

***Studentification* dan Tata Kelola Ruang Sosial di Kelurahan Oesapa, Kota Kupang**

**Chelsy M. Mauko¹, Densiana T. D. Duru², Adrianus D. Julio³, Hildegardis C. Quintao⁴,
Alga P. N. Pelle⁵, Elviana Binabu⁶, Febrianti Leba Ludji⁷, Lasarus Jemahat⁸, Imelda
Nahak⁹, Balkis Soraya Tanof¹⁰**

^{1,2,3,4,5,6,7,8,9,10} Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Nusa Cendana, Indonesia

E-mail: chelseamauko@gmail.com

Article History:

Received: 17 Juli 2026

Revised: 19 Juli 2026

Accepted: 21 Juli 2026

Keywords *Studentification, Ruang Sosial, Tata Kelola, Permukiman Mahasiswa, Kelurahan Oesapa.*

Abstrak: *Penelitian ini bertujuan menganalisis transformasi ruang sosial dan tata kelola kawasan permukiman mahasiswa di Kelurahan Oesapa, Kota Kupang. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus. Data diperoleh melalui observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi terhadap lurah, ketua RT, pemilik rumah kos, pelaku usaha, tokoh masyarakat, tokoh pemuda, serta mahasiswa pendatang. Analisis data dilakukan secara induktif dengan menggunakan perspektif Produksi Ruang Henri Lefebvre, konsep tata kelola (governance), dan Teori Praktik Keseharian Michel de Certeau. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meningkatnya jumlah mahasiswa mendorong transformasi ruang permukiman melalui berkembangnya rumah kos dan berbagai usaha pendukung yang memberikan manfaat ekonomi bagi masyarakat lokal. Namun, pertumbuhan tersebut juga memunculkan persoalan lingkungan, perubahan hubungan sosial, serta lemahnya pendataan penduduk nonpermanen akibat belum optimalnya koordinasi antara pemerintah, perangkat RT/RW, pemilik rumah kos, dan mahasiswa. Kondisi tersebut menyebabkan pengelolaan kawasan lebih banyak ditopang oleh mekanisme informal melalui aturan rumah kos, komunikasi berbasis komunitas, dan peran tokoh agama dalam menjaga keteraturan sosial. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pengelolaan kawasan permukiman mahasiswa memerlukan tata kelola yang kolaboratif melalui penguatan koordinasi antaraktor, pendataan penduduk nonpermanen, dan perencanaan ruang yang adaptif untuk mendukung keberlanjutan lingkungan dan kohesi sosial.*

PENDAHULUAN

Ketidakmampuan regulasi formal negara dalam merespons ledakan populasi mahasiswa

perantau di kawasan pemukiman urban kota menengah telah memicu disfungsi ekologis dan benturan sosiokultural yang akut, sehingga mewajibkan pemerintah memikirkan ulang strategi tata kelola ruang sosial secara cerdas. Sebagai salah satu pusat pendidikan tinggi utama di Provinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang mengalami dinamika urbanisasi sirkuler yang masif, di mana Kelurahan Oesapa berfungsi sebagai wilayah penyangga utama bagi ribuan mahasiswa dari berbagai daerah. Hal ini secara tidak langsung memicu proses *studentification* yang sangat cepat, mengubah lanskap Oesapa dari wilayah pemukiman pesisir yang tenang menjadi koridor multi-etnis yang padat, bising, dan diwarnai kontestasi ruang sehari-hari antara penduduk asli dan kelompok pendatang.

Data lapangan secara akurat mengonfirmasi bahwa jumlah mahasiswa pendatang di Oesapa kini telah mendominasi sekitar 20 hingga 30 persen dari total keseluruhan penduduk kelurahan. Konsekuensi logis dari ledakan demografis ini adalah terjadinya alih fungsi lahan hunian secara agresif dan pragmatis, di mana pekarangan rumah tinggal warga lokal disulap menjadi kompleks kos-kosan komersial demi menangkap peluang perputaran uang. Fenomena kependudukan temporer ini terlihat sangat dinamis di tingkat RT 16 Kelurahan Oesapa; dari total hunian padat yang ada, tercatat hanya 20% mahasiswa yang menetap di satu kos hingga kelulusan, sedangkan 80% sisanya bergerak keluar masuk dalam hitungan minggu tanpa pernah mendaftarkan identitas sipil mereka kepada perangkat RT setempat.

Kompleksitas fenomena keruangan ini dapat dibedah secara komprehensif menggunakan Teori Produksi Ruang dari Henri Lefebvre (1991), yang membagi ruang ke dalam tiga dimensi dinamis: ruang yang dialami lewat praktik keseharian (*spatial practice*), ruang yang dikonsepsikan oleh cetak biru regulasi negara (*representations of space*), dan ruang yang dihidupi melalui simbol kultural oleh para aktor (*representational space*). Landasan teoritis ini dipadukan dengan konsep *Governance* (Tata Kelola Multi-Aktor) untuk mengukur sejauh mana efektivitas instrumen negara tingkat bawah, serta Teori Praktik Keseharian Michel de Certeau (1984) untuk melihat taktik navigasi mahasiswa di tengah keterbatasan lingkungan urban. Melalui jalinan teori ini, ruang sosial di Oesapa diposisikan bukan sebagai wadah fisik yang mati, melainkan sebuah arena pertarungan kepentingan yang diproduksi secara sosial.

Dalam perkembangan sosiologi perkotaan, penelitian mengenai dinamika relasi pendatang dan warga lokal telah banyak diteliti, seperti oleh Putri dan Anggaunitakiranantika (2020) mengenai "Segregasi Sosial Mahasiswa Perantau di Yogyakarta" yang menemukan bahwa ketegangan sosiokultural dipicu oleh guncangan budaya (*cultural shock*) dan stereotipe media sehingga mahasiswa luar cenderung mengelompok secara eksklusif. Selanjutnya, Nadziya dan Nugroho (2021) dalam studinya tentang "Pola Komunikasi Antarbudaya" menekankan pentingnya saluran komunikasi verbal dan media digital yang intensif untuk memitigasi potensi gesekan horizontal di wilayah hunian padat. Kajian-kajian terdahulu tersebut terbukti memberikan kontribusi penting dalam memetakan aspek psikologi sosial dan integrasi kebudayaan antar-etnis di wilayah urban pelajar.

Meskipun kajian mengenai adaptasi kultural mahasiswa telah melimpah, masih terdapat celah kosong yang nyata, di mana riset-riset terdahulu cenderung mengabaikan bagaimana benturan sosial budaya tersebut berkelindan langsung dengan kelumpuhan tata kelola ruang fisik institusi negara di tingkat paling bawah. Kebanyakan studi perkotaan menempatkan ruang publik dan administrasi RT/RW sebagai latar belakang yang statis dan pasif. Posisi penelitian ini adalah mengisi kekosongan tersebut dengan berfokus pada relasi kausalitas antara kegagalan kontrol birokrasi lokal dengan lahirnya disfungsi ruang fisik publik di kota menengah Indonesia Timur yang sedang berkembang seperti Kupang.

Kebaruan dari penelitian ini terletak pada pengungkapan secara kritis mengenai produksi "ruang antara" yang lahir ketika sistem administrasi formal negara di tingkat RT/RW mengalami kelumpuhan total akibat dinamika populasi temporer mahasiswa. Artikel ini membongkar bagaimana ruang-ruang tersebut akhirnya dikendalikan oleh mekanisme tata kelola informal oleh pemilik kos dan sanksi berbasis komunitas, di tengah struktur sosiologis masyarakat Nusa Tenggara Timur yang memiliki tingkat loyalitas primordial kelompok kedaerahan yang sangat kuat.

Urgensi penelitian ini berakar pada kenyataan bahwa jika fenomena *studentification* di Oesapa dibiarkan berjalan di bawah kendali pasar bebas tanpa regulasi publik yang cerdas, wilayah ini berada dalam ancaman krisis lingkungan kronis, kumuh perkotaan, segregasi sosial, hingga konflik horizontal terbuka. Berdasarkan urgensi kritis tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan dampak perubahan fisik-spasial akibat kehadiran mahasiswa, mengidentifikasi pola kontestasi kepentingan di tingkat RT/RW, pasar, dan ruang publik, serta merumuskan arah kebijakan *smart governance* yang adaptif demi terciptanya keteraturan sosial-spasial yang inklusif.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus yang dilaksanakan di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Lokasi penelitian dipilih secara purposif karena merupakan kawasan permukiman mahasiswa yang mengalami pertumbuhan pesat seiring berkembangnya aktivitas pendidikan tinggi di Kota Kupang. Fokus penelitian diarahkan pada dinamika tata kelola ruang sosial yang terbentuk melalui interaksi antara pemerintah, masyarakat lokal, pemilik rumah kos, dan mahasiswa pendatang.

Informan penelitian ditentukan menggunakan teknik purposive sampling dengan mempertimbangkan keterlibatan mereka dalam pengelolaan dan pemanfaatan ruang sosial di Kelurahan Oesapa. Informan terdiri atas Lurah Oesapa, Ketua RT 16, tokoh masyarakat, tokoh pemuda, pemilik rumah kos, pelaku usaha lokal, serta mahasiswa pendatang yang tinggal di kawasan penelitian.

Data dikumpulkan melalui observasi lapangan, wawancara mendalam, dan studi dokumentasi. Observasi dilakukan untuk mengidentifikasi perubahan fisik kawasan dan dinamika interaksi sosial, sedangkan wawancara mendalam digunakan untuk memperoleh pemahaman mengenai pengalaman, persepsi, dan praktik para informan dalam mengelola ruang sosial. Dokumentasi dimanfaatkan sebagai data pendukung berupa arsip, dokumen administrasi, dan catatan yang berkaitan dengan kondisi kawasan.

Analisis data dilakukan secara interaktif melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan secara berulang hingga diperoleh pola dan tema yang menjelaskan fenomena penelitian. Selanjutnya, hasil analisis diinterpretasikan menggunakan perspektif Teori Produksi Ruang Henri Lefebvre, konsep *governance*, dan Teori Praktik Keseharian Michel de Certeau. Keabsahan data dijaga melalui triangulasi sumber dan triangulasi teknik dengan membandingkan hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi sehingga diperoleh temuan yang kredibel.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Transformasi Ruang Kelurahan Oesapa sebagai Kawasan Permukiman Mahasiswa

Transformasi Kelurahan Oesapa sebagai kawasan permukiman mahasiswa merupakan proses yang berlangsung secara bertahap seiring dengan berkembangnya kawasan pendidikan tinggi di Kota Kupang. Perubahan tersebut tidak hanya ditandai oleh meningkatnya jumlah penduduk

temporer yang berasal dari berbagai daerah di Nusa Tenggara Timur maupun luar daerah, tetapi juga oleh perubahan fungsi ruang yang sebelumnya didominasi sebagai kawasan permukiman menjadi ruang dengan orientasi ekonomi berbasis kebutuhan mahasiswa. Kondisi ini menunjukkan bahwa perkembangan Oesapa bukan sekadar akibat pertumbuhan penduduk, melainkan merupakan hasil interaksi antara ekspansi pendidikan tinggi, kebutuhan hunian mahasiswa, serta respons ekonomi masyarakat lokal.

Secara geografis, Kelurahan Oesapa memiliki posisi yang sangat strategis karena berada di sekitar beberapa institusi pendidikan tinggi, terutama Universitas Nusa Cendana (UNDANA) sebagai perguruan tinggi negeri terbesar di Provinsi Nusa Tenggara Timur. Kedekatan lokasi tersebut menyebabkan Oesapa menjadi tujuan utama mahasiswa perantau untuk mencari tempat tinggal dengan biaya yang relatif terjangkau dan akses yang mudah menuju kampus. Kondisi ini kemudian mendorong terbentuknya pola urbanisasi sirkuler, yaitu perpindahan penduduk yang bersifat sementara mengikuti masa studi mahasiswa. Berbeda dengan migrasi permanen, sebagian besar mahasiswa hanya tinggal selama masa pendidikan sehingga komposisi penduduk di Oesapa mengalami perubahan secara dinamis setiap tahun akademik.

Perubahan jumlah penduduk tersebut berimplikasi langsung terhadap transformasi ruang fisik kawasan. Rumah-rumah penduduk yang sebelumnya difungsikan sebagai hunian keluarga mulai mengalami alih fungsi menjadi rumah kos, kontrakan, kios, warung makan, jasa fotokopi, laundry, hingga berbagai usaha penunjang kebutuhan mahasiswa. Fenomena ini memperlihatkan bagaimana ruang permukiman secara bertahap diproduksi kembali mengikuti kebutuhan pasar. Ruang yang awalnya memiliki fungsi sosial sebagai tempat tinggal keluarga berkembang menjadi ruang ekonomi yang menghasilkan keuntungan bagi masyarakat lokal.

Hasil wawancara dengan Bapak Y. selaku pemilik rumah kos menunjukkan bahwa perubahan tersebut berlangsung secara bertahap mengikuti peningkatan permintaan tempat tinggal mahasiswa.

"Awalnya saya hanya punya lima kamar kos. Karena setiap tahun mahasiswa semakin banyak, saya tambah lagi sampai sekarang menjadi sepuluh kamar. Di depan juga saya buka kios dan fotokopi supaya mahasiswa bisa sekalian belanja kebutuhan mereka." (Wawancara dengan Bapak Y., 2026).

Keterangan tersebut menunjukkan bahwa pembangunan rumah kos bukan merupakan bagian dari perencanaan pembangunan kawasan yang terstruktur, melainkan respons ekonomi masyarakat terhadap peluang pasar yang terus berkembang. Pola serupa juga ditemukan di berbagai lingkungan di Kelurahan Oesapa, di mana hampir setiap gang mengalami peningkatan jumlah rumah kos beserta usaha pendukung lainnya.

Transformasi tersebut turut memberikan dampak positif terhadap perekonomian masyarakat lokal. Kehadiran ribuan mahasiswa menciptakan pasar baru yang meningkatkan pendapatan warga melalui berbagai aktivitas ekonomi. Ibu Y.N., pemilik warung makan, menjelaskan bahwa sebagian besar konsumennya merupakan mahasiswa yang tinggal di sekitar tempat usahanya.

"Dulu saya hanya jual sembako, tetapi sekarang lebih banyak jual makanan karena mahasiswa hampir setiap hari makan di sini. Penghasilan juga jauh lebih baik dibanding sebelumnya." (Wawancara dengan Ibu Y.N., 2026).

Temuan ini menunjukkan bahwa keberadaan mahasiswa menghasilkan **multiplier effect** bagi ekonomi lokal. Aktivitas konsumsi mahasiswa tidak hanya meningkatkan pendapatan pemilik rumah kos, tetapi juga menggerakkan sektor perdagangan kecil, jasa, transportasi, dan usaha informal lainnya yang berkembang di sekitar kawasan permukiman mahasiswa.

Meskipun demikian, pertumbuhan fisik kawasan berlangsung lebih cepat dibandingkan

kapasitas pemerintah dalam melakukan pengendalian tata ruang. Hasil wawancara dengan Lurah Oesapa, Bapak K., menunjukkan bahwa sebagian besar pembangunan rumah kos hanya memenuhi persyaratan administratif dasar tanpa diikuti pengawasan yang memadai terhadap aspek tata ruang maupun daya dukung lingkungan.

"Sebagian besar pemilik kos memang mengurus izin usaha, tetapi pengawasan terhadap tata ruang masih terbatas. Banyak pembangunan yang lebih berorientasi pada penambahan jumlah kamar daripada memperhatikan drainase, resapan air, maupun jarak antarbangunan." (Wawancara dengan Bapak K., 2026).

Kondisi tersebut menyebabkan perkembangan kawasan berlangsung secara organik dan mengikuti mekanisme pasar. Peningkatan jumlah bangunan tidak selalu diiringi dengan penyediaan infrastruktur pendukung seperti sistem drainase, ruang terbuka, area parkir, maupun pengelolaan limbah domestik. Akibatnya, transformasi ruang yang memberikan manfaat ekonomi juga mulai menghadirkan tekanan terhadap kualitas lingkungan permukiman.

Dalam perspektif Henri Lefebvre, fenomena ini menunjukkan bahwa ruang bukanlah sesuatu yang bersifat netral, melainkan diproduksi melalui relasi sosial, ekonomi, dan politik. Di Kelurahan Oesapa, ruang diproduksi terutama melalui kepentingan ekonomi masyarakat yang merespons tingginya permintaan hunian mahasiswa. Rumah tinggal berubah menjadi rumah kos, halaman menjadi kios, dan ruang-ruang domestik bertransformasi menjadi ruang komersial yang menghasilkan nilai ekonomi. Produksi ruang tersebut memperlihatkan dominasi logika pasar dalam membentuk wajah kawasan.

Namun demikian, proses produksi ruang di Oesapa juga memperlihatkan adanya ketimpangan antara perkembangan ekonomi dengan kapasitas tata kelola pemerintah. Ruang yang dikonsepsikan melalui regulasi dan perencanaan belum mampu mengimbangi ruang yang dipraktikkan oleh masyarakat melalui pembangunan rumah kos dan berbagai aktivitas ekonomi lainnya. Dengan demikian, transformasi Kelurahan Oesapa tidak hanya mencerminkan keberhasilan masyarakat dalam memanfaatkan peluang ekonomi dari perkembangan pendidikan tinggi, tetapi juga menunjukkan awal munculnya berbagai persoalan tata kelola ruang yang menjadi dasar bagi dinamika sosial pada pembahasan berikutnya.

Dinamika Sosial dan Tata Kelola Ruang di Tengah Urbanisasi Mahasiswa

Transformasi Kelurahan Oesapa sebagai kawasan permukiman mahasiswa tidak hanya mengubah struktur fisik kawasan, tetapi juga memengaruhi dinamika kehidupan sosial masyarakat. Meningkatnya jumlah mahasiswa pendatang menciptakan ruang sosial yang semakin heterogen, ditandai oleh pertemuan berbagai latar belakang budaya, kebiasaan, serta pola interaksi yang berbeda. Di satu sisi, keberagaman tersebut memperluas jejaring sosial dan mendorong aktivitas ekonomi lokal. Namun di sisi lain, tingginya mobilitas mahasiswa serta lemahnya mekanisme pengelolaan kawasan memunculkan berbagai persoalan sosial yang semakin kompleks.

Salah satu karakteristik utama kehidupan mahasiswa di Oesapa adalah sifat hunian yang temporer. Sebagian besar mahasiswa hanya tinggal selama masa studi dan memiliki tingkat mobilitas yang tinggi, baik karena berpindah rumah kos, menyelesaikan pendidikan, maupun alasan ekonomi. Berdasarkan informasi dari Ketua RT 16, Bapak Y.B., hanya sekitar 20% mahasiswa yang menetap di rumah kos yang sama hingga lulus, sedangkan sekitar 80% lainnya keluar masuk dalam waktu yang relatif singkat. Pergantian penghuni yang berlangsung secara terus-menerus menyebabkan perangkat RT mengalami kesulitan dalam mengenali identitas maupun jumlah riil mahasiswa yang tinggal di wilayahnya.

Mobilitas tersebut turut memengaruhi kualitas hubungan sosial antara mahasiswa dengan

masyarakat lokal. Tinggal dalam jangka waktu yang terbatas membuat sebagian mahasiswa belum membangun rasa memiliki terhadap lingkungan tempat tinggalnya. Akibatnya, kepedulian terhadap kebersihan maupun pemeliharaan fasilitas umum cenderung rendah. Bapak Y.B. menjelaskan bahwa persoalan yang paling sering dikeluhkan warga berkaitan dengan sampah rumah tangga yang dibuang sembarangan, saluran drainase yang tersumbat, serta meningkatnya kerusakan jalan lingkungan akibat tingginya intensitas lalu lintas kendaraan.

"Banyak mahasiswa datang dan pergi. Karena merasa hanya tinggal sementara, ada yang kurang peduli dengan kebersihan lingkungan. Sampah sering menumpuk di depan gang, drainase tersumbat, sementara jalan juga semakin cepat rusak." (Wawancara dengan Bapak Y.B., 2026).

Temuan tersebut menunjukkan bahwa persoalan lingkungan tidak semata-mata disebabkan oleh bertambahnya jumlah penduduk, tetapi juga berkaitan dengan lemahnya keterikatan sosial penghuni terhadap ruang yang mereka tempati. Ruang permukiman diperlakukan sebagai tempat tinggal sementara sehingga tanggung jawab kolektif terhadap lingkungan menjadi semakin lemah.

Selain persoalan kebersihan, perubahan ritme kehidupan mahasiswa juga memunculkan gesekan dengan masyarakat sekitar. Aktivitas mahasiswa yang berlangsung hingga larut malam sering kali bertentangan dengan pola kehidupan masyarakat lokal yang lebih mengutamakan ketenangan lingkungan. Berdasarkan keterangan Sdr. S. selaku tokoh pemuda setempat, beberapa mahasiswa masih ditemukan mengonsumsi minuman beralkohol, memutar musik dengan volume tinggi, hingga berkumpul di jalan lingkungan sampai dini hari. Aktivitas tersebut beberapa kali menimbulkan keluhan warga karena mengganggu waktu istirahat maupun aktivitas keagamaan masyarakat.

Perbedaan pola hidup tersebut menunjukkan adanya benturan antara dua kelompok sosial yang memiliki orientasi kehidupan berbeda. Bagi sebagian mahasiswa, lingkungan rumah kos dipandang sebagai ruang yang memberikan keleluasaan untuk berinteraksi dengan teman sebaya. Sebaliknya, bagi masyarakat lokal, kawasan permukiman merupakan ruang keluarga yang mengutamakan kenyamanan, ketertiban, dan penghormatan terhadap norma sosial yang telah lama berkembang. Perbedaan persepsi terhadap fungsi ruang inilah yang kemudian menjadi salah satu sumber munculnya konflik sosial di tingkat lingkungan.

Dinamika sosial di Oesapa juga dipengaruhi oleh keberagaman latar belakang etnis mahasiswa. Sebagai kawasan tujuan mahasiswa dari berbagai kabupaten di Nusa Tenggara Timur, Oesapa menjadi ruang pertemuan berbagai identitas budaya. Dalam kondisi tertentu, keberagaman tersebut memperkaya interaksi sosial. Namun demikian, penelitian ini juga menemukan bahwa perbedaan identitas etnis terkadang memunculkan jarak sosial di antara mahasiswa sendiri.

Sdr. Y. dan Sdr. D. mengungkapkan bahwa mereka pernah merasakan ketidaknyamanan karena adanya stereotip terhadap mahasiswa yang berasal dari daerah tertentu. Situasi tersebut tidak selalu berkembang menjadi konflik terbuka, tetapi cukup membentuk kelompok-kelompok pergaulan berdasarkan kesamaan asal daerah sehingga interaksi antarmahasiswa menjadi kurang inklusif.

Sebaliknya, penelitian juga menemukan bahwa mahasiswa yang mampu beradaptasi dengan budaya lokal cenderung lebih mudah diterima oleh masyarakat. Hal tersebut disampaikan oleh Sdr. R., yang memiliki kemampuan menggunakan dialek Kupang dalam komunikasi sehari-hari sehingga lebih mudah membangun hubungan dengan warga sekitar.

Temuan ini menunjukkan bahwa kemampuan menguasai bahasa, memahami norma sosial, serta menyesuaikan diri dengan budaya lokal merupakan modal sosial yang penting dalam proses integrasi mahasiswa dengan masyarakat. Dengan demikian, hubungan sosial di Oesapa tidak hanya ditentukan oleh keberadaan mahasiswa sebagai pendatang, tetapi juga oleh kemampuan mereka

membangun komunikasi dan kepercayaan dengan lingkungan tempat tinggalnya.

Di samping dinamika sosial tersebut, penelitian ini menemukan bahwa berbagai persoalan yang muncul semakin diperparah oleh lemahnya tata kelola administrasi penduduk nonpermanen. Hasil wawancara dengan pemilik rumah kos menunjukkan bahwa koordinasi dengan perangkat RT umumnya hanya dilakukan pada saat awal pembangunan atau pengurusan izin usaha. Setelah rumah kos beroperasi, proses pelaporan identitas penghuni hampir tidak pernah dilakukan secara rutin.

"Waktu awal bangun kos memang koordinasi dengan RT. Setelah itu sudah tidak pernah lagi melapor siapa saja yang tinggal karena dianggap cukup merepotkan." (Wawancara dengan Bapak Y., 2026).

Kondisi tersebut menyebabkan pemerintah kelurahan mengalami kesulitan memperoleh data yang akurat mengenai jumlah mahasiswa yang tinggal di wilayah Oesapa. Menurut Bapak K. selaku Lurah Oesapa, tidak tersedianya data penghuni kos berdampak langsung terhadap perencanaan pelayanan publik.

"Kalau kami tidak tahu berapa jumlah mahasiswa yang sebenarnya tinggal di sini, tentu sulit menentukan kebutuhan fasilitas seperti bak sampah, lampu jalan, maupun langkah pengamanan lingkungan." (Wawancara dengan Bapak K., 2026).

Akibat lemahnya pendataan tersebut, sebagian besar mahasiswa pada akhirnya menjadi penduduk nonpermanen yang tidak tercatat dalam administrasi lokal. Kondisi ini tidak hanya menyulitkan pemerintah dalam melakukan pengawasan, tetapi juga mengurangi efektivitas penanganan ketika terjadi gangguan keamanan maupun konflik sosial di lingkungan permukiman.

Dari perspektif governance, temuan ini menunjukkan bahwa persoalan tata kelola ruang di Kelurahan Oesapa bukan semata-mata disebabkan oleh meningkatnya jumlah mahasiswa, melainkan oleh belum terbangunnya koordinasi yang efektif antara pemerintah kelurahan, perangkat RT/RW, pemilik rumah kos, dan mahasiswa sebagai penghuni kawasan. Setiap aktor memiliki kepentingan dan peran yang berbeda, namun belum terhubung melalui mekanisme koordinasi yang berkelanjutan. Pemilik rumah kos lebih berorientasi pada pengelolaan usaha, pemerintah menghadapi keterbatasan dalam pendataan, sedangkan mahasiswa belum sepenuhnya memahami tanggung jawab sosial sebagai penghuni lingkungan.

Dengan demikian, dinamika sosial yang berkembang di Oesapa memperlihatkan bahwa urbanisasi mahasiswa telah menghasilkan ruang sosial yang semakin kompleks. Pertumbuhan kawasan tidak hanya membawa manfaat ekonomi, tetapi juga melahirkan tantangan baru berupa lemahnya kohesi sosial, meningkatnya tekanan terhadap lingkungan permukiman, serta belum optimalnya tata kelola ruang yang melibatkan seluruh aktor. Kondisi tersebut kemudian mendorong masyarakat untuk mengembangkan berbagai mekanisme adaptasi dalam menjaga ketertiban sosial, sebagaimana akan dibahas pada bagian berikutnya.

Adaptasi Masyarakat dalam Menjaga Keteraturan Sosial

Pesatnya pertumbuhan kawasan permukiman mahasiswa di Kelurahan Oesapa tidak diikuti oleh penguatan mekanisme pengendalian sosial yang memadai. Keterbatasan kapasitas pemerintah dalam melakukan pendataan, pengawasan, dan penegakan aturan mendorong masyarakat mengembangkan berbagai bentuk adaptasi secara mandiri untuk menjaga ketertiban lingkungan. Adaptasi tersebut berlangsung melalui praktik-praktik keseharian yang melibatkan pemilik rumah kos, perangkat RT/RW, tokoh masyarakat, serta institusi keagamaan. Temuan ini menunjukkan bahwa keteraturan sosial di Oesapa tidak hanya diproduksi oleh regulasi formal negara, tetapi juga oleh mekanisme informal yang berkembang di tingkat komunitas.

Salah satu bentuk adaptasi yang paling menonjol adalah munculnya aturan internal yang diterapkan oleh masing-masing pemilik rumah kos. Aturan tersebut pada umumnya mengatur jam bertamu, penggunaan fasilitas bersama, kewajiban menjaga kebersihan, larangan membawa tamu menginap, hingga pembatasan aktivitas pada malam hari. Meskipun tidak memiliki dasar hukum formal, aturan tersebut menjadi instrumen utama dalam mengendalikan perilaku penghuni kos.

Bapak Y. menjelaskan bahwa dirinya menerapkan sistem rumah kos khusus putri dengan pembatasan jam bertamu hingga pukul 22.00 sebagai upaya menjaga kenyamanan lingkungan sekitar.

"Kalau terlalu bebas nanti tetangga juga komplain. Jadi kami buat aturan sendiri supaya penghuni tahu batas-batas yang harus dipatuhi." (Wawancara dengan Bapak Y., 2026).

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa pemilik rumah kos tidak hanya menjalankan fungsi ekonomi sebagai penyedia hunian, tetapi juga mengambil peran sebagai pengatur kehidupan sosial di lingkungan kos. Dalam praktiknya, mereka menjadi aktor yang menentukan norma, mengawasi kepatuhan penghuni, bahkan menyelesaikan persoalan-persoalan yang muncul sebelum melibatkan perangkat RT maupun pemerintah kelurahan. Dengan kata lain, sebagian fungsi pengendalian sosial yang semestinya dijalankan oleh institusi formal bergeser ke tangan pemilik rumah kos.

Selain aturan internal rumah kos, penelitian ini juga menemukan berkembangnya mekanisme koordinasi berbasis komunitas melalui pemanfaatan teknologi komunikasi. Beberapa RT bersama para pemilik rumah kos membentuk grup WhatsApp sebagai media pertukaran informasi mengenai keamanan lingkungan, keberadaan penghuni baru, maupun penyelesaian berbagai persoalan yang muncul di kawasan permukiman. Keberadaan grup komunikasi tersebut mempercepat penyampaian informasi dan memudahkan koordinasi ketika terjadi gangguan ketertiban.

Namun demikian, mekanisme tersebut masih bersifat reaktif. Komunikasi umumnya baru dilakukan setelah muncul keluhan atau konflik, bukan sebagai bagian dari sistem pengelolaan kawasan yang dirancang secara preventif. Akibatnya, berbagai persoalan seperti kebisingan, parkir liar, maupun penumpukan sampah lebih sering ditangani setelah menimbulkan dampak bagi masyarakat.

Dalam beberapa kasus, penyelesaian konflik bahkan berkembang menjadi tindakan spontan masyarakat. Salah satu informan, Sdr. R., mengaku pernah mengalami tindakan pelemparan batu ke atap rumah kos akibat ketegangan yang dipicu oleh aktivitas penghuni pada malam hari. Peristiwa tersebut menunjukkan bahwa ketika saluran penyelesaian konflik formal tidak berjalan secara efektif, sebagian masyarakat memilih menggunakan mekanisme informal yang cenderung emosional dan berpotensi memperbesar konflik.

Di sisi lain, penelitian ini menemukan bahwa institusi keagamaan memiliki peran yang sangat penting dalam menjaga keteraturan sosial di Kelurahan Oesapa. Tokoh agama, baik dari gereja maupun masjid, tidak hanya berfungsi sebagai pemimpin keagamaan, tetapi juga sebagai figur yang memiliki legitimasi moral dalam membangun hubungan antara masyarakat lokal dan mahasiswa pendatang. Imbauan yang disampaikan melalui kegiatan keagamaan maupun forum kemasyarakatan sering kali lebih dihormati dibandingkan teguran administratif dari perangkat RT.

Fenomena tersebut menunjukkan bahwa dalam konteks masyarakat Nusa Tenggara Timur yang memiliki tingkat religiositas tinggi, nilai-nilai moral dan sosial masih menjadi instrumen yang efektif dalam membangun kepatuhan masyarakat. Pendekatan persuasif yang dilakukan oleh tokoh agama mampu meredakan ketegangan sosial melalui dialog, nasihat, dan penguatan nilai hidup bersama, sehingga konflik tidak selalu berakhir melalui pendekatan represif.

Dari perspektif Michel de Certeau, berbagai praktik yang dilakukan masyarakat tersebut dapat dipahami sebagai bentuk praktik keseharian (everyday practices) dalam mempertahankan

keteraturan ruang sosial. De Certeau membedakan antara strategi (strategy) yang dimiliki oleh institusi formal dengan taktik (tactic) yang dijalankan oleh kelompok masyarakat dalam menghadapi keterbatasan kekuasaan. Dalam konteks Oesapa, pemerintah sebenarnya memiliki strategi melalui berbagai regulasi mengenai administrasi kependudukan, ketertiban umum, maupun tata ruang. Akan tetapi, strategi tersebut belum mampu dijalankan secara efektif karena keterbatasan pengawasan dan lemahnya koordinasi antaraktor.

Sebaliknya, masyarakat mengembangkan berbagai taktik sebagai bentuk adaptasi terhadap kondisi tersebut. Pemilik rumah kos membuat aturan sendiri, perangkat RT membangun jaringan komunikasi informal, warga saling mengingatkan mengenai ketertiban lingkungan, sedangkan tokoh agama menggunakan otoritas moral untuk memediasi hubungan antara mahasiswa dan masyarakat. Praktik-praktik tersebut lahir bukan karena adanya perencanaan formal, melainkan sebagai respons terhadap persoalan yang terus muncul dalam kehidupan sehari-hari.

Meskipun mampu menjaga stabilitas sosial dalam jangka pendek, berbagai bentuk tata kelola informal tersebut memiliki keterbatasan. Aturan yang dibuat masing-masing pemilik rumah kos berbeda-beda sehingga tidak terdapat standar yang berlaku bagi seluruh kawasan. Mekanisme penyelesaian konflik juga sangat bergantung pada hubungan personal dan kesediaan para pihak untuk bekerja sama. Akibatnya, efektivitas pengendalian sosial menjadi tidak merata dan rentan dipengaruhi oleh kepentingan individu maupun kelompok tertentu.

Temuan ini menegaskan bahwa keteraturan sosial di Kelurahan Oesapa sesungguhnya merupakan hasil interaksi antara tata kelola formal dan tata kelola informal. Ketika kapasitas negara belum mampu mengimbangi laju pertumbuhan kawasan, masyarakat mengambil peran aktif dalam membangun mekanisme pengendalian sosial melalui praktik-praktik keseharian. Namun, mekanisme tersebut belum cukup untuk menjawab kompleksitas persoalan yang muncul akibat urbanisasi mahasiswa. Oleh karena itu, diperlukan sinergi yang lebih kuat antara pemerintah, pemilik rumah kos, masyarakat, dan mahasiswa agar pengelolaan ruang sosial di Oesapa tidak hanya bergantung pada inisiatif komunitas, tetapi juga didukung oleh sistem tata kelola yang lebih terencana dan berkelanjutan.

Dengan demikian, adaptasi masyarakat di Kelurahan Oesapa memperlihatkan bahwa ruang sosial tidak pernah terbentuk secara statis, melainkan terus diproduksi melalui interaksi berbagai aktor yang berupaya mempertahankan keseimbangan antara kepentingan ekonomi, kebutuhan hunian, dan ketertiban kehidupan bersama. Temuan ini sekaligus memperkuat argumentasi bahwa pengelolaan kawasan permukiman mahasiswa memerlukan pendekatan kolaboratif yang mampu mengintegrasikan regulasi formal dengan praktik sosial yang berkembang di tingkat komunitas.

Produksi Ruang Sosial Oesapa: Sintesis Teoretis dan Implikasi Sosiologis

Temuan penelitian menunjukkan bahwa transformasi Kelurahan Oesapa sebagai kawasan permukiman mahasiswa tidak dapat dipahami semata-mata sebagai konsekuensi meningkatnya jumlah penduduk pendatang. Fenomena tersebut merupakan proses sosial yang lebih kompleks karena melibatkan interaksi antara kepentingan ekonomi masyarakat, kebijakan pemerintah, mobilitas mahasiswa, serta praktik-praktik keseharian yang secara bersama-sama membentuk ruang sosial baru. Dengan demikian, perubahan yang terjadi di Oesapa bukan hanya berupa perubahan fisik kawasan, melainkan juga perubahan terhadap cara ruang diproduksi, dimanfaatkan, dan dimaknai oleh aktor-aktor yang terlibat di dalamnya.

Dalam perspektif Henri Lefebvre, ruang dipahami sebagai hasil produksi sosial yang lahir melalui hubungan antara praktik keseharian (*spatial practice*), representasi ruang (*representations of space*), dan ruang representasional (*representational spaces*). Ketiga dimensi tersebut tampak

saling berinteraksi sekaligus berkontradiksi dalam konteks Kelurahan Oesapa.

Pada dimensi *spatial practice*, aktivitas masyarakat memperlihatkan bagaimana ruang diproduksi melalui praktik ekonomi sehari-hari. Rumah tinggal secara bertahap dialihfungsikan menjadi rumah kos, kios, warung makan, jasa fotokopi, laundry, dan berbagai usaha lain yang melayani kebutuhan mahasiswa. Ruang yang sebelumnya berorientasi sebagai ruang domestik kemudian berubah menjadi ruang ekonomi yang menghasilkan keuntungan bagi masyarakat lokal. Transformasi tersebut berlangsung secara organik mengikuti permintaan pasar sehingga perkembangan kawasan bergerak jauh lebih cepat dibandingkan kemampuan pemerintah dalam mengendalikannya.

Sementara itu, pada dimensi *representations of space*, pemerintah sebenarnya telah memiliki berbagai instrumen formal berupa ketentuan mengenai tata ruang, administrasi kependudukan, serta pengelolaan lingkungan. Akan tetapi, penelitian ini menunjukkan bahwa representasi ruang yang dirancang melalui kebijakan belum sepenuhnya terimplementasi dalam praktik. Lemahnya pendataan mahasiswa pendatang, minimnya koordinasi dengan pemilik rumah kos, serta terbatasnya pengawasan pembangunan menyebabkan ruang yang direncanakan negara tidak sepenuhnya menjadi acuan dalam perkembangan kawasan. Akibatnya, ruang lebih banyak diproduksi oleh logika ekonomi dibandingkan oleh proses perencanaan yang terintegrasi.

Kontradiksi tersebut semakin terlihat pada dimensi *representational spaces*, yaitu ruang yang dihidupi melalui pengalaman dan praktik sosial masyarakat. Bagi mahasiswa, Oesapa dipahami sebagai ruang belajar, ruang tinggal sementara, sekaligus ruang untuk membangun relasi sosial dengan sesama mahasiswa. Sebaliknya, bagi masyarakat lokal, ruang yang sama dipandang sebagai lingkungan tempat tinggal yang harus dijaga ketenangan, keamanan, dan kenyamanannya. Perbedaan cara memaknai ruang tersebut melahirkan berbagai ketegangan yang tampak dalam persoalan kebisingan, pengelolaan sampah, parkir liar, hingga konflik sosial antarwarga maupun antarmahasiswa. Dengan demikian, ruang sosial Oesapa menjadi arena negosiasi berbagai kepentingan yang tidak selalu berjalan secara harmonis.

Selain memperlihatkan kontradiksi produksi ruang, penelitian ini juga menunjukkan bahwa dinamika kehidupan di Oesapa tidak sepenuhnya dikendalikan oleh institusi formal. Dalam perspektif Michel de Certeau, kondisi tersebut dapat dipahami melalui konsep *strategy* dan *tactic*. Pemerintah sebagai institusi formal memiliki strategi berupa regulasi, prosedur administrasi, dan mekanisme pengawasan untuk mengatur kehidupan masyarakat. Akan tetapi, strategi tersebut belum mampu menjawab kompleksitas kawasan yang dihuni oleh populasi mahasiswa yang sangat dinamis.

Sebagai respons atas keterbatasan tersebut, berbagai aktor lokal mengembangkan taktik dalam kehidupan sehari-hari. Pemilik rumah kos menetapkan aturan internal mengenai jam bertamu dan tata tertib penghuni, perangkat RT memanfaatkan grup WhatsApp sebagai media koordinasi, sedangkan tokoh agama menggunakan pengaruh moral untuk meredakan konflik yang muncul di lingkungan masyarakat. Praktik-praktik tersebut menunjukkan bahwa keteraturan sosial di Oesapa lebih banyak dipelihara melalui inisiatif masyarakat daripada melalui mekanisme birokrasi formal. Dengan kata lain, kehidupan sosial di kawasan ini dibentuk oleh praktik-praktik keseharian yang berkembang secara adaptif sesuai dengan kebutuhan komunitas.

Temuan penelitian ini juga memperlihatkan bahwa persoalan utama dalam tata kelola ruang bukan sekadar meningkatnya jumlah mahasiswa, melainkan lemahnya koordinasi antaraktor yang terlibat dalam pengelolaan kawasan. Pemerintah kelurahan, perangkat RT/RW, pemilik rumah kos, masyarakat lokal, dan mahasiswa sesungguhnya memiliki kepentingan yang saling berkaitan. Namun, hubungan antarpihak tersebut belum terbangun dalam suatu mekanisme kolaboratif yang

mampu mengintegrasikan fungsi pengawasan, pendataan, dan penyelesaian persoalan lingkungan secara berkelanjutan. Akibatnya, berbagai persoalan yang muncul lebih sering diselesaikan secara insidental daripada melalui sistem tata kelola yang terencana.

Jika dibandingkan dengan penelitian terdahulu, hasil penelitian ini memperkuat temuan Putri dan Anggaunitakiranantika (2020) yang menunjukkan bahwa keberadaan mahasiswa pendatang dapat menghasilkan segregasi sosial dalam lingkungan tempat tinggal. Akan tetapi, penelitian ini memperlihatkan dimensi yang lebih luas karena konflik yang muncul tidak hanya berkaitan dengan identitas sosial, tetapi juga dipengaruhi oleh perubahan fungsi ruang, tekanan terhadap infrastruktur permukiman, serta lemahnya tata kelola administrasi kawasan. Dengan demikian, konflik sosial di Oesapa merupakan konsekuensi dari interaksi antara faktor sosial, ekonomi, dan spasial yang berlangsung secara bersamaan.

Penelitian ini juga sejalan dengan temuan Nadziya dan Nugroho (2021) mengenai pentingnya komunikasi dalam pengelolaan kawasan permukiman. Namun demikian, konteks Oesapa menunjukkan karakteristik yang berbeda karena masyarakat masih memiliki modal sosial yang relatif kuat melalui peran tokoh agama, perangkat RT, dan hubungan kekeluargaan yang menjadi instrumen penting dalam menjaga keteraturan sosial. Temuan tersebut memperlihatkan bahwa kapasitas komunitas lokal masih menjadi faktor utama dalam mempertahankan kohesi sosial ketika mekanisme formal belum mampu berfungsi secara optimal.

Berdasarkan keseluruhan hasil penelitian, dapat ditegaskan bahwa transformasi Kelurahan Oesapa mencerminkan paradoks pembangunan kawasan pendidikan di perkotaan. Kehadiran mahasiswa telah menciptakan peluang ekonomi yang signifikan bagi masyarakat lokal melalui berkembangnya rumah kos dan berbagai usaha pendukung. Namun, pertumbuhan tersebut pada saat yang sama menghadirkan tekanan terhadap kualitas lingkungan, memperbesar kompleksitas hubungan sosial, serta menuntut sistem tata kelola ruang yang lebih adaptif. Oleh karena itu, pengelolaan kawasan permukiman mahasiswa tidak cukup hanya berorientasi pada pengembangan ekonomi, tetapi juga harus memperkuat koordinasi antaraktor, memperbaiki sistem administrasi penduduk nonpermanen, serta mengintegrasikan perencanaan ruang dengan dinamika sosial yang berkembang di tingkat komunitas.

KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa transformasi Kelurahan Oesapa sebagai kawasan permukiman mahasiswa telah menghasilkan perubahan ruang yang tidak hanya bersifat fisik, tetapi juga sosial. Pertumbuhan rumah kos dan berbagai usaha pendukung menjadi penggerak ekonomi masyarakat lokal, namun berlangsung lebih cepat dibandingkan kemampuan pemerintah dalam mengelola tata ruang dan administrasi penduduk nonpermanen.

Tingginya mobilitas mahasiswa sebagai penduduk temporer memunculkan berbagai persoalan, seperti lemahnya kepedulian terhadap lingkungan, meningkatnya potensi konflik sosial, serta tidak optimalnya pendataan penghuni kos. Kondisi tersebut menyebabkan koordinasi antara pemerintah, perangkat RT/RW, pemilik kos, dan mahasiswa belum berjalan secara efektif sehingga pengelolaan kawasan lebih banyak bergantung pada mekanisme informal yang dibangun masyarakat melalui aturan rumah kos, komunikasi antarwarga, dan peran tokoh agama.

Dalam perspektif Henri Lefebvre, temuan ini menunjukkan bahwa ruang sosial Oesapa diproduksi melalui kontestasi antara kepentingan ekonomi, praktik kehidupan sehari-hari, dan regulasi formal yang belum sepenuhnya berjalan. Sementara itu, perspektif Michel de Certeau memperlihatkan bahwa masyarakat mengembangkan berbagai praktik adaptif untuk menjaga keteraturan sosial ketika mekanisme formal belum mampu menjawab kompleksitas kawasan.

Dengan demikian, pengelolaan kawasan permukiman mahasiswa memerlukan tata kelola yang lebih kolaboratif melalui penguatan koordinasi antaraktor, pendataan penduduk nonpermanen, serta perencanaan ruang yang adaptif agar pertumbuhan kawasan tetap berkelanjutan dan mampu menjaga kohesi sosial masyarakat.

DAFTAR REFERENSI

- Anggito, A., & Setiawan, J. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Sukabumi: Jejak Publisher.
- Asyari. (1983). *Metode Penelitian Sosial*. Jakarta: Penerbit Aksara.
- De Certeau, M. (1984). *The Practice of Everyday Life*. Berkeley: University of California Press.
- Lefebvre, H. (1991). *The Production of Space*. Oxford: Blackwell.
- Nawawi, H. (1991). *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Nazir, M. (2014). *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Nadziya, F. A., & Nugroho, W. (2021). Pola Komunikasi Antarbudaya dalam Mencegah Konflik pada Mahasiswa Lokal dan Pendatang. *Jurnal Indonesia Sosial Sains*, 2(10), 1670-1682.
- Putri, A. S., & Anggaunitakiranantika. (2020). Segregasi Sosial Mahasiswa Perantau di Yogyakarta. *Indonesian Journal of Sociology, Education, and Development*, 2(1), 45-56.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2022). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.