

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Permintaan akan hunian mahasiswa telah menjadi perhatian global dan nasional karena pertumbuhan jumlah mahasiswa serta mobilitas pendidikan yang tinggi. Misalnya, data dari National Multifamily Housing Council (2021) menunjukkan bahwa permintaan hunian untuk mahasiswa di Amerika Serikat terus kuat, dengan tingkat hunian fasilitas yang dirancang khusus mencapai sekitar 96 % bahkan saat tekanan ekonomi dan inflasi meningkat. (Mueller & Havsy, 2021). Di tingkat Asia-Pasifik, laporan menunjukkan bahwa faktor demografis dan peningkatan kelas menengah mendorong kebutuhan hunian mahasiswa yang tepat di pasar seperti Indonesia. (Imed Bouchrika, 2025). Keseluruhan, fenomena ini menunjukkan bahwa pengembangan hunian mahasiswa bukan hanya aspek fasilitas kampus, tetapi juga elemen strategis dalam pengelolaan pendidikan tinggi dan infrastruktur kota.

Pada kampus Universitas Andalas (Unand), tantangan hunian mahasiswa menjadi semakin penting. Mahasiswa yang berasal dari luar Sumatera Barat sering mencari hunian dekat kampus dengan berbagai kondisi fasilitas dan harga sewa. Namun, belum banyak data empiris yang menggambarkan sejauh mana mahasiswa Unand memiliki kemampuan membayar (*Ability to Pay*) atau kesediaan membayar (*Willingness to Pay*) untuk hunian yang lebih baik, serta sejauh mana lokasi, fasilitas, dan biaya memengaruhi permintaan hunian mahasiswa. Faktor-faktor seperti jarak ke kampus, fasilitas penunjang, dan tingkat pendapatan orang tua juga belum dipetakan secara sistematis di kawasan kampus Unand. Ketiadaan data tersebut menyebabkan institusi dan pengembang hunian sulit merancang hunian mahasiswa yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan ekonomi mahasiswa lokal.

Beberapa penelitian telah mengkaji faktor-faktor pemilihan hunian mahasiswa dan preferensi mereka. Sebagai contoh, penelitian oleh Satria, Elsandi & Yuningsih (2023) di Institut Teknologi Sumatera (ITERA) menemukan bahwa mahasiswa memilih rumah sewa terutama berdasarkan alasan finansial, fasilitas, dan kedekatan lokasi. (Satria dkk., 2023). Sedangkan Prastiwi & Dewi (2023) dalam studi di kawasan HEA Tembalang menegaskan bahwa karakteristik mahasiswa seperti asal daerah dan angkatan studi signifikan memengaruhi preferensi hunian. (Prastiwi & Dewi, 2023). Penelitian-internasional juga menunjukkan bahwa ketersediaan hunian mahasiswa yang belum mencukupi dan harga sewa yang meningkat menjadi hambatan utama (Bonard, 2023). Meskipun demikian, penelitian yang secara khusus

mengukur WTP/ATP mahasiswa terhadap hunian di kampus Indonesia, serta analisis gap antara harga sewa aktual dan kemampuan mahasiswa masih sangat terbatas.

Berdasarkan tinjauan tersebut, terdapat beberapa kesenjangan penelitian yang perlu dilengkapi:

- a. Belum banyak studi yang mengukur WTP dan ATP secara kuantitatif untuk hunian mahasiswa di Indonesia, khususnya di Unand;
- b. Belum adanya penelitian yang menggabungkan survei mahasiswa, survei lapangan hunian sekitar kampus, dan analisis kemampuan ekonomi mahasiswa (UKT, pendapatan orang tua) dalam satu kerangka penelitian;
- c. Lokasi spesifik di kampus Unand belum banyak diteliti sehingga data lokal kurang tersedia untuk pengambilan keputusan pengembangan hunian mahasiswa di wilayah itu.

Oleh karena itu, penelitian ini akan mengisi celah dengan mengukur permintaan hunian mahasiswa di Unand secara komprehensif melalui tiga pendekatan dan memberikan rekomendasi berbasis data untuk pengembangan hunian mahasiswa yang sesuai.

Tujuan utama penelitian ini adalah untuk menganalisis permintaan hunian mahasiswa di Universitas Andalas dengan menggunakan pendekatan survei WTP/ATP, observasi pasar hunian di sekitar kampus, dan analisis kemampuan ekonomi mahasiswa berdasarkan data UKT dan pendapatan orang tua. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan memperkaya literatur tentang *student housing demand analysis* di konteks negara berkembang, khususnya Indonesia. Secara praktis, hasil penelitian dapat menjadi masukan bagi Universitas Andalas, pemerintah daerah, dan pengembang properti dalam merumuskan kebijakan, strategi harga sewa, serta model pengelolaan hunian mahasiswa yang lebih efektif, terjangkau, dan berkelanjutan.

1.2. TUJUAN

1.2.1. Tujuan

Tujuan dari tugas akhir ini adalah menganalisis kesediaan membayar (*Willingness to Pay*, WTP) dan kemampuan membayar (*Ability to Pay*, ATP) mahasiswa terhadap tipe hunian mahasiswa di Universitas Andalas.

1.2.2. Tujuan Khusus

Tujuan khusus ini di rancang untuk membatasi fokus analisis agar sesuai dengan tujuan utama penelitian, yaitu mengidentifikasi dan menganalisis permintaan (*demand*) terhadap *student housing* di Universitas Andalas berdasarkan preferensi, kemampuan membayar, dan kondisi pasar hunian di sekitar kampus.

Lingkup penelitian ini antara lain:

- a. Menganalisis tingkat permintaan (*demand*) mahasiswa Universitas Andalas terhadap *student housing*.
- b. Mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi pemilihan hunian mahasiswa, termasuk harga, fasilitas, lokasi, dan kondisi ekonomi keluarga.
- c. Memberikan rekomendasi pengembangan *student housing* yang lebih terjangkau, layak, dan sesuai dengan kebutuhan mahasiswa Universitas Andalas.

1.3. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat yang diperoleh dari tugas ini antara lain:

1. Akademik, tugas akhir ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan konsep dan teori terkait analisis permintaan (*demand analysis*) dalam konteks penyediaan hunian atau fasilitas hunian, khususnya untuk segmen mahasiswa di perguruan tinggi.
2. Pemerintah, tugas akhir ini memberikan kontribusi nyata kepada instansi pemerintah dengan menyediakan data pendukung yang valid mengenai kebutuhan infrastruktur hunian pendidikan di wilayah tersebut. Data ini menjadi penting sebagai salah satu bahan pertimbangan yang substansial dalam perumusan kebijakan tata ruang dan pengembangan kawasan sekitar kampus, guna memastikan ketersediaan fasilitas pendukung yang terintegrasi dan berkelanjutan.
3. Universitas Andalas, hasil tugas akhir ini memberikan kontribusi signifikan bagi Universitas Andalas. Hasil analisis tugas akhir ini akan menyajikan informasi yang komprehensif mengenai tingkat dan pola permintaan *student housing* baik pada kondisi saat ini maupun prediksi di masa mendatang. Informasi ini kemudian dapat dijadikan dasar evaluasi dan pengambilan keputusan strategis terkait perencanaan, pengembangan, dan manajemen fasilitas *student housing* agar dapat berjalan lebih efektif dan efisien. Selain itu, temuan tugas akhir ini diharapkan dapat membantu

universitas dalam perumusan kebijakan penetapan harga sewa dan jenis layanan yang ditawarkan agar lebih sesuai dengan preferensi serta daya beli mahasiswa.

4. Mahasiswa, secara tidak langsung, hasil tugas akhir ini dapat berkontribusi pada peningkatan kualitas dan ketersediaan *student housing* yang lebih relevan dan terjangkau, sehingga mendukung kenyamanan dan fokus studi mahasiswa.

1.4. BATASAN MASALAH

Agar pembahasan tugas akhir ini semakin fokus dan terarah, maka perlu dilakukan pembatasan masalah. Pembatasan masalah yang dilakukan yaitu:

1. Tugas akhir ini hanya berfokus pada analisis permintaan *student housing* yang berkaitan langsung dengan populasi mahasiswa Universitas Andalas dan hunian yang berada di kawasan sekitar kampus.
2. Subjek tugas akhir ini adalah mahasiswa aktif Universitas Andalas sebagai representasi dari pihak yang memiliki permintaan (konsumen) terhadap *student housing*.
3. Analisis permintaan (*demand analysis*) hanya dibatasi pada faktor-faktor utama yang memengaruhi keputusan mahasiswa dalam memilih hunian, meliputi:
 - a. Harga sewa/biaya hunian,
 - b. Fasilitas dan layanan hunian,
 - c. Aksesibilitas/jarak dari kampus.
4. Data yang digunakan dalam tugas akhir ini merupakan data untuk menganalisis kondisi permintaan saat ini dan melakukan proyeksi permintaan di masa mendatang.

1.5. SISTEMATIKA PENULISAN

Adapun sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas beberapa bagian, di antaranya:

BAB I, membahas mengenai latar belakang, tujuan, manfaat, dan batasan masalah penelitian yang digunakan sebagai acuan dalam membuat penelitian.

BAB II, bagian ini berupa tinjauan pustaka yang membahas mengenai teori yang akan diteliti. Pada penelitian ini lebih berfokus membahas secara mendalam mengenai Analisa Permintaan terhadap *Student Housing* di Universitas Andalas.

BAB III, pada bagian ini menjelaskan mengenai tata cara/alur penelitian dan data yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV, pada bagian ini berisi hasil pengolahan data dan interpretasi analisis yang dilakukan untuk menjawab tujuan penelitian, yaitu menganalisis permintaan hunian mahasiswa.

BAB V, bagian ini merupakan kesimpulan dari hasil analisis permintaan hunian mahasiswa serta saran atau rekomendasi untuk perencanaan hunian yang lebih sesuai dengan kemampuan dan preferensi mahasiswa.

