang menyangkut perumahan dan pemukiman, diantaranya adalah KDB (koefisien dasar bangunan), dan sempadan bangunan. Untuk Pengembangan Wilayah Kota IV yaitu Kecamatan Malalayang, KDB maksimum untuk kawasan perumahan dan pemukiman adalah sebesar 60% dan sempadan bangunan adalah minimal sepanjang 5 meter. Aturan dalam RTRW kota Manado pada kawasan penelitian ini nampaknya kurang disosialisasikan oleh pemerintah kota Manado melalui pimpinan Kelurahan setempat. Hal ini terbukti dengan banyaknya jumlah bangunan perumahan yang tidak mengikuti aturan sempadan dan KDB, tapi ada juga yang sudah menerapkannya pada bangunan dan lahan miliknya.

3.6. Aspek Sosial Dan Ekonomi

Aspek Sosial Ekonomi dalam penelitian ini merupakan faktor yang sangat penting, hal ini disebabkan peningkatan kualitas ekonomi terutama bagi warga pemukim pada lokasi penelitian yang menikmati keuntungan dari keberadaan kampus UNSRAT ini.

Mahasiswa yang kuliah di UNSRAT datang dari 29 Provinsi di Indonesia, diluar

Provinsi Sulawesi Utara, dan umumnya mahasiswa-mahasiswa ini tinggal di tempat-tempat kos di sekitar UNSRAT. Dengan demikian bisa digambarkan suasana sebuah tempat kos yang penghuninya dari latar belakang budaya dan tradisi yang berbeda satu sama lain.

Di lokasi penelitian ternyata memiliki jumlah tempat kos yang cukup banyak, yaitu berjumlah 1116 rumah kos. Kelurahan Bahu adalah kelurahan dengan jumlah tempat kost terbanyak yaitu 875 rumah, dan yang paling sedikit adalah kelurahan Kleak. Seiring berjalannya waktu, maka usaha indekos yang dilakoni warga disekitar kawasan Kampus UNSRAT mengalami beberapa pergeseran. sebagai berikut :

- 1) Penghuni kamar kost tidak lagi didominasi oleh kalangan mahasiswa, namun juga telah dihuni oleh berbagai kalangan (PNS, Polisi, Pelajar, Karyawan Swasta, dll)
- 2) Dahulu satu kamar hanya disewakan kepada satu atau dua orang saja, tapi dalam perkembangannya kamar kost tersebut disewakan juga kepada keluarga-keluarga kecil yang belum memiliki tempat tinggal.
- 3) Penghuni kamar kost tidak lagi datang dari luar kota Manado, tapi datang juga dari masyarakat kota Manado, faktor jarak tempat tinggal yang jauh dari kampus UNSRAT merupakan alasan mereka untuk tinggal menyewa kamar kos.
- 4) Pemerintah Kabupaten/Kota yang belum membangun Asrama untuk mahasiswanya yang berkuliah di UNSRAT, cenderung untuk menyewa satu unit rumah kos sebagai pengganti asrama mereka.

b) Asrama Mahasiswa

Asrama Mahasiswa merupakan faktor pengaruh yang cukup besar pada lingkungan pemukiman. Kelurahan Kleak memiliki jumlah Asrama Mahasiswa terbanyak. Dari total 15 Asrama, Kelurahan Kleak memiliki 10 buah diantaranya, sedangkan kelurahan Bahu sama sekali tidak memiliki Asrama Mahasiswa

Provinsi Papua adalah Provinsi yang banyak mendirikan Asrama bagi mahasiswanya, hal ini masih ditambah pula dengan beberapa tempat indekos yang dikontrak oleh mereka. Hal ini dipicu oleh semakin meningkatnya jumlah mahasiswa UNSRAT asal papua dari tahun ke tahun, seiring dengan kebutuhan peningkatan SDM.

Dalam perkembangannya, kampus UNSRAT mulai membatasi dirinya terhadap lingkungan di sekitarnya, hal ini dibuktikan dengan dibangunnya pagar pembatas. Tentang keberadaan pagar yang dibangun disekeliling UNSRAT, maka para responden bereaksi dengan memberikan tanggapan bahwa keberadaan pagar tersebut tidaklah tepat, sebanyak 17 responden (56,7%), sedangkan yang setuju apabila UNSRAT berpagar adalah sebanyak 13 responden (43,3%).

Masalah kemudahan akses ke dalam kawasan kampus merupakan alasan utama bagi responden yang menganggap bahwa tidak perlu membangun tembok pembatas disekeliling kampus. Dan masalah privasi serta keamanan merupakan alasan bagi mereka yang merasa perlu pembangunan tembok tersebut. Dampak kehadiran Universitas Sam Ratulangi ternyata ditanggapi dengan positif oleh seluruh responden, dari total 30 orang responden (100%), semuanya menjawab bahwa UNSRAT memberikan dampak positif bagi mereka dan lingkungan tempat mereka tinggal. Adapun dampak positif yang dirasakan dengan hadirnya kampus UNSRAT di tengah – tengah kawasan pemukiman mereka adalah terbukanya peluang untuk membuka usaha jasa warga, sebanyak 16 responden (53,3%), dan yang lainnya merasa bahwa kehadiran UNSRAT memberikan peluang bagi mereka untuk berinvestasi, sebanyak 14 responden (46,7%).

Rumah Tumbuh adalah kasus yang sangat umum dijumpai pada lokasi penelitian, hal ini terjadi dengan proses yang cukup panjang, walaupun sederhana. Poses yang terjadi dalam Rumah Tumbuh ini dipengaruhi oleh kondisi keluarga dan kondisi lingkungan sekitar. Dengan menjamurnya usaha tempat indekos dan berdirinya asrama - asrama mahasiswa, membuka peluang usaha dari warga sekitar tempat indekos dan asrama mahasiswa yang tidak mampu untuk merenovasi rumahnya dengan penambahan kamar tidur karena keterbatasan lahan ataupun dana. Adapun usaha yang dijalani mereka adalah : warung , warung makan / kantin, air isi ulang, foto kopi, warnet, tempat pengetikan, penjualan voucher pulsa hp, jasa angkutan motor penumpang (ojek), penjualan bensin botolan, penampungan botol kosong, jasa angkutan kota (mikrolet), perbengkelan, jasa binatu (*laundry*) kiloan, dan Praktek dokter.

Dua kasus Kriminal yaitu pencurian sejumlah uang di dalam mobil dari salah seorang

dosen UNSRAT dan kasus pengeroyokan salah satu Mahasiswa UNSRAT oleh warga sekitar kampus mendorong pihak kampus untuk membangun tembok pembatas disekeliling kampus UNSRAT.

4. Kesimpulan

Kampus UNSRAT sebagai ”publik sektor non profit” di kota Manado, dan juga sebagai fasilitas kota, memengaruhi komunitas permukiman di sekitarnya. Urban Pattern dan Setting of Sistem membentuk morfologi dan typologi kota melalui tumbuhnya komunitas permukiman baru, yang diikuti dengan berkembangnya komunitas keagamaan, tumbuhnya usaha-usaha baru, berkembangnya komunitas kedaerahan mahasiswa, dan meningkatnya sirkulasi dan aksesibilitas transportasi.

Keberadaan Kampus UNSRAT mendatangkan keuntungan kepada masyarakat sekitar, ini menyebabkan perkembangan lingkungan sekitar kampus menjadi tidak terkendali. Ini terlihat dengan menjamurnya tempat-tempat indekos dan usaha warga permukiman sekitar.

Penghuni kamar kost tidak lagi didominasi oleh kalangan mahasiswa, namun juga telah dihuni oleh berbagai kalangan (PNS, Polisi, Pelajar, Karyawan Swasta, dll) Dahulu satu kamar hanya disewakan kepada satu atau dua orang saja, tapi dalam perkembangannya kamar kos tersebut disewakan juga kepada keluarga – keluarga kecil yang belum memiliki tempat tinggal. Pemerintah Kabupaten/Kota yang belum membangun Asrama untuk mahasiswanya yang berkuliah di UNSRAT, cenderung untuk menyewa satu unit rumah kos sebagai pengganti asrama mereka.

Menjamurnya usaha tempat indekos dan berdirinya asrama-asrama mahasiswa, ditanggapi oleh warga permukiman (warga sekitar tempat indekos dan asrama mahasiswa yang tidak merenovasi rumahnya dengan penambahan kamar tidur karena keterbatasan lahan ataupun dana) sebagai peluang usaha. Fasilitas-fasilitas yang ada di lingkungan UNSRAT ada yang dapat dimanfaatkan oleh warga masyarakat di sekitar permukiman kampus, seperti poliklinik, perpustakaan, sarana peribadatan, dll. Kasus kriminal yang terjadi di lingkungan kampus merupakan pengaruh buruk dari lingkungan permukiman terhadap kampus UNSRAT. Hal ini coba diatasi oleh pihak UNSRAT dengan membangun tembok pembatas disekeliling kampus.

5. Saran

Pembangunan tembok pembatas di sekeliling UNSRAT tentunya harus disikapi dengan bijaksana oleh semua pihak, dan perlu disiasati tentang titik-titik akses yang dapat dimanfaatkan oleh mahasiswa, pegawai maupun dosen selaku pedestrian, yang hendak memasuki kawasan ini dari kompleks permukiman. Pengamanan, titik-titik akses pedestrian kedalam kampus haruslah benar-benar steril dari orang luar dan ditutup pada jam tertentu dan periode tertentu di malam hari. Perlu adanya eksklusifitas bagi tempat-tempat indekos, dalam arti perlu ada tempat indekos khusus untuk mahasiswa dan pelajar dan tempat indekos untuk umum. Perlunya penerapan peraturan pemerintah kota (RTRW) pada lokasi permukiman, dalam rangka peningkatan kualitas permukiman dan hunian di kawasan ini. Masalah sampah perlu mendapat perhatian serius agar tidak menimbulkan penyakit dan masalah drainase. Perlu menyediakan tempat sampah yang memisahkan sampah menurut jenisnya, dan perlu diatur pula jam-jam pembuangan sampah bagi warga permukiman.

Ucapan Terima Kasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada :Tuhan yang maha kuasa atas berkat dan kasihnya sehingga penelitian ini dapat terselesaikan; Rektor Universitas Sam Ratulangi, tempat penulis meneliti, Pemerintah Kota Manado, Kecamatan Malalayang, Kelurahan Batu Kota, Kleak, dan Bahu untuk data yang telah digunakan dalam penelitian ini, Rektor UKIT yang telah mendorong Penulis untuk melakukan penelitian, Redaksi dan Pengelola Jurnal Sabua, Istri dan ketiga anakku yang merupakan kekayaan terbesar dalam hidup penulis, dan semua pihak yang tidak dapat disebut satu persatu. Tuhan Yesus memberkati.

Referensi

- Bharte Phill, 2003, *What is Community*, Bahan kuliah Urban Manajen Pasca Sarjana UNSRAT, <http://www.scn.org/cmp/>
- Hans-Dieter Evers, 1979, *Sosiologi Perkotaan, Urbanisasi dan Sengketa Tanah di Indonesia dan Malaysia*, LP3ES, 1995, Jakarta.
- Haryono Paulus, 2007. *Sosiologi Kota Untuk Arsitek*. Bumi Aksara. Jakarta.
- Kindangen J, Prof, 2003, *Komunitas dan Permukiman Urban*, Bahan kuliah Urban Manajen Pasca Sarjana UNSRAT, 2008.
- Koestoer Hendro, 1996, *Penduduk dan Aksesibilitas Kota*, UI Press, 1996. Jakarta.
- Quarter Jim dkk 2003, *What is the Social Economy?*, CUCS Research Bulletin #13, University of Toronto 2003. Toronto
- Simmons Jim dkk, *The Canadian Urban System, 1971-2001 Responses to Changing Word*, CUCS Research Bulletin #18, University of Toronto 2003. Toronto
- Sangkertadi, 2005. *Bahan Ajar Metode Penelitian Untuk Perencana Kota*, Pasca Sarjana UNSRAT, Manado.
- Shirvani, H, 1985. *Urban Design Process*. Penerbit Vannostrand Reinhold Company, New York.
- Sugiyono. 2007. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Alfabeta, Bandung
- Nasution, 1988. *Metode Naturalistik Kualitatif*; Tarsito, Bandung.
- Nurmandi, A, 1999. *Manajemen Perkotaan*. Penerbit Lingkaran Bangsa, Yogyakarta.
- Patilima, Hamid. 2007. *Metode Penelitian Kualitatif*. Alfabeta, Bandung.
- Buku Panduan UNSRAT 1992-1993*, Sumekola, Manado.