

Pengaruh Studentifikasi terhadap *Place Value* Kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

G. P. A. N. Sanvica¹, R. Susanti²

^{1,2} Universitas Diponegoro, Semarang

Article Info:

Received: 24 June 2022

Accepted: 28 June 2022

Available Online: 05 October 2022

Keywords:

Studentifikasi, Place Value, Nilai Properti

Corresponding Author:

Gabriela Possenti Aurelia
Natasya Sanvica
Diponegoro University,
Semarang, Indonesia
Email:

Abstract: *Konsentrasi mahasiswa yang mendiami suatu kawasan di sekitar perguruan tinggi akan mengubah aspek fisik, sosial, ekonomi dan lingkungan. Fenomena studentifikasi ini terjadi di Kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Place value yang terbentuk akibat perkembangan kampus tersebut, dapat diidentifikasi berdasarkan dimensi ekonomi melalui nilai properti. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh studentifikasi terhadap nilai properti sebagai aspek place value kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Penelitian ini adalah penelitian kuantitatif. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis spasio-temporal, deskriptif kuantitatif, Kruskal-Wallis, dan regresi linier berganda. Variabel yang diperhitungkan meliputi perubahan luas lahan terbangun, jenis penggunaan lahan, struktur penduduk, mata pencaharian, harga lahan perkiraan, jarak properti dari pusat fasilitas pendidikan, riwayat perluasan lantai, jenis penggunaan properti, dan status kepemilikan properti. Hasil penelitian ini mengidentifikasi adanya peningkatan proporsi penggunaan lahan sebesar 5,25 kali lebih besar dibandingkan periode pertama studentifikasi. Perubahan penggunaan lahan didominasi perubahan dari tanah menjadi residensial. Struktur penduduk didominasi oleh pendatang, dan terjadi peningkatan harga lahan perkiraan sebesar 3,13 kali lebih besar dibandingkan periode pertama studentifikasi. Melalui penelitian ini dapat disimpulkan adanya pengaruh studentifikasi terhadap nilai properti sebagai aspek place value kawasan. Variabel jarak properti dari pusat fasilitas pendidikan adalah variabel yang paling berpengaruh secara signifikan terhadap nilai properti.*

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):

Sanvica, G. P. A. N., & Susanti, R. (2023). Pengaruh Studentifikasi terhadap Place Value Kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. *Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*, 12(3), 206–213.

1. PENDAHULUAN

Daerah Istimewa Yogyakarta dikenal sebagai kota pelajar karena terdapat delapan puluh empat fasilitas pendidikan berupa perguruan tinggi dan universitas yang tersebar di wilayah tersebut (Bappeda DIY, 2021). Menurut Greenstein (2007), keberadaan perguruan tinggi dan atau universitas di suatu wilayah berpengaruh terhadap perkembangan wilayah tersebut terutama dalam hal jenis penggunaan lahan dan perubahan harga lahan. Pengaruh tersebut terjadi karena adanya perguruan tinggi sebagai *central of gravity* di suatu wilayah yang dapat menarik minat mahasiswa dari luar maupun dalam kota untuk mencari tempat tinggal sementara yang lokasinya berdekatan dengan universitas atau perguruan tinggi mereka. Sebagai bentuk respon dari permintaan tersebut, para pemilik modal mulai membangun berbagai fasilitas pendukung aktivitas pendidikan seperti indekos, toko, warung makan, *laundry* dan lain sebagainya. Akibat dari respon ini adalah munculnya berbagai

aktivitas ekonomi atau transaksi jual beli barang maupun jasa serta perubahan struktur penduduk di wilayah tersebut.

Salah satu perguruan tinggi milik swasta yang lokasinya berada di wilayah wilayah peri urban Kota Yogyakarta yaitu Kabupaten Sleman tepatnya di perbatasan Kecamatan Ngemplak dan Kecamatan Ngaglik adalah Universitas Islam Indonesia (UII). Universitas ini telah menyediakan berbagai fasilitas pembelajaran salah satunya adalah Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia (UII). Kampus ini menarik untuk dibahas karena memiliki karakteristik lokasi wilayah yang berada di daerah peri urban dan juga terletak di garis imajiner Yogyakarta. Kawasan tersebut mengalami perkembangan fisik perkotaan yang pesat sejak dibangunnya Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia (UII) sebagai bangkitan utama pada tahun 1992 dan terus menimbulkan peningkatan aktivitas mulai dari permukiman, perdagangan, hingga pelayanan jasa. Pembangunan gedung-gedung kampus dan dibukanya beberapa jurusan baru mengakibatkan semakin bertambahnya jumlah mahasiswa dari tahun ke tahun, sehingga semakin tinggi juga jumlah permintaan akan kebutuhan fasilitas pendukung lainnya. Pemenuhan kebutuhan ini berangsur-angsur mengakibatkan perubahan tata ruang berupa perubahan fungsi, guna lahan, dan nilai tempat (*place value*) yang disebabkan oleh adanya fenomena studentifikasi di kawasan ini.

Studentifikasi merupakan penjabaran definisi dari fenomena gentrifikasi. Proses studentifikasi dijelaskan sebagai sebuah proses di mana terbentuknya konsentrasi mahasiswa sebagai pendatang ke dalam suatu lingkungan permukiman yang diakibatkan oleh pembangunan kawasan pendidikan sehingga memicu perkembangan dalam berbagai aspek di suatu wilayah baik secara spasial maupun non spasial menyangkut kualitas lingkungan, kesehatan, sosial, dan ekonomi (Brooks, Adger & Kelly, 2005; Kinton, Smith & Harrison, 2016). Perkembangan yang terjadi tentunya membawa dampak yang beragam baik menuju ke arah yang positif maupun sebaliknya, tergantung dari karakter lingkungan yang terbentuk dan tindakan antisipasi maupun respon terhadap proses studentifikasi tersebut (Hubbard, 2008; Kennedy & Leonard, 2001). Dampak dari terbentuknya suatu lingkungan disebut sebagai *place value* atau nilai tempat. Menurut Carmona (2018), *place value* dan kualitas tempat memiliki keterkaitan yang sebanding, di mana kualitas menentukan *place value* yang terbentuk dan *place value* akan mendefinisikan kualitas.

Secara umum, diketahui bahwa perkembangan kawasan pendidikan yang mengalami proses studentifikasi biasanya lebih menunjukkan perkembangan yang positif terhadap nilai ekonomi suatu tempat karena bertambahnya permintaan dapat memunculkan peluang ekonomi dan mendorong pertumbuhan aktivitas ekonomi pada kawasan tersebut (Carmona, 2018 dan Graham & Marvin, 2002). Proses studentifikasi juga dapat memengaruhi mekanisme pasar dan mendorong investasi serta memicu aliran modal. Hal ini juga terjadi di Kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia (UII), berdasarkan pengamatan awal terjadi peningkatan nilai lahan secara signifikan di kawasan tersebut. Peningkatan nilai lahan akan memengaruhi mekanisme pasar lahan dengan mengalokasikan penggunaan lahan untuk suatu aktivitas tertentu yang menghasilkan nilai kegunaan tertinggi sesuai dengan prinsip *the highest and best use* (Alonso, 1964). Berdasarkan prinsip ini, penggunaan lahan di sekitar Kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia berpotensi mengalami perubahan fungsi lahan untuk mengoptimalkan keuntungan (profit) maupun nilai guna dari lahan tersebut. Berdasarkan penelitian lain yang pernah dilakukan sebelumnya mengenai faktor yang memengaruhi nilai lahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta dengan studi kasus Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman yang dilakukan oleh Pramana (2017), ditemukan bahwa faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai lahan di kawasan tersebut adalah karakteristik fisik dan aksesibilitas.

Penelitian ini ingin menjelaskan secara kuantitatif mengenai dampak perubahan kualitas tempat akibat studentifikasi terhadap pertambahan nilai properti. Hal ini secara tidak langsung dapat menunjukkan kesesuaian kondisi yang terjadi di wilayah penelitian dengan teori yang akan disintesis dalam penelitian ini atau bahkan wilayah penelitian memiliki pola dan karakteristik yang berbeda. Dengan adanya kajian *place value* pada kawasan studentifikasi Kampus Terpadu UII, akan diketahui kronologi perkembangan fisik akibat terjadinya studentifikasi dan bagaimana kecenderungan *place value* yang terbentuk sehingga dapat menjelaskan akibatnya terhadap nilai properti di sekitar kawasan

studentifikasi. Maka dari itu, penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya yang terbatas pada penjelasan kronologi perkembangan wilayah dan faktor penyebab peningkatan secara umum saja. Namun, penelitian ini lebih menjelaskan mengenai pengaruh studentifikasi terhadap perubahan nilai properti di suatu kawasan pendidikan. Terlebih penelitian ini dapat menjadi pertimbangan bagi pemerintah dalam menyusun kebijakan mengenai pemanfaatan lahan, bagi institusi dalam penyediaan akomodasi bagi mahasiswanya, dan memberikan pemahaman pada masyarakat secara umum akan pentingnya berinvestasi pada kualitas lingkungan binaan untuk meningkatkan *place value* dan kualitas hidup yang lebih baik.

2. DATA DAN METODE

Penelitian Pengaruh Studentifikasi terhadap *Place Value* Kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia Yogyakarta menggunakan pendekatan deduktif dengan metode kuantitatif. Teknik pengumpulan data untuk memenuhi kebutuhan data dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data secara primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan observasi lapangan, kuisisioner, dan wawancara. Sedangkan, teknik pengumpulan data sekunder dilakukan dengan kajian literatur dan telaah dokumen. Pengambilan sampel penelitian menggunakan teknik sampling bertujuan (*purposive sampling*) dengan rumus Isaac dan Michael. Data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis spatio-spasial, analisis deskriptif kuantitatif, analisis Kruskal-Wallis, dan analisis regresi linier berganda.

2.1. Analisis Spatio-temporal

Analisis spatio-temporal merupakan teknik analisis yang merepresentasikan kejadian di alam secara spasial dan dikorelasikan dalam satu atau beberapa periode waktu. Analisis ini digunakan untuk mengidentifikasi kronologi perkembangan wilayah studi yang didapatkan dari interpretasi peta citra Quickbird time series. Berdasarkan peta citra, akan diidentifikasi perubahan luas lahan terbangun dan penggunaan lahan yang terlihat dari tahun 1990 - 2022.

2.2. Analisis Deskriptif Kuantitatif

Variabel kependudukan dan jumlah mahasiswa tiap tahun ajaran, kondisi fisik properti dan status kepemilikan properti dijelaskan menggunakan analisis deskriptif kuantitatif. Berdasarkan data yang didapat dari hasil telaah dokumen, observasi, dan kuisisioner akan dianalisis dengan mendeskripsikan maupun menggambarkan hasil data tersebut untuk kemudian ditarik kesimpulan.

2.3. Analisis Kruskal-Wallis

Statistika Uji Kruskal-Wallis merupakan uji statistik non-parametrik yang digunakan untuk mempelajari perbedaan rata-rata antara lebih dari dua kelompok atau k buah kelompok. Data yang diambil berupa perubahan harga lahan dari tahun 1990-2022 yang dianalisis dalam penelitian ini bersifat tidak terdistribusi normal, sehingga Uji Kruskal-Wallis dipilih sebagai uji yang paling tepat. Formula statistik Kruskal-Wallis adalah dinyatakan sebagai berikut:

$$H = \frac{12}{N(N+1)} \left\{ \left(\sum_{i=1}^k \frac{R_k^2}{n_k} \right) \right\} - 3(N+1) \quad (1)$$

Keterangan N adalah Banyaknya jumlah kasus, R_k adalah Total ranking untuk setiap sampel ke-k, n_k adalah Banyaknya kasus pada setiap sampel ke-k, k adalah Banyaknya sampel.

2.4. Analisis Regresi Linier Berganda

Seberapa besar faktor-faktor studentifikasi yang berpengaruh terhadap harga lahan di kawasan studentifikasi akan dianalisis menggunakan analisis regresi linier berganda. Analisis regresi adalah teknik analisis untuk jenis penelitian asosiatif. Tujuan analisis ini adalah untuk mempelajari pengaruh variabel bebas (*predictor*) terhadap variabel tak bebas (*criterion*). Menurut Drapper dan Smith (1992)

analisis regresi linier berganda dapat mendefinisikan hubungan antara satu variabel dependen dengan satu atau lebih variabel independen. Hubungan tersebut dapat dinyatakan sebagai berikut:

$$NLPROP_i = b_0 + b_1 JARAK_i + b_2 LSLNT_i + b_4 GNPROP_i + b_5 STMLK_i + e_i \quad (2)$$

Keterangan NLPROP adalah Nilai Properti (Harga Tanah), JARAK adalah Jarak Properti ke Kampus Terpadu UII, LSLNT adalah Dummy Pertambahan Luas Lantai, GNPROP adalah Dummy Jenis Pemanfaatan Properti, STMLK adalah Dummy Status Kepemilikan.

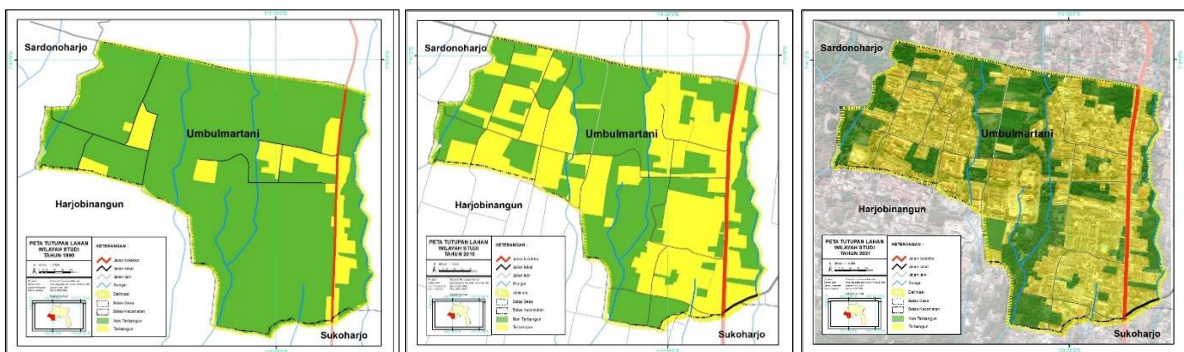
3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perubahan Kondisi Fisik Kawasan Studentifikasi

Kronologi perubahan kondisi fisik dimulai sejak pembangunan gedung kampus pertama yang hanya berupa Fakultas Teknik Sipil untuk memberi batas patok lahan kampus. Dalam rentang waktu 10 tahun pertama, pembangunan fasilitas penunjang aktivitas pendidikan masih terpusat secara linier sepanjang Jalan Kaliurang dan Jalan Degolan. Pada periode kedua proses studentifikasi, pembangunan fasilitas penunjang pendidikan mulai signifikan pada periode ini seiring dengan bertambahnya gedung-gedung fakultas baru. Pembangunan mulai dilakukan secara menyebar tetapi masih dapat diakses secara mudah terutama menuju gedung kampus. Sedangkan pada periode ketiga proses studentifikasi, semakin banyak pembukaan jurusan baru dan pemindahan kampus Fakultas Hukum dari Kampus UII Taman Siswa. Hal ini menyebabkan penambahan pembangunan fasilitas penunjang yang mulai merambah wilayah dusun yang lebih dalam atau jauh dari akses jalan raya.

Persentase lahan terbangun pada periode pertama proses studentifikasi hanya sebesar 8,89 ha (10%) dari total luas wilayah studi. Sedangkan, luas lahan non terbangun sebesar 76,64 ha (90%) dari total luas wilayah studi. Pada periode kedua, persentase lahan terbangun meningkat signifikan 3,6 kali lipat dari periode sebelumnya menjadi 40,87 ha (48%) dari total luas wilayah studi. Sedangkan, luas lahan non terbangun berkurang menjadi sebesar 44,34 ha (52%) dari total luas wilayah studi. Sedangkan pada periode ketiga, persentase lahan terbangun meningkat 0,4 kali lipat dari periode sebelumnya menjadi 55,52 ha (65%) dari total luas wilayah studi. Sedangkan, luas lahan non terbangun berkurang menjadi sebesar 29,68 ha (35%) dari total luas wilayah studi. Gambaran peta tutupan lahan wilayah studi tahun 2010 ditunjukkan pada gambar 1.

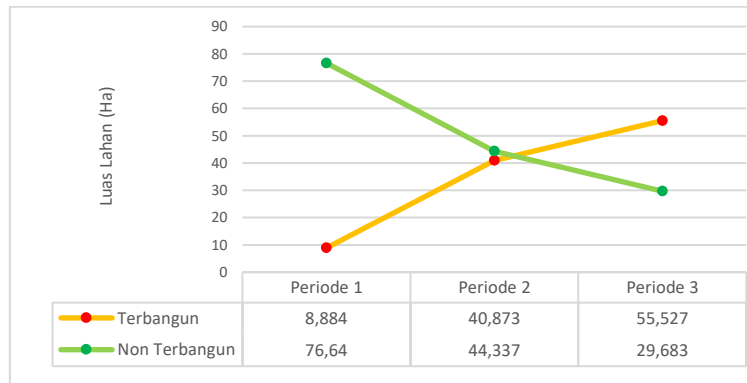
Gambar 1. Perubahan luas lahan terbangun dan non terbangun tahun 1990-2022 (Analisis, 2022)



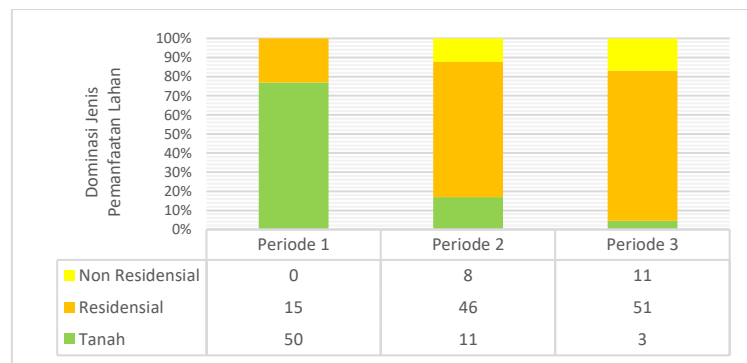
Berdasarkan hasil kuisisioner penelitian, sebanyak 50 responden (77%) berpendapat bahwa jenis penggunaan lahan tahun 1990-2000 didominasi oleh jenis penggunaan berupa tanah (tanah lapang, kebun, sawah, dan lainnya). Pemanfaatan lahan di wilayah studi pada periode tahun 2000-2010 didominasi jenis penggunaan sebagai residensial menurut 46 responden (71%). Sedangkan, sebanyak 51 responden (78%) berpendapat bahwa jenis penggunaan lahan tahun 2010-2022 masih didominasi

oleh jenis penggunaan berupa residensial (rumah, apartemen, rumah susun, kost dan lainnya). Persentase pendapat responden mengenai dominasi penggunaan lahan dapat dilihat pada gambar 3.

Gambar 2. Grafik Perubahan Luas Lahan Kawasan Studentifikasi tahun 1990-2022 (Analisis, 2022)



Gambar 3. Grafik Perubahan Dominasi Jenis Penggunaan Lahan tahun 1990-2022 (Analisis, 2022)



Perubahan Kondisi Non-Fisik Kawasan Studentifikasi

Kronologi perubahan aspek kependudukan dilihat dari perubahan struktur penduduknya. Pada periode pertama masih didominasi masyarakat asli dengan usia produktif. Pemanfaatan lahan berupa fungsi persawahan dan perkebunan menyebabkan masyarakat masih memanfaatkan sumber daya alam yang tersedia sehingga mata pencaharian didominasi pada sektor primer. Pada periode kedua, peningkatan jumlah fasilitas kampus mengundang banyak mahasiswa untuk menetap sehingga terbentuk konsentrasi pendatang dan hunian di sekitar kawasan kampus. Peluang ekonomi ini dimanfaatkan oleh masyarakat asli sehingga sektor mata pencaharian mulai bergeser ke sektor tersier. Sedangkan, pada periode ketiga struktur penduduk didominasi usia lansia. Selain itu, terlihat perubahan bahwa masyarakat asli usia produktif bermigrasi karena menjual propertinya kepada investor dan terdapat perbedaan kemampuan ekonomi untuk modal menyediakan fasilitas penunjang.

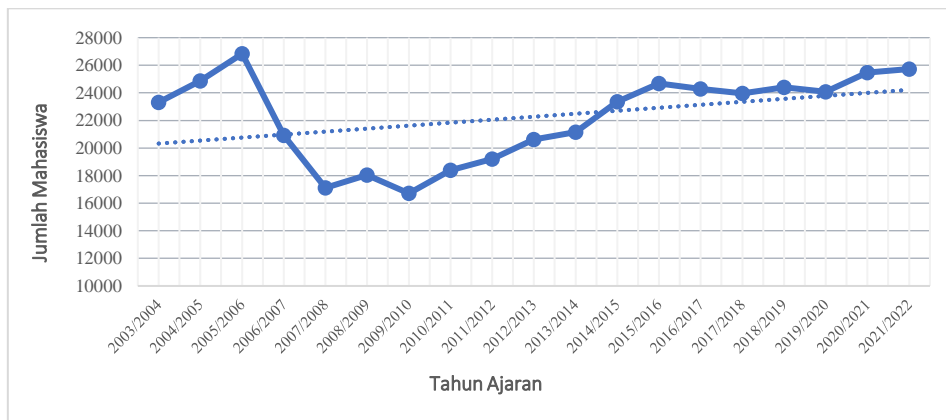
Struktur penduduk lainnya diisi oleh mahasiswa sebagai pendatang. Berdasarkan data yang didapat, penambahan jumlah mahasiswa tiap tahunnya menunjukkan trendline yang cenderung meningkat selaras dengan peningkatan luas lahan terbangun guna memenuhi kebutuhan mahasiswa. Grafik pertumbuhan jumlah mahasiswa pada tiap tahun ajaran yang berkuliah di Kampus Terpadu UII ditunjukkan pada gambar 4.

Perubahan Nilai Properti Kawasan Studentifikasi

Pengelompokan perubahan nilai lahan dibagi per satu dekade atau menjadi 3 periode dengan data perkiraan harga lahan yang didapatkan melalui hasil kuisioner penelitian. Berdasarkan uji histogram, diketahui bahwa sebaran data harga lahan pada ketiga kelompok berbeda, maka hanya

dapat dianalisis nilai rata-rata dan nilai signifikansinya. Berdasarkan hasil uji mean didapatkan dari hasil uji ketiga periode proses studentifikasi, diketahui bahwa pada setiap jenjang periode proses studentifikasi, terjadi peningkatan rata-rata harga lahan perkiraan di kawasan studi. *Mean rank* secara berturut-turut tiap periode adalah 36,88; 104,98; dan 152,15. Hasil uji statistik didapatkan hasil bahwa nilai signifikansi (p) sebesar 0 atau p kurang dari 0,05 artinya H_0 ditolak, sehingga angka tersebut telah membuktikan bahwa terdapat pengaruh pada setiap periode proses studentifikasi terhadap harga perkiraan lahan di kawasan studi. Menurut hasil yang diperoleh dapat disimpulkan bahwa harga perkiraan lahan pada periode tahun 2010-2022 lebih besar dari harga perkiraan lahan pada periode tahun 2000-2010 dan lebih besar dari harga perkiraan lahan pada periode tahun 1990-2000.

Gambar 4. Grafik Perubahan Jumlah Mahasiswa Tiap Tahun Ajaran 2003-2022 (Analisis, 2022)



Pengaruh Studentifikasi terhadap *Place Value* Kawasan Studentifikasi

Berdasarkan hasil analisis, diketahui bahwa pada hasil uji ini diperoleh f hitung sebesar 369,753 dengan nilai signifikasnsi sebesar 0,000. Nilai probabilitas F hitung (sig.) pada output lebih kecil dari 0.05 maka dapat disimpulkan bahwa model regresi yang diestimasi layak. Nilai *R square* bernilai 0.961 yang mendekati angka 1 artinya pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen sebesar 96,1%. Sedangkan sisanya sebesar 3,9% dipengaruhi variabel lain yang tidak ada dalam model regresi penelitian. Hal ini menunjukkan bahwa studentifikasi berpengaruh terhadap *place value* kawasan. Hasil analisis regresi linier berganda ditunjukkan pada tabel 1.

Tabel 1. Hasil Uji Statistik dengan regresi Linier Berganda (Analisis, 2022)

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	9029030.800	246038.520		36.698	.000		
Jarak dari Kampus	-12134.959	324.690	-.972	-37.374	.000	.960	1.041
Perluasan Lantai	109109.337	87266.397	.032	1.250	.216	.964	1.037
Jenis Penggunaan Properti	-50879.873	77897.631	-.018	-.653	.516	.885	1.130
Status Kepemilikan Properti	64537.824	70062.523	.025	.921	.361	.894	1.118

Berdasarkan tabel 1 dapat diketahui bahwa variabel jarak memiliki nilai signifikansi $0,000 < 0,05$ artinya variabel ini memiliki berpengaruh signifikan terhadap harga lahan. Sedangkan variabel perluasan lantai, jenis penggunaan properti, dan status kepemilikan properti secara berturut-turut memiliki nilai signifikasnsi sebesar 0,216; 0,516; dan 0,361 yang ketiganya bernilai lebih besar dari

0,05. Hal ini berarti ketiga variabel tersebut tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai lahan. Persamaan regresi yang dihasilkan dari uji T tersebut adalah sebagai berikut:

$$Y = 9.029.030,800 - 12.134,959X_1 + 109.109,337X_2 - 50.879,873X_3 + 64.537,824X_4 + \epsilon_i \quad (3)$$

Keterangan Y adalah nilai properti (harga tanah), X_1 adalah jarak properti ke Kampus Terpadu UII (meter), X_2 adalah dummy penambahan luas lantai, X_3 adalah dummy jenis pemanfaatan properti X_4 adalah *dummy* status kepemilikan

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan dalam penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa studentifikasi berpengaruh secara signifikan terhadap *place value* kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Hal ini dibuktikan dengan temuan penelitian bahwa keberadaan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia menyebabkan studentifikasi yang berpengaruh terhadap perkembangan fisik dan non fisik wilayah di sekitarnya. Perubahan fisik kawasan teridentifikasi dan menunjukkan perubahan luas lahan terbangun dan non terbangun pada setiap periode proses studentifikasi. Perkembangan pembangunan fasilitas kampus yang beriringan dengan peningkatan luas lahan terbangun di sekitarnya sebagai respon terhadap adanya konsentrasi mahasiswa yang membutuhkan fasilitas penunjang membuktikan bahwa fenomena studentifikasi terus berpengaruh pada setiap periodenya. Selain itu, studentifikasi menyebabkan perubahan struktur penduduk karena adanya penambahan jumlah mahasiswa disetiap tahun ajaran dan adanya perbedaan kemampuan ekonomi antara masyarakat asli dengan pendatang (investor) yang memiliki modal lebih banyak sehingga struktur penduduk di kawasan studentifikasi didominasi oleh pendatang. Studentifikasi juga menyebabkan terjadinya perubahan mata pencaharian penduduk sekitar dari sektor primer menjadi sektor tersier.

Fenomena studentifikasi di Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia membentuk suatu aspek *place value* yaitu sebagai faktor pembangkit perekonomian kawasan terutama dilihat dari nilai properti di kawasan tersebut. Nilai properti erat kaitannya dengan harga lahan. Hasil temuan studi menunjukkan bahwa terjadi peningkatan signifikan terhadap nilai properti di tiap periodenya. Peningkatan yang signifikan terjadi sepanjang jalan kolektor, sehingga kawasan ini dapat dikategorikan *high quality area* didukung dengan aksesibilitas menuju pusat fasilitas pendidikan yang mudah dan kelengkapan fasilitas lain seperti perdagangan dan jasa serta kondisi lingkungan yang baik.

Pengaruh studentifikasi terhadap *place value* kawasan ditunjukkan bahwa variabel jarak properti dari pusat kampus berpengaruh signifikan terhadap *place value* kawasan dengan hubungan yang berbanding terbalik atau bersifat negatif. Sedangkan, variabel lain yaitu perluasan lantai, jenis penggunaan dan status kepemilikan properti tidak berpengaruh signifikan terhadap *place value* kawasan. Berdasarkan hasil ini, lahan dengan akses jarak yang lebih dekat akan dinilai tinggi karena cenderung akan dialokasikan untuk aktivitas atau jenis pemanfaatan yang menghasilkan perputaran uang yang lebih tinggi sesuai prinsip *the highest and best use*.

5. REFERENSI

- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use: Toward a General*. East-West Center Press.
- Bappeda Daerah Istimewa Yogyakarta. (2021). Jumlah Sekolah. URL http://bappeda.jogjaprovo.go.id/dataku/data_dasar/cetak/478-jumlah-sekolah
- Brooks, N., Adger, W. N., & Kelly, P. M. (2005). The determinants of vulnerability and adaptive capacity at the national level and the implications for adaptation. *Global Environmental Change*, 15(2), 151–163
- Carmona, M. (2019). Place value: place quality and its impact on health, social, economic and environmental outcomes. *Journal of Urban Design*, 24(1), 1–48. <https://doi.org/10.1080/13574809.2018.1472523>

- Greenstein, Rosalind. 2007. "A National Studi of Community Land Trusts". Lincoln Institue of Land Policy, Cambridge.
- 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>
- Kennedy, M., & Leonard, P. (2001). *Dealing with neighborhood change: A primer on gentrification and policy choices*. Brookings Institution Washington, DC.
- Kinton, C., Smith, D. P., & Harrison, J. (2016). DeStudentification: Emptying Housing and Neighbourhoods of Student Populations. *Environment and Planning A*, 48(8), 1617–1635.
- Pramana, A. Y. E. (2017). Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta Studi Kasus Kecamatan Ngaglik , Kabupaten Sleman , Daerah Istimewa. *Prosiding Seminar Nasional XII "Rekayasa Teknologi Industri Dan Informasi 2017*, 11.
- Smith, D. P. (2004). "Studentification ication": The gentrification factory? *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, Lees 1999, 73–90. <https://doi.org/10.4324/9780203392089>