

BAB II

GAMBARAN UMUM KECAMATAN TEMBALANG

2.1 Perkembangan Hunian Mahasiswa dan Fenomena Kos di Kos Bebas

Kecamatan Tembalang terletak di bagian tenggara Kota Semarang dan secara administratif terdiri atas beberapa kelurahan, di antaranya Bulusan, Tembalang, Sendangmulyo, Meteseh, Kedungmundu, Jangli, Kramas, Sambiroto, dan Rowosari. Kecamatan Tembalang yang pada dahulu merupakan kawasan pertanian dan perkebunan, telah mengalami transformasi besar sejak pembangunan kampus Universitas Diponegoro (UNDIP) yang dimulai pada tahun 1980-an. Seiring waktu, kawasan ini beralih fungsi menjadi pusat pertumbuhan pendidikan, perumahan, dan aktivitas ekonomi baru. Pergeseran ini semakin nyata sejak tahun 1990-an ketika gelombang mahasiswa dari berbagai daerah datang untuk menetap sementara di sekitar kampus. Penduduk lokal kemudian menyesuaikan diri dengan mengalihfungsikan rumah tinggal menjadi unit indekos (kos), menjadikan usaha kos sebagai salah satu bentuk adaptasi ekonomi yang paling menonjol dan juga untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal mahasiswa (Samadikun, Budi Prasetyo, Sudibyakto, 2014).

Perkembangan dan pertumbuhan usaha kos semakin pesat pada periode tahun 2000 hingga tahun 2014, sejalan dengan meningkatnya jumlah mahasiswa dan kemajuan infrastruktur. Dalam konteks ini, hunian mahasiswa menjadi sektor jasa utama yang menopang perekonomian warga sekitar kampus. Data menunjukkan bahwa 26% masyarakat menjadikan usaha kos sebagai sumber penghasilan utama maupun tambahan, menandai pergeseran struktur ekonomi dari pertanian ke sektor jasa dan perdagangan (Samadikun, Budi Prasetyo, Sudibyakto, 2014). Fenomena ini menunjukkan proses *studentifikasi*, yaitu transformasi kawasan akibat konsentrasi hunian mahasiswa yang menyebabkan perubahan sosial, ekonomi, dan budaya di lingkungan sekitarnya (Prastiwi & Dewi, 2023)

Penelitian Prastiwi dan Dewi (2023) menunjukkan bahwa pertumbuhan hunian mahasiswa di Kawasan Pendidikan Tinggi (KPT) Tembalang sangat cepat, terutama di Kelurahan Tembalang, Bulusan, dan Kramas. Tiga wilayah ini membentuk *student ghettos* atau perkampungan mahasiswa, di mana proporsi

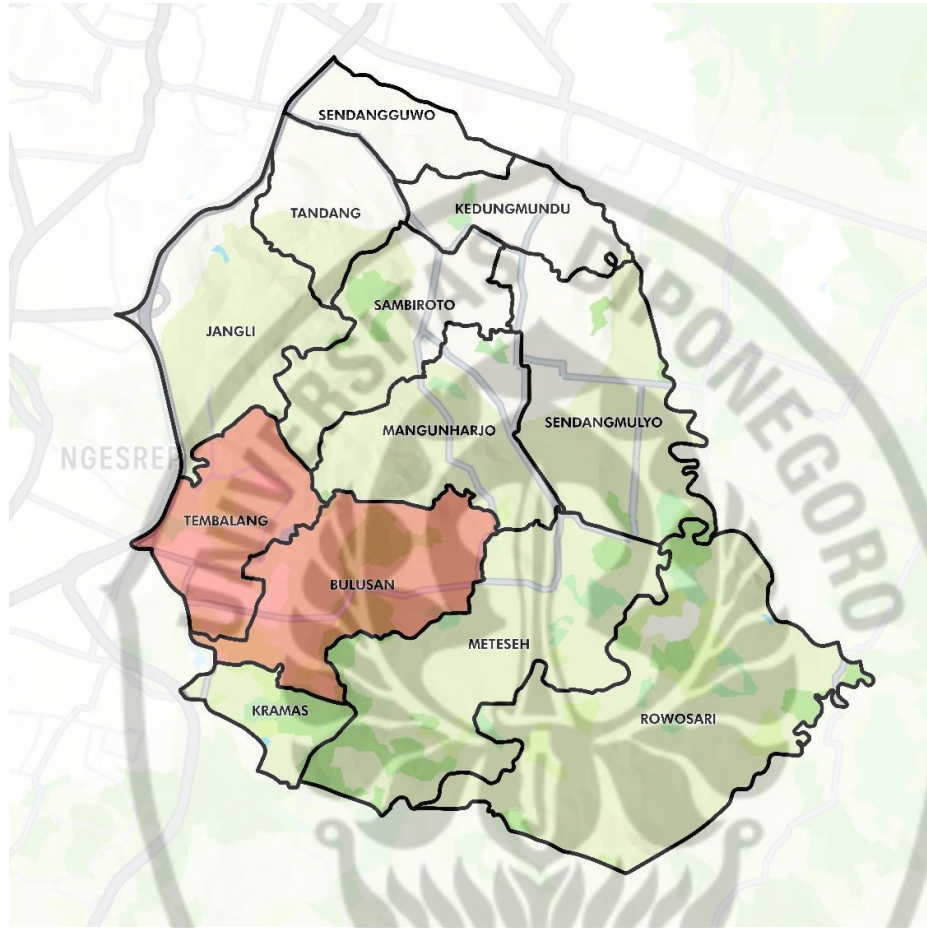
rumah kos mendominasi dibandingkan rumah masyarakat umum. Jenis hunian mahasiswa yang paling banyak ditemukan adalah *House in Multiple Occupation* (HMO) atau rumah kos, dengan variasi lain berupa *Purpose-Built Student Accommodation* (PBSA) dan *Private Housing* yang umumnya disediakan di kawasan dengan aksesibilitas tinggi. Dalam konteks sosial, mahasiswa dengan latar belakang budaya beragam turut mendorong terbentuknya nilai-nilai baru yang lebih fleksibel terhadap aturan dan norma sosial, termasuk dalam hal pola interaksi dan relasi personal.

Persebaran rumah kos di kawasan Kecamatan Tembalang tersebar secara beragam di berbagai wilayah, mencerminkan perbedaan fungsi dan karakter sosial masing-masing lingkungan. Berdasarkan hasil observasi lapangan yang telah dilakukan oleh penulis, area yang dikenal dengan sebutan “LV” (*Las Vegas*) tersebar di beberapa titik utama seperti Gondang, Bulusan, dan sepanjang Jalan Banjarsari. Meskipun tidak diakui secara administratif sebagai satu kawasan khusus, istilah “LV” digunakan secara luas oleh mahasiswa untuk merujuk pada zona kos bebas, lingkungan hunian yang cenderung permisif terhadap aktivitas sosial penghuni, termasuk kebebasan menerima tamu lawan jenis dan ketiadaan jam malam. Di dalam kawasan tersebut, terutama di Gondang, Bulusan, dan Banjarsari, berdiri berbagai tipe kos dengan tingkat kontrol sosial yang bercarasi. Tidak sedikit pula ditemukan kost eksklusif yang berlokasi di sekitar Jalan Prof. Soedarto, Gondang, dan Bulusan, dalam hal ini menawarkan fasilitas modern seperti kamar mandi dalam, akses parkir yang luas, dan keamanan 24 jam, tetapi tetap memberikan keleluasaan bagi penghuni dalam aktivitas harian mereka.

Berbanding terbalik di area Perumda dan sekitarnya, karakteristik hunian cenderung lebih tertib dan religius. Banyak kos di wilayah ini yang dikenal sebagai kos muslimah atau kos beraturan ketat, di mana pemilik kos masih menetap di lokasi yang sama dan menerapkan sistem pengawasan langsung terhadap penghuni ditambah Perumda memiliki aturan khusus untuk bertamu anak kos yang tinggal di dalam kawasan perumda yaitu maksimal pukul 21.00 WIB. Penghuni kos di kawasan ini umumnya mahasiswi atau mahasiswa baru yang lebih memilih lingkungan dengan kontrol sosial yang kuat serta nilai keagamaan yang terjaga. Pola persebaran ini menunjukkan adanya gradasi moral-spasial di kawasan

Kecamatan Tembalang semakin jauh dari pusat kampus, semakin beragam pula nilai, kontrol sosial, dan gaya hidup yang berkembang di dalamnya.

Gambar 2.1 Peta Persebaran Wilayah Kos-kosan Kecamatan Tembalang



Sumber: Dokumentasi Pribadi dan diadaptasi dari *maps.apple.com* (2025)

Keberadaan peta wilayah Kecamatan Tembalang berikut memberikan gambaran mengenai persebaran kawasan hunian mahasiswa dan titik-titik yang menunjukkan konsentrasi rumah kos di berbagai kelurahan. Area yang ditandai dengan warna merah memperlihatkan wilayah yang memiliki kepadatan tinggi rumah kos, khususnya di Kelurahan Bulusan dan Tembalang terkhusus pada daerah Gondang, Bulusan, dan sepanjang Jalan Banjarsari. Kawasan tersebut dikenal sebagai area dengan tingkat kontrol sosial yang lebih longgar serta banyak terdapat rumah kos campur dan kos bebas, termasuk beberapa lokasi tempat para informan penelitian ini tinggal. Peta ini bukan hanya menunjukkan distribusi spasial hunian

mahasiswa, tetapi juga menandai bagaimana ruang-ruang tersebut bertransformasi menjadi arena sosial baru yang memungkinkan praktik *cohabitation* berlangsung secara relatif terbuka. Dengan demikian, peta ini membantu memperlihatkan hubungan antara perubahan struktur ruang perkotaan dengan perubahan pola kehidupan dan relasi sosial mahasiswa perantauan di Kecamatan Tembalang.

Perubahan pola hunian ini juga memunculkan fenomena baru yang dikenal dengan istilah “kos bebas”, “kos campur”, “kos LV”, atau juga biasa disebut “kos *Las Vegas*”. Jenis kos ini merujuk pada jenis kos yang tidak lagi memberlakukan aturan ketat seperti pemisahan gender atau pembatasan jam malam, melainkan memberikan keleluasaan bagi penghuni untuk menerima tamu dan beraktivitas secara lebih bebas melampaui kos biasa (hafiz, 2022). Fenomena ini mencerminkan perubahan sosial yang terjadi di kawasan mahasiswa, di mana kontrol sosial tradisional semakin melemah akibat meningkatnya individualisme dan kebebasan gaya hidup urban. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kota Makassar menunjukkan bahwa lingkungan kos yang bersifat bebas sering kali menjadi ruang bagi mahasiswa untuk mengekspresikan diri lebih terbuka, termasuk dalam hal relasi personal dan interaksi dengan lawan jenis (Dewi, 2019).

Dalam konteks sosial, kos bebas menjadi ruang baru tempat mahasiswa menegosiasikan batas antara kebebasan dan norma. Hunian ini memungkinkan terjadinya pergeseran peran sosial antara pemilik kos, penghuni, dan masyarakat sekitar. Hubungan antara penghuni kos dan warga menjadi semakin longgar karena aktivitas mahasiswa cenderung berlangsung secara tertutup di dalam kamar atau ruang privat mereka. Kondisi ini memperlemah mekanisme pengawasan sosial yang sebelumnya dijalankan oleh pemilik kos maupun warga sekitar. Akibatnya, praktik-praktik seperti menerima tamu lawan jenis, menginap bersama, hingga tinggal bersama tanpa ikatan resmi menjadi lebih mudah diterima dan dijalani tanpa sanksi sosial yang berarti (Dewi, 2019).

Kos LV ini pada akhirnya menjadi wadah tempat mahasiswa menegosiasikan bentuk baru dari kebebasan personal. Di tengah keterbukaan sosial yang ditawarkan, hunian semacam ini memungkinkan lahirnya pola relasi yang lebih intim di luar batas formal pernikahan. Beberapa pasangan mahasiswa

memanfaatkan fleksibilitas tersebut untuk hidup bersama dalam satu kamar, yang dalam istilah akademik disebut *cohabitation*. Fenomena ini tidak dapat dilepaskan dari konteks sosial kos LV, di mana kontrol moral dari pemilik kos, tetangga, maupun masyarakat sekitar menurun, sehingga batas antara ruang privat dan publik menjadi kabur.

Dalam konteks mahasiswa perantauan, praktik *cohabitation* sering kali dipandang bukan sekadar bentuk penyimpanan moral, tetapi juga sebagai strategi adaptasi terhadap tuntutan emosional, ekonomi, dan sosial di lingkungan urban. Keterbatasan biaya hidup, kebutuhan akan kedekatan emosional, dan tekanan akademik menjadi faktor atau alasan yang kuat yang membuat tinggal bersama pasangan terasa lebih efisien dan nyaman. Di sisi lain, praktik ini juga mencerminkan proses transformasi nilai pada kalangan mahasiswa dari pandangan tradisional tentang relasi dan moralitas menuju orientasi hidup yang lebih pragmatis dan rasional.

Dengan demikian, perkembangan rumah kos di Kecamatan Tembalang tidak hanya memperlihatkan perubahan spasial dan ekonomi, tetapi juga pergeseran budaya dan moral generasi muda. Kos kini bukan lagi sekadar tempat tinggal sementara, melainkan ruang sosial tempat identitas, kebebasan, dan relasi personal dinegosiasikan serta dimaknai ulang. Di sinilah praktik *cohabitation* muncul sebagai konsekuensi logis dari terbentuknya ruang sosial yang lebih permisif, di mana batas antara kebutuhan praktis dan pilihan moral menjadi semakin kabur. Fenomena ini menunjukkan bahwa kehidupan mahasiswa tidak hanya dipengaruhi oleh faktor pendidikan, tetapi juga oleh dinamika ruang dan nilai yang terus berubah di tengah modernitas.

2.2 Dinamika Sosial Budaya Mahasiswa di Tembalang

Kecamatan Tembalang sebagai lokasi utama kampus Universitas Diponegoro, telah menjadi magnet bagi mahasiswa dari berbagai daerah di Indonesia. Kehadiran mereka membawa beragam latar belakang budaya, bahasa, dan nilai-nilai sosial yang memperkaya dinamika sosial di kawasan ini. Interaksi antarbudaya yang tercipta di lingkungan kampus dan tempat tinggal mahasiswa, seperti kos-kosan, menciptakan ruang bagi pertukaran budaya dan pembentukan

identitas baru. Penelitian oleh Belianti, Surya, dan Sya'bana (2025) menunjukkan bahwa globalisasi dan keragaman budaya di kampus mendorong mahasiswa untuk beradaptasi dan membentuk komunitas yang inklusif. Dalam proses adaptasi tersebut tidak selalu berjalan mulus. Mahasiswa perantau sering kali mengalami gegar budaya (*culture shock*) yang mempengaruhi kehidupan sosial mereka. Studi oleh Febrianty et al. (2022) menemukan bahwa *culture shock* memiliki hubungan yang signifikan dengan kehidupan sosial mahasiswa rantau di Yogyakarta, di mana perbedaan budaya dan kebiasaan dapat menimbulkan stres dan kesulitan dalam berinteraksi.

Praktik *cohabitation* pada kalangan mahasiswa dapat dipahami sebagai salah satu bentuk adaptasi sosial dan budaya. Hafrida et al. (2023) dalam studi mereka mengenai persepsi mahasiswa terhadap kriminalisasi *cohabitation* di Indonesia menemukan bahwa sebagian besar responden menilai bahwa praktik *cohabitation* tersebut seharusnya tidak dikriminalisasi, melainkan dipandang sebagai pilihan pribadi yang berkaitan dengan nilai-nilai etika dan moral individu. Hal ini mencerminkan adanya pergeseran nilai di kalangan generasi muda, di mana kebebasan individu dan otonomi dalam mengambil keputusan menjadi semakin penting. Dinamika sosial budaya mahasiswa di Kecamatan Tembalang tidak hanya mencerminkan proses adaptasi terhadap lingkungan baru, tetapi juga menunjukkan bagaimana interaksi antar budaya dan perubahan nilai mempengaruhi pola perilaku dan pilihan hidup mahasiswa. Fenomena ini penting untuk dipahami dalam konteks yang lebih luas, mengingat dampaknya terhadap struktur sosial dan budaya di lingkungan sekitar kampus.

Dinamika sosial budaya mahasiswa di Kecamatan Tembalang khususnya terkait pola hunian kos dan pembentukan relasi personal tidak dapat dilepaskan dari kecenderungan perubahan nilai generasi muda dalam masyarakat modern. Pola kemandirian, fleksibilitas relasi, dan orientasi hidup yang lebih personal mencerminkan pergeseran struktur keluarga dan pilihan relasional yang lebih cair. Dalam perspektif demografis, perubahan ini berkaitan dengan *Second Demographic Transition*, yang menurut Philipov (2008:155) “*characterized by falling marriage and birth rates, rising divorce rates and non-marital cohabitation, and a rise in extra-marital fertility*”. Mahasiswa sebagai kelompok usia muda

berada pada fase kehidupan yang sangat dekat dengan orientasi ini, terutama ketika keputusan-keputusan relasional tidak lagi ditentukan institusi keluarga atau agama, tetapi oleh preferensi personal dan negosiasi pasangan.

Selain itu, perubahan orientasi tersebut didorong oleh meningkatnya nilai-nilai otonomi dan pemenuhan diri. Philipov (2008:156) menegaskan bahwa transisi ini ditandai dengan “*accentuation of individual autonomy, rejection of all forms of institutional control, and rise in expressive values connected to self-realisation and self-fulfilment*”. Dalam konteks kehidupan mahasiswa di kawasan kost bebas Tembalang, orientasi ini tercermin dalam kebiasaan mengambil keputusan secara mandiri, penundaan pernikahan, dan penerimaan terhadap bentuk relasi non formal seperti praktik *cohabitation*. Dengan demikian, kecenderungan mahasiswa untuk membangun relasi domestik tanpa ikatan pernikahan formal dapat dipahami bukan hanya sebagai fenomena lokal atau kultural, tetapi sebagai manifestasi konkret dari perubahan demografis dan nilai sosial yang lebih luas dalam masyarakat modern.

2.3 Profil Informan

Tabel 2.1 Profil Informan

No.	Nama	Jenis Kelamin	Umur	Tanggal	Asal	Keterangan
1	RP (Nama Samaran)	Perempuan	23th	Senin, 12 Mei 2025	Jakarta	Mahasiswa
2	CM (Nama Samaran)	Perempuan	23th	Minggu, 11 Mei 2025	Jakarta	Mahasiswa
3	DL (Nama Samaran)	Perempuan	23th	Selasa, 10 Juni 2025	Bogor	Mahasiswa
4	RN (Nama Samaran)	Perempuan	23th	Rabu, 25 Juni 2025	Jakarta	Mahasiswa
5	LA (Nama Samaran)	Perempuan	22th	Rabu, 25 Juni 2025	Jakarta	Mahasiswa
6	FF (Nama Samaran)	Laki-laki	23th	Rabu, 18 Juni 2025	Bogor	Mahasiswa
7	YA (Nama Samaran)	Laki-laki	23th	Rabu, 4 Juni 2025	Bekasi	Mahasiswa

Sumber: Dokumentasi Pribadi (2025)

Informan RP merupakan mahasiswa perantauan yang telah tinggal di kawasan Kecamatan Tembalang selama kurang lebih empat tahun terakhir. Ia menempati kost eksklusif campur yang tergolong sebagai kos LV pada daerah bulusan yang longgar terhadap kunjungan lawan jenis. Keputusan untuk melakukan

praktik *cohabitation* berawal dari intensitas pertemuan yang tinggi dan dorongan untuk menghemat waktu serta biaya hidup. Informan RP menggambarkan dirinya sebagai pribadi yang mandiri dan rasional. Ia tetap menjaga batas ruang pribadi di tengah kehidupan bersama dan menilai otonomi sebagai bentuk penghormatan terhadap diri sendiri maupun pasangan. Meskipun menyadari bahwa praktik *cohabitation* yang ia dijalani bertentangan dengan norma sosial, ia tetap berusaha menjaga tanggung jawab dan kejujuran dalam hubungan yang dianggapnya sebagai dasar moralitas personal.

Informan CM berasal dari keluarga dengan latar religius moderat dan telah tinggal di Kecamatan Tembalang selama kurang lebih tiga tahun lebih. Ia menempati kost eksklusif campur yang tergolong kos LV bersama pasangannya, yang juga merupakan mahasiswa. Hubungan mereka dilandasi oleh rasa saling percaya dan kebutuhan emosional untuk saling mendukung. Informan CM memandang praktik *cohabitation* yang ia jalani bukan semata-mata bentuk kebebasan, melainkan upaya untuk memahami pasangan secara lebih dekat. Ia memiliki pandangan moral yang terbuka namun tetap berhati-hati dalam menjaga batasan. Bagi informan CM, nilai kesetiaan, komunikasi yang jujur, dan tanggung jawab menjadi prinsip penting agar hubungan dapat berjalan dengan sehat dan seimbang.

Informan DL telah tinggal di Kecamatan Tembalang selama kurang lebih empat tahun dan menempati kost eksklusif campur yang tergolong kos LV. Ia memulai praktik *cohabitation* setelah menjalin hubungan selama lebih dari satu tahun. Informan DL menggambarkan lingkungan pertemanannya sebagai komunitas yang cukup terbuka terhadap relasi pasangan yang tinggal bersama, sehingga ia tidak merasa tertekan secara sosial. Ia memiliki kepribadian yang komunikatif dan adaptif, serta memandang hubungan yang dijalani sebagai bentuk kedewasaan emosional. Informan DL cenderung mengutamakan keseimbangan antara kebebasan pribadi dan kebersamaan dengan pasangan, serta menilai bahwa penghormatan dalam hubungan ditunjukkan melalui saling memahami dan menghargai kegiatan masing-masing.

Informan RN telah tinggal di Kecamatan Tembalang selama empat tahun dan berasal dari keluarga yang cukup terbuka terhadap pergaulan. Ia menempati kost eksklusif campur dan memilih menjalani praktik *cohabitation* atau hubungan tinggal bersama dengan pasangannya atas dasar kepercayaan dan kenyamanan emosional. Dalam keseharian, informan RN menunjukkan karakter yang dewasa dan teratur. Ia sangat menjaga privasi pasangan dan berupaya membangun relasi yang setara tanpa kontrol berlebihan. Bagi informan RN, hubungan yang sehat dibangun melalui rasa saling percaya, kedewasaan emosional, dan tanggung jawab terhadap batas moral yang disepakati bersama.

Informan LA merupakan mahasiswa asal Jakarta yang telah tinggal di kos eksklusif sejak awal masa kuliah. Ia memutuskan untuk tinggal bersama pasangannya dengan pertimbangan efisiensi waktu dan biaya, mengingat aktivitas kuliah dan kerja paruh waktunya cukup padat. LA dikenal sebagai sosok yang rasional dan terbuka, namun tetap menjunjung prinsip kesetaraan dalam hubungan. Ia menilai bahwa praktik *cohabitation* menuntut komitmen dan tanggung jawab moral yang besar agar tidak menimbulkan ketergantungan atau konflik. Bagi LA, hubungan yang dijalani bukanlah bentuk penolakan terhadap norma, melainkan pilihan hidup yang didasarkan pada kesadaran, tanggung jawab, dan saling menghormati.

Informan FF adalah seorang mahasiswa perantauan berusia 23 tahun yang berasal dari Bogor dan tinggal di kawasan Kecamatan Tembalang selama beberapa tahun belakang ini. Ia mulai menjalankan praktik *cohabitation* sejak tahun 2023, awalnya di daerah Jatingaleh lalu berpindah ke wilayah Bulusan. Alasan utama FF memilih tinggal bersama pasangan adalah pertimbangan ekonomi dan kepraktisan, khususnya untuk menghemat pengeluaran harian serta mempermudah pengelolaan kebutuhan hidup. FF menggambarkan hubungan yang dijalannya sebagai relasi yang setara, tanpa pembagian tugas rumah tangga yang kaku, melainkan berbasis pada kebutuhan masing-masing dan kesepakatan spontan. Ia memandang penghormatan sebagai aspek penting dalam menjaga keharmonisan, serta menilai bahwa praktik *cohabitation* dapat berjalan tanpa konflik jika dilandasi rasa saling menghormati. Walaupun sadar bahwa tindakan ini tidak sepenuhnya sesuai dengan norma sosial maupun nilai agama, FF menekankan bahwa keputusan ini adalah hak

personal selama tidak merugikan orang lain. Selain itu, ia juga menunjukkan sikap realistis terkait risiko hukum dan sosial, namun menganggapnya sebagai hal yang dapat dihadapi selama keduanya menjaga batasan moral dan tanggung jawab bersama.

Informan YA adalah mahasiswa perantauan berusia 23 tahun berasal dari Bekasi yang menjalani kehidupan kos di daerah Bulusan, Kecamatan Tembalang. YA mulai melakukan praktik *cohabitation* sejak semester dua atau pada tahun 2022 setelah merasa bahwa tinggal bersama pasangan dapat menghemat biaya hidup serta memberikan kenyamanan dalam menjalankan aktivitas sehari-hari sebagai mahasiswa. Dalam narasinya, YA menggambarkan *cohabitation* sebagai pengalaman belajar yang membentuk kedewasaan emosional mulai dari memahami karakter pasangan, menegosiasikan perbedaan, hingga membangun komunikasi yang lebih terbuka. Pada awalnya, hubungan yang dijalani sempat menunjukkan ketimpangan peran karena kecenderungan YA yang lebih dominan, namun seiring waktu ia belajar menyesuaikan diri sehingga relasi menjadi lebih setara. YA juga mengakui adanya kekhawatiran terkait aspek hukum maupun norma sosial, namun ia menilai bahwa tindakan ini tetap berada dalam batas kebebasan personal selama tidak merugikan pihak lain. Bagi YA, praktik *cohabitation* bukan hanya strategi ekonomis, tetapi juga ruang untuk mengembangkan empati, refleksi diri, dan kesadaran moral dalam hubungan intim yang dijalani secara bersama-sama.