

Studentifikasi pada Kawasan Sekitar Kluster Perguruan Tinggi Swasta Bendan, Semarang

S. T. Septiani¹, R. Susanti²

^{1,2} Universitas Diponegoro, Indonesia

Article Info:

Received: 04 April 2022

Accepted: 04 April 2022

Available Online: 06 April 2023

Keywords:

Studentifikasi; perguruan tinggi; mahasiswa; perubahan; kawasan perguruan tinggi swasta Bendan

Corresponding Author:

Silvia Tria Septiani
Diponegoro University,
Semarang, Indonesia
Email: silvia.tria3@gmail.com

Abstract: *Studentification can be understood as a process caused by the concentration of students in an area accompanied by changes in the physical, economic, social, and cultural aspects of the area around the university. However, along with its development, the Bendan Private Higher Education Area was influenced by physical conditions and policies regarding development restrictions. The purpose of this study was to find changes that occurred in the area around Bendan Private College in four dimensions of studentification; physical, economic, social, and cultural aspects due to the studentification process. The studentification process research approach used is deductive. The method used in this study is a qualitative method to provide an in-depth explanation of the studentification process that occurs in the Bendan College Area. Semi-structured interviews were conducted with relevant stakeholders; Urban Village Officer, LPMK, and community leaders. It showed that the presence of universities and students resulted in developments in the area with changes in land cover, supporting infrastructure for students, changes in building functions, the emergence of student accommodation, changes in environmental conditions, changes in livelihoods, economic improvements, increases in land prices, an increase in the young population, student lifestyles, cultural assimilation, and displacement.*

Copyright © 2016 JTPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

How to cite (APA 6th Style):

Septiani, S. T., & Susanti, R. (2023). Studentifikasi pada Kawasan Sekitar Kluster Perguruan Tinggi Swasta Bendan, Semarang. *Jurnal TPWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*, 23(1), 46–57.

1. PENDAHULUAN

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 menetapkan Kota Semarang memiliki fungsi sebagai kota pendidikan dan kebudayaan dengan skala nasional. Kota Semarang dalam pengembangannya sedang meningkatkan pendidikan untuk skala internasional. Syarat yang harus dipenuhi untuk mewujudkan fungsi tersebut adalah dengan mendirikan dan mengembangkan perguruan tinggi. Salah satu yang memiliki khas tersendiri adalah kawasan perguruan tinggi yang terdapat di Kelurahan Bendan Duwur dan Kelurahan Bendan Ngisor. Pada kawasan tersebut terdapat 13 perguruan tinggi swasta seperti Universitas 17 Agustus (UNTAG), Universitas Katolik Soegijapranata (UNIKA), IKIP Veteran Semarang, STIP Farming, Akademi Pelayaran Niaga Indonesia Semarang (AKPELNI), Politeknik Maritim Negeri Semarang (PoliMARIN), UNISBANK Kendeng, Akademi Teknologi Semarang (ATS), Kampus 3 UPGRIS, STIEPARI, Pasca Sarjana UNNES, AMIK JTC, dan Akademi Sekretari Marsudini Santa Maria (ASM Santa Maria). Keberadaan 13 perguruan tinggi tersebut menyebabkan adanya konsentrasi mahasiswa di kawasan tersebut dan memicu terjadinya fenomena studentifikasi. Studentifikasi merupakan perluasan dari gentrifikasi dimana keduanya memiliki perbedaan dimana

studentifikasi merupakan perpindahan mahasiswa pada permukiman tetap dan berdampak pada perubahan budaya, ekonomi, fisik, dan sosial di lingkungan tersebut (Sage, Smith, & Hubbard, 2012). Gentrifier pada proses studentifikasi adalah mahasiswa pada suatu kawasan perkotaan khususnya pada kawasan sekitar perguruan tinggi berada (Sabri & Yakkup, 2008). Perubahan yang dihasilkan dapat menjadi dampak yang positif maupun negatif dimana hal tersebut dipengaruhi oleh karakteristik serta tindakan responsif terhadap fenomena tersebut (Hubbard, 2008).

Studentifikasi juga mengacu pada aspek ekonomi, lingkungan, fisik, dan sosial saat mahasiswa berpindah ke suatu kota yang merupakan lokasi dari universitasnya (Smith, 2010). Berikut merupakan dimensi dari studentifikasi; 1) ekonomi; studentifikasi melibatkan revaluasi dan inflasi dari harga properti yang berkaitan dengan perubahan rumah pribadi menjadi rumah sewa mahasiswa. Perubahan struktur terhadap hunian yang membuat kepemilikan didominasi oleh perorangan dan mengurangi kepemilikan, 2) sosial; pergantian/ *displacement* penduduk lokal dengan penduduk sementara, umumnya muda dan belum menikah, sosial kelas menengah; memerlukan pola baru pada konsentrasi sosial dan segregasi, 3) budaya; sekelompok pemuda yang diduga berbagi budaya, gaya hidup, dan konsumsi yang berkaitan dengan retail tertentu serta pelayanan infrastruktur, 4) fisik; terkait peningkatan lingkungan sebagai properti yang dijadikan akomodasi mahasiswa.

Meningkatnya jumlah mahasiswa membuat permintaan akan hunian semakin meningkat. Pendirian akomodasi mahasiswa dalam suatu lingkungan masyarakat adalah fenomena yang disebut studentifikasi (Hubbard, 2009). Studentifikasi terkait dengan perubahan dalam struktur rumah tangga, profil usia lokal, fasilitas dan layanan, budaya dan gaya hidup lokal, serta perbedaan kelas sosial (Sage, Smith, & Hubbard, 2013). Studentifikasi memiliki dampak berupa revitalisasi kawasan dan membawa terbukanya kesempatan ekonomi. Selain itu, studentifikasi juga menyebabkan segregasi sosial, berkembangnya isu konflik sosial dengan penduduk asli, serta membawa karakter kawasan tempat tinggal mahasiswa yang ramai saat periode akademik dan seperti kota kosong ketika musim liburan. Gejala studentifikasi juga memiliki pengaruh terhadap struktur ruang.

Berdasarkan penelitian Gunnar Olsson, siswa cenderung memilih sekolah yang tidak memiliki jarak begitu jauh dengan tempat tinggalnya, berbeda dengan pilihan objek wisata dimana faktor jarak tidak begitu berpengaruh (Soesilo, 2000). Mahasiswa juga akan cenderung memilih tempat tinggal di sekitar kampusnya dimana hal tersebut akan menimbulkan konsentrasi mahasiswa pada kawasan sekitar perguruan tinggi. Mahasiswa memiliki preferensi terhadap akomodasi yang akan dipilih. Hal tersebut menunjukkan bahwa mahasiswa memahami pentingnya mengambil 'ruang yang tepat' bahkan memiliki prestise pada suatu property (Chatterton, 2010). Pada penelitian yang dilakukan oleh Kinton ditemukan bahwa preferensi mahasiswa dipengaruhi oleh kualitas dan ketersediaan fasilitas pada akomodasi mahasiswa (Kinton, Smith, Harrison, & Culora, 2018). Aspek lingkungan merupakan salah satu yang berkaitan dengan fenomena fisik pada studentifikasi. Beberapa studi menghubungkan keberadaan mahasiswa dengan kondisi lingkungan yang kian memburuk disebabkan oleh penelantaran, kebisingan, polusi, kerusakan, kekumuhan, keamanan dan pengawasan yang rendah serta peningkatan parkir di luar badan jalan (Ackermann & Visser, 2016).

Semakin meningkatnya konsentrasi mahasiswa pada suatu kawasan dengan kepadatan yang besar dapat menyebabkan lonjakan nilai properti dan kenaikan harga sewa terkait permintaan. Selain itu, dimensi ekonomi oleh Suradi (2013) menjelaskan bahwa dimensi ekonomi sebagai investasi adalah kepemilikan properti, eksistensi usaha lain yang diartikan sebagai kepemilikan usaha lain, dan yang terakhir harga lahan yang merupakan peningkatan atau penurunan harga tanah. Salah satu aspek yang paling menonjol dari studentifikasi adalah sosial budaya dimana terjadi pergeseran populasi yang stabil dan kohesi (Rugg, Rhodes, & Jones, 2002). Selain itu, dari aspek sosial studentifikasi menggantikan komunitas permanen dengan sementara, usia muda, kumpulan kelas menengah (Smith, 2005a). Aspek sosial terkait studentifikasi adalah pergantian penduduk yang telah lama menetap dengan mahasiswa dimana penduduk baru ini membawa kebiasaan baru, perubahan perilaku, dan perubahan sosial (Donaldson, Benn, Campbell, & De Jager, 2014).

Kelurahan Benda Duwur dan Kelurahan Benda Ngisor merupakan salah satu kelurahan yang termasuk kedalam kawasan pendidikan. Banyaknya perguruan tinggi di kelurahan tersebut membuat

kawasan sekitar perguruan tinggi seperti Kelurahan Bendan Duwur dan Kelurahan Bendan Ngisor dan Kelurahan Karangrejo menunjukkan gejala studentifikasi. Uniknya berdasar Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Semarang dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031, Kelurahan Bendan Duwur dan Kelurahan Bendan Ngisor 75% bertopografi datar-berombak. Mengetahui hal tersebut, pada tahun 2015 pemerintah mengeluarkan RKPD Kota Semarang Tahun 2015 yang membahas mengenai adanya pembatasan pengembangan terhadap Kawasan Pendidikan Bendan terkait kondisi fisik yang rawan akan bencana alam dan kegiatan pendidikan yang kurang berkembang.

Berdirinya perguruan tinggi swasta membuat banyaknya terjadi perpindahan penduduk pada Kelurahan Bendan Duwur, Kelurahan Bendan Ngisor, dan Kelurahan Karangrejo. Jumlah penduduk yang datang pada ketiga kelurahan tersebut tergolong banyak diantara kelurahan lainnya. Jumlah penduduk datang di Kelurahan Bendan Duwur sebanyak 246 jiwa dan pergi sebanyak 267 jiwa (Kecamatan Gajahmungkur Dalam Angka, 2019). Pada Kelurahan Bendan Ngisor sebanyak 115 jiwa datang dan pergi sebanyak 152 dan Kelurahan Karangrejo sebanyak 201 jiwa datang dan 2017 jiwa pindah (Kecamatan Gajahmungkur Dalam Angka, 2019). Secara ekonomi, masyarakat di Kelurahan Bendan Duwur, Kelurahan Bendan Ngisor, dan Kelurahan Karangrejo memiliki mata pencaharian yang beragam seperti pedagang, buruh, dan jasa. Selain itu, penyediaan akomodasi mahasiswa semakin meningkat sehingga permasalahan utama yang diangkat dalam penelitian ini adalah dampak yang dihasilkan akibat proses studentifikasi pada wilayah sekitar klaster perguruan tinggi; Kelurahan Bendan Duwur, Kelurahan Bendan Ngisor, dan Kelurahan Karangrejo.

Adanya perubahan pada aspek fisik, ekonomi, sosial dan budaya mengharuskan masyarakat lokal untuk beradaptasi pada perubahan yang terjadi. Studentifikasi merupakan istilah akademis yang terbitang baru dan memiliki karakter yang berbeda pada masing-masing kawasan. Khususnya Indonesia, penelitian mengenai studentifikasi masih jarang ditemukan. Belum terdapat penelitian yang membahas studentifikasi dengan hambatan geografis serta kebijakan pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan. Selain itu, banyak penelitian yang hanya berfokus pada satu dimensi studentifikasi. Hal tersebut menjadi dasar pada penelitian dimana diperlukan pemahaman yang lebih mendalam mengenai perubahan apa yang terdapat di kawasan tersebut akibat adanya proses studentifikasi. Tujuan penelitian ini adalah untuk menemukan perubahan yang terjadi di kawasan sekitar Perguruan Tinggi Swasta Bendan pada empat dimensi studentifikasi yaitu; aspek fisik, ekonomi, sosial dan budaya akibat adanya proses studentifikasi. Penelitian ini juga dilakukan untuk menjawab apakah penelitian ini sesuai dengan hipotesa dari teori serta penelitian sebelumnya atau kawasan tersebut memiliki karakteristik dan pola tersendiri.

2. DATA DAN METODE

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deduktif untuk menguji teori studentifikasi yang sudah ada. Metode yang digunakan dalam penelitian yaitu metode kualitatif. Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi (Sugiyono, 2018). Metode penelitian kualitatif umumnya digunakan untuk menjawab masalah penelitian sosial. Pengumpulan data melalui wawancara dibutuhkan untuk mengetahui pendapat *stakeholder* mengenai perubahan *intangible* yang terjadi di kawasan sekitar perguruan tinggi. Hal tersebut memerlukan pertanyaan semi-terstruktur agar dapat digali secara mendalam dengan terarah.

Teknik dalam pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*. *Purposive sampling* menurut Sugiyono (2012) adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Kriteria yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *stakeholder*; pihak kelurahan, LPMK, dan tokoh masyarakat yang mengetahui dan mengalami perubahan akibat adanya studentifikasi di Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan dalam kurun waktu 20-30 tahun terakhir. Wawancara semi-

terstruktur dilakukan kepada 14 narasumber yang sudah mewakili populasi. Narasumber juga dipilih melalui rekomendasi pihak kelurahan dan masyarakat sesuai dengan kriteria.

Penelitian ini juga menggunakan pendekatan triangulasi. Triangulasi merupakan gabungan atau kombinasi berbagai metode yang dipakai untuk mengkaji fenomena yang saling terkait dari sudut pandang dan perspektif yang berbeda (Rahardjo, 2010). Triangulasi yang digunakan adalah triangulasi sumber data yang digunakan untuk menggali kebenaran informai tertentu melalui berbagai metode dan sumber perolehan data. Penelitian ini bersifat deskriptif yang ditujukan untuk mengangkat fakta, keadaan, variabel, fenomena saat ini, serta penyajiannya bersifat apa adanya. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif dan analisis isi untuk pendalaman fakta. Penelitian ini mengarah kepada perbandingan keadaan sebelum dan sesudah adanya perguruan tinggi. Penelitian ini melihat perubahan pada aspek fisik, ekonomi, sosial dan budaya dengan tahun sekitar 1990 dan 2021.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perubahan Fisik Akibat Adanya Proses Studentifikasi

Perkembangan pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan dibuktikan dengan terjadinya perubahan tutupan lahan dan peningkatan lahan terbangun. Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan didominasi oleh fungsi permukiman. Siswa cenderung memilih sekolah yang tidak memiliki jarak begitu jauh dengan tempat tinggalnya (Soesilo, 2000). Namun pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan, teori tersebut juga dipengaruhi oleh kondisi fisik kawasan yang berperan sebagai hambatan karena pembangunan yang dipengaruhi oleh topografi wilayah.

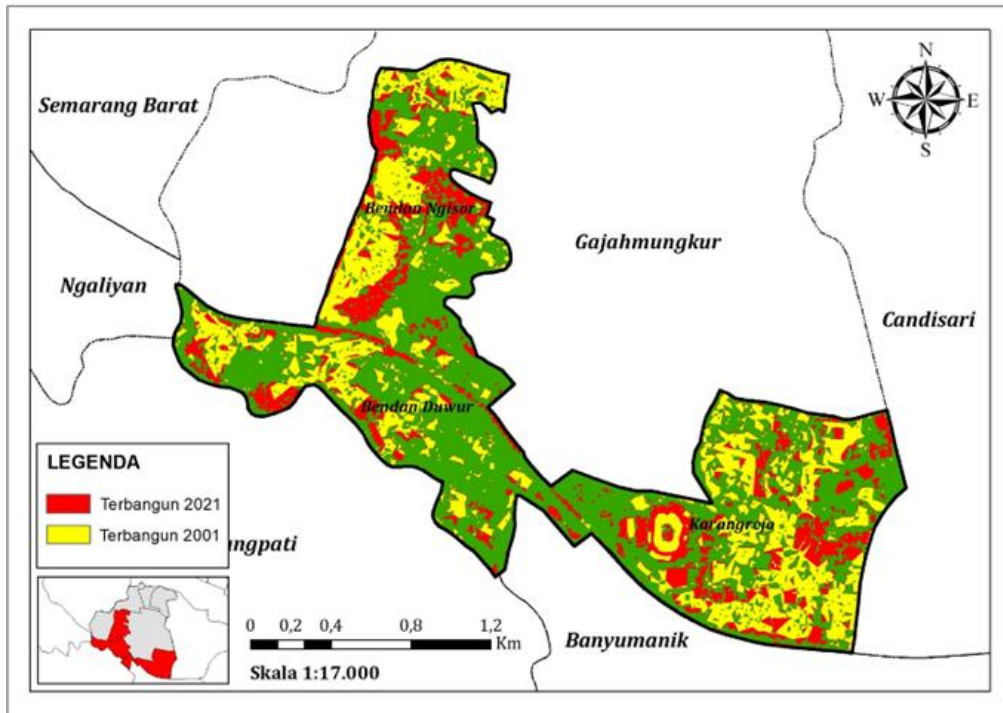
Perubahan pada aspek fisik terdiri dari perubahan tutupan lahan serta perubahan ketersediaan infrastuktur. Perubahan tutupan lahan dapat terlihat secara signifikan dapat dilihat pada rentang pengamatan diatas 10 tahun. Pada analisis perubahan tutupan lahan Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan digunakan citra wilayah studi penelitian tahun 2001 dan 2021. Perubahan cenderung terjadi pada titik yang memiliki jarak dekat dengan Perguruan Tinggi Bendan. Pada Kelurahan Bendan Duwur, perubahan terjadi di sekitar perguruan tinggi besar seperti AKPELNI, PoliMARIN, dan Untag. Pada Kelurahan Bendan Ngisor perubahan paling besar terjadi pada kawasan sekitar UNISBANK Kendeng dan STIEPARI. Pada Kelurahan Karangrejo, perubahan terjadi pada lingkungan mahasiswa yang berdekatan dengan UNIKA di sepanjang Jalan Pawiyatan Luhur.

Kawasan ini mulai beroperasi secara bertahap mulai tahun 1990. Kopertis VI Jawa Tengah didirikan di Kelurahan Bendan Duwur pada tahun 1990. Perguruan tinggi yang berdiri pada masa relokasi adalah Akademi Teknologi Semarang, STIP Farming, IKIP Veteran Semarang, Universitas 17 Agustus 1945 (Untag), AKPELNI, dan Universitas Katolik Soegijapranata (UNIKA) di Kelurahan Bendan Duwur. Hal tersebut tentunya membuat terjadinya percepatan pembangunan di kawasan sekitar Perguruan Tinggi Swasta Bendan khususnya Kelurahan Bendan Duwur pada awal tahun 1990.

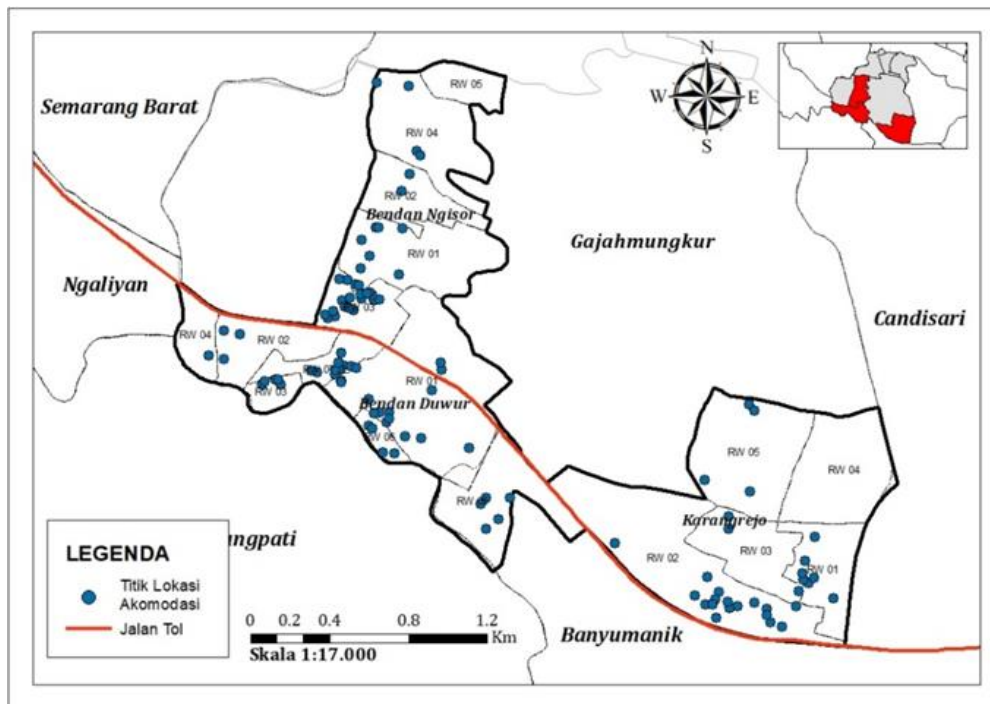
Permintaan akan akomodasi juga meningkat dengan adanya konsentrasi mahasiswa pada Kawasan Perguruan Tinggi Bendan dimana perguruan tinggi yang direlokasi sudah beroperasi jauh sebelum relokasi dilakukan. Masing-masing perguruan tinggi telah dikenal di kalangan masyarakat dan memiliki keadaan yang stabil sehingga mahasiswa terkonsentrasi pada Kawasan Perguruan Tinggi Bendan dalam waktu singkat. Seiring dengan perkembangannya, pada tahun 1993-1995 dibangun ASM Santa Maria, STIEPARI, serta Kampus 3 Upgris di Kelurahan Bendan Ngisor. Pembangunan ketiga perguruan tinggi tersebut merupakan awal mula terjadinya studentifikasi di Kelurahan Bendan Duwur.

Perubahan luasan konversi lahan pada tahun 2001 dan 2021 adalah sebesar 84.1 Ha. Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan merupakan kawasan yang telah berkembang sejak tahun 1990-an sehingga pada tahun 2001 kawasan tersebut telah menjadi kawasan yang tergolong cukup padat. Laju konversi lahan yang terjadi selama kurun waktu 20 tahun adalah sekitar -36.6%. Hal tersebut menunjukkan bahwa terjadi konversi pada tutupan lahan dari non-terbangun menjadi terbangun pada Kawasan Perguruan Tinggi Bendan seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan akan lahan terbangun dalam rentang waktu 20 tahun.

Gambar 1. Peta Perubahan Tutupan Lahan 2001-2021 (Analisis, 2021)



Gambar 2. Peta Persebaran Akomodasi Mahasiswa (Analisis, 2021)



Sekitar tahun 1990 saat perguruan tinggi mulai beroperasi, Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan memasuki fase 1 studentifikasi dimana akomodasi mahasiswa cenderung menyatu dengan induk semang. Masyarakat menyewakan kamar yang tidak terpakai kepada mahasiswa. Seiring perkembangannya, Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan memasuki fase kedua dimana jumlah akomodasi meningkat dengan bertambahnya jumlah mahasiswa. Selain itu, pendatang yang memiliki

kemampuan lebih mulai berdatangan untuk berinvestasi melihat peluang yang ada. Pada fase ini jenis akomodasi mahasiswa mulai beragam seperti HMO, *Private-Housing*, dan PBSA.

Distribusi akomodasi mahasiswa pada tiap kelurahan cenderung merata. Kelurahan Bendan Duwur yang lebih dulu mengalami perkembangan memiliki akomodasi mahasiswa terbanyak dengan jumlah sekitar 39 dengan mayoritas merupakan hasil remodifikasi rumah keluarga. Akomodasi mahasiswa di Kelurahan Bendan Duwur terkonsentrasi pada kawasan sekitar UNIKA dan Untag yang menjadi "lingkungan mahasiswa" atau *student ghettos*. Selanjutnya adalah Kelurahan Bendan Ngisor yang memiliki jumlah sebanyak 32 akomodasi mahasiswa yang juga cenderung merupakan hasil remodifikasi atau perluasan rumah keluarga dikarenakan dominasi peruntukannya adalah permukiman. Pada Kelurahan Bendan Ngisor akomodasi mahasiswa terkonsentrasi pada kawasan sekitar UNISBANK Kendeng dan STIEPARI. Pada Kelurahan Karangrejo akomodasi mahasiswa terdapat sebanyak 31 akomodasi dimana mayoritas merupakan akomodasi terpisah dan cenderung luas serta memiliki jumlah kamar yang banyak. Lingkungan mahasiswa pada Kelurahan Karangrejo terkonsentrasi sepanjang Jalan Pawiyatan Luhur yang memiliki jarak lebih dekat dengan kampus dan berada di sekitar kawasan perdagangan dan jasa.

Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan juga mengalami perubahan ketersediaan infrastruktur. Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan mengalami banyak perubahan dimulai dari sebelum hingga setelah adanya mahasiswa dan perguruan tinggi. Pada penelitian yang berada di kawasan pendidikan tinggi Kota Nottingham, Inggris, akses yang baik, fasilitas serta kemudahan transportasi lebih penting dibanding jarak ke kampus. Pemilik properti di kawasan tersebut beradaptasi dengan menyediakan fasilitas yang menawarkan gaya hidup perkotaan (Hubbard, 2009). Pada Kawasan Perguruan Tinggi Bendan perubahan terjadi pada sarana perekonomian yang mendukung gaya hidup mahasiswa yang cenderung praktis seperti adanya *minimarket*, ATM, dan cafe. Pada jaringan air bersih dan persampahan pengelolaan dan penyediaan sudah memadai dan dapat menjangkau semua masyarakat. Pada sarana kesehatan fasilitas yang ditawarkan lebih beragam dengan adanya apotek dan klinik yang juga dapat mendukung perekonomian masyarakat. Selanjutnya pada aksesibilitas dimana jaringan jalan memiliki kondisi yang jauh lebih baik setelah adanya perguruan tinggi dan dapat menjangkau semua wilayah. Semenjak tahun 1990, dibangun jalan beraspal berupa jalan lingkungan dan kolektor serta dapat menghubungkan tiap kelurahan seperti jalan sepanjang POLIMARIN dan Jalan Kendeng. Pada tahun 2000-an dibangun Jalan Tol Jatingaleh – Krapyak yang melewati ketiga kelurahan.

Studentifikasi memiliki dampak terhadap kondisi lingkungan dan kontribusi mahasiswa terhadap kebersihan lingkungan. Adanya konsentrasi mahasiswa berpengaruh terhadap kondisi lingkungan seperti suasana, kemacetan, kebisingan, dan lainnya. Semenjak adanya perguruan tinggi suasana di Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan menjadi lebih ramai.

Berdasarkan hasil wawancara, 80% narasumber menyetujui bahwa mahasiswa mempengaruhi lingkungan terutama kebersihan. Masyarakat juga semakin menyadari akan kepentingan kebersihan dengan adanya sistem persampahan yang baik. Keberadaan mahasiswa mempengaruhi masyarakat untuk menciptakan lingkungan yang layak huni dan nyaman. Masyarakat yang dulu membuang sampah ke sungai sekarang sudah menerapkan sistem iuran untuk pengangkutan sampah.

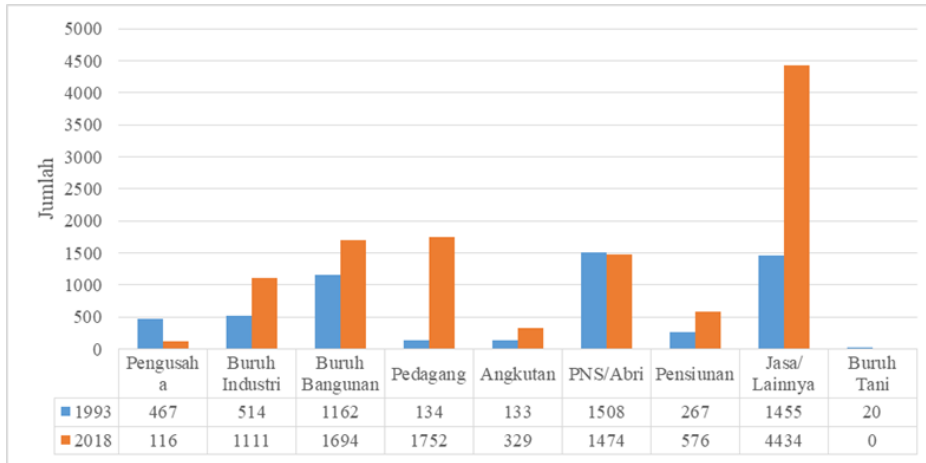
Keberadaan mahasiswa menimbulkan kemacetan dan kebisingan dimana hampir setiap mahasiswa memiliki kendaraan pribadi dan hal tersebut membuat jalan menjadi terganggu dikarenakan parkir yang sembarangan. Selain itu, mahasiswa juga memiliki kebiasaan negatif dimana mahasiswa sering berkumpul dan bermain musik dan hal tersebut bersifat mengganggu.

Perubahan Ekonomi Akibat Adanya Studentifikasi

Studentifikasi diartikan sebagai perkembangan perkotaan dimana terjadi modifikasi hunian tunggal atau perumahan swasta untuk menyediakan akomodasi bagi mahasiswa (Smith, 2005b). Studentifikasi berdampak pada aspek ekonomi dimana bisnis dari penduduk lokal bergantung pada permintaan mahasiswa (Ackermann & Visser, 2016). Pada aspek ekonomi dikaitkan mengenai mata pencaharian, kondisi perekonomian masyarakat, dan harga lahan. Pada mata pencaharian, keberadaan perguruan

dan konsentrasi mahasiswa menyebabkan terjadinya adaptasi mata pencaharian. Berikut merupakan mata pencaharian pada fase awal studentifikasi dan kondisi saat ini.

Gambar 3. Perubahan Mata Pencaharian Tahun 1993 dan 2018 (Kecamatan Gajahmungkur dalam Angka 1993 dan 2019)



Pada tahun 1993 mata pencaharian didominasi oleh PNS/Abri serta jasa/lainnya. Perguruan mulai beroperasi pada tahun 1990 yang menyebabkan terjadinya perubahan yang signifikan pada perekonomian masyarakat. Mayoritas masyarakat merupakan pendatang yang sudah lama tinggal dan adanya aktivitas pendidikan tinggi membuat banyaknya pihak luar yang tertarik untuk berinvestasi dimana hal tersebut biasanya dilakukan oleh masyarakat kelas menengah keatas yang mampu dan memiliki modal. Selanjutnya mata pencaharian pada tahun 2018 didominasi oleh jasa/lainnya dan pedagang dimana beberapa diantaranya merupakan pemilik toko/ warung, *fotocopy*, *cafe*, *laundry*, dan kos. Selain itu, sarana perekonomian pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendaan seperti warung kelontong, restoran, dan warung makan juga menjamur dimana hal tersebut dipengaruhi oleh permintaan serta gaya hidup mahasiswa yang cenderung praktis.

Tidak hanya bagi kawasan sekitar, keberadaan perguruan tinggi juga dapat membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat. Beberapa diantaranya adalah pada bagian kebersihan, administrasi, bahkan bidang akademik. Mayoritas masyarakat menjadikan mata pencaharian seperti pedagang, pemilik kos, atau pemilik jasa lainnya sebagai pekerjaan sampingan. Hal tersebut akan menjadi ekonomi dan pekerjaan musiman dimana pada saat libur pendapatan masyarakat berkurang.

Studentifikasi diartikan sebagai perkembangan perkotaan dimana terjadi modifikasi hunian tunggal atau perumahan swasta untuk menyediakan akomodasi bagi mahasiswa Studentifikasi memiliki empat dimensi salah satunya adalah ekonomi dimana fenomena ini berpengaruh pada perubahan harga lahan (Smith, 2005b). Jumlah penduduk serta kebutuhan akan lahan yang semakin meningkat menyebabkan terjadinya konversi lahan dari non-terbangun menjadi terbangun. Proses studentifikasi berpengaruh terhadap peningkatan harga lahan dimana nilai lahan akan semakin meningkat seiring berkembangnya suatu wilayah.

Tabel 1. Perubahan Harga Lahan Tahun 1990 dan 2019 (analisis, 2021)

No	Kelurahan	Tahun	
		1990	2019
1	Bendan Duwur	Rp. 500.000-1.800.000	Rp. 500.000-20.000.000
2	Bendan Ngisor	Rp. 500.000-1.000.000	Rp. 500.000-20.000.000
3	Karangrejo	Rp. 500.000-1.000.000	Rp. 2.000.000-20.000.000

Semakin meningkatnya konsentrasi mahasiswa pada suatu kawasan dengan kepadatan yang besar dapat menyebabkan lonjakan nilai properti dan kenaikan harga sewa terkait permintaan (Sage et al., 2012). Seiring berkembangnya wilayah, harga lahan pada kawasan tersebut menjadi semakin beragam. Harga lahan pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan dibagi berdasar blok yang ada. Banyak faktor yang mempengaruhi harga lahan seperti aksesibilitas, fasilitas pendukung, dan topografi lahan. Pada blok yang memiliki lokasi strategis seperti dekat dengan jalan utama/ kolektor serta fasilitas lainnya, harga lahan akan menjadi lebih tinggi. Peningkatan harga lahan yang cukup signifikan dan keberadaan perguruan tinggi membuat banyak pihak baik masyarakat maupun pihak luar tertarik untuk berinvestasi pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan. Peningkatan harga lahan beriringan dengan peningkatan Pajak Bumi Bangunan (PBB). Hal tersebut berkaitan dengan adanya pergantian/ *displacement* pada masyarakat. Beberapa masyarakat tidak memiliki kemampuan untuk beradaptasi dengan peningkatan harga lahan dan PBB yang ada. Hal tersebut membuat beberapa masyarakat memilih pindah ke tempat yang lebih terjangkau dan menjual lahannya dengan harga yang menguntungkan.

Perubahan Sosial dan Budaya Akibat Adanya Studentifikasi

Salah satu aspek yang paling menonjol dari studentifikasi adalah sosial budaya dimana terjadi pergeseran populasi yang stabil dan kohesi (Rugg et al., 2002). Aspek sosial terkait studentifikasi adalah pergantian penduduk yang telah lama menetap dengan mahasiswa dimana penduduk baru ini membawa kebiasaan baru, perubahan perilaku, dan perubahan sosial (Donaldson et al., 2014). Selain itu, dari aspek sosial studentifikasi menggantikan komunitas permanen dengan sementara, usia muda, kumpulan kelas menengah (Smith, 2005b). Beberapa dampak positif yang dibawa mahasiswa kepada komunitas lokal seperti gaya berpakaian, bahasa dan musik (Anderson, 2013).

Sosial dan budaya merupakan dua aspek yang berbeda namun memiliki kaitan yang erat. Adanya perubahan pada sosial dapat memberikan pengaruh pada budaya begitu pula sebaliknya. Usia produktif di Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan memiliki jumlah yang paling tinggi dibanding kategori usia lainnya pada fase munculnya perguruan tinggi hingga saat ini. Hal tersebut menunjukkan bahwa terjadi peningkatan penduduk usia muda sebagai pendatang yang disebabkan oleh adanya perguruan tinggi.

Keberadaan perguruan tinggi dan konsentrasi mahasiswa menyebabkan banyaknya penduduk sementara pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan. Mahasiswa biasanya memiliki masa tinggal sekitar 4 tahun khususnya S1. Durasi tinggal yang tergolong singkat dan musiman membuat keberadaan mahasiswa sangat mempengaruhi konfigurasi komposisi penduduk pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan.

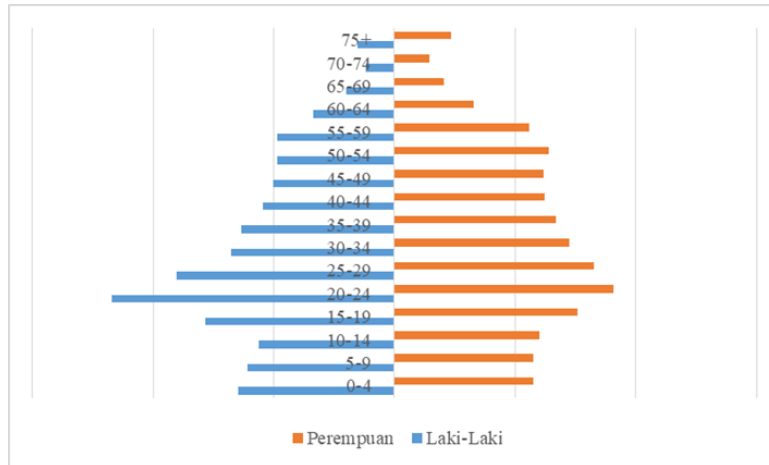
Perubahan sosial pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan dikaitkan dengan adanya komposisi penduduk, pergantian penduduk, kebiasaan baru, perubahan perilaku dan sosial. Kawasan Perguruan Tinggi Bendan didominasi oleh penduduk usia produktif khususnya usia 17-24 tahun. Usia pada kategori 15-19 dan 20-24 tahun merupakan usia rata-rata seseorang yang mengemban pendidikan tinggi.

Pada tahun 1993, komposisi penduduk juga didominasi oleh usia produktif pada kategori 15-19 dan 20-24 tahun dimana tahun 90 merupakan titik permulaan terjadinya studentifikasi dan beroperasinya perguruan tinggi sehingga komposisi penduduk tidak mengalami perubahan. Peningkatan penduduk usia produktif cenderung signifikan hingga tahun 2018. Tingginya usia produktif di Kawasan Perguruan Tinggi Bendan menunjukkan adanya peningkatan penduduk usia muda sebagai pendatang yang disebabkan oleh adanya perguruan tinggi.

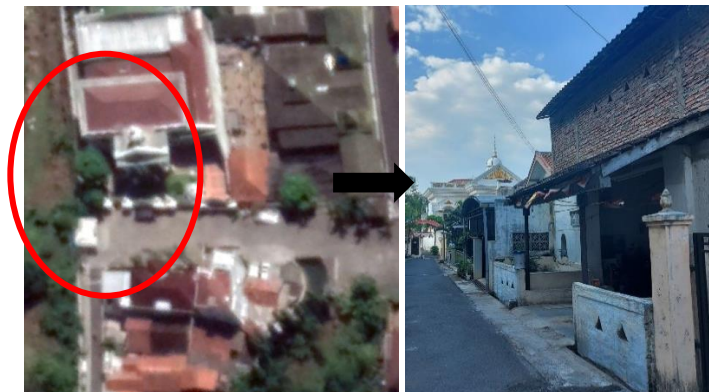
Rumah pada Kawasan Sekitar Perguruan Tinggi Swasta Bendan memiliki kondisi yang beragam. Faktor utama yang mempengaruhi kondisi hunian adalah perekonomian masyarakat. Mayoritas hunian telah memiliki kondisi yang layak dan didominasi oleh rumah permanen. Selanjutnya sekitar 30% dari total hunian merupakan semi permanen dan beberapa diantaranya masih berupa rumah kayu/papan. Kondisi tersebut membuktikan bahwa terjadi kesenjangan perekonomian dan sosial dan

masyarakat dengan perekonomian yang lebih rendah cenderung menempati kawasan pinggiran dengan jalan lingkungan yang sempit.

Gambar 4. Jumlah Penduduk menurut Kelompok Usia Tahun 2018 (Kecamatan Gajahmungkur dalam Angka 2019)



Gambar 4. Kesenjangan Sosial Masyarakat di Kelurahan Karangrejo (Analisis, 2021)



Keberadaan perguruan tinggi membuat semakin banyaknya pendatang dan pihak luar yang tertarik untuk berinvestasi dalam bentuk kos, rumah kontrak, maupun perumahan. Pada Kelurahan Karangrejo terdapat Perumahan Permata Semeru yang dibangun sekitar tahun 2000 bagi para pendatang. Masyarakat pada perumahan cenderung memiliki perekonomian menengah keatas. Masyarakat pada perumahan memiliki kewajiban lebih dalam pembiayaan perawatan perumahan serta fasilitas yang ada.

Penduduk usia muda khususnya mahasiswa yang mendominasi kawasan menyebabkan terjadinya perbedaan budaya pada masyarakat. Mahasiswa dianggap sebagai kesatuan kelompok yang homogen, bukan individu (Hubbard, 2008). Sebelum dibangun perguruan tinggi penduduk muda khususnya mahasiswa memiliki interaksi yang baik dengan masyarakat. Setelah adanya perguruan tinggi mulai muncul kawasan mahasiswa/ *student ghettos* yang menyebabkan terjadinya kohesivitas pada interaksi komunitas. Mahasiswa juga bersifat individualis dimana mahasiswa tidak berusaha untuk berinteraksi dengan masyarakat. Interaksi terjadi ketika terdapat kegiatan yang diadakan kelurahan atau kampus seperti kegiatan KKN dan kerja bakti AKPELNI.

Perbedaan budaya antara mahasiswa dan masyarakat menyebabkan terjadinya segregasi sosial dan budaya. Segregasi merupakan suatu ide pemisahan kelompok sosial tertentu dalam ruang masyarakat. Segregasi sosial muncul antara mahasiswa dan masyarakat dimana mahasiswa cenderung

memilih lokasi tempat tinggal yang dekat dengan mahasiswa lain. Selanjutnya terjadi perubahan gaya hidup dimana masyarakat harus beradaptasi dengan gaya hidup mahasiswa. Beberapa bukti dari adaptasi tersebut adalah dengan munculnya supermarket, *café*, serta *laundry* yang menyesuaikan dan memudahkan kehidupan mahasiswa. Adanya kesenjangan, segregasi, serta perubahan gaya hidup masyarakat membuat terjadinya kecemburuan ekonomi serta kriminalitas yang menargetkan mahasiswa. Pola pikir masyarakat terutama pemuda berubah dimana terjadi tindakan konsumtif tanpa mempertimbangkan kondisi perekonomiannya.

Tingkat kriminalitas pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan tergolong rendah. Kriminalitas pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan dipengaruhi oleh keberadaan mahasiswa. Mayoritas tindakan kriminal dilakukan oleh pihak luar yang mengincar mahasiswa. Beberapa kejadian yang pernah terjadi adalah pencurian laptop, motor serta penjambretan terhadap mahasiswa yang terjadi beberapa tahun lalu.

Selain itu, mahasiswa juga menyebabkan beberapa konflik pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan. Pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan beberapa mahasiswa memiliki kesan yang kurang baik di mata masyarakat. Hal tersebut bermula dari kebiasaan dan gaya hidup mahasiswa seperti mabuk-mabukan yang masih sangat tabu di kalangan masyarakat. Hampir semua narasumber memiliki pendapat yang sama mengenai kebiasaan buruk beberapa mahasiswa.

Masyarakat juga memiliki permasalahan mengenai jam malam mahasiswa. Umumnya, mahasiswa memiliki kebiasaan yang berbeda salah satunya disebabkan oleh adanya kegiatan kampus/ tugas. Pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan terjadi permasalahan seperti jam malam mahasiswa dan perkumpulan mahasiswa yang mengganggu masyarakat. Selain itu, pada Kelurahan Bendan Ngisor pernah terjadi kesalahpahaman masyarakat karena mahasiswa dengan lawan jenis mengerjakan tugas bersama tanpa adanya izin kepada masyarakat.

Adanya studentifikasi pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan mendorong terjadinya perubahan pada aspek sosial. Profil usia lokal pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan berada pada usia produktif dimana usia tersebut merupakan usia rata-rata seseorang mengemban pendidikan tinggi. Selanjutnya, studentifikasi merangsang masyarakat untuk mengemban pendidikan yang lebih tinggi sehingga jumlah penduduk yang tidak bersekolah semakin berkurang.

Adanya kesenjangan ekonomi dan sosial juga mendorong terjadinya segregasi sosial pada masyarakat. Hal tersebut juga didukung oleh mahasiswa yang cenderung individualis. Kurangnya kontak antara masyarakat dan mahasiswa menyebabkan terjadinya 'othering' dimana seseorang atau sekelompok orang tidak menyesuaikan kelompok sosial (Hatch, Marcotte, Posik, Stewart III, & Thibodeau, 2016).

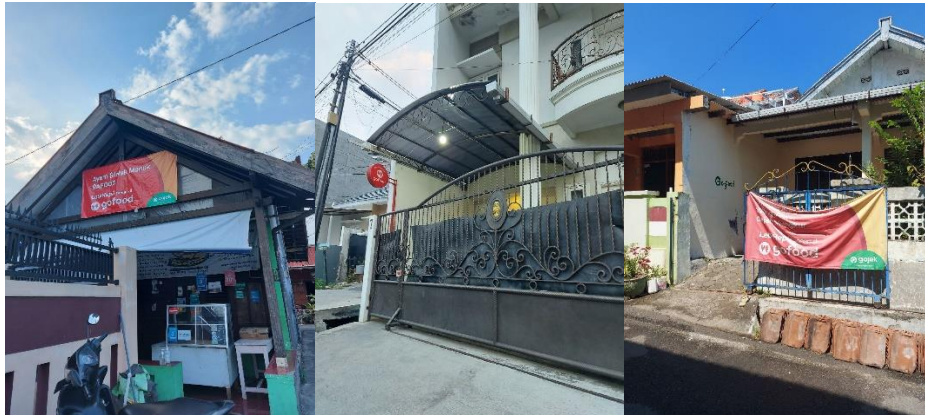
Klaster Perguruan Tinggi Swasta Bendan memiliki mahasiswa yang berasal dari berbagai daerah. Masyarakat setempat menyebutnya sebagai 'Indonesia kecil'. Hal tersebut tentunya akan menyebabkan terjadinya banyak perbedaan seperti karakteristik sosial dan budaya yang dapat menjadi potensi sekaligus ancaman bagi masyarakat. Klaster Perguruan Tinggi Swasta Bendan memiliki kebijakan mengenai insentif yang diberikan kepada mahasiswa timur. Tentunya kebijakan tersebut menyebabkan banyaknya mahasiswa pendatang yang berasal dari Indonesia bagian Timur.

Pada Kawasan Perguruan Tinggi Bendan terjadi pembauran budaya dimana mahasiswa membawa adat, kebiasaan serta kepercayaan yang diperkenalkan kepada masyarakat. Ketua LPMK Bendan Ngisor, Sugeng mengatakan bahwa budaya yang dibawa mahasiswa juga dapat meningkatkan rasa kebangsaan serta silaturahmi antar daerah (wawancara pribadi, 10 Juni 2021). Hal tersebut merupakan dampak positif dari keberadaan mahasiswa.

Budaya masyarakat lokal juga mengalami perubahan disebabkan oleh adaptasi terhadap perkembangan teknologi. Salah satu contoh yang sangat terlihat adalah jasa transportasi online yang mulai berkembang sejak tahun 2015. Sejak saat itu banyak masyarakat yang menjadikan jasa ojek online sebagai mata pencaharian utama maupun sampingan. Fitur dari transportasi online kemudian berkembang hingga saat ini dan menawarkan berbagai jasa yang sangat praktis dan memberi kemudahan masyarakat dan mahasiswa. Fitur yang tersedia hingga saat ini adalah transportasi *online*,

delivery, belanja *online* hingga jasa pengiriman barang *online*. Hal tersebut menjadi peluang serta tuntutan bagi masyarakat untuk mengaplikasikan fitur tersebut pada usaha/ pekerjaannya.

Gambar 5. Adaptasi Teknologi terhadap Mata Pencaharian Masyarakat (Dokumentasi, 2021)



Selain itu, adaptasi teknologi juga terjadi pada penginapan serta kos. Mahasiswa tidak memerlukan observasi langsung dalam pemilihan kos dan penginapan. Terdapat beberapa opsi aplikasi seperti mamikos dan traveloka yang dapat menginformasikan kondisi serta harga sewa dari hunian yang akan dipilih. Teknologi dapat memudahkan mahasiswa maupun masyarakat lokal dalam pemenuhan kebutuhannya sehingga tidak memerlukan banyak waktu dan tenaga.

Fenomena studentifikasi berkaitan dengan terjadinya *displacement*/ pergantian penduduk lokal yang memiliki perekonomian menengah kebawah dengan pendatang yang memiliki kemampuan yang lebih (kelas menengah keatas). Sekitar tahun 2000-an kawasan Perguruan Tinggi Swasta Bendan semakin berkembang dan menyebabkan banyak pendatang yang masuk untuk menghuni kawasan atau sekedar berinvestasi. Hal tersebut membuat penduduk lokal merasa tertekan karena adanya kenaikan harga lahan, pajak serta biaya hidup dan membuat penduduk lokal memilih untuk pindah. Pada tahun 2018, ketiga kelurahan didominasi oleh migrasi keluar penduduk dimana pada Kelurahan Bendan Duwur perbandingan antara penduduk datang dan pindah hampir seimbang.

4. KESIMPULAN

Penelitian ini bertujuan untuk menemukan yang terjadi pada kawasan sekitar Perguruan Tinggi Swasta Bendan setelah mengalami studentifikasi. Perubahan yang terjadi dilihat dalam aspek fisik, ekonomi, sosial dan budaya. Terdapat perubahan yang terjadi pada Kawasan Perguruan Tinggi Bendan.

Perubahan yang terjadi pada masing-masing kelurahan memiliki dampak pada aspek yang sama dengan dominansi yang berbeda. Hal tersebut disebabkan oleh karakter serta pemicu studentifikasi yang memiliki ukuran yang berbeda. Jarak antara perguruan tinggi serta mahasiswa sebagai gentrifier memiliki peranan yang besar dalam proses studentifikasi. variabel yang digunakan pada aspek fisik adalah tutupan lahan, ketersediaan infrastruktur, fungsi bangunan, persebaran akomodasi, dan kualitas lingkungan (kebersihan, kebisingan, kemacetan, dan suasana). Pada aspek ekonomi perubahan ditentukan berdasar adaptasi mata pencaharian, peningkatan perekonomian, serta perubahan harga lahan. Aspek sosial dan budaya memiliki variabel komposisi penduduk usia produktif, gaya hidup mahasiswa, pembauran budaya, dan *displacement*.

Hambatan fisik serta kebijakan memiliki intervensi terhadap perkembangan kawasan sehingga perubahan yang terjadi memiliki pola tersebar dan berdampak pada kawasan sekitar seperti Kelurahan Karangrejo. Pada perkembangannya Kelurahan Karangrejo cenderung dipengaruhi oleh UNIKA dan Untag yang berjarak dekat. Adanya studentifikasi pada Kawasan Perguruan Tinggi Swasta

Bendan memicu terjadinya perkembangan dan revitalisasi kawasan, peningkatan kesempatan perekonomian, permintaan dan penawaran akan kebutuhan mahasiswa seperti akomodasi, ekonomi musiman, keberagaman populasi, serta pembauran budaya. Namun dalam prosesnya studentifikasi juga menyebabkan terjadinya konflik sosial, penurunan lingkungan, kriminalitas, serta *displacement*/ pergantian penduduk, serta segregasi sosial dan budaya.

5. REFERENSI

- Ackermann, A., & Visser, G. (2016). Studentification in Bloemfontein, South Africa. *Bulletin of Geography*. <https://doi.org/10.1515/bog-2016-0001>
- Anderson, J. (2013). Studentification. Cardiff Case Studies. Cardiff University
- Chatterton, P. (2010). The student city: An ongoing story of neoliberalism, gentrification, and commodification introduction: The student city grows up. *Environment and Planning A*, 42(3), 509–514. <https://doi.org/10.1068/a42293>
- Donaldson, R., Benn, J., Campbell, M., & De Jager, A. (2014). Reshaping urban space through studentification in two South African urban centres. *Urbani Izziv*, 25(Special Issue), S176–S188. <https://doi.org/10.5379/urbani-izziv-en-2014-25-supplement-013>
- Hatch, J., Marcotte, C., Posik, J., Stewart III, H., & Thibodeau, A. (2016). *Confronting the Challenges of Studentification in Residential Orono Neighborhoods*. 1–45.
- Hubbard, P. (2008). Regulating the social impacts of studentification: A Loughborough case study. *Environment and Planning A*, 40(2), 323–341. <https://doi.org/10.1068/a396>
- Hubbard, P. (2009). Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: Leading separate lives? *Environment and Planning A*, 41(8), 1903–1923. <https://doi.org/10.1068/a4149>
- Kinton, C., Smith, D. P., Harrison, J., & Culora, A. (2018). New frontiers of studentification: The commodification of student housing as a driver of urban change. *Geographical Journal*, 184(3), 242–254. <https://doi.org/10.1111/geoj.12263>
- Rahardjo, M. (2010). Triangulasi dalam penelitian kualitatif.
- Rugg, J., Rhodes, D., & Jones, A. (2002). Studying a niche market: UK students and the private rented sector. *Housing Studies*, 17(2), 289–303. <https://doi.org/10.1080/02673030220123234>
- Sabri, S., & Yakkup, A. (2008). Exploring urban modeling methodologies to better figure out urban gentrification dynamics in developing countries. *Jurnal Alam Bina*.
- Sage, J., Smith, D. P., & Hubbard, P. (2012). *The Rapidity of Studentification and*. 613(October 2011), 597–613.
- Sage, J., Smith, D. P., & Hubbard, P. (2013). New-build Studentification: A Panacea for Balanced Communities? *Urban Studies*, 50(13), 2623–2641. <https://doi.org/10.1177/0042098013477694>
- Smith, D. P. (2005a). 5 “Studentification ication”: the gentrification factory? *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, (Lees 1999), 72–89. Retrieved from <https://southwarknotes.files.wordpress.com/2012/03/studentification-darren-smith.pdf>
- Smith, D. P. (2005b). Patterns and processes of “studentification” in Leeds. *The Regional Review*, 12, 14–16.
- Smith, D. P. (2010). ‘Studentification ication.’ *Gentrification in a Global Context*, 72–89. https://doi.org/10.4324/9780203392089_chapter_5
- Soesilo, N. I. (2000). Economy Planning and City Management. *Master Program in Planning and Public Policy, University of Indonesia*.
- Sugiyono. (2012). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono, D. (2018). Metode penelitian kuatintatif, kualitatif dan R & D/Sugiyono. Bandung: Alfabeta, 15(2010).