

# Tipologi Properti Komersial Berdasarkan Jarak Pada Kawasan Studentifikasi di Sekitar Universitas Sumatera Utara, Medan

Y. T. Hutauruk<sup>1</sup>, R. Susanti<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Badan Pertanahan Nasional Sumatera Utara, Indonesia

<sup>2</sup> Universitas Diponegoro, Indonesia

## Article Info:

Received: 04 July 2022

Accepted: 05 July 2022

Available Online: 03 June 2024

## Keywords:

Tipologi kawasan, Studentifikasi, Nilai Properti Komersial, Jarak

## Corresponding Author:

Yosephine Tania Hutauruk

Diponegoro University,

Semarang, Indonesia

Email:

[yosephinehutauruk7@gmail.com](mailto:yosephinehutauruk7@gmail.com)

**Abstract:** Kota Medan terdapat sekitar 20 universitas yang dimana adanya keberadaan kampus-kampus tersebut memiliki daya tarik bagi calon mahasiswa yang berada di dalam maupun di luar kota Medan salah satunya adalah Universitas Sumatera Utara (USU). Pada kawasan di sekitar kampus terkhusus pada jalan-jalan yang dekat dengan kawasan kampus mengalami banyak perkembangan dan perubahan yang dapat mempengaruhi pembentukan tipologi kawasan studentifikasi. Perubahan dan perkembangan yang terjadi baik di bagian Utara, Selatan, Barat maupun Timur sangat terlihat dan menjadikan daerah di sekitaran kampus tersebut menjadi pilihan mahasiswa yang berasal dari luar kota untuk menetap. Pada kawasan Universitas Sumatera Utara terdapat perubahan pada kawasan studentifikasi khususnya yang berpengaruh pada commercial property value (nilai properti komersial). Perubahan nilai properti komersial pada kawasan studentifikasi di Sekitar Universitas Sumatera Utara dipengaruhi oleh jarak dan pelayanan yang diberikan oleh pemilik property komersial. Tipologi kawasan studentifikasi berdasarkan jarak berkembang sesuai dengan kebutuhan mahasiswa. Kebutuhan mahasiswa tersebut dapat digolongkan menjadi kebutuhan primer, sekunder dan tersier.

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):

Hutauruk, Y. T., & Susanti, R. (2024). Tipologi Properti Komersial Berdasarkan Jarak Pada Kawasan Studentifikasi di Sekitar Universitas Sumatera Utara, Medan. *Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*, 13(2), 143–155.

## 1. PENDAHULUAN

Kota Medan memiliki 20 Universitas yang dimana dapat berpengaruh terhadap perkembangan kawasan mulai dari fisik kawasan dan penggunaan lahan. Universitas menjadi generator yang dapat mempengaruhi perubahan kota pada kawasan perkotaan yang padat banyak terdapat perubahan fungsi properti komersial dikarenakan proses studentifikasi. Adanya fenomena studentifikasi pada suatu kawasan berdampak pada lingkungan sekitar atau yang disebut place value. Proses studentifikasi menunjukkan perkembangan kearah positif pada sektor ekonomi kawasan tersebut. Peningkatan aktivitas pada kawasan studentifikasi berpengaruh pada pemanfaatan ruang yang menimbulkan perubahan nilai properti yang sangat berpengaruh pada place value yaitu properti komersial. Khususnya pada perkembangan properti komersial di sekitar kawasan studentifikasi. Sehingga, jenis properti komersial yang berbeda dapat mempengaruhi nilai properti komersial dan juga nilai tempat yang dapat mempengaruhi jarak properti komersial dengan Universitas Sumatera Utara. Berdasarkan teori yang sudah dijelaskan bahwa tipologi kawasan memiliki pengertian yang disampaikan oleh (Febriana, 2012) adalah klasifikasi yang dimana biasanya berupa pengelompokan fisik bangunan, berupa karakteristik umum ditentukan pada bangunan dan tempat-tempat perkotaan, menurut hubungan mereka dengan kategori yang berbeda, seperti intensitas pembangunan (dari desa ke kota) derajat formalitas dan sekolah pemikiran. Karakteristik individu tersebut dapat membentuk pola yang berhubungan dengan elemen-elemen secara hirarki di skala fisik. Tipologi pada suatu kawasan dapat dipengaruhi oleh adanya perubahan fungsi kawasan tersebut misalnya adanya fenomena studentifikasi. Fenomena

studentifikasi menurut Macmillan merupakan perubahan sosial dan lingkungan yang disebabkan oleh peningkatan jumlah pelajar yang tinggal pada area tertentu di suatu wilayah atau kota (Joana, 2010). Sehingga dapat disimpulkan studentifikasi merupakan salah satu fenomena adanya mahasiswa yang masuk dan tinggal pada kawasan yang memiliki perguruan tinggi sehingga membentuk sebuah populasi dan konsentrasi hunian di sekitar kampus yang dapat memberi dampak sosial, budaya, fisik dan ekonomi. Perubahan yang terjadi pada kawasan studentifikasi dapat dilihat dari seberapa jauh dari kawasan universitas itu dibangun. Sehingga dengan penentuan jarak dengan penggunaan konsep Neighborhood unit menurut (Perry, 1952) mengatakan bahwa menentukan prinsip-prinsip fisik yang perlu diperhatikan yaitu ukuran dan batas lingkungannya. Ukuran yang dipertimbangkan oleh (Perry, 1952) adalah  $\frac{1}{4}$  mil merupakan radius maksimum untuk berjalan kaki pulang-pergi dari rumah ke pusat komunitas. Pada kawasan ini jarak yang diambil adalah 0 – 500 meter, 500 – 1000 meter dan > 1000 meter. Jarak yang ditentukan diatas dipengaruhi oleh kebiasaan masyarakat yang masih gengsi untuk berjalan kaki, selain itu faktor iklim lingkungan juga memberikan kenyamanan bagi pejalan kaki, bagi negara tropis seperti Indonesia juga sebaiknya akan mempengaruhi seseorang berjalan kaki. Masalah kenyamanan dipengaruhi oleh kondisi panas matahari yang diterima oleh pejalan kaki. Sehingga pada akhirnya jarak ini dipilih karena tergolong masih sangat dekat, dekat dan sedang dari universitas.

Perubahan besar yang terlihat adalah adanya perubahan ekonomi yang dimana dengan adanya studentifikasi muncul bangunan komersial baru di sekitar universitas yang menyebabkan perubahan fungsi properti komersial dalam pemenuhan kebutuhan mahasiswa yang dimana tipologi property komersial dapat digolongkan berdasarkan kebutuhan oleh mahasiswa yaitu kebutuhan primer, sekunder dan tersier (Douglas & Isherwood, 2008) . Sehingga dengan adanya tipologi property komersial berdasarkan jarak pada kawasan studentifikasi dapat dilihat keterkaitan studentifikasi dengan tipologi property komersial berdasarkan jarak dengan pemenuhan kebutuhan mahasiswa. Sehingga didapatkan bahwa tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui tipologi properti komersial berdasarkan jarak pada kawasan studentifikasi di Sumatera Utara khususnya di sekitar Universitas Sumatera Utara

## 2. DATA DAN METODE

### 2.1. Data Penelitian

Penelitian ini membutuhkan berbagai data, yang akan digunakan dalam tipologi property komersial berdasarkan jarak pada kawasan studentifikasi yaitu lama bangunan telah dibangun, jenis komoditas, fungsi bangunan dan pelayanan bangunan komersial. Kebutuhan data pada penelitian ini Tabel 1. Data yang digunakan pada penelitian ini adalah data primer berupa data hasil observasi lapangan dan wawancara dan juga data sekunder berupa data dari *Google Maps* dan *Google Earth*.

### 2.2. Metode Analisis Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan kegunaan tertentu. Cara ilmiah berarti kegiatan penelitian itu didasarkan pada ciri-ciri keilmuan yaitu rasional, empiris, dan sistematis. Berdasarkan pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa metode penelitian adalah suatu cara ilmiah untuk memperoleh data dengan tujuan dan kegunaan tertentu (Darmadi, 2013). Berdasarkan yang disampaikan oleh (Sugiono, 2014) mengatakan bahwa penelitian merupakan salah satu cara ilmiah yang dimana berisi kegiatan penelitian yang berdasarkan pada ciri-ciri keilmuan yaitu rasional, empiris dan sistematis. Teknik dan metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik deskriptif kuantitatif. Menurut (Resseffendi, 2010) mengatakan bahwa penelitian deskriptif adalah penelitian yang menggunakan observasi, wawancara atau angket mengenai keadaan sekarang ini, mengenai subjek yang sedang kita teliti. Untuk pendekatan penelitian dalam penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif, seperti yang dikemukakan (Sugiyono, 2017) bahwa metode penelitian kuantitatif diartikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrument penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik, dengan tujuan untuk mengaju hipotesis yang telah ditetapkan.

Dalam analisis diperlukan tahapan yang dapat menjelaskan mengenai teknis-teknis analisis yang digunakan dalam penelitian yang disebut sebagai tahapan analisis. T(Zuhdi, 2018) tahapan analisis digunakan untuk mengetahui tipologi properti komersial berdasarkan jarak pada kawasan studentifikasi di sekitar

Universitas Sumatera Utara. Teknik ini memiliki bagian yang sangat penting karena sangat krusial yang dimana dalam setiap analisis pada akhirnya akan menghasilkan suatu keluaran atau hasil yang berbeda dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan peneliti dan pada akhirnya mendapat output yang sesuai. Teknik analisis yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Analisis Fungsi Properti Komersial Berdasarkan Jarak Pada Kawasan Studentifikasi di sekitar Universitas Sumatera Utara  
 Gambaran umum fungsi property komersial pada kawasan studentifikasi sangat bervariasi. Identifikasi yang dilakukan terhadap kriteria tipologi property komersial kawasan studentifikasi dengan berdasarkan jarak bertujuan mengetahui seberapa besar pengaruh jarak tempuh dari Universitas Sumatera Utara terhadap pembentukan tipologi property komersial pada kawasan studentifikasi
2. Analisis Tipologi Properti Komersial Berdasarkan Jarak pada Kawasan Studentifikasi Menggunakan Analisis Deskriptif Kuantitatif  
 Setelah dilakukan analisis deskriptif untuk fungsi properti komersial berdasarkan jarak yang dilakukan adalah mengelompokkan kawasan komersial property yang memiliki kesamaan karakteristik. Kemudian pada analisis ini dilakukan melalui beberapa tahapan yaitu tahapan pertama dengan mengelompokkan semua fungsi property komersial pada jarak 0-500 meter, setelah itu mengelompokkan fungsi property komersial pada jarak 500-1000 meter dan yang ketiga mengelompokkan fungsi property komersial pada jarak lebih dari 1000 meter dari Universitas Sumatera Utara. Sehingga pada akhirnya analisis ini bertujuan untuk mengelompokkan properti komersial berdasarkan jarak tempuh dari Universitas Sumatera Utara.

**Tabel 1.** Data Penelitian (Analisis, 2022)

Sasaran	Variabel	Nama Data	Tahun	Jenis Data	Bentuk Data	Metode Pengumpulan	Sumber Data
Identifikasi karakteristik properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara	Aspek pelayanan	Lama bangunan telah dibangun Objek pelayanan	2021	Primer	Deskripsi	Observasi Lapangan	Masyarakat
Identifikasi komoditas yang dijual pada bangunan property	Aspek komoditas	Barang yang dijual berupa makanan Barang yang dijual berupa makanan Barang yang dijual berupa makanan	2021	Primer	Deskripsi	Observasi Lapangan	Masyarakat
Identifikasi nilai properti komersial berdasarkan jarak	Jarak 0-500 meter Jarak 500-1000 meter Jarak >1000 meter	Fungsi bangunan komersial Pelayanan bangunan komersial Fungsi bangunan komersial Pelayanan bangunan komersial Fungsi bangunan komersial Pelayanan bangunan komersial	2021	Primer	Deskripsi	Observasi Lapangan	Masyarakat

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Analisis Fungsi Properti Komersial Berdasarkan Jarak Pada Kawasan Studentifikasi di Sekitar Universitas Sumatera Utara

Menurut (Zuhdi, 2018) Ketersediaan kondisi fisik dan komoditas yang dijual pada properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara dapat memberikan informasi mengenai keragaman fasilitas dalam penyediaan kebutuhan mahasiswa sesuai dengan proses atau fase studentifikasi. Pada sisi Utara dari Universitas Sumatera Utara terdapat beragam jenis jenis komoditas yang dijual yang dimana pada setiap bagian sisi terdapat banyak properti komersial. Pada bagian utara jumlah total properti komersial yaitu ada 101 bangunan properti komersial. Pada pengelompokan tipologi properti komersial berdasarkan jarak pada kawasan studentifikasi di sisi Utara dapat dikelompokkan menjadi 3 yaitu:

1. Properti komersial berdasarkan jarak 0 – 500 meter terlihat adanya warung makan, fotocopy, butik pakaian, toko peralatan rumah tangga, salon, rumah sakit dan apotek artinya mahasiswa sangat

membutuhkan pemenuhan kebutuhan primer, sekunder dan tersier yang tersebar pada kawasan studentifikasi ini untuk memenuhi kebutuhan mereka.

2. Properti komersial berdasarkan jarak 500 - 1000 meter terlihat adanya kos, warung, warung makan, percetakan, butik pakaian, toko peralatan rumah tangga, salon, dokter gigi, doorsmeer artinya mahasiswa sangat membutuhkan pemenuhan kebutuhan primer, sekunder dan tersier yang tersebar pada kawasan studentifikasi ini untuk memenuhi kebutuhan mereka.
3. Properti komersial berdasarkan jarak > 1000 meter terlihat adanya kantor, warung makan, kos, pengianapan dan laundry artinya mahasiswa sangat membutuhkan pemenuhan kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder yang tersebar pada kawasan studentifikasi ini untuk memenuhi kebutuhan mereka.

Pada sisi Selatan dari Universitas Sumatera Utara terdapat beragam jenis jenis komoditas yang dijual yang dimana pada setiap bagian sisi terdapat banyak properti komersial. Pada bagian utara jumlah total properti komersial yaitu ada 189 bangunan properti komersial.

**Tabel 2.** Diagram Fungsi Properti Komersial Berdasarkan Jarak pada Sisi Selatan (Analisis, 2022)

No	Jarak	Fungsi Properti Komersial	Jenis Komoditas	Jumlah
1	0 – 500 meter	Perdagangan	Warung makan	24
			Warung	13
			Percetakan	2
			Café	3
			Jual pulsa	5
			Depot air minum	1
			Minimarket	1
		Jasa	Penjahit	1
			<i>Barbershop</i>	3
			Jasa service laptop	1
			Laundry	6
			Warnet	2
			Kost	24
			Doorsmeer	1
Jasa service motor	1			
2	500 – 1000 meter	Perdagangan	Warung makan	17
			Depot air minum	2
			Warung	5
			Percetakan	1
			Café	2
		Butik baju	1	
		Jasa	Laundry	6
			Kost	13
			Warnet	2
			Salon	2
<i>Barbershop</i>	2			
Doorsmeer	2			
Bengkel	3			
3	>1000 meter	Perdagangan	Warung	10
			Warung makan	6
			Jual gas	1
			Jual sayur	1
			Butik	1
		Jasa	Kos	23
			Salon	1

Pada pengelompokan tipologi properti komersial berdasarkan jarak pada kawasan studentifikasi di sisi Selatan dapat dikelompokkan menjadi 3 yaitu:

1. Properti komersial berdasarkan jarak 0 – 500 meter terlihat adanya warung makan, warung, percetakan, jual pulsa, penjahit, kos, warnet, jasa service motor dan doorsmeer artinya mahasiswa

sangat membutuhkan pemenuhan kebutuhan primer dan sekunder yang tersebar pada kawasan studentifikasi ini untuk memenuhi kebutuhan mereka.

2. Properti komersial berdasarkan jarak 500 - 1000 meter terlihat adanya kos, warung, warung makan, percetakan, butik pakaian, laundry, warnet, barbershop, bengkel dan doorsmeer artinya mahasiswa sangat membutuhkan pemenuhan kebutuhan primer dan sekunder yang tersebar pada kawasan studentifikasi ini untuk memenuhi kebutuhan mereka.
3. Properti komersial berdasarkan jarak > 1000 meter terlihat adanya jual gas, jual sayur, butik pakaian, warung kos dan salon artinya mahasiswa sangat membutuhkan pemenuhan kebutuhan primer, sekunder dan tersier yang tersebar pada kawasan studentifikasi ini untuk memenuhi kebutuhan mereka.

Pada sisi Barat dari Universitas Sumatera Utara terdapat beragam jenis jenis komoditas yang dijual yang dimana pada setiap bagian sisi terdapat banyak properti komersial. Pada bagian utara jumlah total properti komersial yaitu ada 217 bangunan properti.

**Tabel 3.** Diagram Fungsi Properti Komersial Berdasarkan Jarak pada Sisi Barat (Analisis, 2022)

No	Jarak	Fungsi Properti Komersial	Jenis Komoditas	Jumlah
1	0 – 500 meter	Perdagangan	Warung	22
			Percetakan	10
			Warung makan	39
			Jual pulsa	7
			Cathering	1
			Café	2
			Minimarket	3
			Depot air minum	3
			Butik baju	1
			Jual buah	1
			Jual bunga	1
		Jasa	Kost	31
			Laundry	14
			Doorsmeer	3
			Barbershop	4
			Penjahit	4
			Salon	1
2	500 – 1000 meter	Perdagangan	Warung	2
			Depot air minum	1
Jasa	Laundry	1		
	Kost	17		
3	>1000 meter	Perdagangan	Warung	8
			Toko peralatan rumah tangga	1
			Warung makan	6
			Percetakan	13
		Jasa	Kos	13
			Laundry	1
			Rental mobil	1
			Bengkel	2
		<i>Barbershop</i>	1	

Pada sisi Timur dari Universitas Sumatera Utara terdapat beragam jenis jenis komoditas yang dijual yang dimana pada setiap bagian sisi terdapat banyak properti komersial. Pada bagian utara jumlah total properti komersial yaitu ada 204 bangunan properti. Pada pengelompokan tipologi property komersial berdasarkan jarak pada kawasan studentifikasi di sisi Timur dapat dikelompokkan menjadi 3 yaitu:

1. Properti komersial berdasarkan jarak 0 – 500 meter terlihat adanya warung, warung makan, kos dan laundry artinya mahasiswa sangat membutuhkan pemenuhan kebutuhan primer yang tersebar pada kawasan studentifikasi ini untuk memenuhi kebutuhan mereka.
2. Properti komersial berdasarkan jarak 500 - 1000 meter terlihat adanya warung, panglong, percetakan, toko mainan, toko handphone, toko emas, toko peralatan rumah tangga, kos, warung, warung makan, butik pakaian, laundry, warnet, barbershop, bengkel dan doorsmeer artinya mahasiswa sangat membutuhkan pemenuhan kebutuhan primer, sekunder dan tersier yang tersebar pada kawasan studentifikasi ini untuk memenuhi kebutuhan mereka.
3. Properti komersial berdasarkan jarak > 1000 meter terlihat adanya warung, jual pulsa, warung makan, percetakan, kos, doorsmeer, klinik dan salon artinya mahasiswa sangat membutuhkan pemenuhan kebutuhan primer dan sekunder yang tersebar pada kawasan studentifikasi ini untuk memenuhi kebutuhan mereka.

**Tabel 4** Diagram Fungsi Properti Komersial Berdasarkan Jarak pada Sisi Timur (Analisis, 2022)

No	Jarak	Fungsi Properti Komersial	Jenis Komoditas	Jumlah
1	0 – 500 meter	Perdagangan	Warung	13
			Warung makan	3
		Jasa	Kos	13
			Laundry	5
2	500 – 1000 meter	Perdagangan	Warung	7
			Panglong	1
			Percetakan	31
			Toko perlengkapan rumah tangga	17
			Warung makan	19
			Jual pulsa	1
			Toko mainan	2
			Toko bunga	1
			Toko emas	1
			Toko handphone	6
			Pasar	1
			Butik pakaian	6
			Minimarket	2
			Toko elektronik	3
			Toko perlengkapan kimia	1
			Toko sepatu	2
		Depot air minum	1	
		Apotik	2	
		Optik	5	
		Jasa	Kos	6
Salon	5			
Transportasi	2			
Bengkel	1			
3	>1000 meter	Perdagangan	Warung	4
			Jual pulsa	1
			Warung makan	5
			Percetakan	1
		Jasa	Kos	22
			Doorsmeer	1
			Klinik	1
			Salon	1
			Barbershop	1



## Analisis Tipologi Properti Komersial Berdasarkan Jarak Pada Kawasan Studentifikasi di Sekitar Universitas Sumatera Utara

Tipologi 1 (0 – 500 meter) objek pelayanan properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara, pada sisi Utara objek pelayanan atau konsumen yang dilayani lebih banyak adalah mahasiswa. Pada sisi Selatan objek pelayanan atau konsumen yang dilayani lebih banyak adalah mahasiswa. Pada sisi Barat objek pelayanan atau konsumen yang dilayani lebih banyak adalah mahasiswa. Dan pada sisi Timur objek pelayanan atau konsumen yang dilayani lebih banyak adalah mahasiswa. Menurut (Sujono, 2011) nilai suatu properti akan dipengaruhi atau ditentukan oleh karakteristik atau kualitas fisik properti tersebut maupun faktor yang berasal dari luar. Faktor luar dapat juga berupa konsumen ataupun objek pelayanan yang dilayani properti komersial tersebut. Sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai ekonomi yang dihasilkan oleh properti komersial pada tipologi 1 properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara umumnya di dominasi oleh mahasiswa.

Jenis komoditas yang dijual pada properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara, pada sisi utara jenis komoditas yang dilayani dapat digolongkan menjadi 3, yaitu: (1) Pemenuhan kebutuhan primer mahasiswa yang dimana berupa percetakan, warung makan, kos dan laundry, (2) Pemenuhan kebutuhan sekunder mahasiswa yang dimana dapat berupa butik pakaian, salon dan doormseer, (3) Pemenuhan kebutuhan tersier mahasiswa yang dimana berupa toko peralatan rumah tangga, toko elektornik.

Pada sisi Selatan jenis komoditas yang dilayani dapat digolongkan menjadi 2 yaitu: (1) Pemenuhan kebutuhan primer mahasiswa yang dimana berupa percetakan, warung makan, kos dan laundry, (2) Pemenuhan kebutuhan sekunder mahasiswa yang dimana dapat berupa warnet, bengkel dan doormseer. Pada sisi Barat jenis komoditas yang dilayani dapat digolongkan menjadi 3 yaitu: (1) Pemenuhan kebutuhan primer mahasiswa yang dimana berupa percetakan, warung makan, kos dan laundry, (2) Pemenuhan kebutuhan sekunder mahasiswa yang dimana dapat berupa warnet, salon, barbershop dan doormseer, (3) Pemenuhan kebutuhan tersier mahasiswa yang dimana berupa jual bunga, penjahit. Pada sisi Timur jenis komoditas yang dilayani hanya kebutuhan primer yaitu: Pemenuhan kebutuhan primer mahasiswa yang dimana berupa percetakan, warung makan, kos dan laundry

Terlihat bahwa pada setiap sisi kawasan yang dekat dengan kampus mengutamakan kebutuhan mahasiswa. Menurut (Zuhdi, 2018) Ketersediaan kondisi fisik dan komoditas yang dijual pada properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara dapat memberikan informasi mengenai keragaman fasilitas dalam penyediaan kebutuhan mahasiswa sesuai dengan proses atau fase studentifikasi. Sehingga dengan adanya beberapa jenis komoditas pada jarak 0 -500 meter di setiap sisi Universitas Sumatera Utara dapat memenuhi kebutuhan mahasiswa baik kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier.

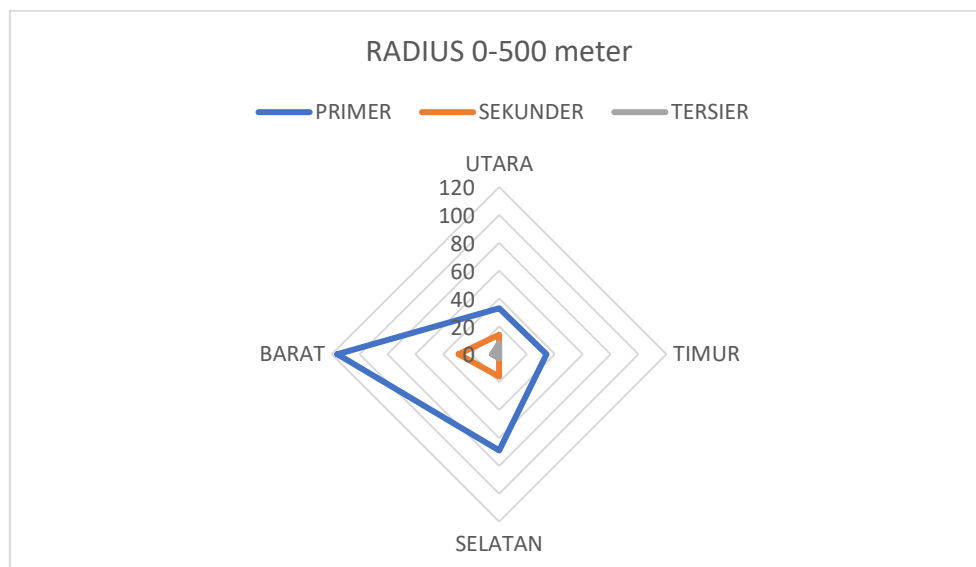
Tahun dibangunnya properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara pada sisi Utara dibangun dari sekitar tahun 2003 sampai dengan tahun 2018. Pada sisi Selatan dibangun dari sekitar tahun 1980 sampai dengan tahun 2020. Pada sisi Barat dibangun dari sekitar tahun 1970 sampai dengan tahun 2019. Pada sisi Timur dibangun dari sekitar tahun 1960 sampai dengan tahun 2002. Dampak pengaruh positif studentifikasi berupa pertumbuhan ekonomi daerah dan pajak serta mulai bermunculannya jenis-jenis pekerjaan baru yang memiliki keragaman yang berbeda di wilayah terdampak studentifikasi (Carmona, 2019; Moos et al., 2019). Terlihat bahwa pembangunan properti komersial dimulai dari sisi Timur yang dimana pada sisi tersebut dibangun mulai dari tahun 1960, selain dikarekan adanya pembangunan Universitas Sumatera Utara, properti komersial di sisi Timur juga terdapat di sepanjang jalan arteri primer yaitu Jalan Jamin Ginting yang membuat kawasan tersebut akan lebih cepat berkembang. Kemudian pada dilanjutkan sisi Barat yang dimana merupakan pusat pertumbuhan permukiman di sekitar Universitas Sumatera Utara dan dilanjutkan pada sisi Selatan dan pembangunan baru di sisi Utara.

Alasan membangun properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara pada sisi utara para pemilik properti komersial membuka usaha disana dikarenakan dekat dengan kampus dan lokasinya yang strategis yaitu di tengah kota Medan. Pada sisi Selatan para pemilik properti komersial membuka usaha disana dikarenakan mencari penghasilan tambahan, dekat dengan kampus, melanjutkan usaha orang tua dan lokasinya yang strategis yaitu di tengah kota Medan. Pada sisi Barat para pemilik properti komersial membuka usaha disana dikarenakan mencari penghasilan utama, dekat dengan kampus, melanjutkan usaha orang tua dan lokasinya yang strategis yaitu di tengah kota Medan. Pada sisi Timur para pemilik properti

komersial membuka usaha disana dikarenakan melanjutkan usaha orang tua. Menurut (Basuki, 2014) jarak ideal berjalan kaki untuk mendapatkan pelayanan jarak minimumnya adalah 300 meter hingga jarak maksimum 1000 meter yang disesuaikan dengan letak kawasannya. Pada jarak 0 – 500 meter merupakan jarak yang masih dekat dengan kampus sehingga dengan demikian adanya pembangunan properti komersial sangat pesat ditambah dengan lokasi kampus yang sangat strategis.

Perubahan fisik properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara perubahan fisik properti komersial di sisi Utara tergolong tidak pernah. Perubahan fisik properti komersial di sisi Selatan tergolong tidak pernah. Perubahan fisik properti komersial di sisi Barat tergolong tidak pernah. Perubahan fisik properti komersial di sisi Timur tergolong tidak pernah. Menurut (Sujono, 2011) Faktor fisik, jenis, dan kegunaan properti, sebagai contoh nilai suatu properti untuk pertanian akan mempunyai nilai jual yang berbeda dengan nilai properti untuk industri. Ukuran dan bentuk akan lebih menarik/menambah nilai jual yang mempunyai bentuk dan luas yang lebih baik dan lebih luas. Desain dan konstruksi bangunan, akan sangat mempengaruhi nilai jual suatu properti. Sehingga untuk dapat menambah nilai fungsi jual pada properti komersial pada tipologi 1, sebaiknya dilakukan perubahan bentuk ataupun memperluas bangunan karena dapat mempengaruhi nilai jual komoditas pada bangunan properti komersial tersebut.

**Gambar 1.** Klasifikasi Properti Komersial Menurut Kebutuhan Pada Jarak 0 – 500 meter USU (Analisis, 2022)



Tipologi perdagangan dan jasa jenis kebutuhan primer di Sisi Barat lebih mendominasi pada radius 0 - 500 meter dikarenakan oleh adanya properti komersial berupa warung makan, percetakan, laundry dan kos. Selain itu sisi Barat merupakan pusat pertumbuhan permukiman akibat adanya Universitas Sumatera Utara terlihat dari tahun dibangunnya properti komersial. Tipologi perdagangan dan jasa jenis kebutuhan sekunder di Sisi Barat lebih mendominasi pada radius 0 - 500 meter dikarenakan oleh adanya properti komersial berupa bengkel, salon, barbershop, minimarket yang dibangun tidak lama setelah adanya Universitas Sumatera Utara yang menyebabkan menjadi salah satu titik pertumbuhan permukiman terlihat dari tahun dibangunnya properti komersial. Dan Tipologi perdagangan dan jasa jenis kebutuhan tersier di Sisi Utara lebih mendominasi pada radius 0 - 500 meter dikarenakan oleh adanya properti komersial berupa toko peralatan rumah tangga, toko elektronik. Pengklasifikasian properti pada kawasan studentifikasi di dasarkan dari pemenuhan konsumsi, yang dimana tidak terlepas dari 3 kebutuhan utama yaitu primer, sekunder dan tersier (Douglas & Isherwood, 2008). Sehingga dengan adanya pembangunan tersebut menyebabkan tipologi properti komersial berdasarkan jarak 0 - 500 meter untuk pemenuhan kebutuhan primer dan sekunder di dominasi sisi Barat dan kebutuhan tersier di sisi Utara.

Tipologi 2 (500 – 1000 meter) objek pelayanan properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara pada sisi Utara objek pelayanan atau konsumen yang dilayani lebih banyak adalah mahasiswa. Pada sisi Selatan objek pelayanan atau konsumen yang dilayani lebih banyak adalah mahasiswa. Pada sisi Barat objek pelayanan atau konsumen yang dilayani lebih banyak adalah mahasiswa. Dan pada sisi Timur objek pelayanan



atau konsumen yang dilayani lebih banyak adalah mahasiswa. Menurut (Sujono, 2011) nilai suatu properti akan dipengaruhi atau ditentukan oleh karakteristik atau kualitas fisik properti tersebut maupun faktor yang berasal dari luar. Faktor luar dapat juga berupa konsumen ataupun objek pelayanan yang dilayani properti komersial tersebut. Sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai ekonomi yang dihasilkan oleh properti komersial pada tipologi 2 properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara umumnya di dominasi oleh mahasiswa.

Jenis komoditas yang dijual pada properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara pada sisi Utara jenis komoditas yang dilayani dapat digolongkan menjadi 3 yaitu: (1) Pemenuhan kebutuhan primer mahasiswa yang dimana berupa percetakan, warung makan, kos dan laundry, (2) Pemenuhan kebutuhan sekunder mahasiswa yang dimana dapat berupa butik pakaian, salon dan doormseer, (3) Pemenuhan kebutuhan tersier mahasiswa yang dimana berupa toko peralatan rumah tangga, toko elektornik. Pada sisi Selatan jenis komoditas yang dilayani dapat digolongkan menjadi 2 yaitu: (1) Pemenuhan kebutuhan primer mahasiswa yang dimana berupa percetakan, warung makan, kos dan laundry, (2) Pemenuhan kebutuhan sekunder mahasiswa yang dimana dapat berupa warnet, bengkel dan doormseer. Pada sisi Barat jenis komoditas yang dilayani hanya kebutuhan primer yaitu: Pemenuhan kebutuhan primer mahasiswa yang dimana berupa percetakan, warung makan, kos dan laundry. Pada sisi Timur jenis komoditas yang dilayani dapat digolongkan menjadi 3 yaitu: (1) Pemenuhan kebutuhan primer mahasiswa yang dimana berupa percetakan, warung makan, kos dan laundry, (2) Pemenuhan kebutuhan sekunder mahasiswa yang dimana dapat berupa butik pakaian, salon dan doormseer, (3) Pemenuhan kebutuhan tersier mahasiswa yang dimana berupa toko mainan anak, toko peralatan rumah tangga, toko elektornik, toko bunga

Terlihat bahwa pada setiap sisi kawasan yang dekat dengan kampus mengutamakan kebutuhan mahasiswa. Menurut (Zuhdi, 2018) ketersediaan kondisi fisik dan komoditas yang dijual pada properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara dapat memberikan informasi mengenai keragaman fasilitas dalam penyediaan kebutuhan mahasiswa sesuai dengan proses atau fase studentifikasi. Sehingga dengan adanya beberapa jenis komoditas pada jarak 500 - 1000 meter di setiap sisi Universitas Sumatera Utara dapat memenuhi kebutuhan mahasiswa.

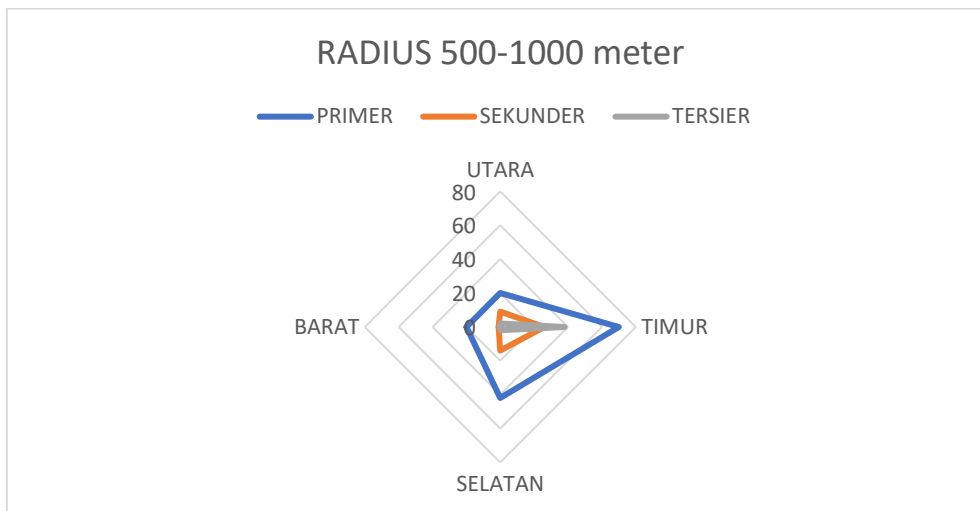
Tahun dibangunnya properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara pada sisi Utara dibangun dari sekitar tahun 1987 sampai dengan tahun 2018. Pada sisi Selatan dibangun dari sekitar tahun 2000 sampai dengan tahun 2019. Pada sisi Barat dibangun dari sekitar tahun 1980 sampai dengan tahun 2020. Pada sisi Timur dibangun dari sekitar tahun 1982 sampai dengan tahun 2020. Dampak pengaruh positif studentifikasi berupa pertumbuhan ekonomi daerah dan pajak serta mulai bermunculannya jenis-jenis pekerjaan baru yang memiliki keragaman yang berbeda di wilayah terdampak studentifikasi (Carmona, 2019; Moos et al., 2019). Terlihat bahwa pembangunan properti komersial dimulai dari sisi Barat yang dimana pada sisi tersebut dibangun mulai dari tahun 1980 yang dimana sisi Barat merupakan salah satu pusat pertumbuhan permukiman, selain dikarekan adanya pembangunan Universitas Sumatera Utara, kemudian dilanjutkan pada sisi Timur yang dimana pembangunan properti komersial di sisi Timur juga terdapat di sepanjang jalan arteri primer yaitu Jalan Jamin Ginting yang membuat kawasan tersebut akan lebih cepat berkembang dan dilanjutkan pada sisi Utara dan pada sisi Selatan.

Alasan membangun properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara pada sisi Utara para pemilik properti komersial membuka usaha disana dikarenakan dekat dengan kampus dan lokasinya yang strategis yaitu di tengah kota Medan. Pada sisi Selatan para pemilik properti komersial membuka usaha disana dikarenakan mencari penghasilan tambahan, dekat dengan kampus, melanjutkan usaha orang tua dan lokasinya yang strategis yaitu di tengah kota Medan. Pada sisi Barat para pemilik properti komersial membuka usaha disana dikarenakan mencari penghasilan utama, dekat dengan kampus, melanjutkan usaha orang tua dan lokasinya yang strategis yaitu di tengah kota Medan. Pada sisi Timur para pemilik properti komersial membuka usaha disana dikarenakan melanjutkan usaha orang tua. Menurut (Basuki, 2014) jarak ideal berjalan kaki untuk mendapatkan pelayanan jarak minimumnya adalah 300 meter hingga jarak maksimum 1000 meter yang disesuaikan dengan letak kawasannya. Pada jarak 0 – 500 meter merupakan jarak yang masih dekat dengan kampus sehingga dengan demikian adanya pembangunan properti komersial sangat pesat ditambah dengan lokasi kampus yang sangat strategis.

Perubahan fisik properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara, perubahan fisik properti komersial di sisi Utara tergolong tidak pernah. Perubahan fisik properti komersial di sisi Selatan tergolong tidak pernah. Perubahan fisik properti komersial di sisi Barat tergolong tidak pernah. Perubahan fisik properti

komersial di sisi Timur tergolong tidak pernah. Menurut (Sujono, 2011), Faktor fisik, jenis, dan kegunaan properti, sebagai contoh nilai suatu properti untuk pertanian akan mempunyai nilai jual yang berbeda dengan nilai properti untuk industri. Ukuran dan bentuk akan lebih menarik/menambah nilai jual yang mempunyai bentuk dan luas yang lebih baik dan lebih luas. Desain dan konstruksi bangunan, akan sangat mempengaruhi nilai jual suatu properti. Sehingga untuk dapat menambah nilai fungsi jual pada properti komersial pada tipologi 2, sebaiknya dilakukan perubahan bentuk ataupun memperluas bangunan karena dapat mempengaruhi nilai jual komoditas pada bangunan properti komersial tersebut.

**Diagram 2** Klasifikasi Properti Komersial Menurut Kebutuhan Pada Jarak 500 – 1000 meter USU (Analisis, 2022)



Tipologi perdagangan dan jasa jenis kebutuhan primer di Sisi Timur lebih mendominasi pada radius 500 - 1000 meter dikarenakan oleh adanya properti komersial berupa warung makan, percetakan, laundry dan kos. Tipologi perdagangan dan jasa jenis kebutuhan sekunder di Sisi Timur lebih mendominasi pada radius 500 - 1000 meter dikarenakan oleh adanya properti komersial berupa bengkel, salon, barbershop, minimarket. Dan Tipologi perdagangan dan jasa jenis kebutuhan tersier di Sisi Timur lebih mendominasi pada radius 500 - 1000 meter dikarenakan oleh adanya properti komersial berupa toko peralatan rumah tangga, toko elektronik. Terlihat bahwa pada ketiga jenis kebutuhan di dominasi pada sisi Timur, dikarenakan properti komersial pada sisi Timur berada pada jalan arteri primer yaitu Jalan Jamin Ginting yang dapat mempercepat pertumbuhan kawasan dan selain itu juga sisi Timur pada jarak 0 – 500 meter terletak pada titik pertumbuhan permukiman. Pengklasifikasian properti pada kawasan studentifikasi di dasarkan dari pemenuhan konsumsi, yang dimana tidak terlepas dari 3 kebutuhan utama yaitu primer, sekunder dan tersier (Douglas & Isherwood, 2008). Sehingga dengan adanya pembangunan tersebut menyebabkan tipologi properti komersial berdasarkan jarak 500 - 1000 meter untuk pemenuhan kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier di dominasi sisi Timur dari Universitas Sumatera Utara.

Tipologi 3 (> 1000 meter) Objek pelayanan properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara pada sisi Utara objek pelayanan atau konsumen yang dilayani lebih banyak adalah mahasiswa. Pada sisi Selatan objek pelayanan atau konsumen yang dilayani lebih banyak adalah mahasiswa. Pada sisi Barat objek pelayanan atau konsumen yang dilayani lebih banyak adalah mahasiswa. Dan pada sisi Timur objek pelayanan atau konsumen yang dilayani lebih banyak adalah mahasiswa. Menurut (Sujono, 2011) nilai suatu properti akan dipengaruhi atau ditentukan oleh karakteristik atau kualitas fisik properti tersebut maupun faktor yang berasal dari luar. Faktor luar dapat juga berupa konsumen ataupun objek pelayanan yang dilayani properti komersial tersebut. Sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai ekonomi yang dihasilkan oleh properti komersial pada tipologi 3 properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara umumnya di dominasi oleh mahasiswa.

Jenis komoditas yang dijual pada properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara pada sisi Utara jenis komoditas yang dilayani dapat digolongkan menjadi 2 yaitu: (1) Pemenuhan kebutuhan primer mahasiswa yang dimana berupa percetakan, warung makan, kos dan laundry, (2) Pemenuhan kebutuhan sekunder mahasiswa yang dimana dapat berupa butik pakaian, salon dan doormseer. Pada sisi Selatan jenis

komoditas yang dilayani dapat digolongkan menjadi 3 yaitu: (1) Pemenuhan kebutuhan primer mahasiswa yang dimana berupa percetakan, warung makan, kos dan laundry, (2) Pemenuhan kebutuhan sekunder mahasiswa yang dimana dapat berupa warnet, bengkel dan doormseer, (3) Pemenuhan kebutuhan tersier mahasiswa yang dimana dapat berupa toko peralatan rumah tangga, jual sayur, jual buah. Pada sisi Barat jenis komoditas yang dilayani hanya kebutuhan primer yaitu: (1) Pemenuhan kebutuhan primer mahasiswa yang dimana berupa percetakan, warung makan, kos dan laundry, (2) Pemenuhan kebutuhan sekunder mahasiswa yang dimana berupa jual pulsa, salon dan klinik. (3) Pemenuhan kebutuhan tersier mahasiswa yang dimana berupa rental mobil, bengkel. Pada sisi Timur jenis komoditas yang dilayani dapat digolongkan menjadi 2 yaitu: (1) Pemenuhan kebutuhan primer mahasiswa yang dimana berupa percetakan, warung makan, kos dan laundry, (2) Pemenuhan kebutuhan sekunder mahasiswa yang dimana dapat berupa butik pakaian, salon dan doormseer.

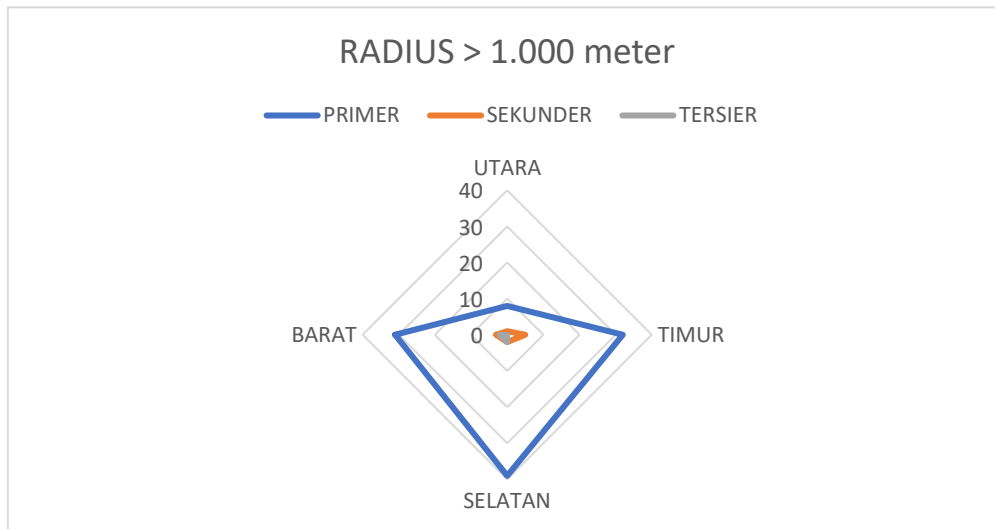
Terlihat bahwa pada setiap sisi kawasan yang dekat dengan kampus mengutamakan kebutuhan mahasiswa. Menurut (Zuhdi, 2018) ketersediaan kondisi fisik dan komoditas yang dijual pada properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara dapat memberikan informasi mengenai keragaman fasilitas dalam penyediaan kebutuhan mahasiswa sesuai dengan proses atau fase studentifikasi. Sehingga dengan adanya beberapa jenis komoditas pada jarak > 1000 meter di setiap sisi Universitas Sumatera Utara dapat memenuhi kebutuhan mahasiswa.

Tahun dibangunnya properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara pada sisi Utara dibangun dari sekitar tahun 1998 sampai dengan tahun 2016. Pada sisi Selatan dibangun dari sekitar tahun 1990 sampai dengan tahun 2008. Pada sisi Barat dibangun dari sekitar tahun 1987 sampai dengan tahun 2016. Pada sisi Timur dibangun dari sekitar tahun 1998 sampai dengan tahun 2020. Dampak pengaruh positif studentifikasi berupa pertumbuhan ekonomi daerah dan pajak serta mulai bermunculannya jenis-jenis pekerjaan baru yang memiliki keragaman yang berbeda di wilayah terdampak studentifikasi (Carmona, 2019; Moos et al., 2019). Terlihat bahwa pembangunan properti komersial dimulai dari sisi Barat yang dimana pada sisi tersebut dibangun mulai dari tahun 1987 yang dimana sisi Barat merupakan salah satu pusat pertumbuhan permukiman sehingga mendorong juga pemenuhan kebutuhan untuk mahasiswa dan masyarakat. Selain dikarekan adanya pembangunan Universitas Sumatera Utara di keempat sisi, kemudian dilanjutkan pada sisi Selatan yang dimana pembangunan properti komersial di sisi Selatan juga terdapat di sepanjang jalan kolektor yang membuat kawasan tersebut akan lebih cepat berkembang dan dilanjutkan pada sisi Utara dan pada sisi Timur.

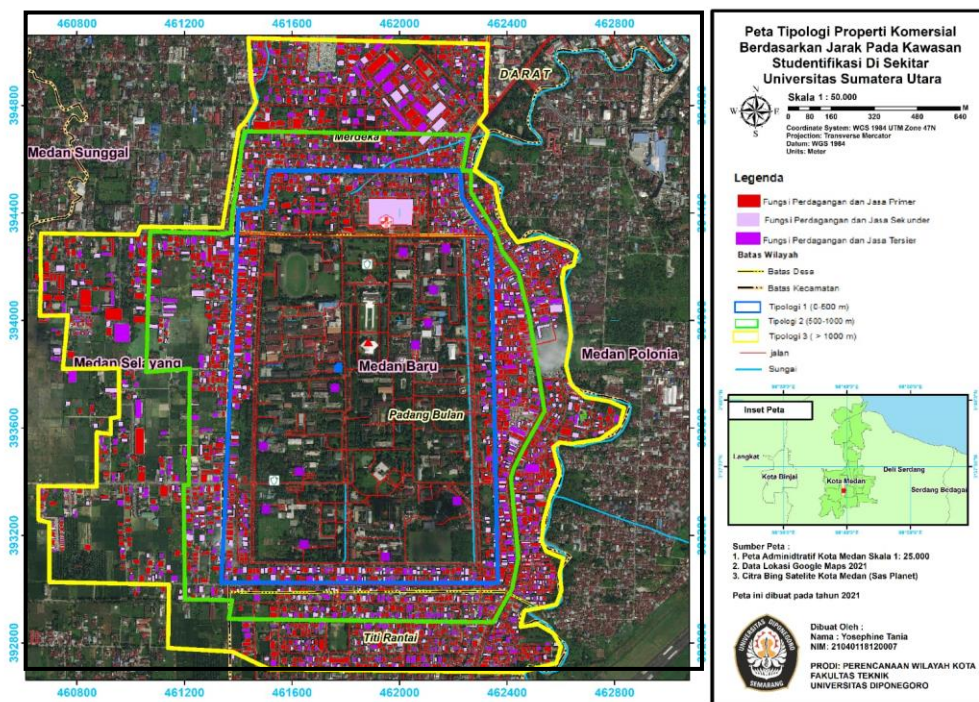
Alasan membangun properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara pada sisi utara para pemilik properti komersial membuka usaha disana dikarenakan dekat dengan kampus dan lokasinya yang strategis yaitu di tengah kota Medan. Pada sisi Selatan para pemilik properti komersial membuka usaha disana dikarenakan mencari penghasilan tambahan, dekat dengan kampus, melanjutkan usaha orang tua dan lokasinya yang strategis yaitu di tengah kota Medan. Pada sisi Barat para pemilik properti komersial membuka usaha disana dikarenakan mencari penghasilan utama, dekat dengan kampus, melanjutkan usaha orang tua dan lokasinya yang strategis yaitu di tengah kota Medan. Pada sisi Timur para pemilik properti komersial membuka usaha disana dikarenakan melanjutkan usaha orang tua. Menurut (Basuki, 2014) jarak ideal berjalan kaki untuk mendapatkan pelayanan jarak minimumnya adalah 300 meter hingga jarak maksimum 1000 meter yang disesuaikan dengan letak kewasannya. Pada jarak > 1000 meter merupakan jarak yang masih dekat dengan kampus sehingga dengan demikian adanya pembangunan properti komersial sangat pesat ditambah dengan lokasi kampus yang sangat strategis.

Perubahan fisik properti komersial di sekitar Universitas Sumatera Utara perubahan fisik properti komersial di sisi Utara tergolong tidak pernah. Perubahan fisik properti komersial di sisi Selatan tergolong tidak pernah. Perubahan fisik properti komersial di sisi Barat tergolong tidak pernah. Perubahan fisik properti komersial di sisi Timur tergolong tidak pernah. Menurut (Sujono, 2011) Faktor fisik, jenis, dan kegunaan properti, sebagai contoh nilai suatu properti untuk pertanian akan mempunyai nilai jual yang berbeda dengan nilai properti untuk industri. Ukuran dan bentuk akan lebih menarik/menambah nilai jual yang mempunyai bentuk dan luas yang lebih baik dan lebih luas. Desain dan konstruksi bangunan, akan sangat mempengaruhi nilai jual suatu properti. Sehingga untuk dapat menambah nilai fungsi jual pada properti komersial pada tipologi 3, sebaiknya dilakukan perubahan bentuk ataupun memperluas bangunan karena dapat mempengaruhi nilai jual komoditas pada bangunan properti komersial tersebut.

**Gambar 3** Klasifikasi Properti Komersial Menurut Kebutuhan Pada Jarak > 1000 meter USU (Hasil Analisis, 2022)



**Gambar 4** Tipologi Properti Komersial Berdasarkan Jarak Pada Kawasan Studentifikasi di Sekitar Universitas Sumatera Utara (Analisis, 2022)



Tipologi perdagangan dan jasa jenis kebutuhan primer di Sisi Selatan lebih mendominasi pada radius > 1000 meter dikarenakan oleh adanya properti komersial berupa warung makan, percetakan, laundry dan kos. Selain itu sisi Selatan merupakan pusat pertumbuhan permukiman masyarakat akibat adanya Universitas Sumatera Utara terlihat dari tahun dibangunnya properti komersial. Tipologi perdagangan dan jasa jenis kebutuhan sekunder di Sisi Timur lebih mendominasi pada radius > 1000 meter dikarenakan oleh adanya properti komersial berupa bengkel, salon, barbershop, minimarket yang dibangun tidak lama setelah adanya Universitas Sumatera Utara yang menyebabkan menjadi salah satu titik pertumbuhan permukiman terlihat dari tahun dibangunnya properti komersial dan juga properti komersial terdapat di sepanjang jalan arteri primer yaitu Jalan Jamin Ginting yang menyebabkan kawasan tersebut lebih cepat berkembang. Dan Tipologi perdagangan dan jasa jenis kebutuhan tersier di Sisi Timur lebih mendominasi pada radius > 1000 meter dikarenakan oleh adanya properti komersial berupa toko peralatan rumah tangga, toko elektronik. Disebabkan karena terdapat di sepanjang jalan arteri primer dan menjadi salah satu pusat pertumbuhan



ekonomi pada kawasan tersebut. Pengklasifikasian properti pada kawasan studentifikasi di dasarkan dari pemenuhan konsumsi, yang dimana tidak terlepas dari 3 kebutuhan utama yaitu primer, sekunder dan tersier (Douglas & Isherwood, 2008). Sehingga dengan adanya pembangunan tersebut menyebabkan tipologi properti komersial berdasarkan jarak > 1000 meter untuk pemenuhan kebutuhan primer sisi Selatan dan kebutuhan sekunder dan tersier di dominasi sisi Timur.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan tipologi properti komersial berdasarkan jarak pada 4 sisi bagian Universitas Sumatera Utara didapatkan juga bahwa pada tipologi 1, tipologi 2 dan tipologi 3 dari adanya 5 variabel terdapat 1 variabel yang berbeda yaitu tahun di bangun dan 4 variabel lain yaitu variable objek pelayanan, jenis komoditas, alasan dibangun dan perubahan fisik properti komersial memiliki kesamaan. Keterkaitan fenomena studentifikasi dengan properti komersial berdasarkan jarak yang dilihat dari tipologi properti komersial berdasarkan jarak pada pemenuhan kebutuhan mahasiswa diperoleh yaitu: Pada tipologi 1 (0 – 500 meter) didapatkan bahwa tipologi properti komersial berdasarkan jarak dalam pemenuhan kebutuhan kebutuhan primer dan sekunder di dominasi sisi Barat dan kebutuhan tersier di sisi Utara dari Universitas Sumatera Utara. Pada Tipologi 2 (500 – 1000 meter) didapatkan bahwa tipologi property komersial berdasarkan jarak dalam pemenuhan kebutuhan kebutuhan primer, sekunder dan kebutuhan tersier di sisi Timur dari Universitas Sumatera Utara. Pada Tipologi 3 (> 1000 meter) didapatkan bahwa tipologi properti komersial berdasarkan jarak dalam pemenuhan kebutuhan kebutuhan primer di dominasi sisi Selatan dan sekunder serta kebutuhan tersier di sisi Timur dari Universitas Sumatera Utara. Property komersial berdasarkan jarak pada kawasan studentifikasi dibangun untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa baik dalam kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Pembangunan properti komersial terlihat cukup merata dan dapat memenuhi kebutuhan mahasiswa sehingga dengan jarak berapa pun mahasiswa tetap akan berusaha memenuhi kebutuhannya.

#### 5. REFERENSI

- Anderson, N.B. and Bogart, W.T. (2001) The structure of sprawl: Identifying and characterizing employment centers in polycentric metropolitan areas. *American Journal of Economics and Sociology* 60(1): 147-169
- Appleyard, D., & Lintell, M. (1972). The environmental quality of city streets: the residents' viewpoint. *Journal of the American Institute of Planners*, 38(2), 84–101
- Baron, M. G., & Kaplan, S. (2010). The Impact of "Studentification" on the Rental Housing Market.
- 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>
- Hardi; Tipologi Bangunan <><https://hardi91.wordpress.com/2011/03/16/tipologibangunan/> <> Diakses tanggal 8 November 2015.
- Perry, Arthur C. 1998, *The Neighbourhood Unit. Reprinted*, Routledge/Thoemmes, London.
- Sabri, S., & Ludin, A. N. M. (2009). "Studentification" is it a Key Factor Within the Residential Decision-making Process in Kuala Lumpur. South East Asian Technical Universities Consortium--3rd SEATUC Symposium Proceedings. Johor Bahru, [Http://Eprints.Utm.My/12452/1/SoheilSabri2008\\_StudentificationIsItKeyFactor.Pdf](http://Eprints.Utm.My/12452/1/SoheilSabri2008_StudentificationIsItKeyFactor.Pdf)
- Samadikun, B. P., Sudibyakto, S., Setiawan, B., & Rijanta, R. (2014). Dampak Perkembangan Kawasan Pendidikan di Tembalang Semarang Jawa Tengah. *Jurnal Manusia dan Lingkungan*, 21 (3), 366-376. didapatkan dari <http://jpe-ces.ugm.ac.id/ojs/index.php/JML/article/view/398>
- Perry, C. (1952). *Neighborhood Unit*.
- Sirvani, Hamid. (1985). *The Urban Design Process*. Universitas Michigan: Van Nostrand Reinhold.
- Sohn, D. (2007) The effect of spatial autocorrelation in analyzing the relationship between the characteristics of walkable neighborhoods and multi-family residential property values. *The Korea Spatial Planning Review* 54: 119–137
- Suradi, G. D. (2015). Studentifikasi di kawasan Pogung Kidul, Yogyakarta. Universitas Gadjah Mada.
- Zlot, A.I. and Schmid, T.L. (2005) Relationships among community characteristics and walking and bicycling for transportation and recreation. *American Journal of Health Promotion* 19(4): 314–3

