TUGAS AKHIR – RP141501

POLA *STUDENTIFICATION* DI KAWASAN SEKITAR KAMPUS ITS SUKOLILO.

AHMAD ZUHDI
08211440000089

Dosen Pembimbing:
Putu Gde Ariastita, S.T., M.T.

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur, Desain, dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
2018

TUGAS AKHIR – RP141501

POLA *STUDENTIFICATION* DI KAWASAN SEKITAR KAMPUS ITS SUKOLILO.

AHMAD ZUHDI
08211440000089

Dosen Pembimbing:
Putu Gde Ariastita, S.T., M.T.

Departemen Perencanaan Wilayah Dan Kota
Fakultas Arsitektur, Desain, dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2018

FINAL PROJECT – RP141501

STUDENTIFICATION PATTERN IN THE AREA AROUND ITS SUKOLILO CAMPUS

AHMAD ZUHDI
08211440000089

Advisor:
Putu Gde Ariastita, S.T., M.T.

Departement of Urban Regional Planning
Faculty of Arcitectur Design an Planning
Institute Technology Sepuluh Nopember
Surabaya 2018

LEMBAR PENGESAHAN

POLA STUDENTIFICATION DI KAWASAN SEKITAR KAMPUS ITS SUKOLILO

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
Pada
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh :

AHMAD ZUHDI

NRP. 08211440000089

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :

Putu Gde Ariastita, S.T., M.T.

NIP. 197804022005011003

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
FAKULTAS ARSITEKTUR, DESAIN, DAN PERENCANAAN
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

SURABAYA, JULI 20118

POLA *STUDENTIFICATION* DI KAWASAN SEKITAR KAMPUS ITS SUKOLILO

Nama Mahasiswa : Ahmad Zuhdi
NRP : 08211440000089
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Dosen Pembimbing : Putu Gde Aristita, S.T.,M.T.

ABSTRAK

Studentifikasi dapat dipahami sebagai proses yang disebabkan oleh konsentrasi hunian pelajar berpendidikan tinggi yang diiringi dengan perubahan struktur spasial yang berdampak sosial, ekonomi, budaya dan fisik pada kawasan lokal lembaga pendidikan tinggi. Data Kawasan Sekitar Kampus ITS menunjukkan terjadi perubahan kavling yang signifikan, kenaikan harga tanah, pertambahan penduduk muda berlatar belakang asal yang bervariasi, hingga tumbuhnya fasilitas akomodasi mahasiswa. Sehingga studentifikasi menjadi hal yang tidak dapat dielakkan bagi kawasan. Untuk mengantisipasi efek studentifikasi maka dibutuhkan suatu penjelasan logis dan ilmiah mengenai pola dari gejala studentifikasi. Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan pola dari gejala studentifikasi yang terdapat di Kawasan Sekitar Kampus ITS Sukolilo sebagai kawasan Pendidikan Tinggi. Pendekatan yang digunakan adalah kualitatif-kuantitaif dengan metode wawancara delphi dan analisa skoring.

Hasil analisa menunjukkan studentifikasi berdasarkan zona yang cenderung sedang hingga tinggi untuk faktor dan variatif untuk dampak. Pola studentifikasi pada kawasan adalah tinggi pada dimensi ekonomi dan sosial. Sehingga studentifikasi yang terjadi adalah fase yang ke-2, masyarakat merasakan kesempatan ekonomi dan pergeseran (displacement).

Kata Kunci : Studentifikasi, Gentrifikasi, Kawasan Sekitar Kampus ITS

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

STUDENTIFICATION PATTERN IN THE AREA AROUND ITS SUKOLILO CAMPUS

Srudent's Name : Ahmad Zuhdi
NRP : 08211440000089
Departement : Perencanaan Wilayah dan Kota
Advisor : Putu Gde Aristita, S.T.,M.T.

ABSTRAK

Studentification can be understood as a process caused by the concentration of shelter of highly educated students accompanied by changes in spatial structures that have social, economic, cultural and physical impacts on the local terrain of higher education institutions. Data Area Around the ITS Campus shows that there has been a significant change of land, increase in land prices, the increase of young population with varied background of origin, until the growth of student accommodation facilities. With all these changes, studentification becomes inevitable for the region. To anticipate the effect of studentification, a logical and scientific explanation of the pattern of the student identification phenomenon is required. This study aims to formulate the pattern of student identification symptoms in the vicinity of the campus ITS Sukolilo as a Higher Education area. The approach used is qualitative-quantitative with delphi interview method and scoring analysis.

The results of this analysis indicate studentification based on medium to high zone for factors and variables for impact. Studentification patterns in the region are high in the economic and social dimensions so that the studentification that occurs is the second phase, people feel economic opportunities and displacement.

Kata Kunci : *Studentification, Gentrification, Area Around ITS Campus*

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat, rahman, serta karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir berjudul "Pola *Studentification* Pada Kawasan Sekitar Kampus ITS Sukolilo". Dengan terselesaikannya Tugas Akhir ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa, atas kesempatan yang diberikan sehingga penulis dapat belajar hingga tahap Tugas Akhir.
2. Bapak Prof. DR. Dasman Lanin, M.Pd. Selaku ayah yang selalu mendoakan penulis dan Ibunda Afifah Asriati, S.Sn, M.A. Selaku ibu yang selalu *keep in touch* dengan kondisi penulis.
3. Bapak Putu Gde Ariastita, S.T, M.T. selaku Dosen Pembimbing yang tidak kenal lelah membimbing Tim Semi 2018.
4. Bapak Prof. Johan Silas, Bapak Ir. Heru Purwadio, MSP. dan Bapak Haji Anam selaku narasumber dalam penelitian.
5. Bapak Ir. Putu Rudy Setiawan, M.Sc., Bapak Dr. Ing. Ir. Haryo Sulistyarso, Ardy Maulidy Navastara, S.T., M.T., Ir. Mulyosono Sadyohutomo, M.U.R.P.
6. Himpunan Mahasiswa Planologi ITS beserta perangkat.
7. Teman-teman "Apis Dorsata", angakatan 2014 PWK ITS sebagai lingkungan tempat penulis tumbuh di dunia perkuliahan.
8. Para surveyor: Wahyu Bagus, Saryulis, Bayu, Fadli, Saki, Zen, dan Naufal Pesdo.
9. Serta pihak-pihak lain atas dukungannya, baik berupa dukungan moril maupun materil.

Tidak ada yang sempurna dalam segala bentuk penelitian. Penulis menyadari terdapat banyak hal yang tidak sempurna dari penelitian ini. Agakya dapat menjadi masukan nantinya demi hasil yang lebih maksimal.

DAFTAR ISI

ABSTRAK iv
KATA PENGANTAR vi
DAFTAR ISI x
DAFTAR GAMBAR xiv
DAFTAR TABEL xvi
BAB 1 PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 6
1.2 Tujuan 7
1.3 Ruang Lingkup 8
1.3.1 Ruang Lingkup Wilayah 8
1.4.2 Ruang Lingkup Pembahasan 12
1.5 Manfaat Penelitian 13
1.6 Kerangka Berfikir 14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 17
2.1 Studentifikasi 17
2.1.1 Studentifikasi: Gentrifikasi Bentuk Baru 17
2.1.2 Fase dalam Proses Studentifikasi 20
2.1.3 Dimensi dalam Studentifikasi 21
2.1.4 Dampak Studentifikasi 27
2.2 Transformasi Dimensi Fisik dalam Studentifikasi 29
2.3 Transformasi Dimensi Sosial dalam Studentifikasi 30

2.4 Transformasi Dimensi Budaya dalam Studentifikasi.....31
2.5 Transformasi Dimensi Ekonomi dalam Studentifikasi 32
2.6 Kajian Terhadap Penelitian Terkait Studentifikasi Sebelumnya.....33
2.5 Penelitian Terdahulu (*State of The Art)* 34
2.6 Tinjauan Variabel.....43
2.7 Sintesa Kajian Pustaka.....46
BAB III METODE PENELITIAN 57
3.1. Pendekatan Penelitian 57
3.2. Jenis Penelitian.....57
3.3. Variabel Penelitian.....57
3.4. Metode Pengumpulan Data.....67
3.4.1 Survei Primer 67
3.4.2 Survei Sekunder 67
3.5 Populasi Sampel.....69
3.6 Metode Analisis 72
3.6.1 Analisis Delphi untuk Menemukan Kriteria Studentifikasi 74
3.6.2 Analisis Skoring untuk Menentukan Tingkat Perkembangan Gejala Studentifikasi 78
3.6.3 Analisis Skoring untuk Menentukan Variabel-Variabel Dampak Studentifikasi 80
3.6.4 Analisis Tabulasi dan Deskriptif untuk Interpretasi hasil Output Akhir.....80
3.7 Tahapan Penelitian.....82

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 85
4.1 Gambaran Umum Kawasan 85
4.1.1 Kawasan Sekitar ITS 85
4.1.2 Kawasan Sekitar ITS Sebagai Kawasan Pusat Pendidikan Tinggi 86
4.1.3 Data Mahasiswa ITS 88
4.1.4 Gambaran Fisik dan Ekonomi Kawasan Sekitar Kampus ITS 94
4.1.5 Gambaran Sosial dan Budaya Kawasan Sekitar Kampus ITS Sukolilo 100
4.5 Analisis Penentuan Faktor-Faktor yang Berpengaruh Terhadap Studentifikasi Menggunakan Analisis Delphi 103
4.5.1 Delphi Tahap I (Putaran Pertama) 104
4.5.2 Delphi Tahap 2 (Putaran Dua) 113
4.5.3 Delphi Tahap 3 (Putaran Ketiga) 121
4.5.4 Sintesa Hasil Delphi 127
4.6 Analisis Penentuan Tingkatan Perkembangan Studentifikasi Menggunakan Skoring 129
4.7 Analisis Tingkatan Dampak Sudentifikasi Pada Kawasan Sekitar ITS 143
4.8 Analisis Pola Studentifikasi dengan Tabulasi 155
BAB V KESIMPULAN 159
5.1 Kesimpulan 159
5.2 Rekomendasi 160
DAFTAR PUSTAKA 162
Lampiran 167

Lampiran 1 Analisa Stakeholder Delphi 167
Lampiran 2. Rekapitulasi Wawancara Delphi Tahap I-III 168
Lampiran 3. Rekapitulasi Form Survei KK 181
Lampiran 4. Rekap Faktor dan Dampak 191

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Deliniasi Kawasan Permukiman Perkampungan di Sekitar ITS Surabaya 11
Gambar 1. 2 Kerangka Pikir Penelitian 15

Gambar 2. 1 Kerangka Pikir Penelitian 56

Gambar 3. 1 Tahapan Analisis Delphi..... 76
Gambar 3. 2 Kerangka Metodologi Penelitian 83

Gambar 4. 1 Distribusi Mahasiswa ITS Tahun 2018 89
Gambar 4. 2 Jumlah Mahasiswa 2002-2017 90
Gambar 4. 3 Mahasiswa Masuk 2013-2017 91
Gambar 4. 4 Mahasiswa Keluar (Lulus) 2013-2017 91
Gambar 4. 5 Prosentase Mahasiswa Surabaya dan Non-Surabaya 92
Gambar 4. 6 Asal Jawa Timur 2013-2017..... 93
Gambar 4. 7 Asal Luar Jawa Timur 2013-2017 93
Gambar 4. 8 (1) Perubahan Muka Bangunan dan Densitas (2) Tumbunya Indekos purposed-built (3) Densitas Gang Perkampungan di Gebang (4) Situasi Jl.Arif Rahman Hakim, perubahan fisik fasade, densitas, dan kegiatan. 96
Gambar 4. 9 Kondisi Hunian yang Tidak Terurus 97
Gambar 4. 10 Perubahan Kavling Penggunaan Lahan 99
Gambar 4. 11 Alur Analisis Delphi Faktor-Faktor Studentifikasi 104
Gambar 4. 12 Penentuan Zonasi Kawasan 131
Gambar 4. 13 Peta Tingkat Faktor-Faktor Kawasan 141
Gambar 4. 14 Peta Tingkat Dampak Kawasan..... 153
Gambar 4. 15 Pola Studentifikasi Kawasan Sekitar Kampus ITS 157

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Definisi Studentifikasi dari Penelitian- Penelitian Terkait 18
Tabel 2. 2 Dimensi dalam Proses Studentifikasi 23
Tabel 2. 3 Dampak Studentifikasi 27
Tabel 2. 4 Aspek dalam Dimensi Fisik Studentifikasi 30
Tabel 2. 5 Aspek dalam Dimensi Sosial Studentifikasi..... 31
Tabel 2. 6 Aspek dalam Dimensi Budaya Studentifikasi 32
Tabel 2. 7 Aspek dalam Dimensi Ekonomi Studentifikasi..... 32
Tabel 2. 8 Penelitian Terdahulu tentang Studentifikasi (State of The Art) 37
Tabel 2. 9 Variabel Sasaran 1 dan 2 43
Tabel 2. 10 Variabel Sasaran 3 (Dampak)..... 45
Tabel 2. 11 Variabel Sasaran 4..... 46
Tabel 2. 12 Sintesa Pustaka Penelitian 47

Tabel 3. 1 Organisasi Variabel Penelitian 59
Tabel 3. 2 Tahapan Metode Pengumpulan Data..... 68
Tabel 3. 3 Expert dalam Penelitian..... 71
Tabel 3. 4 Tahapan Analisis Data Penelitian..... 73
Tabel 3. 5 Ilustrasi Tabulasi Sasaran 2 79
Tabel 3. 6 Ilustrasi Tabulasi Sasaran 4 81

Tabel 4. 2 Distribusi Luas dan Ketinggian Wilayah..... 85
Tabel 4. 3 Data Penduduk Sekitar ITS 86
Tabel 4. 4 Kriteria Kawasan Pendidikan Tinggi 87
Tabel 4. 5 Perubahan Kavling (Unit) Kawasan 95
Tabel 4. 6 Data Penduduk Pindah dan Datang 101
Tabel 4. 7 Rekapitulasi Jawaban Kuesioner Delphi Tahap I... 105
Tabel 4. 8 Analisis Eksplorasi Hasil Wawancara Delphi Tahap I 107

Tabel 4. 9 Rekapitulasi Jawaban Kuesioner Delphi Tahap II ..113
Tabel 4. 10 Analisis Eksplorasi Hasil Wawancara Delphi Tahap II 115
Tabel 4. 11 Rekapitulasi Jawaban Kuesioner Delphi Tahap III 121
Tabel 4. 12 Analisis Eksplorasi Hasil Wawancara Delphi Tahap III 123
Tabel 4. 13 Sintesa Faktor-Faktor dari Analisis Delphi..... 127
Tabel 4. 14 Penenuan Zonasi Kawasan 129
Tabel 4. 15 Tingkat Faktor-Faktor Zona 1..... 133
Tabel 4. 16 Tingkat Faktor-Faktor Zona 2..... 135
Tabel 4. 17 Tingkat Faktor-Faktor Zona 3..... 136
Tabel 4. 18 Tingkat Faktor-Faktor Zona 4..... 137
Tabel 4. 19 Tingkat Faktor-Faktor Zona 5..... 138
Tabel 4. 20 Tingkatan Faktor Berdasarkan Zona..... 139
Tabel 4. 21 Varibel Dampak Studentifikasi..... 143
Tabel 4. 22 Tingkat Dampak Zona 1 144
Tabel 4. 23 Tingkat Dampak Zona 2 145
Tabel 4. 24 Tingkat Dampak Zona 3 147
Tabel 4. 25 Tingkat Dampak Zona 4 148
Tabel 4. 26 Tingkat Dampak Zona 5 149
Tabel 4. 27 Rekapitulasi Dampak Studentifikasi..... 151
Tabel 4. 28 Pola Studentifikasi Kawasan Sekitar Kampus ITS 155

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Studentification adalah proses yang disebabkan oleh konsentrasi hunian pelajar berpendidikan tinggi yang diiringi dengan perubahan struktur spasial yang berdampak sosial, ekonomi, budaya dan fisik pada kawasan lokal lembaga pendidikan tinggi. (Muslim et al. 2013). *Studentification* adalah bentuk baru dari proses *gentrifier* yang menyerbu area tertentu dari suatu kota, dimana universitas yang populer berlokasi disana. Hal ini akan membawa perubahan pada proses sosial, lingkungan, dan ekonomi. (Sabri et al. 2008). Sementara, gentrifikasi sendiri dapat diartikan sebagai proses tergantikannya penduduk berpenghasilan rendah dengan penduduk yang berpenghasilan lebih tinggi pada suatu kawasan (Prayoga 2013). Definisi Gentrifikasi kemudian berkembang menjadi fenomena perpindahan sekelompok masyarakat yang masuk pada suatu daerah yang memiliki universitas yang terkenal. Gejala ini yang disebut Smith sebagai *Studentification/*studentifikasi (Smith *dalam* Sabri dkk 2004).

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 "*student ghettoes*" yang ramai saat periode akademik dan seperti kota kosong ketika musim liburan (Anderson 2011). Gejala studentifikasi juga memiliki pengaruh terhadap struktur ruang kawasan (Sabri et al. 2008).

Dalam perkembangannya, Studentifikasi telah dianggap sebagai istilah yang disamakan dengan kumpulan dampak-dampak negatif yang diasosiasikan sebagai kondisi berkembangnya populasi pelajar pada komunitas perumahan (Joanna, 2010). Hal ini diperkuat dengan pendapat Hatch *et all* (2010) bahwa studentifikasi memberi dampak negatif pada keluarga yang hidup di kawasan dalam bentuk terusirnya penduduk setempat, biaya hunian naik, dan permusuhan karena prilaku. Smith dan Holt *dalam* Maddi *et all* (2012) bahkan telah mengemukakan pendapat untuk membatasi jumlah mahasiswa pada kawasan untuk mengurangi dampak negatif berupa ketidakseimbangan komposisi masyarakat pada kawasan. Secara teoritis studentifikasi akan memberikan dampak negatif khususnya pada dimensi sosial, budaya, fisik, dan ekonomi pada suatu kawasan. Sehingga dampak negatif gejala ini harus diantisipasi dampaknya bagi kawasan maupun masyarakat terdampak.

Masuknya mahasiswa pada suatu kawasan menjadi salah satu penyebab terjadinya perubahan lahan di kawasan Sekitar Kampus ITS (Zahra, 2014). Dalam penelitian tersebut perubahan lahan terlihat mengalami pertambahan signifikan dimana unit kavling tumbuh 72% pada interval tahun 1996-2014. Pada tahun 1996 berjumlah 10.767 unit menjadi 18.472 unit pada tahun 2014 yang didominasi penggunaan pondokan (hunian) dan perdagangan jasa. Bagi penduduk asli yang menetap, hal ini memberikan desakan (ekonomi dan sosial) untuk beradaptasi atau memilih berpindah ke daerah lain (karena tidak mampu beradaptasi). Sehingga gejala studentifikasi pada prinsipnya akan membawa perubahan proporsi penggunaan lahan yang

didominasi oleh mahasiswa dan kegiatan akomodasi bagi mahasiswa.

Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Unit Pengembangan (UP). Kertajaya tahun 2008-2018, Kawasan Sekitar ITS merupakan kawasan strategis dengan wujud ruang *cluster* pendidikan yang diarahkan untuk kegiatan utama pendidikan dan perdagangan-jasa. UP. Kertajaya merupakan kawasan Surabaya Timur yang melingkupi Kecamatan Sukolilo dimana Kampus Utama ITS berada. ITS Surabaya merupakan perguruan tinggi yang berdiri pada tanggal 10 Nopember 1957. Namun Kampus ITS baru belokasi di Kec. Sukolilo pada tahun 1982 (Prospektus.its.ac.id). Sementara itu, berdasarkan Peringkat Perguruan Tinggi Non-Politeknik di Indonesia oleh Kemenristekdikti ITS berada pada posisi 5 (lima) (Ristekdikti.go.id). Hal ini menunjukkan ITS sebagai salah satu perguruan tinggi favorit di Indonesia yang memiliki daya tarik cukup besar untuk mendatangkan pelajar dari berbagai penjuru Indonesia ke dalam kawasan.

Masuknya kelas mahasiswa di kawasan sekitar ITS membawa lonjakan permintaan hunian untuk kelas mahasiswa. Jumlah Mahasiswa yang diterima di ITS pada tahun 2017 saja berjumlah 1.059 jalur SNMPTN, 1.366 jalur SBMPTN, dan 1026 jalur PKM, dengan total 3.451 Mahasiswa (Website ITS Online). Para mahasiswa akan berdomisili di area kampus (*on campus)* dan di luar kampus *(off campus)*. Daerah *on campus* adalah daerah asrama *(purposed-built)* yang diperuntukkan bagi mahasiswa tingkat pertama dan Perumahan Dosen (Perumdos). Sementara untuk mahasiswa *off campus* tersebar di kelurahan di sekitar ITS. Hal ini menunjukan besarnya okupansi mahasiswa pada kawasan Sekitar ITS itu sendiri.

Data demografi kawasan Sekitar ITS yang terdiri dari lima kelurahan terdekat ITS (Keputih, Gebang Putih, Mulyorejo, Kejawan Keputih Tambak, dan Kalisari) menunjukkan setidaknya pada tahun 2013 jumlah penduduk Kawasan Sekitar ITS berjumlah 59.077 jiwa. Pada tahun 2015 meningkat 7% menjadi 63.482 jiwa (Sukolio dan Mulyorejo Dalam Angka, 2014-2016). Hal ini mengindikasikan pertumbuhan yang cukup tinggi di kawasan ini. Sementara untuk komposisi penduduk pindah dan datang menunjukkan angka 925 jiwa dan 1.611 jiwa pada tahun 2013. Pada tahun 2015, jumlah penduduk pindah naik 45% menjadi 1.345 jiwa. Sementara penduduk datang naik 26% menjadi 2.037 jiwa. Hal ini menunjukkan perpindahan penduduk yang lebih besar daripada penduduk yang masuk ke kawasan Sekitar ITS dari penduduk yang teregistrasi di Dinas Pencatatan Sipil Surabaya. Secara tidak langsung dapat disimpulkan terjadi indikasi tergesernya masyarakat pada kawasan Sekitar ITS.

Dengan kondisi yang telah dijelaskan di atas, akan membawa perubahan pada masyarakat dan kawasan Sekitar ITS yang mengindikasikan terjadinya gejala studentifikasi. Pada kasus Harga Sewa Bangunan (HSB) data menunjukan pada tahun 2014 rata-rata harga sewa rumah masih diharga Rp 300.000-500.000, - untuk fasilitas standard (kasur, lemari, dan meja belajar). Namun tahun 2017 telah menyentuh angka Rp 600.000 -1 juta untuk fasilitas standar mahasiswa (Aplikasi Mami Kos, 2017). Dari segi fisik, perubahan kepadatan bangunan dan pelebaran jalan utama operasional juga terjadi di kawasan Sekitar ITS. Hal ini memperkuat indikasi terjadinya studentifikasi pada Kawasan Sekitar ITS.

Penelitian mengenai Studentifikasi pertama kali dilakukan di Kota Leeds, Yorkshire dan Brighton, East Susex (Inggris).

Penelitian ini menemukan proses Studentifikasi melahirkan transformasi sosial, budaya, ekonomi dan fisik yang berbeda di kota-kota universitas yang diasosiasikan dengan imigran pelajar musiman. Selanjutnya memicu *urban change* pada penduduk asli yang mengalami *recommodification* dan pengemasan baru hunian sewa yang ada (Smith 2005). Penelitian lainnya di *University of Maine*, Orono City, USA menggambarkan tentang hubungan konsentrasi pelajar dan kepuasan lingkungan dalam konteks penyediaan hunian sekitar Universitas (Hatch et al. 2016). Di Kuala Lumpur, Penelitian Studentifikasi dilaksanakan dalam konteks *Decision-Making Process* yang menemukan bukti adanya pengaruh fenomena studentifikasi pada struktur kota (Sabri et al. 2008).

Di Indonesia, Penelitian terdahulu mengenai gejala Studentifikasi pernah dilakukan di Kawasan Pendidikan Pogung Kidul, Yogyakarta. Penelitian ini membahas tentang pengukuran proses Studentifikasi di kawasan Pogung Kidul. Penelitian ini menyimpulkan dalam proses studentifikasi tidak menyebabkan terusirnya keseluruhan masyarakat lokal, namun menimbulkan penyusutan luas tanah milik masyarakat lokal. (Suradi 2013). Penelitian lainnya pada kawasan Tembalang, Semarang yang memperlihatkan pengaruh positif dari gentrifikasi terhadap kawasan baik dari segi sosial, ekonomi, maupun fisik. Penelitian ini menunjukkan terdapat pola bertahan masyarakat Tembalang yang cenderung menyesuaikan dengan pendatang selagi hal tersebut masih sesuai dengan ciri penduduk yang ada.

Dari penjabaran kasus studentifikasi di Leeds, Brighton, Orono, Kuala Lumpur, Yogya, dan Semarang di atas dapat disimpulkan bahwa kawasan yang memiliki Perguruan Tinggi mengalami fenomena studentifikasi. Gejala studentifikasi tersebut

berdampak positif dan negatif sehingga dibutuhkan suatu antisipasi untuk menekan dampak negatif dan positifnya. Sementara, keadaan eksisting dilihat dari data empiris menunjukkan indikasi terjadinya studentifikasi di Kawasan Sekitar ITS. Perubahan lahan dan kavling yang didominasi mahasiswa, berkembangnya indekos dan perdagangan jasa pendukung mahasiswa, hingga perubahan budaya agregat yang tercipta akibat masuknya mahasiswa kedalam kawasan. Keadaan seperti di atas mengindikasikan adanya gejala studentifikasi. Apabila tidak diantisipasi dampaknya, hal ini akan mengganggu kondusifitas kawasan sebagai kawasan perguruan tinggi dan juga sebagai tempat hidup masyarakat.

Sementara untuk kawasan Kampus ITS sendiri belum terdapat penjelasan secara ilmiah dan terstruktur mengenai fenomena studentifikasi. Maka perlu kiranya untuk melakukan penyelidikan tentang gejala studentifikasi di kawasan Sekitar ITS beserta dampaknya bagi masyarakat dan kawasan. Oleh karena itu, diperlukan suatu penelitian untuk menangkap fenomena studentifikasi ini. Penelitian yang akan menjelaskan pola studentifikasi untuk merekam keberadaan gejala Studentifikasi di kawasan Sekitar Kampus ITS Surabaya sebagai kawasan pusat Pendidikan yang terus berkembang agar dampaknya dapat diantisipasi.

1.2 Rumusan Masalah

Studentifikasi merupakan gejala yang memiliki dampak positif maupun negatif. Penelitian studentifikasi di Leeds, Brighton, Orono, Kuala Lumpur, Yogya, dan Semarang menunjukkan bahwa kawasan yang memiliki Perguruan Tinggi mengalami fenomena studentifikasi telah mengidentifikasi

studentifikasi sebagai proses yang butuh dipersiapkan agar dampaknya tidak merugikan dan mengganggu kondisifitas sebagai kawasan pendidikan tinggi. Indikasi studentifikasi di Sekitar Kampus ITS ditunjukan oleh perubahan lahan dan kavling, berkembangnya indekos dan perdagangan jasa pendukung mahasiswa, hingga perubahan budaya agregat yang tercipta karena masuknya mahasiswa kedalam kawasan. Indikasi-indikasi tersebut belum dijelaskan secara ilmiah maka dibutuhkan penelitian yang menjelaskan gejala Studentifikasi pada Kawasan. Sehingga pertanyaan yang akan terjawab oleh penelitian ini adalah **"Apa kriteria dari fenomena studentifikasi yang terjadi pada kawasan Sekitar ITS?"**

1.2 Tujuan

Adapun tujuan dari penelitan ini berdasarkan pembahasan yang telah dijabarkan di atas yaitu untuk **"Merumuskan Pola studentifikasi yang terjadi di Kawasan Sekitar ITS".** Tujuan tersebut dapat dicapai dengan beberapa sasaran penelitian.

Adapun sasaran peneilitian yang ingin dicapai, antara lain:

1. Merumuskan faktor-faktor penentu dari gejala studentifikasi di kawasan Sekitar ITS.
2. Menjelaskan kriteria dengan tingkatan (*level)* perkembangan gejala studentifikasi pada kawasan Sekitar ITS.
3. Merumuskan dampak studentifikasi yang terjadi pada kawasan Sekitar ITS.
4. Menganalisis pola studentifikasi kawasan Sekitar ITS.

1.3 Ruang Lingkup

Ruang Llingkup pada penelitian ini dapat dibagi menjadi ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup substansi.

1.3.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah yang menjadi batasan penelitian ini adalah permukiman perkampungan yang terdapat pada kelurahan di Kawasan Sekitar Kampus ITS, tepatnya kelurahan-kelurahan di Kecamatan Sukolilo dan Kecamatan Mulyorejo yang terletak pada Unit Pengembangan Kertajaya. Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Unit Pengembangan (UP) Kertajaya tahun 2008-2018, kawasan ini diarahkan untuk kegiatan utama pendidikan. Kawasan Sekitar ITS merupakan wilayah dengan luas total 245,9 Ha yang merupakan wilayah *Range 1 ITS* sehingga menerima efek paling besar atas kedatangan mahasiswa. Hal ini diperkuat dengan terbukanya akses dari dan menuju ITS yang langsung berada di kelurahan-kelurahan yang mengitari ITS ini. Penelitian ini melingkupi dua administrasi kecamatan dan lima kelurahan, yaitu Kecamatan Mulyorejo (Kel. Mulyorejo, Kejawan Putih Tambak, Kel. Kalisari) dan Kecamatan Sukolilo (Kel. Keputih dan Kel. Gebang Putih), dengan rincian sebagai berikut:

1. Kecamatan Mulyorejo, dengan luas 80,42 Ha. mencakup Kelurahan Kalisari, Kelurahan Kejawan Keputih Tambak, dan Kelurahan Mulyorejo.

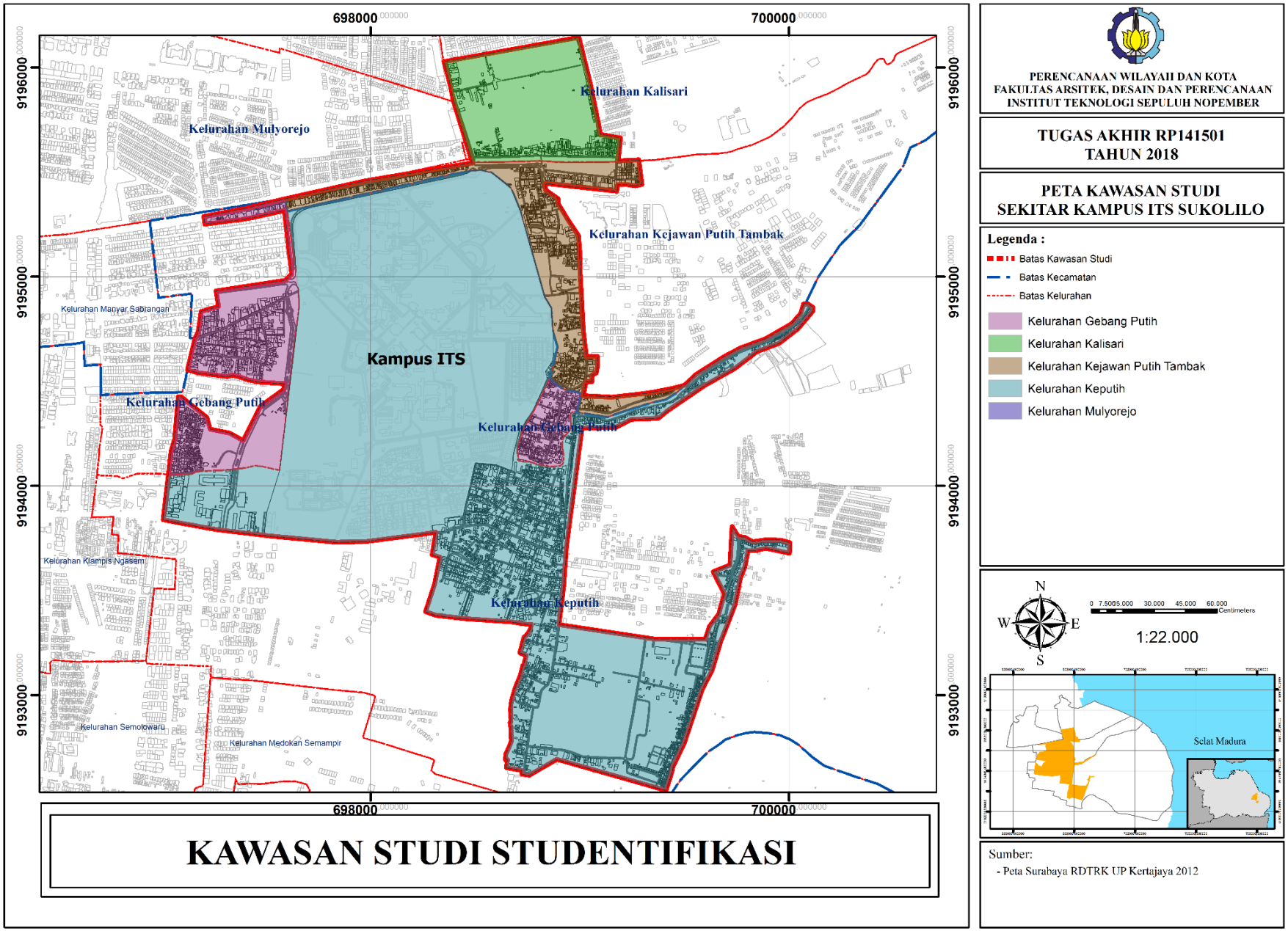
2. Kecamatan Sukolilo, mencakup Kelurahan Gebang Putih dan Kelurahan Keputih dengan luas 165,48 Ha.

Sementara untuk orientasi lingkup wilayah penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.4. Batas-batas wilayah peneilitian merujuk mata angin sebagai berikut:

- Utara : Kec. Mulyosari
- Timur : Kawasan Tambak Timur Surabaya
- Selatan : Kec. Rungkut dan Kel. Medokan Semampir dan Semolowaru
- Barat : Kel. Klampis Ngasem, Kel. Menur Sabrangan

.

(Halaman ini sengaja dikosongkan)



Gambar 1. 1 Deliniasi Kawasan Permukiman Perkampungan di Sekitar ITS Surabaya
Sumber: Survei Primer, 2017

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

1.4.2 Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup penelitian ini membahas mengenai dimensi studentifikasi yang terdiri dari sosial, budaya, ekonomi, dan fisik.

- Dimensi sosial diartikan sebagai interaksi antara masyarakat dengan mahasiswa termasuk dalam hunian serta demografi. Dimensi Budaya merupakan bauran gaya hidup mahasiswa yang bertemu dengan budaya masyarakat. Sementara dimensi ekonomi diartikan sebagai perubahan ekonomi yang terjadi akibat datangnya mahasiswa seperti investasi terhadap usaha lain dan kepemilikan properti. Dan dimensi fisik yang merupakan keadaan penggunaan lahan, kualitas lingkungan dan bangunan khas mahasiswa.
- Selain itu, penelitian ini juga membahas dampak dari studentifikasi pada dimensi yang telah dijelaskan diatas serta disandingkan dengan skema kewilayahan yang akan menjembatani menuju pola studentifikasi pada kawasan Sekitar ITS.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini dapat dijabarkan menjadi manfaat teoritis dan manfaat praktis, yaitu:

1. **Manfaat Teoritis**

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah mampu memberikan masukan dalam pengembangan *Planning Theory* bahwa perencanaan harus memperhatikan gejala kawasan khususnya terkait gejala studentifikasi. Selain

itu, juga bermanfaat sebagai referensi pada penelitian selanjutnya terkait pengembangan wilayah konsentrasi pendidikan *(High Education Town)*. Hal ini dikarenakan studi mengenai studentifikasi di Kota Surabaya masih merupakan hal yang baru khususnya bagi Kawasan Sekitar ITS sebagai kawsan sekitar kampus. Hasil rumusan penelitian ini dapat menjadi input penelitian selanjutnya yang sejenis maupun yang memiliki konteks yang sama.

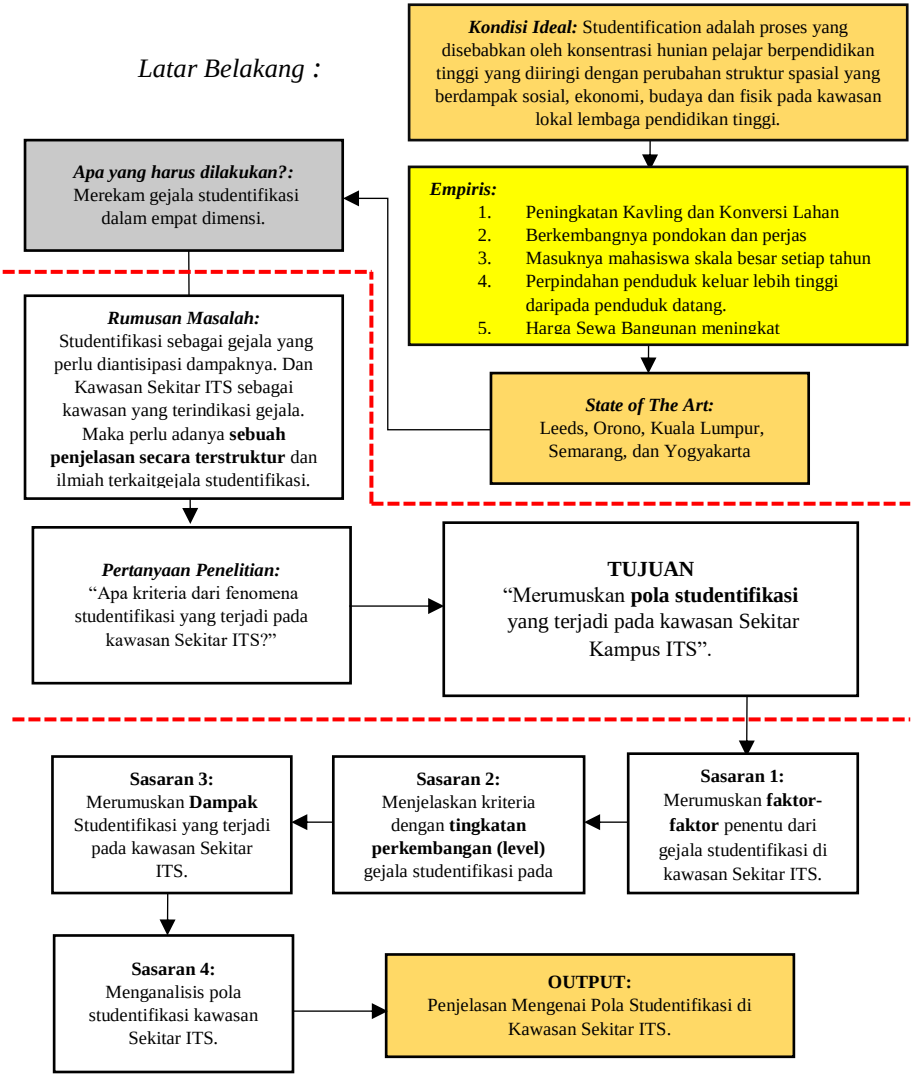
2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari hasil penelitian studentifikasi yaitu penelitian ini mampu memberikan penjelasan bagi kawasan studi terkait kondisi fisik dalam penentuan ruang bersama oleh kedatangan mahasiswa sehingga dapat menjadi *lesson learned* bagi semua stakeholders dalam pengembangan kawasan pendidikan tinggi. Jika dikaitkan dengan pihak Perguruan Tinggi yang menjadi aktor utama fenomena ini dapat memberikan alternatif perlakuan yang tepat pada *stakeholders* terkait bagaimana melakukan *treatment* khususnya mahasiswa pendatang. Sementara dari segi pemerintah akan menjadi masukan dalam pengambilan kebijakan pada zona pendidikan khususnya perguruan tinggi skala nasional. Lebih jauh lagi, penenlitian ini bisa menjadi masukan bagi konsep penataan kawasan di kawasan studi baik dalam wujud RDTR maupun RTBL.

1.6 Kerangka Berfikir

Adapun kerangka berfikir dalam penelitian ini dapat dijelaskan melaui *flowchart* berikut: (Gambar 1.6)

Gambar 1. 2 Kerangka Pikir Penelitian



(Halaman ini sengaja dikosongkan)

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Studentifikasi

2.1.1 Studentifikasi: Gentrifikasi Bentuk Baru

Istilah "*Studentification*" pertama kali dikenalkan oleh Smith (2002) melalui temuannya dalam mengobservasi pengaruh kenaikan jumlah pelajar pada pembentukan hunian masyarakat di Leeds. Kenaikan pelajar ini merupakan perwujudan dari regulasi ketenagakerjaan Kerajaan Inggris yang ingin meningkatkan partisipasi kelompok umur 18-24 tahun sebesar 50% di Perguruan Tinggi pada tahun 2010 (Joanna 2010). Pertumbuhan ini menyebabkan naiknya permintaan akomodasi bagi pelajar sehingga pihak institusi dan masyarakat sekitar kampus bersama-sama menyediakan kebutuhan pendukung pelajar. Namun faktanya, ketidakmampuan institusi untuk menyediakan kebutuhan tersebut membuat masyarakat sekitar tumbuh sebagai penyokong kebutuhan tersebut.

Studentifikasi merupakan bentuk baru dari proses *gentrifier* yang menyerbu area tertentu suatu kota, dimana universitas yang populer berlokasi disana. Hal ini akan membawa perubahan pada proses sosial, lingkungan, dan ekonomi. (Sabri et al. 2008). Sementara, gentrifikasi sendiri dapat diartikan sebagai proses tergantikannya penduduk berpenghasilan rendah dengan penduduk yang berpenghasilan lebih tinggi pada suatu kawasan (Prayoga 2013). Pada awalnya, gentrifikasi dipahami sebagai bentuk rehabilitasi dan revitalisasi perumahan oleh kaum ekonomi menengah di sekitar pusat kota (Sabri et al. 2008). Hingga pada tahun 1980, gentrifikasi berkembang menjadi proses yang lebih luas yang berhubungan dengan keruangan, sosial dan

restrukturisasi ekonomi yang diwujudkan dalam konsep pengembangan kembali *waterfront city*. (Ergun *dalam* Sabri *et all*, 2004). Berdasarkan pendapat Lees *dalam* Sabri *et all* (2004), Gentrifikasi berkembang dengan menangkap perubahan temporal dan spasial yang membuat terjadinya mutasi pada proses gentrifikasi.Turunan dari mutasi gentrifikasi ini melingkupi gejala perumahan yang meluas ke wilayah luar pusat kota oleh *middle-class* yang terdesak dari pusat kota, pengembangan *new-build* (mempertanyakan sejarah pembentukan lingkungan yang tergentrifikasi), dan super-gentrifikasi (mempertanyakan asumsi dalam tahapan model akhir gentrifikasi).

Perkembangan gentrifikasi terus berlanjut, gentrifikasi dianggap sebagai perpindahan sekelompok masyarakat yang masuk pada suatu daerah yang memiliki universitas populer. Gejala ini yang disebut Smith sebagai *Studentification/*studentifikasi. Proses yang sama diadopsi dari fenomena yang terjadi kawasan pendidikan tinggi di Inggris dan Amerika (Smith *dalam* Sabri dkk 2004).

Adapun definisi studentifikasi menurut penelitian terdahulu dapat dikompilasi pada **Tabel 2.1** sebagai berikut:

Tabel 2. 1 Definisi Studentifikasi dari Penelitian-Penelitian Terkait

No.	Sumber	Definisi	*Critical Point*
1.	Macmillan English Dictionary *dalam* Joanna Louise Sage	Perubahan sosial dan lingkungan yang disebabkan oleh jumlah pelajar yang sanagat besar tinggal pada area	• *Perubahan sosial dan lingkungan* • *Jumlah*

	2010	tertentu disuatu wilayah atau kota.	*pelajar yang sangat besar*
2.	Smith *dalam* Hubbard 2009	Gelombang masuknya pelajar didalam akomodasi hunian privat yang disewakan pada suatu lingkungan tertentu.	• *Masuknya Pelajar* • *Hunian Sewa*
3.	Sabri et al. 2008	*Studentification* adalah bentuk baru dari proses *gentrifier* yang menyerbu area tertentu dari suatu kota, dimana universitas yang populer berlokasi disana.	• *Bentuk baru gentrifikasi* • *Faktor penarik universitas*
4.	Muslim et al. 2013	*Studentification* adalah proses yang disebabkan oleh konsentrasi hunian pelajar berpendidikan tinggi yang diiringi dengan perubahan struktur spasial yang berdampak sosial, ekonomi, budaya dan fisik pada kawasan lokal lembaga pendidikan tinggi	• *Konsentrasi hunian pelajar (mhasiswa)* • *Mendorong perubahan struktur ruang*

Sumber: Hasil Analisis Kajian Pustaka, 2017

Sehingga dapat disimpulkan bahwa Studentifikasi merupakan proses gentrifikasi baru dimana kelas pelajar

(mahasiswa) masuk pada suatu kawasan yang memiliki perguruan tinggi tertentu, membentuk konsentrasi hunian disekitar kampus yang memberi dampak pada aspek fisik, sosial, maupun ekonomi.

2.1.2 Fase dalam Proses Studentifikasi

Studentifikasi merupakan sebuah fenomena memiliki bentuk lain yang disebut "Destudentification". Istilah ini diartikan sebagai penurunan jumlah pelajar pada lingkungan kawasan perguruan tinggi (Smith et al. 2013). Sehingga Fenomena studentifikasi dapat dikatakan sebagai gejala yang terjadi secara *reversible* atau dapat kembali. Adapun fenomena destudentifikasi ini terjadi pada kawasan Loubhborough (2013) yang ditandai dengan kenaikan harga properti yang tepat berada disekitar kampus sehingga tidak terjangkau oleh pelajar. Selain itu, ditandai dengan menjamurnya hunian yang kosong dengan iklan yang banyak. Hal ini yang kemudian mendorong Hubbard (2008) untuk mengemukakan hunian *purposed-built* bagi pelajar. Suradi (2013) menjelaskan fase-fase dari fenomena studentifikasi-destudentifikasi pada kawasan Pogung Kidul dalam tiga fase:

a. Fase 1
   Kondisi awal dimana perguruan tinggi muncul pertama kali sebagai daya penarik pelajar untuk tinggal disekitar kampus. Masyarakat menyewakan kamar yang tidak terpakai sebagai akomodasi tambahan. Pelajar cenderung beradaptasi dengan masyarakat lokal dan berbaur.
b. Fase 2
   Perluasan kawasan penyokong dengan semakin bertambahnya pelajar maupun masyarakat pendatang

yang melihat adanya kesempatan ekonomi. Pengaruh kelompok pelajar mulai dirasakan dan masyarakat mulai mengalami *displacement*.

c. Fase 3

Masuknya investasi properti secara masif yang terwujud dalam terbukanya kawasan baru yang semula tegalan atau persawahan. Sehingga baik pelajar maupun warga mengalami kesulitan akses pada hunian yang terjangkau.

2.1.3 Dimensi dalam Studentifikasi

Anderson (2011) mengemukanan bahwa studentifikasi memiliki 4 (empat) dimensi yang dapat membedakan proses studentifikasi dengan proses *urban change* lainnya, yaitu: sosial, budaya, ekonomi, dan fisik. Sejalan dengan Anderson, Suradi (2013) juga mengemukakan empat dimensi yang sama pada proses studentifikasi. Dimensi sosial adalah pergantian dan/atau pemindahan penduduk mapan dengan penduduk sementara (musiman), pada umumnya penduduk muda dan belum menikah, membentuk pengelompokan sosial. Dimensi budaya merupakan pertumbuhan penduduk muda dengan bersama budaya, gaya hidup, dan praktik konsumsi yang akibat kenaikan produk retail maupun jasa infrastruktur tertentu. Sementara itu, dimensi ekonomi dapat diartikan sebagai inflasi harga properti dan perubahan keseimbangan stok perumahan sehingga lingkungan didominasi oleh akomodasi rental (hunian) pribadi dan rumah dengan multi-penduduk serta menurunkan tingkat pendudukan pemilik. Sementara dimensi fisik merupakan peningkatan atau penurunan lingkungan fisik sesuai konteks lokal.

Sedikit berbeda dengan temuan Anderson, Sabri *et all* (2013) berpendapat tentang dimensi yang terpengaruh oleh gejala

studentifikasi antara lain: ekonomi, sosial, budaya, fisik dan lingkungan. Dimensi ekonomi merupakan revalorisasi (perubahan nilai) dan inflasi harga properti, permintaan yang musiman untuk hunian membawa ekonomi dengan cara musiman. Dimensi sosial adalah transformasi populasi pada area *studentified* yang dapat diartikan sebagai masuknya kelas baru gelombang cepat yang akan merubah keseimbangan and kesatuan penduduk yang datang lebih dulu. Dimensi budaya merupakan hasil dari keberadaan pelajar di kawasan yang membawa dinamika kawasan khususnya budaya anak muda. Sementara itu, dimensi fisik diartikan sebagai konversi properti untuk memenuhi akomodasi pelajar, bukan hanya hunian, tapi juga toko, kantor, dan bahkan vandalisme. Dan yang terakhir adalah dimensi lingkungan yang diartikan sebagai dimensi yang mencakup estetika dan kebersihan-kesehatan.

Tabel 2. 2 Dimensi dalam Proses Studentifikasi

Ahli	Dimensi	Definisi
Smith (2002), Joana (2010), Jon Anderson (2011)	Sosial	Pergantian dan/atau pemindahan penduduk asli oleh kelas yang lebih muda dan lajang sebagai kelompok sosial sementara (musiman).
	Budaya	Pertumbuhan jumlah anak muda dengan budaya bersama, gaya hidup, dan praktik konsumsi, yang pada gilirannya menghasilkan peningkatan jenis infrastruktur ritel dan layanan tertentu.
	Ekonomi	Inflasi harga properti dan perubahan keseimbangan persediaan perumahan sehingga lingkungan sekitar didominasi oleh akomodasi sewaan swasta dan rumah-rumah dengan banyak pekerjaan, dan penurunan tingkat pendudukan pemilik
	Fisik	Penurunan atau peningkatan lingkungan fisik, tergantung pada konteks lokal.
Grace Suradi (2013)	Sosial	Pergantian kelompok penduduk asli dengan penghuni sementara yang muda dan lajang, grup kelas menengah; membawa pola baru dalam konsentrasi dan segregasi sosial.
	Budaya	Berkumpulnya pemuda dengan beragam budaya, gaya hidup, serta pola konsumsi antara satu dan lainnya, yang berhubungan dengan infrastruktur yang terkait dengan barang dan jasa.

	Ekonomi	Studentifikasi melibatkan inflasi harga properti, yang berkaitan dengan rekomodifikasi dari “keluarga tunggal” atau pengemasan ulang rumah pribadi untuk memenuhi kebutuhan permukiman bagi pelajar.Hal ini menyebabkan dominasi kepemilikan properti oleh pihak swasta dan penurunan kepemilikan pribadi.
	Fisik	Peningkatan eksternal fisik lingkungan sebagai properti karena dikonversi menjadi tempat tinggal pelajar, akan membawa penurunan kualitas fisik dan lingkungan, yang berkaitan dengan konteks lokal.
Sabri *et all* (2013)	Sosial	Transformasi populasi di daerah pelajar berarti masuknya kelas berpendidikan tinggi yang akan mengubah keseimbangan dan fitur koheren pemukim sebelumnya.
	Budaya	Dinamisme yang dibawa oleh pelajar ke daerah. Kehadiran kelompok massa penduduk muda dapat menjadi alasan bagi beberapa daerah untuk menjadi fokus *budaya pub* dan acara olahraga utama serta absennya program partisipasi pelajar dalam lingkungan tinggal hingga tidak berperan dalam debat publik.
	Ekonomi	Studentificasi melibatkan revitalisasi dan inflasi harga properti, permintaan musiman untuk rumah mengubah ekonomi menjadi musiman.
	Fisik	Konversi fisik sebagian besar di daerah yang terkena dampak karena *trend* semua jenis properti akan bertransformasi ke

		akomodasi pelajar. Kejadian pembobolan yang terjadi menyebabkan pemasangan piranti keamanan di atas pintu dan jendela.
	Lingkungan	Kondisi kawasan yang kurang perawatan dan kehilangan sisi estetis sehingga warga tidak merasakan rasa memiliki dan menimbulkan masalah-masalah turunan.

Sumber: Hasil Analisis Kajian Pustaka, 2017

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

2.1.4 Dampak Studentifikasi

Studentifikasi memiliki dampak positif maupun negatif. Dampak tersebut dapat dikelompokkan menurut dimensi yang telah dijelaskan pada paapran di atas. Donaldson et al. (2014) menemukan dampak studentifikasi terjadi pada interaksi sosial dengan masyarakat, kohesi sosial, prilaku sosial pelajar, kebisingan, gaya hidup pelajar, budaya pelajar, penawaran hunian. Dampak tersebut didominasi dampak negatif pada kawasan suburban. Adapun dampak studentifikasi dijelaskan pada **Tabel 2.3**, sebagai berikut:

Tabel 2. 3 Dampak Studentifikasi

Dimensi	Positif	Negatif
Fisik	- Revitalisasi kawasan - Perubahan struktur ruang	- Penurunan proporsi okupansi kepemilikan - Mengurangi parkir lokal - Bangunan tak terawat
Ekonomi	- Terbukanya kesempatan ekonomi - Penawaran dan permintaan hunian	- Terciptanya ekonomi musiman yang sangat penting bagi banyak toko kecil. - Pekerjaan musiman, dan banyak di paruh waktu. - Terjadinya Efek *knock-on* ditunjukkan dengan biaya layanan yang tinggi, termasuk kepolisian, kesehatan lingkungan, pembersihan

		dan sebagainya - Ketidakamanan adalah alasan lain yang berarti premi asuransi tinggi, untuk properti, isi, dan kendaraan.
Sosial	Keragaman Pemukim	- Meningkatkan perilaku anti-sosial tingkat rendah (kebisingan, kriminalitas, vandalisme) - Menciptakan pengangguran temporal - Emigrasi yang cukup besar karena kehilangan akses kepada layanan - Kriminalitas
Budaya	-	- Karakteristik *Student ghettoes* memicu kegagalan jaringan sosial. - Bentrokan antara budaya yang berbeda - Perubahan budaya yang signifikan - Segregasi sosial - Gaya hidup mahasiswa - Ruang privasi
Lingkungan	-	- Sampah dan Kekumuhan - Mengurangi ameniti lokal tertentu

Kesimpulan	***"Studentifikasi berdampak positif pada dimensi fisik dan ekonomi"***	***"Studentifikasi berdampak negatif paling besar pada dimensi sosial, budaya, dan lingkungan"***

Sumber: Hasil Analisis Kajian Pustaka, 2017

Dampak lainnya dari masuknya kelas pelajar pada suatu area tertentu adalah berkurangnya rumah multi-penyewa dan meningkatnya hunian *purpose-built* pada akomodasi pelajar *off campus* (Hubbard, 2009).

2.2 Transformasi Dimensi Fisik dalam Studentifikasi

Suradi (2013) menjelaskan dimensi fisik pada studentifikasi dengan variabel fungsi bangunan yang mewakili perubahan guna lahan, kondisi kehidupan dengan indikator perubahan kualitas lingkungan, tampilan bangunan dari indikator perubahan fasade bangunan, serta kualitas dan kelengkapan sarana dan prasarana yang muncul dari indikator kelengkapan fasilitas lingkungan. Sementara Anderson (2011) merujuk perubahan fisik pada kondisi penurunan dan kenaikan kualitas fisik dalam konteks lokal. Penciri fisiknya antara lain: perawatan properti, kebersihan kawasan, kerusakan alat publik dan masalah kemacetan. Sabri et al. (2008) berpendapat penciri fisik studentifikasi sebagai perubahan guna bangunan (jenis apapun) guna memenuhi akomodasi pelajar, perubahan fasade bangunan karena motif keamanan maupun motif perbaikan sementara, dan de-revitalisasi kawasan skala kecil namun sering terjadi. Kevin Lynch (1960) menambahkan salah satu elemen pembentukan ruang adalah adanya *districk* diartikan sebagai suatu daerah yang memiliki ciri-ciri yang hampir sama dan memberikan citra yang sama dan *landmark* yaitu Bangunan yang memberikan citra tertentu,

sehingga mudah dikenal dan diingat dan dapat juga memberikan orientasi bagi orang dan kendaraan untuk bersirkulasi. Sehingga dapat disimpulkan transformasi fisik yang terjadi pada kawasan yang terkena gejala studentifikasi, sebagai berikut:

Tabel 2. 4 Aspek dalam Dimensi Fisik Studentifikasi

Aspek	Definisi
Penggunaan Lahan	Tingkat diversifikasi aktifitas
Bentuk *Fasade* Bangunan	Karakteristik tampilan bangunan
Perubahan Kualitas Lingkungan	Kebersihan lingkungan
Landmark (Tengaran)	Keberadaan bangunan tertentu khas mahasiswa

Sumber: Hasil Analisis Kajian Pustaka, 2017

2.3 Transformasi Dimensi Sosial dalam Studentifikasi

Studentifikasi dalam dimensi sosial utamanya banyak menyangkut sisi negatif dari dampak studentifikasi itu sendiri. Penelitian di Pogung Kidul (Suradi, 2013) menunjukkan dimensi fisik yang berpengaruh antara lain Keberadan induk semang, Perubahan gaya hidup masyarakat, dan perubahan populasi. Keberadaan induk semang dapat diartikan sebagai ada atau tidaknya induk semang di pondokan tempat mahasiswa bermukim. Perubahan gaya hidup diartikan sebagai interaksi antara mahasiswa dan masyarakat. Sementara perubahan populasi penduduk merupakan jumlah penduduk itu sendiri. Sedangkan studi oleh Anderson (2011) yang didukung penelitian Sabri et al. (2008) lebih memperlihatkan dampaknya seperti prilaku anti-sosial, kebisingan, dan vandalisme. Sementara itu, Phil Hubbart (2009) lebih menekankan pada penyediaan hunian *purposed-bulit* sebagai salah satu pilihan solusi menghadapi gejala studentifikasi.

Penelitian lainnya oleh Joanna Louise (2010) lebih menekankan dimensi sosial pada prilaku anti-sosial seperti kebisingan, vandalisme, pengosongan. Kriminalitas yang semakin tinggi utamanya pencurian. Dan yang teakhir asuransi seperti prilaku pemilik rumah yang membayar asuransi untuk menyelamatkan rumah sewaannya maupun kendaraannya.

Tabel 2. 5 Aspek dalam Dimensi Sosial Studentifikasi

Aspek	Definisi
Penyediaan hunian	Tingkat penyediaan hunian indekos dengan tuan rumah
	Tingkat penyediaan hunian indekos tanpa tuan rumah
	Tingkat penyediaan hunian *purpose-built*
Perubahan gaya hidup masyarakat	Interaksi antara mahasiswa dan masyarakat
Perubahan populasi penduduk	Pertambahan penduduk muda

Sumber: Hasil Analisis Kajian Pustaka, 2017

2.4 Transformasi Dimensi Budaya dalam Studentifikasi

Transformasi dimensi budaya merupakan dimensi dengan dampak paling sedikit dibahas dalam penelitian studentifikasi yang pernah dilakukan. Grace Suradi (2014) menjelaskan dimensi budaya dalam satu variabel mahasiswa dan tradisi masyarakat yang diartikan sebagai bauran antarbudaya mahasiswa dan pensusuk asli. Sementaara Phil Hubbart (2010), Jon Anderson (2011), dan Smith (2013) lebih membahas tentang kondisi yang tercipta atas masuknya kelas pelajar yang disebut "*student ghettos"* yang diartikan sebagai keadaan kosong saat liburan dan ramai saat musim akademik.

Tabel 2. 6 Aspek dalam Dimensi Budaya Studentifikasi

Aspek	Definisi
Student Ghettos	Keadaan ramai saat musim akademik dan seperti kota mati saat musim liburan tiba dalam wujud perkampungan mahasiswa.
Gaya Hidup Mahasiswa	Prilaku sehari-hari mahasiswa dalam memanfaatkan ruang
Tradisi Masyarakat Asli	Prilaku sehari-hari masyarakat asli dalam memanfaatkan ruang

Sumber: Hasil Analisis Kajian Pustaka, 2017

2.5 Transformasi Dimensi Ekonomi dalam Studentifikasi

Transformasi dimensi ekonomi oleh Grace Suradi (2014) menjelaskan dimensi ekonomi dalam variabel pondokan sebagai investasi yang berarti kepemilikan pondokan, eksistensi usaha lain yang diartikan sebagai kepemmilikan usaha lain, dan yang terakhir harga lahan yang merupakan peningkatan atau penurunan harga tanah. Sementaara Phil Hubbart (2010), Jon Anderson (2011), dan Smith (2013) lebih membahas tentang *occupancy* usaha atas kepemilikan tanah maupun bangunan dan revitalisasi/derevitalisasi yang berakita pada harga lahan.

Tabel 2. 7 Aspek dalam Dimensi Ekonomi Studentifikasi

Aspek	Definisi
Investasi pada pondokan	Kepemilikan pondokan
Eksistensi usaha lain	Kepemilikan usaha lain
Harga Jual tanah	Peningkatan atau penurunan harga tanah

Sumber: Hasil Analisis Kajian Pustaka, 2017

2.6 Kajian Terhadap Penelitian Terkait Studentifikasi Sebelumnya

- Studentifikasi di Leeds Yorkshire dan Brighton, East Susex (Inggris).

Penelitian mengenai Studentifikasi pertama kali dilakukan di Kota Leeds, Yorkshire dan Brighton, East Susex (Inggris). Penelitian ini menemukan proses Studentifikasi melahirkan transformasi sosial, budaya, ekonomi dan fisik yang berbeda di kota-kota universitas yang diasosiasikan dengan imigran pelajar musiman. Selanjutnya memicu *urban change* pada penduduk asli yang mengalami *recommodification* dan pengemasan baru hunian sewa yang ada (Smith 2005).

Studentifikasi pada kota-kota di Inggris ditandai dengan terbitnya regulasi Kementrian Pendidikan untuk mengejar target 50% penduduk usia 18-25 untuk masuk ke universitas. Hal ini membuat kota-kota universitas harus mengejar target akomodasi yang harus disediakan bagi pelajar nantinya. Peneltian studentifikasi di Inggris lebih ditekankan pada

- Studentifikasi di Orono City, USA

Penelitian lainnya di *University of Maine*, Orono City, USA yang memiliki tujuan untuk menciptakan hunian sekitar universitas yang lebih *sustainable* dan lebih *viable* dengan trend studentifikasi yang terjadi pada kawasn tesebut. Penelitian ini menggambarkan tentang Konsentrasi Pelajar dan Kepuasan Lingkungan dalam konteks penyediaan hunian sekitar Unversitas (Hatch et al. 2016).

- Studentifikasi di Kuala Lumpur, Malaysia

Di Kuala Lumpur, Penelitian Studentifikasi dilaksanakan dalam konteks "*Decision-Making Process".* Studentifikasi diidentifikasi pada lima dimensi yaitu: Ekonomi, Sosial, Budaya, Fisik, Lingkungan. Penelitian ini menemukan bukti adanya pengaruh fenomena studentifikasi pada srtuktur kota (Sabri et al. 2008).

- Studentifikasi di Pogung Kidul, Yogyakarta

Di Indonesia, Penelitian terdahulu mengenai gejala Studentifikasi pernah dilakukan di Kawasan Pendidikan Pogung Kidul, Yogyakarta. Penelitian ini bertujuan tentang pengukuran proses Studenifikasi di kawasan Pogung Kidul menggunakan dimensi Ekonomi, Sosial, Budaya, dan Fisik. Penelitian ini menyimpulakan dalam proses studentifikasi tidak menyebabkan terusirnya keseluruhan masyarakat lokal, namun menimbulkan penyusutan luas tanah miliki masyarakat lokal. (Suradi 2013).

- Studentifikasi di Semarang

Penelitian lainnya pada kawasan Tembalang, Semarang yang memperlihatkan *pengaruh positif* dari gentrifikasi terhadap kawasan baik dari segi sosial, ekonomi, maupun fisik. Penelitian ini menunjukkan terdapat pola bertahan masayarakat Tembalang yang cenderung menyesuaikan dengan pendatang selagi hal tersebut masih sesuai dengan ciri penduduk yang ada.

2.5 Penelitian Terdahulu (*State of The Art)*

Penelitian terdahulu mengenai studentifikasi telah banyak dilakukan terutama di Inggris dan Amerika. Penelitian tersebut menitik beratkan pada jenis akomodasi hunian yang tepat bagi para pelajar dan penduduk setempat. Selain itu juga membahas tentang efek sosial-budaya dari masuknya kelas mahasiswa ke

suatu kawsasan. Penelitian lainnya membahas studentifikasi dalam konteks keruangan dan bagaimana regulasi untuk mengatur efek dari studentifikasi. Berikut penelitian terdahulu yang dapat dilihat melalui Tabel 2.8:

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

Tabel 2. 8 Penelitian Terdahulu tentang Studentifikasi (State of The Art)

No.	Tahun	Judul	Sumber	Fokus	Lokasi	Metode Analisis	Hasil Penelitian
1.	Darren P.Smith 2005	*Studentification : the gentrification factory?*	Geography Division, University of Brighton	Menjelaskan *studenfication* sebagai proses perubahan kawasan yang mengekspresikan gentrifikasi dengan formasi permukiman mahasiswa.	Leeds, Inggris	Induktif-Kualitatif	• *Studenfication* erat hubungannya dengan **revitalisasi kawasan dalam konteks gentrifikasi.**
2.	Grace Damaris Suraji 2015	Studentifikasi di Kawasan Pogong Kidul, Yogyakarta	ETD Gajah Mada UGM	Mendeskripsikan **proses Studentifikasi** di kawasan Pogong Kidul.	Pogong Kidul, Yogyakarta	Deduktif-Kualitatif Deskriptif dengan wawancara (*8 Key Person*) dan observasi.	• Terdapat Faktor Intrinsik dan Ekstrinsik yang mempengaruhi proses studentifikasi di Pogong. Faktor Intrinsik yaitu: Motivasi, Proses, dan dampak • **Ekonomi** (Pondokan sebagai investasi, Eksistensi usaha lahan, dan Harga jual tanah), **Sosial** (Perubahan induk semang, Perubahan gaya hidup masyarakat, dan Perubahan populasi penduduk), **Budaya** (Mahasiswa dan tradisi

							masyarakat), **Fisik** (Perubahan guna lahan, perubahan kualitas lingkungan, perubahan fasade bangunan, kelengkapan fasilitas lingkungan).
3.	Jon Anderson 2013	Studentification in Cardiff	Cardiff Case Studies	Penelitian menyilidiki tentang P**roses Studentifikasi** di Kawasan Pendidikan Cardiff	Cardiff, UK	Wawancara dan Survei	• 4 Dimensi pada proses Studentifikasi: ***Social, Cultural, Economic, Physical***. Dimensi ini disertai Efek secara sosial,budaya, dan fisik. • Studentifikasi adalah afktor kunci dalam perubahan lingkungan kawasan edukasi tinggi.
4.	Soheil Sabri, Ahmad Nazri Muhamad Ludin 2008	*"Studentification" Is It A Key Factor Within The Residential Decision-Making*	Universiti Teknologi Malaysia	Meneliti **arti, penyebab dan konsekuensi** stidentification. Dengan fokus pada **hubungan antara agenda national** dalam lingkup ekonomi dan pengembangan ilmu	Kuala Lumpur, Malaysia	-	• **Ekonomi** (inflasi harga properti, permintaan hunian musiman), **Sosial** (Keseimbangan Penduduk Asli, Ameniti, Kegagalan Jaringan Sosial, Kenakalan Sosial), **Budaya**, **Fisik** (Kualitas Bangunan), **Lingkungan** (Rasa Kepemilikan Tempat, Kerusakan Lingkungan). • Bukti dari dampak Studentifikasi

		Process In Kuala Lumpur?		dengan **Kawasan**. Kemudian mengetahui bagaimana proses studentifikasi dalam konteks kawasan tadi.			di Kuala umpur dengan Pusat Kota sebagai zona paling strategis (51%). Namun juga penting di kawasan layer lebih luar yang memiliki Perguruan Tinggi juga menjadi perhatian. • Studentifikasi merupakan fenomena urban baru yang harus diketahui pada kawasan pendidikan seperti kawasan perkotaan lainnya demi menghadapi globalisasi. • Proses Studentifikasi **memiliki pengaruh terhadap struktur ruang** sehingga konsekuensinya harus diantisipasi pada proses pngambilan keputusan hunian perkotaan.

5.	Phil Hubbart (2008)	*Geographies of studentfication and purpose-built student accomodation: leading separate lives?*	Environment and Planning A 209, Vol 41, Pages 1903-1923	Akomodasi mahasiswa *off campus* dalam penyediaan hunian meningkat. Sehingga mempengaruhi pasar hunian di sekitar kampus yang **berorientasi pada *purpose-built*** ,penyediaan hunian yang disengaja, bukan lagi HMO. Hal ini akan memperngaruhi studentifikasi dan kesatuan komunitas.	Loughborough, Leicester, England	Literatur review dan interview *snowball*	• Hunian khusus bagi pelajar (*purpose-built)* menjadi tren pada kawasan universitas di UK. Sementara HMO mengalami kemunduran. Namun masih dalam perdebatan hingga saat ini. • Pelajar terlibat dalam membentuk *urban gentrification.* sementara keberadaan profesional muda dan pelajar membentuk tantangan studentifikasi bentuk baru.

6.	Joanna Louise Sage	*The Micro-Geographies Of Studentification In Brighton And Hove*	Shcool of Environment and Technology, University of Brighton	Menguji perbedaan dan dinamika dari proses studentifikasi dalam *micro-geographic* kemudian menginvestigasi faktor kunci pada tiap level kesatuan komunitas.	Brighton	Contenst Analisis, GIS, Proyeksi, FGD, Semi-Strukture interview	• Pemutakhiran konseptual studentifikasi (pengclusteran hunian pelajar, penurunan lingkungan urban, *shifting* prilaku dengan norma sosial yang berlaku, menciptkana konflik)

Sumber: Hasil Analisis Kajian Pustaka, 2017

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

2.6 Tinjauan Variabel

Adapun variabel-variabel dalam penelitian studentifikasi ini setelah dirujuk ke berbagai penelitian sebelumnya didapatkan kompilasi dalam bentuk *checklist* sebagai berikut:

Tabel 2. 9 Variabel Sasaran 1 dan 2

Variabel	Grace Suradi (2013)	Prayoga (2014)	Sabri et al. (2008)	Phil Hubbart (2009)	Ander son (2011)	Joanna Louise (2010)
Tingkat diversifikasi aktifitas	V	V				
Karakteristik tampilan bangunan	V	V	V	V	V	V
Kebersihan lingkungan	V			V	V	V
Keberadaan bangunan tertentu khas mahasiswa				V	V	V
Tingkat penyediaan hunian indekos dengan tuan rumah	V			V	V	V
Tingkat penyediaan hunian indekos tanpa tuan rumah	V			V	V	V

Variabel	Grace Suradi (2013)	Prayoga (2014)	Sabri et al. (2008)	Phil Hubbart (2009)	Ander son (2011)	Joanna Louise (2010)
Tingkat penyediaan hunian *purpose-built*				V		V
Interaksi antara mahasiswa dan masyarakat	V	V		V	V	V
Pertambahan penduduk muda	V	V	V	V	V	V
Tingkat keramaian kawasan				V	V	V
Bauran mahasiswa dan masyarakat		V				
Kepemilikan pondokan	V	V	V	V	V	V
Kepemilikan usaha lain	V	V				
Peningkatan atau penurunan harga tanah	V	V	V		V	

Sumber: Hasil Analisis Kajian Pustaka, 2017

Tabel 2. 10 Variabel Sasaran 3 (Dampak)

Variabel	Grace Suradi (2013)	Prayoga (2014)	Sabri et al. (2008)	Phil Hubbart (2009)	Anderson (2011)	Joanna Louise (2010)
Revitalisasi kawasan	V	V	V	V	V	V
Proporsi okupansi kepemilikan	V	V	V	V	V	V
Parkir kendaraan	V	V				
Perawatan bangunan	V	V	V	V	V	V
Kesempatan ekonomi	V	V				
Permintaan Hunian	V		V	V	V	V
Penawaran Hunian	V		V	V	V	V
Ekonomi musiman				V	V	V
Pekerjaan Musiman				V	V	V
Biaya layanan umum					V	V
Asuransi					V	V
Keragaman pemukim				V	V	V
Prilaku anti-sosial tingka rendah				V	V	V
Emigrasi	V	V	V	V	V	V
Segregasi sosial	V	V	V	V	V	V
Campuran budaya	V	V	V	V	V	V
Gaya hidup mahasiswa	V		V	V	V	V
Ruang privasi				V	V	V

Variabel	Grace Suradi (2013)	Prayoga (2014)	Sabri et al. (2008)	Phil Hubbart (2009)	Anderson (2011)	Joanna Louise (2010)
Kriminalitas				V	V	V

Sumber: Hasil Analisis Kajian Pustaka, 2017

Tabel 2. 11 Variabel Sasaran 4

Indikator	Variabel	Keterangan
Tingkat Perkembangan	Fisik	Output Sasaran 2
	Sosial	
	Budaya	
	Ekonomi	
Dampak	Fisik	Output Sasaran 3
	Sosial	
	Budaya	
	Ekonomi	

Sumber: Hasil Analisis, 2017

2.7 Sintesa Kajian Pustaka

Adapun indikator dan variabel dalam penelitian ini setelah dilakukan eksplorasi kajian pustaka di atas maka dapat dirumuskan sebagai berikut :

Tabel 2. 12 Sintesa Pustaka Penelitian

No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Alasan Pemilihan
1.	Merumuskan faktor-faktor penentu dari gejala studentifikasi di kawasan Sekitar ITS.	Fisik	Tingkat diversifikasi aktifitas	Masuknya mahasiswa memberikan kesempatan pada suatu kavling untuk digunakan dalam berbagai aktifitas karena masyarakat terdorong untuk mengambil kesempatan ekonomi yang tersedia.
			Karakteristik tampilan bangunan	Karena bertambahnya aktifitas pada kavling memicu perubahan muka bangunan untuk kegiatan lainnya, ataupun pada kasus tertentu untuk memberi rasa aman dari pencurian hingga reparasi temporal karena kerusakan sering terajadi.
			Kebersihan lingkungan	Bertambahnya jumlah populasi dan kepadatan yang semakin tinggi memungkinkan lingkungan yang harus menampung residu populasi. Disisi lain gaya hidup anak muda yang lajang yang dinamis juga memberikan tendensi.
			Keberadaan bangunan tertentu khas mahasiswa	Kedatangan mahasiswa memberikan perubahan pada cara masyarakat membentuk bangunan yang bercirikan anak muda seperti fasilitas pendukung khas mahasiswa.

No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Alasan Pemilihan
		Sosial	Tingkat penyediaan hunian indekos dengan tuan rumah	Masuknya populasi meningkatkan permintaan akan hunian khususnya indekos bagi mahasiswa yang belum memiliki penghasilan tetap dan tinggal musiman.
			Tingkat penyediaan hunian indekos tanpa tuan rumah	Masuknya populasi meningkatkan permintaan akan hunian khususnya indekos bagi mahasiswa yang belum memiliki penghasilan tetap dan tinggal musiman.
			Tingkat penyediaan hunian *purpose-built*	Masuknya populasi meningkatkan permintaan akan hunian khususnya indekos bagi mahasiswa yang belum memiliki penghasilan tetap dan tinggal musiman.
			Interaksi antara mahasiswa dan masyarakat	Pertemuan antara kegiatan sehari-hari mahasiswa dan kegiatan harian masyarakat menjadi salah satu ciri karena masuknya mahasiswa.
			Pertambahan penduduk muda	Gejala masuknya populasi semacam studentifikasi tentunya membawa pertambahan penduduk khususnya pada piramida komposisi penduduk dengan pertambahan penduduk usia muda..
		Budaya	Tingkat keramaian kawasan	Tingkat keramian temporal yang memiliki multi-player effect terhadap kawasan. Memunculkan pekerjaan musiman, layanan musiman, hingga

No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Alasan Pemilihan
				suasana musiman.
			Bauran mahasiswa dan masyarakat	Perbedaan gaya hidup dan latar belakang kehidupan memberikan bauran antara mahasiswa dan masyarakat membentuk hubungan yang berbeda.
		Ekonomi	Kepemilikan pondokan	Keberadaan kesempatan ekonomi bagi masyarakat ataupun penduduk luar yang ingin berkepentingan di kawasan memberikan keragaman kepemilikan pondokan/hunian dengan berbagai latar belakang dalam konteks lokal.
			Kepemilikan usaha lain	Terbukanya kesempatan ekonomi memberikan masyarakat untuk membuka usaha tambahan sebagai tambahan pendapatan.
			Peningkatan atau penurunan harga tanah	Keberadaan universitas dan mahasiswa yang dibawanya memicu harga jual tanah berubah baik naik ataupun turun.
2.	Menjelaskan Kriteria dengan tingkatan (level)	Fisik	Nilai Tingkat diversifikasi aktifitas	Masuknya mahasiswa memberikan kesempatan pada suatu kavling untuk digunakan dalam berbagai aktifitas karena masyarakat terdorong untuk mengambil kesempatan ekonomi yang tersedia.
			Nilai Karakteristik	Karena bertambahnya aktifitas pada kavling

No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Alasan Pemilihan
	perkembangan gejala studentifikasi pada kawasan Sekitar ITS.		tampilan bangunan	memicu perubahan muka bangunan untuk kegiatan lainnya, ataupun pada kasus tertentu untuk memberi rasa aman dari pencurian hingga reparasi temporal karena kerusakan sering terajadi.
			Nilai Kebersihan lingkungan	Bertambahnya jumlah populasi dan kepadatan yang semakin tinggi memungkinkan lingkungan yang harus menampung residu populasi. Disisi lain gaya hidup anak muda yang lajang yang dinamis juga memberikan tendensi.
			Nilai Keberadaan bangunan tertentu khas mahasiswa	Kedatanag mahasiswa memberikan perubahan pada cara masyarakat membentuk bangunan yang bercirikan anak muda.
		Sosial	Nilai Tingkat penyediaan hunian indekos dengan tuan rumah	Masuknya populasi meningkatkan permintaan akan hunian khususnya indekos bagi mahasiswa yang belum memiliki penghasilan tetap dan tinggal musiman.
			Nilai Tingkat penyediaan hunian indekos tanpa tuan rumah	Masuknya populasi meningkatkan permintaan akan hunian khususnya indekos bagi mahasiswa yang belum memiliki penghasilan tetap dan tinggal musiman.
			Nilai Tingkat	Masuknya populasi meningkatkan permintaan

No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Alasan Pemilihan
			penyediaan hunian *purpose-built*	akan hunian khususnya indekos bagi mahasiswa yang belum memiliki penghasilan tetap dan tinggal musiman.
			Nilai Interaksi antara mahasiswa dan masyarakat	Pertemuan antara kegiatan sehari-hari mahasiswa dan kegiatan harian masyarakat menjadi salah satu ciri karena masuknya mahasiswa.
			Nilai Pertambahan penduduk muda	Gejala masuknya populasi semacam studentifikasi tentunya membawa pertambahan penduduk khususnya pada piramida komposisi penduduk.
		Budaya	Nilai Tingkat keramaian kawasan	Tingkat keramian temporal yang memiliki multi-player effect terhadap kawasan. Memunculkan pekerjaan musiman, layanan musiman, hingga suasana musiman.
			Nilai Bauran mahasiswa dan masyarakat	Perbedaan gaya hidup dan latar belakang kehidupan memberikan bauran antara mahasiswa dan masyarakat membentuk hubungan yang berbeda.
		Ekonomi	Nilai Kepemilikan pondokan	Keberadaan kesempatan ekonomi bagi masyarakat ataupun penduduk luar yang ingin berkepentingan di kawasan memberikan keragaman kepemilikan pondokan/hunian dengan berbagai latar belakang dalam konteks lokal.

No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Alasan Pemilihan
			Nilai Kepemilikan usaha lain	Terbukanya kesempatan ekonomi memberikan masyarakat untuk membuka usaha tambahan sebagai tambahan pendapatan.
			Nilai Peningkatan atau penurunan harga tanah	Keberadaan universitas dan mahasiswa yang dibawanya memicu harga jual tanah berubah baik naik ataupun turun.
3	Merumuskan dampak studentifikasi yang terjadi pada kawasan Sekitar ITS	Fisik	Revitalisasi kawasan	Studentifikasi pada awal perkembangannya merupakan sebuah fenomena revitalisasi kawasan pada dimensi fisik
			Parkir kendaraan	Mahasiswa yang masuk memmiliki kendaraan baik sepeda, motor, dan mobil. Sehingga memberikan kenaikan penggunaan ruang untuk memarkir kendaraan.
			Perawatan bangunan	Kehadiran mahasiswa yang beraktifitas setiap hari membutuhkan perawatan periodik bagi fasilitas yang ada.
			Ruang privasi	Keberadaan kelas temporal mahasiswa dan bermukim dalam satu kawasan mengurangi ruang privasi masyarakat asli.
		Sosial	Segregasi sosial	Perbedaaan antara umur dan kebiasaan yang dibawa mendorong segregasi sosial
			Emigrasi	Masuknya penduduk kelas baru menyebabkan

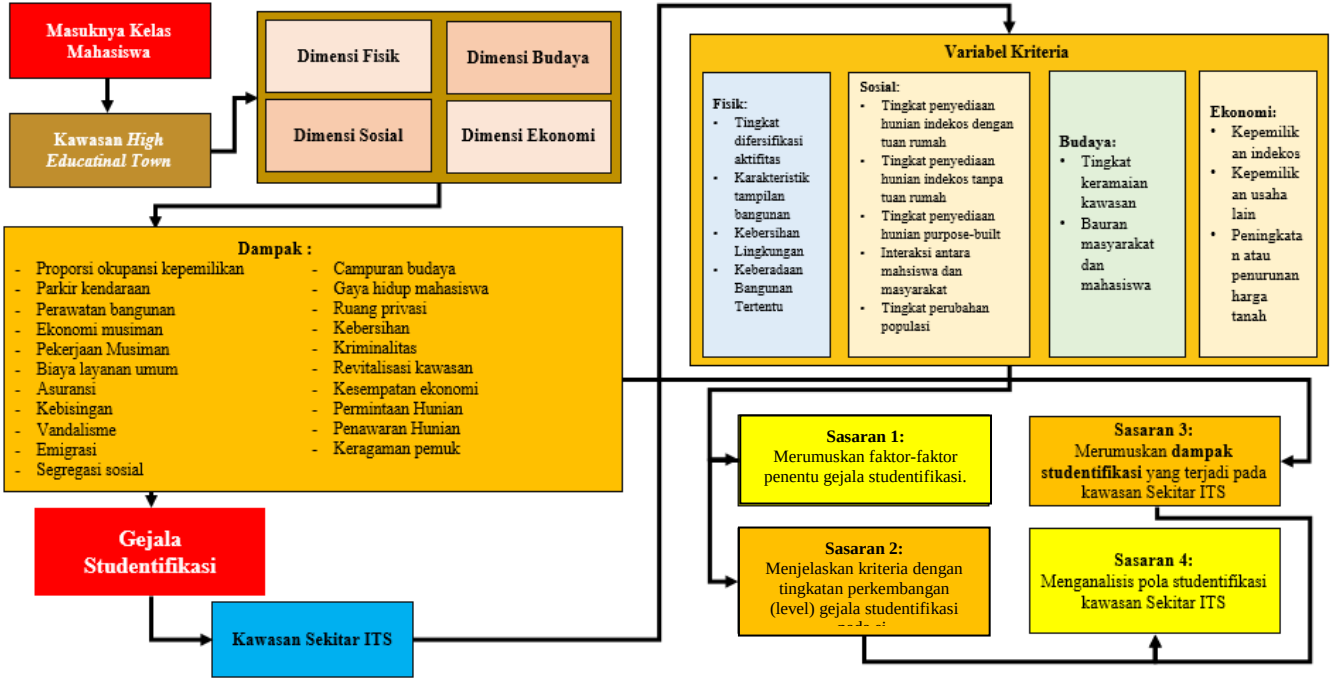
No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Alasan Pemilihan
				penduduk asli yang tidak mampu beradaptasi tergusur.
			Kriminalitas	Keberadaan kelas mahasiswa pada kawasasn cepat tumbuh memberikan kesenjangan sosial dan memicu kriminalitas tingkat rendah.
			Prilaku anti-sosial tingkat rendah	Perbedaan asal daerah dan kebiasaan yang dibawa ke kawasan memberikan perbedaan persepsi atas norma dan etika yang baik menurut masyarakat.
			Pekerjaan Musiman	Kehadiran mahasiswa yang temporal dan berganti setiap ada yang lulus dan masuk universitas. Serta aktifitas berjalan mengikuti kalender akademik.
		Budaya	Proporsi okupansi kepemilikan	Motif ekonomi memicu masyarakat asli untuk meninvestasikan sebagian/seluruh propertin untuk mendukung akomodasi mahasiswa.
			Campuran budaya	Perbedaan antara umur dan kebiasaan yang dibawa kedalam kawasan memicu adanya percampuran budaya.
			Gaya hidup mahasiswa	Mahasiswa sebagai kelas pendatang memiliki gaya hidup yang berbeda dengan masyarakat asli
			Keragaman pemukim	Berbagai latar belakang wilayah asal memberikan sumbangan pada keberagaman etnis, usia, ideologi, dan gaya hidup.

No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Alasan Pemilihan
		Ekonomi	Kesempatan ekonomi	Masuknya mahasiswa meberikan permintaan yang tinggi terhadap akomodasi aktifitasnya. Khususnya dari sudut pandang ekonomi.
			Permintaan Hunian	Masuknya mahasiswa meberikan permintaan yang tinggi terhadap akomodasi aktifitasnya. Khususnya dari sudut pandang ekonomi.
			Penawaran Hunian	Masuknya mahasiswa meberikan permintaan yang tinggi terhadap akomodasi aktifitasnya. Khususnya dari sudut pandang ekonomi. Sehingga penaaranpun muncul untuk mengimbanginya.
			Biaya layanan umum	Kehadiran mahasiswa yang temporal dan berganti setiap ada yang lulus dan masuk universitas. Serta aktifitas berjalan mengikuti kalender akademik. Menumbuhan layanan khusus.
			Asuransi	Ketidakamanan akibat kriminalitas tingkat rendah dan prilaku anak muda yang dinamis mendorong pemilik properti ataupun kendaraan untuk mengasuransikan barabg nerharga mereka.
			Ekonomi musiman	Kehadiran mahasiswa yang temporal dan berganti setiap ada yang lulus dan masuk universitas. Serta aktifitas berjalan mengikuti kalender akademik.

No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Alasan Pemilihan
4	Menganalisis pola studentifikasi kawasan Sekitar ITS	Tingkat Perkembangan	Fisik	Merupakan dimensi yang dapat mendeskripsikan gejala studentifikasi
			Sosial	Merupakan dimensi yang dapat mendeskripsikan gejala studentifikasi
			Budaya	Merupakan dimensi yang dapat mendeskripsikan gejala studentifikasi
			Ekonomi	Merupakan dimensi yang dapat mendeskripsikan gejala studentifikasi
		Tingkat Dampak	Fisik	Merupakan dimensi yang dapat mendeskripsikan gejala studentifikasi
			Sosial	Merupakan dimensi yang dapat mendeskripsikan gejala studentifikasi
			Budaya	Merupakan dimensi yang dapat mendeskripsikan gejala studentifikasi
			Ekonomi	Merupakan dimensi yang dapat mendeskripsikan gejala studentifikasi

Sumber: Hasil Analisis Kajian Pustaka, 2017

Gambar 2. 1 Kerangka Pikir Penelitian



Sumber :Hasil Analisis Kajian Pustaka, 2017

BAB III
METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian secara rasionalistik. Pendekataan rasionalistik membangun kebenaran teori secara empiri atau bersumber pada fakta empiri. Artinya, ilmu yang dibangun berasal dari pengamatan indera atau secara nalar yang kemudian didukung landasan teori.

3.2. Jenis Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk Merumuskan pola studentifikasi di Kawasan Sekitar ITS sebagai kawasan pusat pendidikan tinggi, Sukolilo, Surabaya. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif-kuantitatif dengan jenis *explanatory*. Menurut Singarimbun dan Effendy (1995) penelitian eksplanatori (*explanatory research*) merupakan penelitian penjelasan yang menyoroti hubungan kausal antara Variabel-variabel penelitian dan menguji hipotesis yang telah dirumuskan sebelumnya.

3.3. Variabel Penelitian

Berdasarkan hasil sintesa pustaka pada BAB II, didapatkan variabel-variabel yang akan digunakan dalam tahap analisis. Variabel utama dalam merumuskan pola studentifikasi di Kawasan Sekitar ITS mencakup dimensi fisik, sosial, budaya, dan ekonomi.

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

Tabel 3. 1 Organisasi Variabel Penelitian

No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Definisi Operasional
1.	Merumuskan faktor-faktor penentu dari gejala studentifikasi di kawasan Sekitar ITS.	Fisik	Tingkat diversifikasi aktifitas	Persepsi terhadap jumlah kegiatan yang terdapat suatu kavling/blok
			Karakteristik tampilan bangunan	Persepsi atas perubahan muka bangunan akibatdatangnya mahasiswa
			Kebersihan lingkungan	Persepsi terhadap tingkat kebersihan dilihat dari jumlah timbunan sampah dan kondisi kepatutan dinding-dinding di kawasan.
			Keberadaan bangunan tertentu khas mahasiswa	Jumlah bangunan yang muncul akibat datangnya mahasiswa.
		Sosial	Tingkat penyediaan hunian indekos dengan tuan rumah	Jumlah unit rumah dengan hunian indekos yang memiliki tuan rumah yang ikut tinggal bersama.
			Tingkat penyediaan hunian indekos tanpa tuan rumah	Jumlah unit rumah dengan hunian indekos tanpa tuan rumah.
			Tingkat penyediaan hunian *purpose-built*	Jumlah unit rumah dengan hunian yang khusus diperuntukan bagi mahasiswa.
			Interaksi antara mahasiswa	Kondisi hubungan interaksi antara

No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Definisi Operasional
			dan masyarakat	mahasiswa dengan masyarakat
			Pertambahan Penduduk Muda	Pertambahan Penduduk muda sejak berdirinya ITS di kawasan sekitar yang memberi pengaruh pada konfigurasi komposisi penduduk kawasan.
		Budaya	Tingkat keramaian kawasan	Perbandingan keramaian kawasan saat musim akademik dengan musim liburan ditunjukkan dengan tingkat akupasi aktifitas perdagangan dan jasa.
			Bauran mahasiswa dan masyarakat	Kondisi sosial dari hasil perbandingan gaya hidup mahasiwa dengan tradisi masyarakat
		Ekonomi	Kepemilikan pondokan	Jumlah unit kepemilikan indekos oleh masyarakat
			Kepemilikan usaha lain	Prosentase (%) Keberadan usaha non indekos pada unit rumah warga.
			Harga Jual Tanah	Selisih harga tanah pada tahun 2013 dengan harga tanah tahun 2017.
2.	Menjelaskan	Fisik	Nilai Tingkat diversifikasi aktifitas	Persepsi terhadap jumlah kegiatan yang terdapat suatu kavling/blok

No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Definisi Operasional
	kriteria dengan tingkatan (level) perkembangan gejala studentifikasi pada kawasan Sekitar ITS.		Nilai Karakteristik tampilan bangunan	Persepsi atas perubahan muka bangunan akibatdatangnya mahasiswa
			Nilai Kebersihan lingkungan	Tingkat kebersihan dilihat dari jumlah timbunan sampah dan kondisi kepatutan dinding-dinding di kawasan.
			Nilai Keberadaan bangunan tertentu khas mahasiswa	Jumlah bangunan yang muncul akibat datangnya mahasiswa.
		Sosial	Nilai Tingkat penyediaan hunian indekos dengan tuan rumah	Jumlah unit rumah dengan hunian indekos yang memiliki tuan rumah yang ikut tinggal bersama.
			Nilai Tingkat penyediaan hunian indekos tanpa tuan rumah	Jumlah unit rumah dengan hunian indekos tanpa tuan rumah.
			Nilai Tingkat penyediaan hunian *purpose-built*	Jumlah unit rumah dengan hunian yang khusus diperuntukan bagi mahasiswa.
			Nilai Interaksi antara mahasiswa dan masyarakat	Kondisi hubungan interaksi antara mahasiswa dengan masyarakat
			Nilai Pertambahan penduduk	Pertambahan Penduduk muda sejak berdirinya ITS di kawasan sekitar yang memberi pengaruh pada konfigurasi

No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Definisi Operasional
				komposisi penduduk kawasan.
		Budaya	Nilai Tingkat keramaian kawasan	Perbandingan keramaian kawasan saat musim akademik dengan musim liburan ditunjukkan dengan tingkat akupasi aktifitas perdagangan dan jasa.
			Nilai Bauran mahasiswa dan masyarakat	Kondisi sosial dari hasil perbandingan gaya hidup mahasiwa dengan tradisi masyarakat
		Ekonomi	Nilai Kepemilikan pondokan	Jumlah unit kepemilikan indekos oleh masyarakat
			Nilai Kepemilikan usaha lain	Prosentase (%) Keberadan usaha non indekos pada unit rumah yang berfungsi sebagai hunian indekos.
			Nilai Harga Jual Tanah	Selisih harga tanah pada tahun 2013 dengan harga tanah tahun 2017.
3	Merumuskan dampak studentifikasi yang terjadi	Fisik	Revitalisasi kawasan	Peningkatan atau penurunan kualitas fisik kawasan.
			Parkir kendaraan	Tingkat ketergunaan parkiran oleh mahasiswa
			Perawatan bangunan	Tingkat keterawatan bangunan

No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Definisi Operasional
	pada kawasan Sekitar ITS		Ruang privasi	Tingkat ketersediaan ruang privasi masyarakat
		Sosial	Segregasi sosial	Tingkat perpisahan masyarakat dengan mahasiswa dalam beraktifitas
			Emigrasi	Tingkat perpindahan penduduk keluar kawasan.
			Kriminalitas	Tingkat kriminalitas
			Prilaku anti-sosial tingkat rendah	Kondisi pendatang baru terhadap etika dan norma yang berlaku di masyarakat.
			Pekerjaan Musiman	Ada atau tidaknya pekerjaan musiman
			Proporsi okupansi kepemilikan	Pertambahan atau penurunan okupansi kepemilikan atas bangunan/kavling
		Budaya	Campuran budaya	Tingkat percampuran masyarakat dan mahasiswa dalam budaya yang dibawa
			Gaya hidup mahasiswa	Ada atau tidaknya prilaku keseharian mahasiswa yang mengganggu masyarakat
			Keragaman pemukim	Ada atau tidaknya keragaman komposisi pemukim
		Ekonomi	Kesempatan ekonomi	Keberadaan (ada atau tidaknya)

No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Definisi Operasional
				kesempatan ekonomi.
			Permintaan Hunian	Kenaikan atau penurunan permintaan indekos
			Penawaran Hunian	Kenaikan atau penurunan penawaran indekos
			Biaya layanan umum	Kenaikan atau penurunan biaya layanan umum seperti (londry, kebersihan, dll)
			Asuransi	Ada atau tidaknya masyarakat yang menggunakan asuransi
			Ekonomi musiman	Ada atau tidaknya ekonomi musiman
4	Menganalisis pola studentifikasi kawasan Sekitar ITS	Tingkat Perkembangan	Fisik	Peningkatan eksternal fisik lingkungan sebagai properti karena dikonversi menjadi tempat tinggal pelajar, akan membawa penurunan kualitas fisik dan lingkungan, yang berkaitan dengan konteks lokal.
			Sosial	Pergantian kelompok penduduk asli dengan penghuni sementara yang muda dan lajang, grup kelas menengah; membawa pola baru dalam konsentrasi

No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Definisi Operasional
				dan segregasi sosial.
			Budaya	Berkumpulnya pemuda dengan beragam budaya, gaya hidup, serta pola konsumsi antara satu dan lainnya, yang berhubungan dengan infrastruktur yang terkait dengan barang dan jasa.
			Ekonomi	Studentifikasi melibatkan inflasi harga properti, yang berkaitan dengan rekomodifikasi dari “keluarga tunggal” atau pengemasan ulang rumah pribadi untuk memenuhi kebutuhan permukiman bagi pelajar.Hal ini menyebabkan dominasi kepemilikan properti oleh pihak swasta dan penurunan kepemilikan pribadi.
		Dampak	Fisik	Pengaruh studentifikasi dilihat dari fisik lingkungan.
			Sosial	Pengaruh studentifikasi dilihat dari Sosial.
			Budaya	Pengaruh studentifikasi dilihat dari

No.	Sasaran	Indikator	Variabel Penelitian	Definisi Operasional
				budaya.
			Ekonomi	Pengaruh studentifikasi dilihat dari ekonomi.

Sumber: Hasil Analisis Kajian Pustaka, 2017

3.4. Metode Pengumpulan Data

Adapun metode dalam pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan dengan metode primer dan sekunder.

3.4.1 Survei Primer

A. Wawancara

Teknik wawancara yang tepat untuk mengungkap pola studentifikasi di Kawasan Sekitar ITS adalah dengan melakukan wawancara langsung kepada stakeholder. Teknik ini digunakan untuk menyelesaikan sasaran satu peneilitian untuk menentukan fakto-faktor sebagai penentu kriteria studentifikasi di Kawasan Sekitar ITS.

B. Kuisioner/Angket

Kuesioner adalah teknik pengumpulan data melalui angket yang berisi daftar pertanyaan terkait data penelitian yang ingin diteliti. Survei kuisioner merupakan satu mekanisme pengumpulan data yang efisien bila peneliti mengetahui secara jelas apa yang diisyaratkan dan bagaimana mengukur variabel yang diminati (Silalahi, 2015). Survei menggunakan kuisioner ditujukan pada masyarakat asli yang domilisili di Kawasan Sekitar ITS. Kuisioner akan menggunakan skala likert sebagai jawaban (Sangat tidak setuju, tidak setuju, netral, setuju, sangat setuju).

3.4.2 Survei Sekunder

Pengumpulan data secara sekunder dalam penelitian ini diperoleh dengan tinjauan pustaka yang berkaitan dengan konteks pembahasan penelitian. Data ini didapat dari survei instansi pada beberapa kantor pemerintah di Surabaya, diantaranya: BAPKM ITS, Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Surabaya, dan Kawasan Sekitar ITS.

Tabel 3. 2
Tahapan Metode Pengumpulan Data

No.	Sasaran Penelitian	Sumber Data	Teknik Pengambilan Data	Hasil (Output)
1.	SASARAN 1: 1. Merumuskan faktor-faktor penentu dari gejala studentifikasi di kawasan Sekitar ITS.	*Expert* dan Literatur	- Wawancara - Literatur Review	- Faktor yang berpengaruh - Kriteria Studentifikasi
2.	SASARAN 2: Menjelaskan kriteria dengan tingkatan (level) perkembangan gejala studentifikasi pada kawasan Sekitar ITS.	- Faktor yang berpengaruh - Kriteria Studentifikasi	Kuisioner Tertutup	Tingkat Perkembangan masing-masing kriteria pada gejala studentifikasi
3.	SASARAN 3: Merumuskan dampak studentifikasi yang terjadi pada kawasan Sekitar ITS.	Literatur	Literatur Review dan Kuisioner Tertutup	Dampak studentifikasi

4.	SASARAN 4: Menganalisis pola studentifikasi kawasan Sekitar ITS	- Tingkat Perkembangan masing-masing kriteria pada gejala studentifikasi - Dampak studentifikasi	-	Hasil Analisa Pola Studentifikasi

Sumber: Hasil Analisis Kajian Pustaka, 2017

3.5 Populasi Sampel

Populasi penelitian dalam penelitian pola studentifikasi ini terbagi menjadi dua: Populasi untuk Analisa Delphi untuk menjawab sasaran satu dan Populasi Analisis Skoring untuk menjawab sasaran dua dan tiga. Populasi sasaran satu adalah para *expert* yang dijadikan narasumber dalam wawancara langsung. Sementara untuk Populasi Skoring dapat didefinisikan sebagai seluruh Kepala Keluarga yang tinggal di Kawasan Sekitar ITS (5 Kelurahan) sejumlah 17.403 Kepala Keluarga. Sementara untuk sampel penelitian akan dijelaskan lebih spesifik, sebagai berikut :

A. Penentuan Sampel Analisa Delphi

Penelitian kualitatif sangat membutuhkan perspektif subjek yang **kompeten** untuk dapat mendeskripsikan fenomena studentifikasi sehingga pengambilan sampel dilakukan dengan analisis *stakeholder* untuk menentukan tingkat kompetensi narasumber yang akan diwawancarai. Berdasarkan kecenderungan peneliti terhadap tujuan penelitian, maka penelitian ini termasuk kedalam teknik *non probabilistik sampling.* Untuk menentukan *expert* yang akan

dijadikan narasumber akan dilakukan dengan teknik *purposive sampling*. Hal ini dikarenakan fenomena studentifikasi merupakan fenomena yang baru sehingga dibutuhkan narasumber yang memiliki pengetahuan dan pengalaman pada substansi dan kawasan studi. Adapun usulan *expert* yang menjadi narasumber, antara lain:

1. Pemerintah
2. Kelompok Masyarakat Terdampak
3. Kelompok Mahasiswa

Teknik *purposive sampling/judgment sampling*. dilakukan secara bertahap. Pengambilan sampel berdasarkan atas pertimbangan sesuai dengan maksud dan tujuan penelitian. Teknik pengambilan sampel dengan pertimbangan khusus sehingga layak dijadikan sampel (Noor, J. 2011). Jumlah sampel tidak dipersoalkan. Unit sampel yang dihubungi disesuaikan dengan kriteria tertentu berdasarkan tujuan penelitian Satuan sampling dipilih berdasarkan pertimbangan pengetahuan dan pengalaman dengan tujuan untuk memperoleh satuan sampling yang memiliki karakteristik yang dikehendaki. maka untuk mendapatkan informasi yang tepat. Adapun kriteria *expert* dapat dijelaskan melalui tabel berikut:

a. Subject memiliki **pengetahuan** tentang gejala studentifikasi.
b. Subject memiliki **pengalaman** dengan tinggal pada kawasan.

Kriteria ini akan diuji kedalam tabulasi yang mengkombinasikan antara pengetahuan dan pengalaman. Hal ini dilakukan untuk menemukan informan kunci. utamanya untuk menjawab sasaran satu penelitian untuk merumuskan

faktor-faktor penentu dari gejala studentifikasi di kawasan Sekitar ITS.

Tabel 3. 3
Expert dalam Penelitian

Jenis *Stakeholder*	**Nama *Expert***
Tokoh Masyarakat	Sesepuh Kawasan
Akademisi	Ahli Perumahan dan Permukiman
	Ahli Tata Ruang/Kawasan

Sumber: Hasil Analisa Stakeholders, 2017

B. Penentuan Sampel Analisa Skoring

Penentuan sampel kuantitatif ditujukan untuk pemenuhan sasaran kedua dan ketiga, yaitu untuk mengetahui respon masyarakat yang tinggal di Kawasan Sekitar ITS. Teknik sampling yang akan diterapkan dalam menentukan jumlah sampel yang akan diberikan kuisioner mengenai tingkat perkembangan dan dampak studentifikasi. Teknik yang digunakan adalah *proportional stratified random sampling*. Teknik ini dilakukan dengan mengambil proporsi sampel yang sama pada setiap lapisan. Teknik ini hampir sama dengan simple random sampling namun penentuan sampelnya memperhatikan strata (tingkatan) yang ada dalam populasi. Dengan menggunakan asumsi setiap datu rumah memiliki satu KK. Maka penelitian sebesar 5.008 dengan Sampel menggunakan Rumus Slovin sebesar 98 Responden. Penentuan ukuran sampel akan menggunakan rumus slovin dengan signifikansi 10% maka:

$$n = \frac{N}{1 + N\alpha^2}$$

Keterangan
n : Jumlah sampel
N : Jumlah populasi

α : *Error Tolerance*

Jumlah sampel (n) = 100 , dibutuhkan 100 sampel untuk masyarakat Sekitar ITS.

Penelitian studentifikasi ini menggunakan *proportional stratified random sampling* sehingga diperlukan rumus untuk mencari jumlah responden per kelurahan, sebagai berikut:

Jumlah Kuisioner per Kelurahan = (Jumlah Penduduk Desa per Kelurahan / Jumlah Penduduk Kawasan)	X 100

Berdasarkan hasil perhitungan, didapatkan ukuran sampel penelitian sebesar 98 sampel untuk memenuhi kriteri toleransi batas kesalahan sebesar 10 %. Dengan distribusi Keputih 39 responden, Gebang Putih 30 responden, Mulyorejo 10 responden, Kejawan Putih Tambak 10 responden, Kalisari 10 responden.

Jawaban dari responden akan menjadi input dalam menentukan tingkatan (*level)* dalam analisis cluster. Hasil dari responden akan diuji normalitas terlebih dahulu agar data yang diinput kedalam analisis cluster tidak terpusat ke salah satu daerah saja (terdistribusi normal).

3.6 Metode Analisis

Dalam penelitian merumuskan pola studentifikasi di Kelurahan Keputih metode analisis yang digunakan dibagi menjadi tiga tahapan, masing-masing memiliki input data, metode, dan hasil yang berbeda. Tahapan metode analisis akan dijelaskan dalam tabel 3.4.

Tabel 3. 4
Tahapan Analisis Data Penelitian

No.	Sasaran Penelitian	Input Data	Teknik Analisis	Hasil (Output)
1.	SASARAN 1: Merumuskan faktor-faktor penentu dari gejala studentifikasi di kawasan Sekitar ITS.	- Tinjauan Pustaka - Hasil Wawancara terbuka	*Delphi Analysist*	- Faktor yang berpengaruh - Kriteria Studentifikasi
2.	SASARAN 2: Menjelaskan kriteria dengan tingkatan (level) perkembangan gejala studentifikasi pada kawasan Sekitar ITS.	- Kriteria Studentifikasi - Skema Kewilayahan	- Analisis Skoring - Analisis deskriptif kuantitaif	Tingkatan perkembangan (level) studentifikasi kawasan yang dibagi menjadi beberapa cluster/kelompok.
3.	SASARAN 3: Merumuskan dampak studentifikasi yang terjadi pada kawasan Sekitar ITS.	- Tinjauan Literatur - Hasil Skoring	- Analisa *Tabulasi* - Deskriptif kuantitatif	- Rumusan dampak studentifikasi pada kawasan berdasarkan dimensi beserta hasil Skoringnya
4.	SASARAN 4:	- Tingkatan	- Analisa	- Interpretasi

	Menganalisis pola studentifikasi kawasan Sekitar ITS	perkembangan (level) studentifikasi kawasan yang dibagi menjadi beberapa cluster/kelompok. - Rumusan dampak studentifikasi pada kawasan berdasarkan dimensi	*Tabulasi*	dengan Deskripsi pola studentifikasi pada kawasan

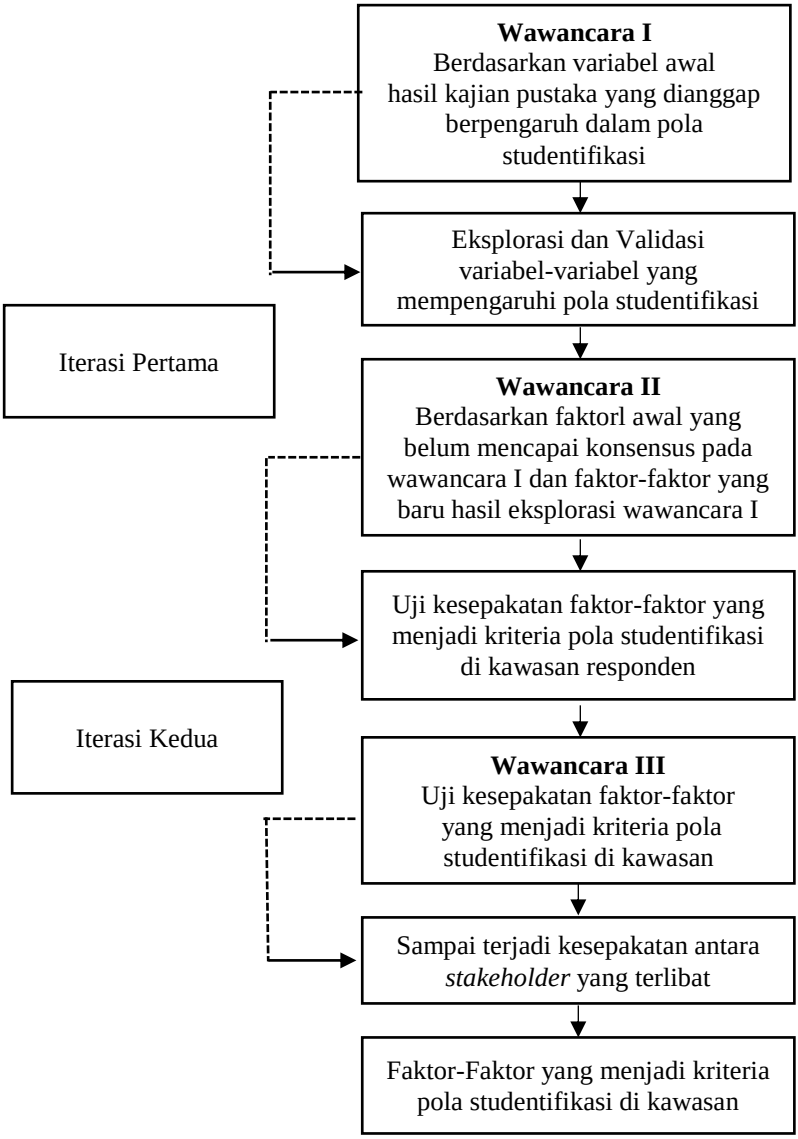
Sumber: Hasil Rekapitulasi Deskriptif Tahapan Metodologi, 2017

3.6.1 Analisis Delphi untuk Menemukan Faktor-Faktor Penentu Kriteria Studentifikasi

Peneilitian penentuan faktor-faktor penentu kriteria studentifikasi pada tahap awal untuk menjawab sasaran 1 menggunakan Analisis Delphi. Dalam mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pola studentifikasi di Kawasan Sekitar ITS. Alasan digunakannya teknik analisis Delphi ini adalah untuk mengeksplorasi dan memvalidasi pendapat dari para responden terkait variabel-variabel awal yang dianggap berpengaruh terhadap pola studentifikasi yang didapatkan berdasarakan kajian pustaka. Teknik analisis Delphi merupakan pengolahan data secara kualitatif yang diperoleh melalui kuesioner dan wawancara kepada para *stakeholder* terpilih yang mempunyai tingkat validasi tinggi karena disampaikan oleh para ahli serta melalui iterasi minimal dua atau tiga kali.

Teknik Delphi ini menggunakan pendekatan kualitatif karena metode analisis kualitatif dinilai lebih tepat dalam menggali pemahaman dapat lebih mendalam dan menyeluruh tentang apa yang sebenernya terjadi dari perilaku yang terlibat langsung. Teknik Delphi pada dasarnya merupakan rangkaian pertanyaan yang bertahap dan berkelanjutan. Pertanyaan-pertanyaan pertama memerlukan jawaban yang bersifat umum seperti tentang tujuan program kegiatan belajar, masalah dan pemecahannya. Pertanyaan berikutnya disusun dan dikirimkan kembali kepada responden berdasarkan jawaban-jawaban terhadap pertanyaan pertama. Proses tanya jawab ini berakhir apabila kesepakatan antara para *stakeholder* telah tercapai setelah informasi yang lengkap terkumpul (Sudjana, 2000).

Adapun penjelasan tahapan secara kerangka dapat dijelaskan sebagai berikut:



Gambar 3. 1 Tahapan Analisis Delphi
Sumber: Hasil Analisis Kajian Pustaka, 2017

a. Wawancara Stakeholder Untuk Eksplorasi Faktor

Untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh dalam pola studemtifikasi di Kawasan Sekitar ITS Surabaya, maka perlu dilakukan eksplorasi dan validasi faktor terhadap *stakeholder* kunci melalui wawancara semi terstruktur. Wawancara semi terstruktur dapat dilakukan dengan formal maupun informal tergantung lapangan dan responden. Pertanyaan wawancara berupa pernyataan penilaian terhadap faktor-faktor yang telah dirumuskan berdasarkan hasil identifikasi literatur, serta pertanyaan terbuka yang dapat berkembang untuk memperoleh informasi yang lebih lengkap.

b. Reduksi dan Tampilan Data Hasil Wawancara

Reduksi data adalah proses analisis untuk memilih, memusatkan perhatian, menyederhanakan, serta mengabstraksikan dan mentransformasikan data yang muncul dari catatan-catatan di lapangan (Patilima, 2005). Dari ringkasan hasil wawancara dan proses reduksi, akan didapatkan faktor-faktor yang menentukan perkembangan lahan permukiman, berdasarkan opini yang diutarakan oleh masing-masing responden. Faktor-faktor tersebut kemudian dijadikan sebagai masukan bagi tahap selanjutnya.

c. Iterasi dan Penarikan Kesimpulan

Iterasi ditujukan untuk memastikan, apakah faktor-faktor hasil ringkasan wawancara sesuai dengan maksud yang diberikan oleh masing-masing *stakeholder*. Dari hasil identifikasi faktor berdasarkan opini tiap-tiap *stakeholder* tersebut, kemudian disederhanakan atau dikelompokkan secara substansial. Terhadap faktor lain yang belum disebutkan oleh semua *stakeholder,* akan dilakukan pemastian atau *cross check* kepada responden yang lainnya. Sehingga dapat dirumuskan

apa saja faktor-faktor yang menjadi kriteria pola studentifikasi Kawasan Sekitar Kampus ITS.

3.6.2 Analisis Skoring untuk Menentukan Tingkat Perkembangan Gejala Studentifikasi

a. Merumuskan Tingkatan Perkembangan Dengan Analisa Skoring

Setelah mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh dalam pola studentifikasi dalam *Delphi* maka selanjutnya dilakukan analisis skoring untuk mengukur tingkatan perkembangan masing-masing kriteria dalam pola studentifikasi di Kawasan Sekitar ITS. Masukan data ini akan dijelaskan secara deskriptif-kuntitatif. Skoring dilakukan menggunakan skala likert. Dengan penjelasan sebagai berikut: **0 = Sangat Rendah; 1 = Rendah Penting; 2 = Cukup; 3 : Tinggi; 4 = Sangat Tinggi.**

Skoring akan diambil dari survei langusng kepada sampel yang sudah dirumuskan diatas. Hasil dari masing-masing sample akan dirata-ratakan sehingga muncul tingkatan dari masing-masing kriteria. Hasil analisis ini akan dikalikan dengan bobot yang telah dirumuskan dari *expert* pada analisis sebelumnya. Sehingga mendapat hasil akhir yang digunakan pada analisis selanjutnya.

b. Merumuskan Skema Perwilayahan Berdasarkan Administrasi Kelurahan

Skema kewilayahan digunakan sebagai lokus spasial yang berfungsi sebagai manifestasi dari wilayah yang diteliti. Dalam perumusan skema kewilayahan digunakan batas administrasi sebagai batas lokusnya. Hal ini dilakukan

karena perbedaan yang terjadi diantara kelurahan tersebut. Adapun pembagian wilayah sebagai berikut:

- Kelurahan Gebang Putih – Zona 1
- Kelurahan Mulyorejo – Zona 2
- Kelurahan Kalisari – Zona 3
- Kelurahan Keputih – Zona 4 dan 5

Selanjutnya skema pembagian wilayah ini akan dijadikan masukan pada tahap selanjutnya.

c. Analisa Tabulasi (Faktor x Wilayah)

Analisa Tabulasi merupakan metode untuk menyajikan beberapa variabel yang berbeda ke dalam suatu matriks. Analisis ini bertujuan untuk menemukan interpretasi tertentu dalam penelitian. Dalam konteks penelitian ini analisa tabulasi digunakan untuk menemukan interpretasi antara kelompok variabel Tingkat Perkembangan berdasarkan Kriteria dengan Kewilayahan. Hasilnya akan dijelaskan secara deskriptif kuantitatif. Adapun ilustrasi tabulasi bisa dilihat pada gambar dibawah.

Tabel 3. 5 Ilustrasi Tabulasi Sasaran 2

Tingkat Perkembangan x Kewilayahan	Variabel A	Variabel B	....
Zona 1	..		
Zona 2			
Zona 3			
Zona 4			
Zona 4			

Sumber: Penulis, 2017

Pada kolom variabel tingkat perkembangan akan diukur menggunakan skoring dengan skala likert sehingga hasil tiap sample akan dirata-ratakan sehingga muncul angka untuk dimasukkan kedalam tabulasi. Setelah dilihat kolom dan barisnya maka akan dapat diambil kesimpulan dan interpretasi dari tabulasi yang sudah disajikan.

3.6.3 Analisis Skoring untuk Menentukan Variabel-Variabel Dampak Studentifikasi

a. Merumuskan variabel-variabel dampak

Variabel-variabel dampak dirumuskan dari studi literatur terhadap penelitian terdahulu berupa sintesa. Variabel-variabel tersebut menjadi input untuk tahap selanjutnya pada analisa skoring dengan survei langsung pada sampel yang telah ditentukan di atas.

b. Analisa Skoring variabel-variabel dampak

Variabel-variabel dampak yang disintesakan kemudian digunakan untuk survei langsung kepada sampel. Teknik skoring yang digunakan adalah *likert* dengan skala 5 (lima). Adapun penjelasan skala *likert* yang digunakan antara lain: **0 = Tidak Penting; 1 = Sedikit Agak Penting; 2 = Cukup Penting; 3 : Penting; 4 = Sangat Penting.** Analisis ini akan menjadi masukan untuk tahap selanjutnya di sasaran keemapat.

3.6.4 Analisis Tabulasi dan Deskriptif untuk Interpretasi hasil Output Akhir.

Analisa Tabulasi merupakan metode untuk menyajikan beberapa variabel yang berbeda ke dalam suatu matriks. Analisis ini bertujuan untuk menemukan interpretasi tertentu dalam penelitian. Analisis ini akan dilakukan untuk tahap terakhir yang menjawab sasaran empat yaitu menganalisis

pola studentifikasi. Dalam tabulasi akan disilangkan antara hasil sasaran kedua berupa tingkatan perkembangan studentifikasi dengan hasil sasaran ketiga yaitu variabel-variabel dampak studentifikasi kawasan. Hasil persilangan ini akan diinterpretasikan dengan cara deskriptif yang menjelaskan pola studentifikasi itu sendiri.

Tabel 3. 6 Ilustrasi Tabulasi Sasaran 4

Dimensi x Dampak	Zona 1	Zona 2	....
Variabel Faktor 1			
....			
Varaiabel Dampak 1	..		
...			

Sumber: Penulis, 2017

Pada baris variabel dampak dan faktor akan diukur menggunakan skoring dengan skala likert sehingga hasil tiap sample akan dijumlahkan sehingga muncul angka untuk dimasukkan kedalam tabulasi. Angka tersebut melambangkan tinggi atau rendahnya nilai variabel dampak pada kawasan. Setelah dilihat keseluruhan dari kolom dan barisnya maka akan dapat diambil kesimpulan dan interpretasi dari tabulasi yang sudah disajikan dan disajikan dengan cara deskriptif. sehingga didapatkan pola per zona.

Pola pada bentuk akhirnya merupakan hasil dari interprestasi teori dengan hasil dari kompilasi faktor dan dampak sehingga output akhir memperhatikan teori dalam

hal ini teori studentifikasi itu sendiri yang dijelaskan dalam 3 (tiga) fase.

3.7 Tahapan Penelitian

Adapun beberapa tahapan dalam penelitian ini, yaitu tahap pendahuluan, tahap pengumpulan data, serta tahap analisis. Penjelasan terkait tahapan dijabarkan sebagai berikut:

1. Tahap Pendahuluan

Tahap pendahuluan membahas mengenai beberapa aktivitas, yaitu: pemilihan lokasi penelitian yang tepat berdasarkan minat peneliti, kemudian dengan perumusan masalah di lokasi dengan kajian literatur dan pustaka. Setelah rumusan ditemukan, lalu menentukan tujuan dan sasaran penelitian beserta metodologi penelitian dan kebutuhan data.

2. Tahap Pengumpulan Data

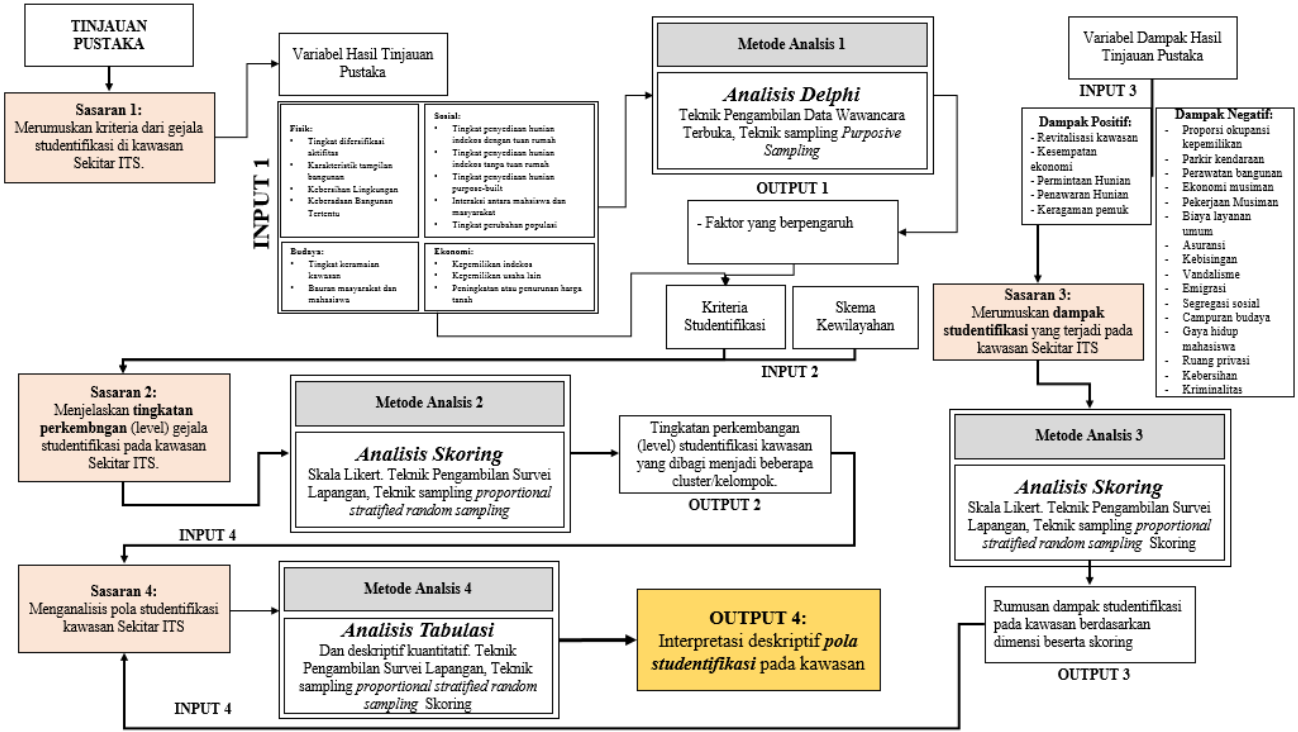
Tahapan ini dilakukan dengan pengumpulan data demi menunjang tercapainya sasaran penelitian. Data dikumpulkan berdasarkan kebutuhan data yang telah dirumuskan dari variabel-variabel penelitian.

3. Tahap Analisis

Tahap ini merupakan tahap mengolah data dalam analisis tertentu. Tahap ini dibagi menjadi tiga berdasarkan sasaran penelitian yang ada.

4. Tahap Perumusan Kesimpulan

Tahapan perumusan kesimpulan merupakan tahap paling akhir dari penelitian ini. Kesimpulan ditarik dari keseluruhan pembahasan dalam penelitian ini. Kesimpulan dalam penelitian juga berisi saran dan rekomendasi selanjutnya terkait konteks penelitian.



Gambar 3. 2 Kerangka Metodologi Penelitian

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

BAB IV
HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Kawasan

4.1.1 Kawasan Sekitar ITS

Kawasan Sekitar ITS terdiri kawasan permukiman perkampungan pada administrasi 5 kelurahan di dalam 2 kecamatan, yaitu Kelurahan Keputih dan Kelurahan Gebang Putih di Kecamatan Sukolilo dan Kelurahan Kalisari, Kelurahan Mulyorejo, Kejawan Putih Tambak di Kecamatan Mulyorejo. Kawasan ini termasuk dalam Unit Pengembangan Kertajaya. Adapun luas kawasan secara rinci akan dijelaskan melalui tabel 4.1, sebagai berikut:

Tabel 4. 1 Distribusi Luas dan Ketinggian Wilayah

No.	Kelurahan	Luas (Km^2)	Ketinggian (m)
1.	Keputih	14.40	3
2.	Gebang Putih	1.33	2
3.	Kalisari	2.13	2
4.	Mulyorejo	3,01	3
5.	Kejawan Keputih Tambak	2,21	2

Sumber: Kecamatan Dalam Angka, 2017

Dilihat dari populasi penduduk, kawasan sekitar ITS dapat dikategorikan sebagai kawasan pertumbuhan baru yang memiliki pertumbuhan penduduk yang selalu bertambah dari tahun ke tahun. Adapun penjelasan mengenai data populasi sebagai berikut:

Tabel 4. 2 Data Penduduk Sekitar ITS

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk (jiwa)		Jumlah KK
		2013	2015	
1.	Keputih	15.208	16.893	3465
2.	Gebang Putih	7.632	7.743	1765
3.	Kalisari	13.493	14.580	4.614
4.	Mulyorejo	16.734	17.593	5.555
5.	Kejawan Keputih Tambak	6.010	6.673	2.004
TOTAL		59.077	63.482	17.403

Sumber: Kecamatan Dalam Angka, 2017

4.1.2 Kawasan Sekitar ITS Sebagai Kawasan Pusat Pendidikan Tinggi

Kawasan Sekitar ITS merupakan kawasan pusat pendidikan tinggi. Kawasan Pendidikan merupakan kawasan konsentrasi pendidikan yang diamanatkan oleh kebijakan tertentu atau akibat adanya institusi pendidikan tertentu (2017). Suatu kawasan khusus untuk mengakomodasi kegiatan utama pendidikan dapat diketahui melalui produk rencana Rencana Detail atau Rencana Tata Bangunan Lingkungan. Berdsarkan RDTRK UP.Kertajaya 2008-2018 Kawasan Sekitar ITS merupakan kawasan yang diarahkan sebagai kawasan pendidikan tinggi skala nasional. Kegiatan ini akan menimbulkan kegiatan ikutan (*backward linkage)* terutama pada sektor informal usaha fotokopi, warnet, tempat kos, dan usaha lain yang memenuhi kebutuhan mahasiswa.

Adapun kriteria kawasan pendidikan tinggi di ITS dapat dijelaskan melalui tabel berdsarkan RDTRK UP. Kertajaya 2008-2018, sebagai berikut:

Tabel 4. 3 Kriteria Kawasan Pendidikan Tinggi

Aspek	Keterengan
Fungsi Kawasan	Pendidikan, Fasilitas Umum, Perumahan, Perdagangan dan Jasa, Konservasi.
Sistem Transportasi	Pola pergerakan ke tempat pendidikan.
Angkutan Kota	Penyediaan jaringan akses untuk kemudahan fasilitas pendidikan tinggi.
Tingkat Kebisingan	Maksimum Dianjurkan 45 Desibel dan Maksimum diperbolehkan 55 Desibel.
Fasilitas Pendidikan	Optimalisasi fasilitas eksisting dengan peningkatan kualitas fisik-non fisik dan penambahan fasilitas baru.
IPR Pendidikan	KDB : Sebagai pengemban fungsi RTH maka diarahkan untuk mempertahankannya dengan KDB 50%.
IPR Fasilitas umum	KDB: 60% lokal kapling-blok, 50% blok KLB: lokal 100% kapling dan 150% blok. Regional 200-300% blok. Jumlah lantai : 1-2 dan 4-6
IPR Perumahan	KDB : permukiman diarahkan sebesar 60-70%, kecuali pada permukiman yang sudah terbangun dengan tingkat kepadatan tinggi (KDB > 75%) perlu penataan dengan KDB maksimal 75% atau konsolidasi lahan menjadi sistem blok (menjadi rumah susun). Sedangkan untuk perdagangan dan jasa diarahkan mempunyai KDB yang tidak terlalu besar yaitu 60% (sistem kapling) dan 50% (sistem blok) baik untuk skala regional maupun lokal.

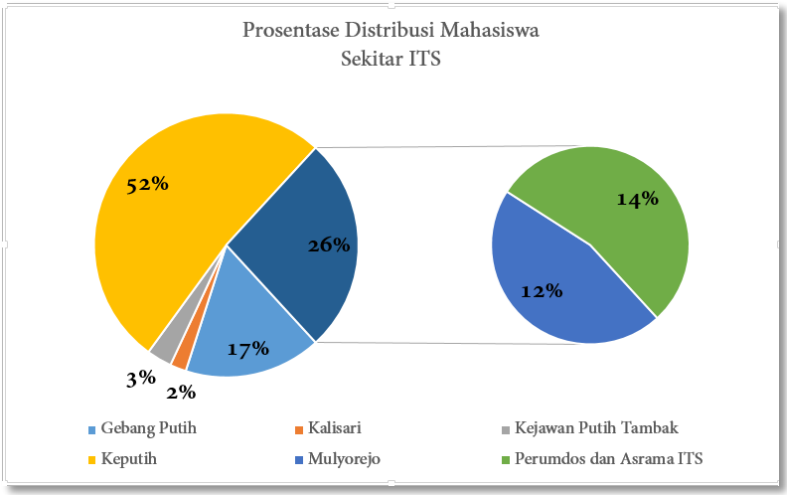
	KLB : 200% untuk rumah dan rusun 600% untuk flat/apartemen baik kapling maupun blok. Jumlah lantai : 100, 4-5, maks. 12
IPR Perdagangan dan Jasa	KDB : sistem kapling dan mempunyai KDB > 70%, perlu penataan dengan KDB maksimal 70% atau konsolidasi lahan menjadi sistem blok KLB : 150-250% kapling-blok, lokal-regional Jumlah Lantai : maksimum 5
IPR RTH	KDB : 0-10% KLB : 0 Jumlah Lantai : maks. 1
IPR Konservasi	KDB : konservasi dan tambak dipertahankan dalam intensitas KDB minimum untuk kepentingan ekologis.

Sumber: RDTRK UP.Kertajaya, 2008

4.1.3 Data Mahasiswa ITS

4.1.3.1 Distribusi Mahasiswa ITS Kampus Sukolilo

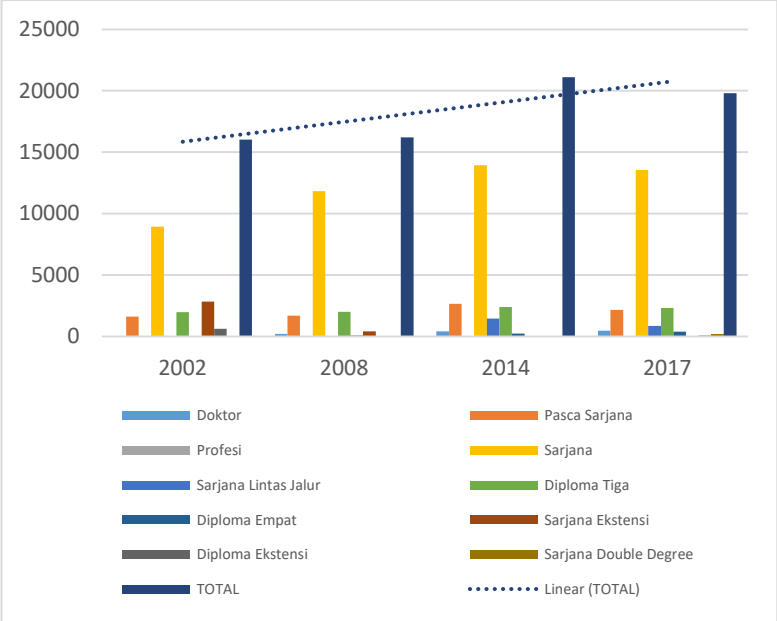
Data yang dikumpulkan dari Survei Primer pada kawasan studi menunjukkan persebaran mahasiswa ITS Sukolilo paling dominan di kelurahan Keputih, diikuti oleh Kejawan Putih Tambak dan Gebang Putih. Adapun rinciannya dapat dilihat pada gambar berikut:



Gambar 4. 1 Distribusi Mahasiswa ITS Tahun 2018
Sumber: Survei Primer, 2018

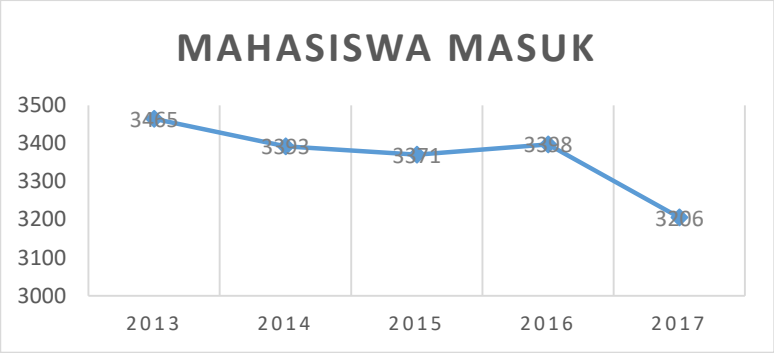
4.1.3.2 Tren Kemahasiswaan ITS

Studentifikasi pada Kawasan ITS tidak bisa dilepaskan dari mahasiswa yang mendiami kawasan. Adapun kompilasi data perkembangan mahasiswa dapat dijelaskan pada penjabaran berikut:



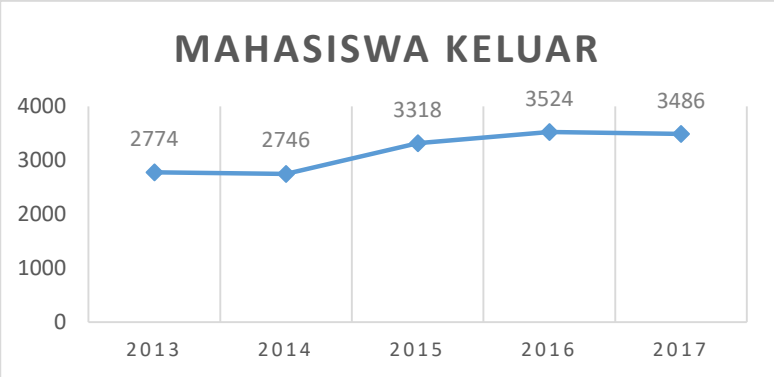
Gambar 4. 2 Jumlah Mahasiswa 2002-2017
Sumber: Data BAPKM ITS, 2017

Jumlah mahasiswa ITS bertambah dari tahun ke tahun seiring bertambahnya daya tampung ITS. Namun tren menunjukkan bahwa kapasitas ITS mencapai ambang batasnya pada periode 2014-2017 sehingga mengakibatkan pembatasan kuota penerimaan. Hal ini memberikan andil dalam penurunan jumlah mahasiswa pada periode 5 tahun terakhir.



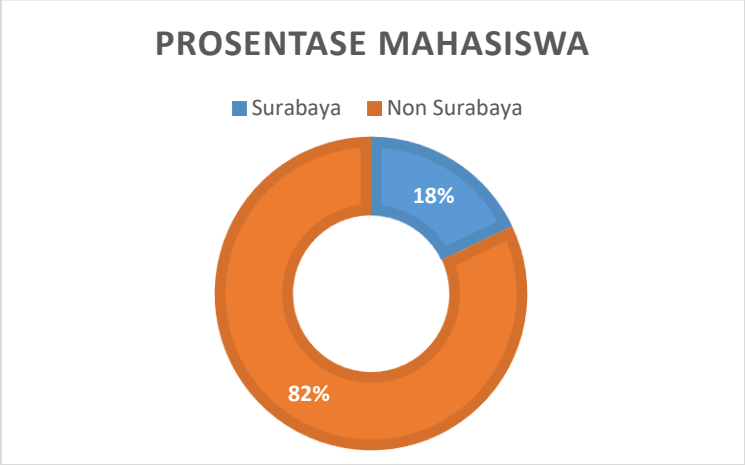
Gambar 4. 3 Mahasiswa Masuk 2013-2017
Sumber: Data BAPKM ITS, 2017

Dilihat dari jumlah mahasiswa masuk mengalami penurunan pada lima tahun terakhir. 3.206 pada tahun 2017 dan 3.465 pada tahun 2013. Terjadi pengurangan sebesar 259 mahasiswa. Pada tahun 2017 (jika normal) maka angkatan 2013 sudah berstatus lulus. Hal ini memperjelas tren pada data tabel 4.2.



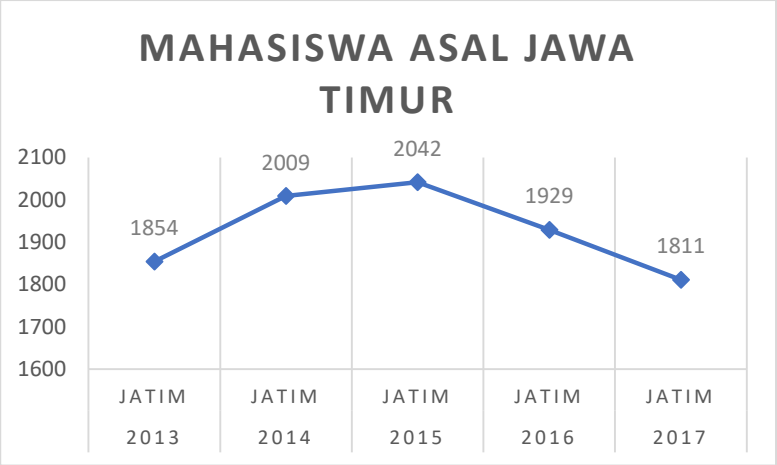
Gambar 4. 4 Mahasiswa Keluar (Lulus) 2013-2017
Sumber: Data BAPKM ITS, 2017

Sementara jika dilihat dari tren jumlah mahasiswa keluar justru mengalami kenaikan pada lima tahun terakhir. 3.486 pada tahun 2017 dan 2.774 pada tahun 2013. Terjadi kenaikan sebesar 712 mahasiswa. Jika data masuk dan keluar dibandingkan maka dapat disimpulkan terjadi penurunan mahasiswa masuk. Sebagai akibat dari mahasiswa yang lulus tidak tepat waktu. Karena hal ini, terjadi pembatasan kuota akibat masih banyak yang belum lulus. Namun jika data dilihat secara kolektif maka dapat dikatakan terjadi pertambahan mahasiswa di kawasan dari tahun ke tahunnya.

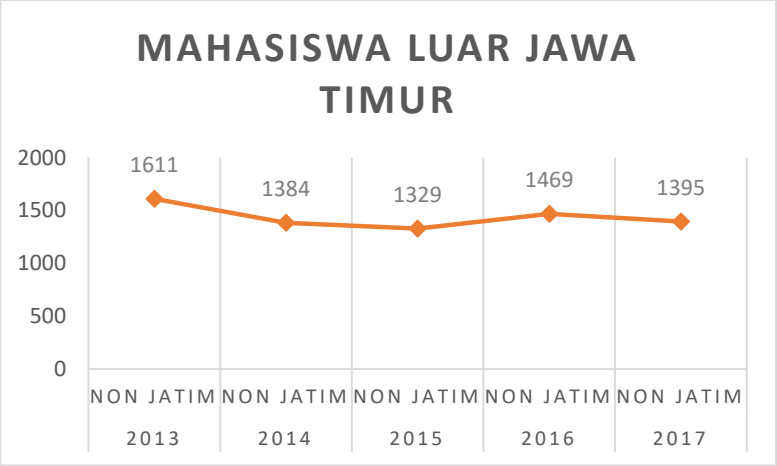


Gambar 4. 5 Prosentase Mahasiswa Surabaya dan Non-Surabaya
Sumber: Data BAPKM ITS, 2018

Dilihat dari perbandingan mahasiswa yang berdomisili (asal) di Surabaya dan Non Surabaya dapat dilihat perbedaan yang mencolok. Mahasiswa yang berasal dari luar Surabaya menyentuh prosentase 82%, sementara Surabaya hanya 18%. Hal ini menunjukkan lebih dominannya mahasiswa yang akan tinggal di sekitar kampus sebagai penduduk musiman.



Gambar 4. 6 Asal Jawa Timur 2013-2017
Sumber: Data BAPKM ITS, 2017



Gambar 4. 7 Asal Luar Jawa Timur 2013-2017
Sumber: Data BAPKM ITS, 2017

Apabila dilihat dari asal mahasiswa pada cakupan wilayah yang lebih besar, jumlah mahasiswa asal Jawa Timur mengalami penurunan pada rentang 3 tahun terakhir. Sementara itu mahasiswa asal luar Jawa Timur cenderung sedikit naik. Hla ini menunjukkan okupansi mahasiswa sekitar kampus akan semakin besar karena membutuhkan akomodasi hunian untuk mahasiswa luar Jawa Timur. Hal ini menguatkan data pada Gambar 4.5.

Jika dilihat dari lama studi mahasiswa ITS. Data menunjukkan lama studi mahasiswa ITS dari berbagai jenjang sebagai berikut: S3 = 8,89 ; S2= 4,58 ; Profesi= 2,15 ; **S1 = 8,5** ; Lintas Jalur= 10,23 ; D4 = 7,98 ; **D3 = 6,12** dalam satuan semester (BAPKM ITS, 2017). Komposisi terbesar mahasiswa diasumsikan dari jenjang S1 dan D3 rata-rata menamatkan jenjang kuliah lebih dari semester normal sehingga terjadi penambahan waktu tinggal dikawasan ITS. Hal ini diperkuat dengan masih ada mahasiswa yang telah lulus namun masih tinggal di sekitar kawasan kampus (Survei Primer, 2018). Hal ini menunjukkan bahwa kawasan sekitar kampus memiliki tanggungan penduduk muda musiman yang besar. Sehingga efeknya akan berkontribusi pada gejala studentifikasi pada kawasan.

4.1.4 Gambaran Fisik dan Ekonomi Kawasan Sekitar Kampus ITS

Penelitian oleh Zahra (2014) menunjukkan masuknya mahasiswa pada suatu kawasan menjadi salah satu penyebab terjadinya perubahan lahan di kawasan Sekitar Kampus ITS. Dalam penelitian tersebut perubahan lahan terlihat mengalami pertambahan signifikan dimana unit kavling yang tumbuh 72% pada interval tahun 1996-2014. Pada tahun 1996 berjumlah 10.767 unit menjadi 18.472 unit pada tahun 2014 yang

didominasi penggunaan pondokan (hunian) dan perdagangan jasa.

Tabel 4. 4
Perubahan Kavling (Unit) Kawasan

Tahun 1996	Tahun 2002	Tahun 2008	Tahun 2014	Prosentase (%)
10.767	11.565	12.943	18.472	72

Sumber: Zahra (2014)

Masuknya mahasiswa ke kawasan memberikan pengaruh pada pada aspek fisik-ekonomi lainnya. Apabila dilihat dari aspek fisik tampilan bangunan, telah terjadi perubahan tampilan bangunan pada kawasan khususnya pada jalan utama seperti Jl.Arif Rahman Hakim, Jl. Gebang Lor dan Jl. Ahmad Dahlan. Survei pendahuluan menunjukkan 78% masyarakat merubah bentuk bangunannya, baik fasade maupun densitas.

Gambar 4. 8 (1) Perubahan Muka Bangunan dan Densitas (2) Tumbunya Indekos purposed-built (3) Densitas Gang Perkampungan di Gebang (4) Situasi Jl.Arif Rahman Hakim, perubahan fisik fasade, densitas, dan kegiatan.

Sumber: Survei Primer, 2018

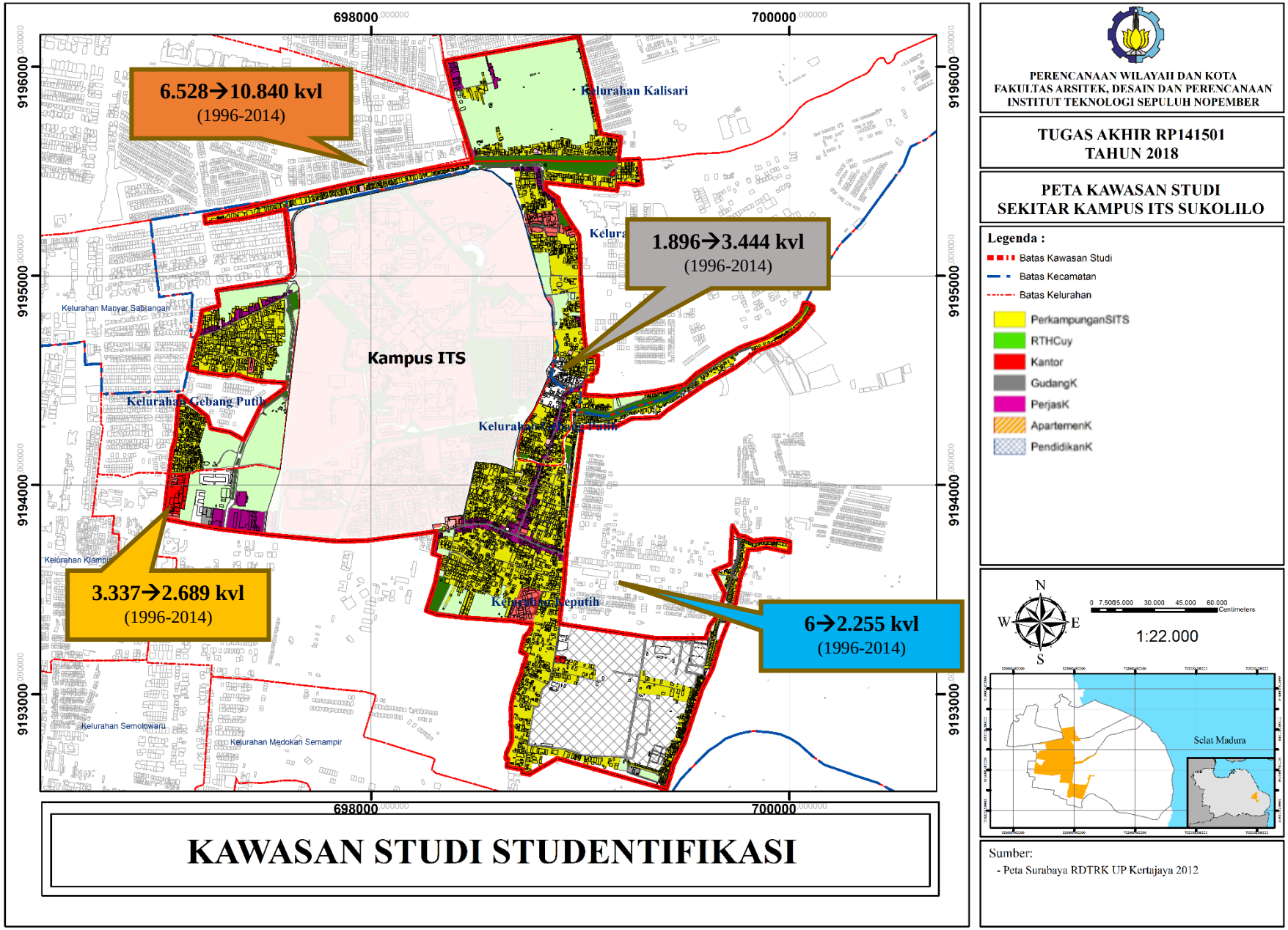
Dilihat dari aspek fisik kebersiha lingkungan, 67% masyarakat merasa kebersihan berubah utamanya pada hunian yang dikontrakkan yang tidak memiliki induk semang dan asrama mahasiswa.

Gambar 4. 9 Kondisi Hunian yang Tidak Terurus
Sumber: Survei Primer, 2018

Dilihat dari aspek ekonomi, 83% masyarakat mengaku menjadikan rumah mereka sebagai indekos dengan alasan untuk menambah penghasilan. Untuk kepemilikan usaha lain seperti Cafe/Warkop, Bangunan Indekos, fotocopy dan *loundry*, hingga warung-warung makan tradisional menjadi pilihan 67% masyarakat. Harga tanah juga naik dengan 78% masyarakat mengakui hal ini. Setidaknya dalam rentang 2014-2017 telah terjadi perubahan harga jual tanah dari 800 juta menjadi 1,3 Milyar pada kawasan Gang Mawam Keputih.

Sementara itu, pada kasus Harga Sewa Bangunan (HSB) data dari Aplikasi Mami Kos (2017) menunjukan pada tahun 2014 rata-rata harga sewa kamar masih diharga Rp 300.000-500.000, - untuk fasilitas standard (kasur, lemari, dan meja belajar). Namun tahun 2017 telah menyentuh angka Rp 600.000 - 1 juta untuk fasilitas standar mahasiswa.

(Halaman ini sengaja dikosongkan)



Gambar 4. 10 Perubahan Kavling Penggunaan Lahan

Sumber: Zahra (2014)

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

4.1.5 Gambaran Sosial dan Budaya Kawasan Sekitar Kampus ITS Sukolilo

Informasi aspek sosial dan budaya yang dapat dijelaskan pada kawasan penelitian, antara lain: Perubahan Populasi Penduduk dan Karakteristik Budaya masyarakat. Populasi pendudukdapat dilihat dari data lahir, mati, datang, dan pergi. Adapun data tentang populasi dapat dijabarkan sebagai berikut:

Tabel 4. 5
Data Penduduk Pindah dan Datang

Kelurahan	**2013**		**2015**		**Selisih**	
	P	**D**	**P**	**D**	**P**	**D**
Keputih	251	447	197	688	*-54*	*241*
Gebang Putih	110	184	106	80	*-4*	*-104*
Mulyorejo	238	320	219	295	*-19*	*-25*
Kejawan Putih Tambak	70	224	56	168	*-14*	*-56*
Kalisari	256	436	767	806	*511*	*370*
TOTAL	**925**	**1611**	**1345**	**2037**	**420**	**426**
					45%	26%

Keterangan: P=Pergi; D=Datang

Sumber: Kecamatan dalam Angka, 2014-2016

Dari data diatas dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan penduduk “Pindah” memiliki prosentase 45% sementara penduduk “Datang” sebesar 26%. Hal ini menunjukkan tingginya tingkat pindahnya masyarakat dibandingkan tingkat datang masyarakat. Hal ini dikarekan masuknya mahasiswa pada kawasan Sekitar ITS ini. Mahasiswa cenderung menetap didekat kampus untuk menekan biaya hidup diperantauan.

Berdasarkan hasil survei pendahuluan, menunjukkan 67% masyarakat menjadi induk semang (penanggungjawab indekos). Hal ini memberikan perubahan peran sosial pada masyarakat yang harus bertanggungjawab terhadap mahasiswa yang menyewa indekos kepada yang bersangkutan. Sementara dari aspek sosial interkasi, mahasiswa dan masyarakat paling sering berinteraksi pada kesempatan beribadah, kebutuhan sehari-hari, dan tempat bersantai.

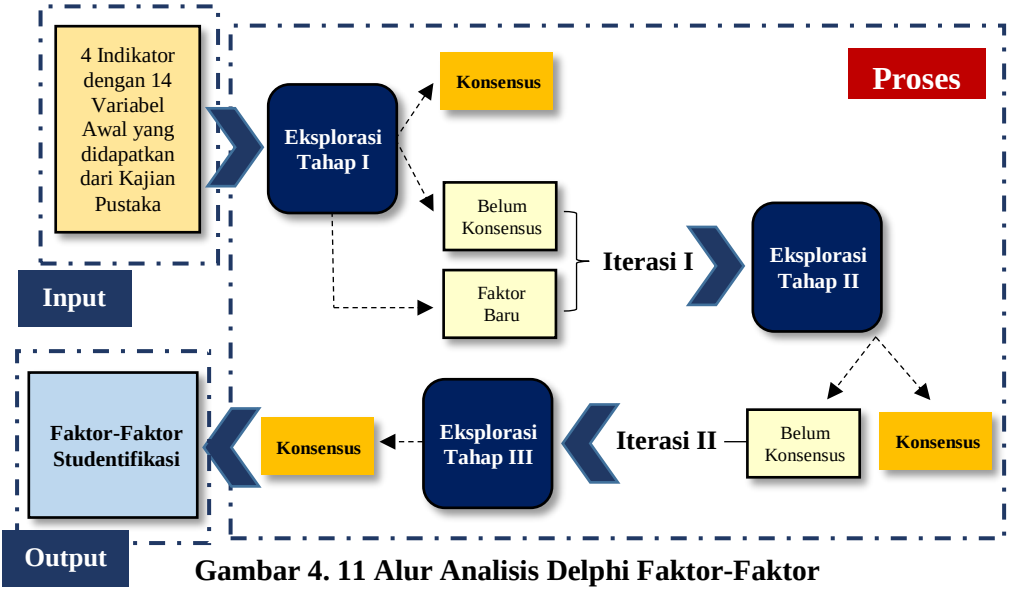
Sementara dari segi budaya, khususnya pada kondisi bauran masyarakat dengan mahasiswa berdasarkan persepsi masyarakat memilih 67% sesuai antara budaya yang dibawa mahasiswa dengan budaya masyarakat. Pada beberapa kasus mahasiswa dari asal tertentu dan jurusan tertentu memberi pengaruh yang tidak sesuai pada masyarakat (Silas, 2018). Bauran ini juga dapat dilihat dari keterlibatan mahasiswa di masyarakat baik dalam bentuk membantu gotong-royong, perayaan, hingga kegiatan keagamaan (Purwadio, 2018).

4.5 Analisis Penentuan Faktor-Faktor Penentu Kriteria Gejala Studentifikasi Kawasan Menggunakan Analisis Delphi

Analisis Delphi merupakan analisis dengan cara mengumpulkan pendapat dari orang tertentu terkait topik tertentu (Silas, 2018). Adapun *Expert/*Responden dari penelitian ini ditetapkan dari dua elemen yaitu: Tokoh Masyarakat dan Akademisi. Keduanya mewakili kriteria pengalaman dan pemahaman terhadap kasus yang sedang diteliti. Sementara untuk indikator dan variabel yang akan diujikan kedalam analisa delphi adalah sebagai berikut:

- **Indikator Fisik**, terdiri dari: Tingkat diversifikasi aktifitas, Karakteristik tampilan bangunan, Kebersihan lingkungan, Keberadaan bangunan tertentu khas mahasiswa.
- **Indikator Sosial**, terdiri dari: Tingkat penyediaan hunian indekos dengan tuan rumah, Tingkat penyediaan hunian indekos tanpa tuan rumah, Tingkat penyediaan hunian purpose-built, Interaksi antara mahasiswa dan masyarakat, Pertambahan Penduduk Muda.
- **Indikator Budaya**, terdiri dari: Tingkat keramaian kawasan, Bauran mahasiswa dan masyarakat.
- **Indokator Ekonomi**, terdiri dari: Kepemilikan pondokan, Kepemilikan usaha lain, Peningkatan atau penurunan harga tanah.

Adapun tahapan analisis delphi pada penelitian ini dijelaskan sebagai berikut :



Gambar 4. 11 Alur Analisis Delphi Faktor-Faktor Studentifikasi

Sumber: Visualisasi Proses Delphi Penelitian, 2018

Analisis Delphi dalam penelitian Studentifikasi di Kawasan Sekitar ITS berlangsung dalam 3 (tiga) kali putaran. Setiap putaran dilakukan eksplorasi terkait variabel-variabel yang berpengaruh serta telaah alasan dari masing-masing variabel yang berganti maupun ditolak. Hasil akhir akan ditentukan dengan *judgement* dari Peneliti sebagai pertimbangan akhir untuk memberikan hasil akhir variabel yang berpengaruh.

4.5.1 Delphi Tahap I (Putaran Pertama)

Analisis delphi tahap satu berlangsung dengan menguji 4 (empat) indikator dan 14 variabel penelitian yang disintesakan dari tinjauan pustaka. Hasilnya hanya 3 (tiga) variabel yang berhasil mencapai konsensus namun dengan beberapa catatan, yaitu: Tingkat Penyediaan Hunian Indekos dengan Tuan Rumah,

Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat, dan Pertambahan Penduduk Muda. 3 (tiga) variabel lainnya harus direduksi: Tingkat Penyediaan Hunian Indekos Tanpa Tuan Rumah, Tingkat Penyediaan Hunian *Purpose-built*, dan Tingkat Keramaian Kawasan. Sementara sisanya terdapat 8 (delapan) variabel yang belum mencapai konsensus. Adapun penjelasan mengenai alternatif variabel dan eksplorasi variabel dapat dilihat pada tabel dibawah:

Tabel 4. 6
Rekapitulasi Jawaban Kuesioner Delphi Tahap I

Indikator	Variabel	R1	R2	R3	Alternatif Variabel
Fisik	Tingkat Diversifikasi aktifitas	P	P	P	Kebutuhan Ruang
	Karakteristik Tampilan Bangunan	P	TP	TP	Luasan, Bentuk, Kepaatan, Jumlah Lantai
	Kebersihan Lingkungan	P	TP	TP	Luasan, Bentuk, Kepaatan, Jumlah Lantai
	Keberadaan Bangunan Tertentu Khas Mahasiswa	P	TP	TP	Penyediaan Fasilitas
Sosial	Tingkat Penyediaan Hunian Indekos dengan Tuan Rumah	P	P	P	Hunian Sekadar Menumpang dengan Induk Semang Permasalahan Bawaan
	Tingkat Penyediaan Hunian Indekos Tanpa Tuan Rumah	P	TP	TP	DIREDUKSI
	Tingkat Penyediaan Hunian *Purpose-built*	P	TP	TP	DIREDUKSI

Indikator	Variabel	R1	R2	R3	Alternatif Variabel
	Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	P	P	P	Dilihat dari interaksi di Kebutuhan, Ibadah, dan Makan Keakraban (Gotong Royong/Individualis)
	Pertambahan Penduduk Muda	P	TP	TP	-
Budaya	Tingkat Keramaian Kawasan	TP	TP	TP	DIREDUKSI
	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	P	TP	P	-
Ekonomi	Kepemilikan Pondokan	P	P	P	Hunian bersifat income-oriented/ Hunian Motif Buisnis*
	Kepemilikan Usaha Lain	P	TP	P	Penghasilan dari usaha lainnya
	Harga Jual Tanah	P	TP	TP	-

Sumber: Rekapitulasi Jawaban Responden Kuesioner Delphi Tahap I, 2018

Keterangan:

P : Pengaruh
TP : Tidak Pengaruh
R1 : Sesepuh Keputih
R2 : Ahli Perumahan dan Permukiman ITS
R3 : Ahli Tata Ruang
: Belum Konsensus
: Direduksi

Tabel 4. 7
Analisis Eksplorasi Hasil Wawancara Delphi Tahap I

Indikator	Variabel	Penjelasan
Fisik	Tingkat Diversifikasi aktifitas	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 menyatakan bahwa keberadaan mahasiswa akan menambah penghasilan masyarakat Keputih sehingga bertambahnya jenis aktifitas dalam suatu kavling. Responden 2 menangguhkan *judgement* karena meminta untuk menyertakan data real kawasan sebagai alat bantu proses memutuskan validasi variabel. Namun tetap berpendapat bahwa terjadi persinggungan antara aktivitas masyarakat dengan keberadan mahasiswa. Responden 3 menyatakan variabel ini kurang tepat dan kurang tegas. Responden lebih menawarkan alternatif luas dan densitas yang berubah karena keberadaan mahasiswa.
		Kesimpulan: Variabel telah mencapai konsensus, namun terjadi perubahan pada redaksional yang tepat terkait definisi dan sebutan variabel terkait, menjadi: ***Kebutuhan Ruang***
	Karakteristik Tampilan Bangunan	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpendapat terjadi perubahan pada tampilan bangunan khususnya renovasi akibat adanya tuntutan untuk menampung masuknya mahasiswa. Responden 2 menangguhkan *judgement* karena meminta untuk menyertakan data real kawasan sebagai alat bantu proses memutuskan validasi variabel. Responden 3 berpendapat variabel ini tidak berpengaruh karena kurang spesifik dan kurang tegas, sehingga lebih menyarankan untuk menambahkan luasan, bentuk, kepadatan, dan jumlah lantai daripada Karakteristik Tampilan bangunan saja.
		Kesimpulan: Variabel belum mencapai konsensus namun masih memungkinkan dilakukan pengulangan karena responden 1 setuju, responden 2 belum memutuskan, dan responden 3 merinci variabel menjadi bagian yang lebih detail. Sehingga variabel ini yang diiterasi.
	Kebersihan	**Hasil Eksplorasi Responden:**

Indikator	Variabel	Penjelasan
	Lingkungan	Responden 1 berpendapat masuknya mahasiswa juga menambah kapasitas sampah yang dihasilkan oleh masyarakat sehingga memberi pengaruh pada perubahan kebersihan lingkungan karena mahsiswa kurang sempat untuk melakukan aktivitas bersih-bersih dan prilaku membuang sampah sembarangan. Responden 2 menangguhkan *judgement* karena meminta untuk menyertakan data real kawasan sebagai alat bantu proses memutuskan validasi variabel. Responden 3 berpendapat variabel ini tidak berpengaruh karena kurang spesifik dan kurang tegas, sehingga lebih menyarankan untuk menambahkan luasan, bentuk, kepadatan, dan jumlah lantai daripada Karakteristik Tampilan bangunan saja
		Kesimpulan: Variabel belum mencapai konsensus namun masih memungkinkan dilakukan pengulangan karena responden 1 setuju, responden 2 belum memutuskan, dan responden 3 merinci variabel menjadi bagian yang lebih detail. Sehingga variabel ini akan diiterasi.
	Keberadaan Bangunan Tertentu Khas Mahasiswa	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 menyatakan variabel ini berpengaruh karena tuntutan masuknya mahasiswa. Responden 2 menangguhkan *judgement* karena meminta untuk menyertakan data real kawasan sebagai alat bantu proses memutuskan validasi variabel. Responden 3 lebih menyarankan dimasukkan variabel penyediaan fasilitas.
		Kesimpulan: Variabel belum mencapai konsensus, namun terjadi perubahan pada redaksional yang tepat terkait definisi dan sebutan variabel terkait, menjadi: ***Kelengkapan Fasilitas Pendukung***
Sosial	Tingkat Penyediaan Hunian Indekos dengan Tuan Rumah	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpendapat variabel ini berpengaruh karena menambah penghasilan dari masyarakat asli. Responden 2 menangguhkan *judgement* karena meminta untuk menyertakan data real kawasan sebagai alat bantu proses memutuskan validasi variabel. Namun memberikan pendapat terkait penyediaan hunian di kawasan dengan klasifikasi menjadi hunian dengan motif membantu saja, hunian dengan motif terdapatnya kamar berlebih, dan hunian dengan notif

Indikator	Variabel	Penjelasan
		bisnis. Responden 3 berpendapat terdapat dua tipe hunian indekos, yaitu yang menyewakan kamar yang tidak berpenghuni dan untuk bisnis. Sehingga Responden 1,2,3 lebih memandang variabel ini sebagai indikator ekonomi.
		Kesimpulan: Variabel telah mencapai konsensus, namun terjadi perubahan pada redaksional yang tepat terkait definisi dan sebutan variabel terkait, menjadi: ***Keberadaan Induk Semang***
	Tingkat Penyediaan Hunian Indekos Tanpa Tuan Rumah	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpendapat variabel ini berpengaruh karena tipe ini biasanya dimiliki orang yang tinggal diluar kawasan sehingga menimbulkan lingkungan yang kurang bersih. Hal ini merepotkan masyarakat karena mahasiswa yang menetap kurang peduli dengan kebersihan. Ketika ada kerja bakti tidak ada yang mewakili dari hunian ini. Responden 2 menangguhkan *judgement* karena meminta untuk menyertakan data real kawasan sebagai alat bantu proses memutuskan validasi variabel. Responden 3 berpendapat terdapat dua tipe hunian indekos, yaitu yang menyewakan kamar yang tidak berpenghuni dan untuk bisnis.
		Kesimpulan: Variabel tidak mencapai konsensus, sehingga variabel ini DIREDUKSI.
	Tingkat Penyediaan Hunian *Purpose-built*	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpendapat variabel ini berpengaruh karena tipe ini biasanya dimiliki orang yang tinggal diluar kawasan sehingga menimbulkan lingkungan yang kurang bersih. Hal ini merepotkan masyarakat karena mahasiswa yang menetap kurang peduli dengan kebersihan. Ketika ada kerja bakti tidak ada yang mewakili dari hunian ini. Responden 2 menangguhkan *judgement* karena meminta untuk menyertakan data real kawasan sebagai alat bantu proses memutuskan validasi variabel. Responden 3 berpendapat terdapat dua tipe hunian indekos, yaitu yang menyewakan kamar yang tidak berpenghuni dan untuk bisnis.
		Kesimpulan:

Indikator	Variabel	Penjelasan
		Variabel tidak mencapai konsensus, sehingga variabel ini DIREDUKSI.
	Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpendapat terjadi interaksi paling banyak di tempat ibadah sehingga berpengaruh terhadap keberadaan mahasiswa yang menggeser penduduk. Responden 2 menangguhkan *judgement* karena meminta untuk menyertakan data real kawasan sebagai alat bantu proses memutuskan validasi variabel. Namun membahas sedikit tentang tergesernya masyarakat asli dari segi ketersediaan barang, tempat ibadah, dan tempat bersantai. Responden 3 berpendapat bahwa interaksi tersebut lebih tepatnya menyangkut keakraban mahasiswa dengan masyarakat asli termasuk dalam kesempatan olahraga, kegiatan agama, dan kegiatan mahasiswa itu sendiri.
		Kesimpulan: Variabel telah mencapai konsensus, namun masih dapat berubah karena belum Responden 2 belum mendapatkan data.
	Pertambahan Penduduk Muda	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpendapat bahwa terjadi pertambahan penduduk asli sekitar 40% sejak responden berada di kawasan dan pertambahan penduduk muda khususnya mahasiswa terus bertambah seiring berjalannya waktu. Responden 2 menangguhkan *judgement* karena meminta untuk menyertakan data real kawasan sebagai alat bantu proses memutuskan validasi variabel. Namun berpendapat bahwa penduduk pasti bertambah. Responden 3 setuju jika terjadi perubahan pada penduduk muda khususnya mahasiswa.
		Kesimpulan: Variabel telah mencapai konsensus.
Budaya	Tingkat Keramaian Kawasan	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpendapat seiring bertambahnya mahasiswa tentu menambah keramaian kawasan. Responden 2 menangguhkan *judgement* karena meminta untuk menyertakan data real kawasan sebagai alat bantu proses memutuskan validasi variabel. Responden 3 tidak ditanyakan

Indikator	Variabel	Penjelasan
		variabel ini karena telah menjawab adanya variabel Kepadatan Penduduk diawal.
		Kesimpulan: Variabel tidak mencapai konsensus, sehingga harus DIREDUKSI
	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpendapat bahwa tidak terjadi pembauran dari mahasiswa dengan masyarakat asli. Mahasiswa cenderung tidak beradaptasi dengan tempat tinggal barunya. Responden 2 menangguhkan *judgement* karena meminta untuk menyertakan data real kawasan sebagai alat bantu proses memutuskan validasi variabel. Responden 3 berpendapat bauran itu terjadi namun tidak kentara. Mahasiswa punya dunianya sendiri.
		Kesimpulan: Variabel belum mencapai konsensus, sehingga tetap dilanjutkan.
Ekonomi	Kepemilikan Pondokan	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpendapat terjadi pengaruh mahasiswa pada pondokan yang bukan dimiliki oleh warga asli sehingga ketika ada kegiatan warga, penghuni tidak memeiliki perwakilan. Hal ini menimbulkan ketidakaturan khususnya pada kebersihan lingkungan. Responden 2 menangguhkan *judgement* karena meminta untuk menyertakan data real kawasan sebagai alat bantu proses memutuskan validasi variabel. Namun meneyebutkan salah satu jenis pondokan yaitu hunian yang bersifat *income-oriented*.Responden 3 memberi jawaban dengan menyebutkan hunian dengan motif bisnis.
		Kesimpulan: Variabel berubah menjadi: ***Indekos Sebagai Investasi***
	Kepemilikan Usaha Lain	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 mengatakan usaha lainnya tumbuh seiring pemenuhan keperluan untuk mahasiswa. Namun tidak terjadi pada semua masyarakat, hanya yang mampu untuk mengusuahakan saja.Responden 2 menangguhkan *judgement* karena meminta untuk menyertakan data real kawasan sebagai alat bantu proses memutuskan validasi variabel.

Indikator	Variabel	Penjelasan
		Responden 3 merevisi usaha lain tidak hanya terjadi pada hunian indekos saja tapi juga ada yang tidak terdapat indekos namun memeiliki usaha lainnya.
		Kesimpulan: Variabel belum konsensus sehingga butuh untuk diiterasi kembali.
	Harga Jual Tanah	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 mengatakan harga jual tanah meningkat sekitar 100% setiap tahunnya. Responden 2 menangguhkan *judgement* karena meminta untuk menyertakan data real kawasan sebagai alat bantu proses memutuskan validasi variabel. Responden 3 mengatakan bahwa kenaikan harga tanah tidak semata-mata terjadi karena adanya mahasiswa. Namun, ada eksternalitas dan variabel-variabel lainnya yang berpengaruh, seperti NJOP.
		Kesimpulan: Variabel belum mengalami konsensus sehingga butuh untuk diiterasikan.

Sumber: Hasil Analisis, 2018

4.5.2 Delphi Tahap 2 (Putaran Dua)

Pada Proses analisis delphi putaran kedua telah dilakukan reduksi 2 variabel dan penambahan 1 variabel. Selain itu sisanya diiterasikan karena mayoritas Responden 2 belum memberikan pendapatnya. Sementara untuk Responden 1 dan 3 lebih kepada memastikan alasan dari variabel yang sudah diberi pendapat serta mencari kemungkinan munculnya variabel lainnya. Adapun rekapitulasinya dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 4. 8
Rekapitulasi Jawaban Kuesioner Delphi Tahap II

Indikator	Variabel	R1	R2	R3	Alternatif Variabel
Fisik	Kebutuhan Ruang	P	P	P	-
	Karakteristik Tampilan Bangunan	**TP**	**TP**	**TP**	Densitas/Kepadatan Penduduk
	Kebersihan Lingkungan	P	**TP**	**TP**	-
	Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	P	P	P	Munculnya Usaha Lainnya
Sosial	Keberadaan Induk Semang pada Hunian	P	P	**TP**	-
	Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	P	**TP**	P	Keterlibatan dalam Kegiatan Sosial Kampung
	Pertambahan Penduduk Muda	P	P	P	-
Budaya	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	**TP**	P	**TP**	
Ekonomi	Indekos	P	P	P	-

Indikator	Variabel	R1	R2	R3	Alternatif Variabel
	Sebagai Investasi				
	Kepemilikan Usaha Lain	P	**TP**	P	-
	Harga Jual Tanah	P	P	**TP**	-

Sumber: Rekapitulasi Jawaban Responden Kuesioner Delphi Tahap II, 2018

Keterangan:

P : Pengaruh
TP : Tidak Pengaruh
R1 : Sesepuh Keputih
R2 : Ahli Perumahan dan Permukiman ITS
R3 : Ahli Tata Ruang
: Belum Konsensus
: Direduksi

Tabel 4. 9
Analisis Eksplorasi Hasil Wawancara Delphi Tahap II

Indikator	Variabel	Penjelasan
Fisik	Kebutuhan Ruang	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 menyatakan bahwa keberadaan mahasiswa akan menambah penghasilan masyarakat Keputih sehingga bertambahnya jenis aktifitas dalam suatu kavling. Responden 2 Dalam batas tertentu memang terjadi Gentrifikasi. Apalagi kalau ini kawasan perkampungan. Kawasan perkampungan itu selalu ada kelas-kelasnya. Kebanyakan kelas menengah kebawah. Sehingga terjadi pergeseran ruang yang semula oleh masyarakat didatangi mahasiswa. Responden 3 sepakat dengan variabel karena usulan sendiri.
		Kesimpulan: Variabel telah mencapai konsensus
	Karakteristik Tampilan Bangunan	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpendapat relatif dan tidak selalu harus berubah. Responden 2 berpendapat tidak berpengaruh karena lebih karena adanya pelebaran jalan. Gentrifikasinya karena pelebaran jalannya bukan karena datangnya Mahasiswa. Responden 3 berpendapat variabel ini hanya terjadi pada kosan yang besar, kalau rumah biasa itu tidak terlihat. Hal ini lebih kepada perubahan kepadatan penduduk (densitas).
		Kesimpulan: Variabel tidak mencapai konsensus, diganti dengan ***Densitas/Kepadatan Penduduk***
	Kebersihan Lingkungan	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpengaruh karena Otomatis menambah volume sampah. Kondisinya tanpa tuan rumah itu lebih kotor. Mahasiswa jarang yang peduli, mereka udah bayar seenaknya. Responden 2 tidak begitu berpengaruh. Karena kampung-kampung itu punya sistem internalnya sendiri. Memang 100% tidak berkait dengan mahasiswa. Jadi petugasnya. Saya tidak mau jadi Bias.Responden 3 tidak berpengaruh, berpengaruh jika kelihatan betul dia jorok, Kampung jadi bersih atau tambah jorok. Atau kampung itu jadi penuh warna misalnya. Kreatif bikin mural

Indikator	Variabel	Penjelasan
		gitu bagian yang kumuh digambari. Artinya kehadirannya tidak berpengaruh.
		Kesimpulan: Variabel belum mencapai konsensus, membutuhkan iterasi untuk memperjelas pada responden yang berpendapat tidak berpengaruh.
	Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpengaruh karena terjadi pertambahan. Utamanya warung makan siap saji. Responden 2 berpengaruh karena ikut tumbuh juga fasilitas fotocopy, toko pojok, mie instan. Makin baik lah pengaruhnya. Responden 3 berpengaruh, namun lebih kepada Berkembangnya Jenis Usaha Lain (Baru). Juga berpengaruh terhadap penyediaan infrstrukur utamanya jalan, penyediaa air bersih, dan penyediaan listrik.
		Kesimpulan: Variabel telah mencapai konsensus
Sosial	Keberadaan Induk Semang pada Hunian	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpendapat berpengaruh karena otomatis mahasiswa masuk, masyarakat asli menyediakan indekos dan menjadi induk semang. Responden 2 Ada permintaan pasti ada penawaran. Mahasiswa jumlah nya bertambah. Ada prmintaan ada penawaran. Tentu tidak disia-siakan. Ada pasarnya. Responden 3 Tidak berpengaruh itu, karena yang berpengaruh itu justru pertambahan indekosnya.
		Kesimpulan: Variabel belum mencapai konsensus, membutuhkan iterasi untuk memperjelas pada responden yang berpendapat tidak berpengaruh.
	Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpendapat berpengaruh contohnya di tempat ibadah sering terjadi interaksi dan di Warkop juga ada. Responden 2 berpendapat berpengaruh karena apapun yang mereka butuhkan disiapkan oleh warga. Karena masyarakat baik-baik saja. Harusnya mereka tersisih. Responden 3 berpendapat berpengaruh namun lebih tepat jika dikatakan pelibatan (Keterlibatan) Mahasiswa dalam kegiatan sosial atau Berapa kali tiap bulan ikut kegiatan

Indikator	Variabel	Penjelasan
		(Frekuensi).
		Kesimpulan: Variabel belum mencapai konsensus, membutuhkan iterasi untuk memperjelas pada responden yang berpendapat tidak berpengaruh.
	Pertambahan Penduduk Muda	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpendapat bahwa bertambahnya mahasiswa berarti ya bertambah juga penduduk muda. Responden 2 benar berpengaruh tapi mahasiswanya memang terjadi gentrifikasi. Mahasiswanya berarti penduduk Muda. Lebih diterangkan ke Mahasiswanya. Responden 3 Bisa tapi sebenarnya berasal dari Densitasnya tadi. densitas tinggi karena banyak anak-anak yang kos disitu. Pertambahan itu sangat ditentutkan oleh *in* and *out Migration*. Bukan pertambahan alami. Alami dibawah 1%.
		Kesimpulan: Variabel telah mencapai konsensus
Budaya	Bauran Mahasiswa	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 Tidak Bisa. Karena mungkin terlalu padatnya waktu belajar bagi mahasiswa. Jadi tidak ada waktu ruang untuk ngobrol. Responden 2 berpengaruh, Beragam, ada dua faktor yang berpengaruh. (1) Daerah asal, banyak keluhan jika mahasiswa dari kawasan Timur, mereka lebih semaunya sendiri. (2) Dari Jurusan apa? Jurusan mesin lebih menggangu daripada mahasiswa PWK. Dunianya beda. Ada faktor-faktor ini saya kira. Responden 3 Tidak berpengaruh. Baru berpengaruh jika ada yang dari daerah, misalkan manado, semua orang jadi berbahsa Manado. Mahasiswa itu berpengaruh kepada prilaku Budaya. Contohnya 17-an muncul tarian dari Yakuhimo. Ada ga kehadiran mereka itu berpengaruh? Logatnya menjadi berbeda? Lebih banyak disebabkan oleh interkasi dengan media, masyarakat sekitar. Tidak dengan mahasiswa.
		Kesimpulan: Variabel belum mencapai konsensus, membutuhkan iterasi untuk memperjelas pada responden yang berpendapat tidak berpengaruh.

Indikator	Variabel	Penjelasan
Ekonomi	Indekos Sebagai Investasi	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpendapat berpengaruh karena otomatis iya, banyak yang buka usaha juga. Responden 2 berpendapat bahwa variabel ini merupakan akibat dari gentrifikasi, kepentingan warga asli itu dapat terpinggirkan. Responden 3 berpendapat bahwa akibat adanya mahasiswa itu, tempat kos jadi banyak. Entah itu khusus untuk kos, entah itu rumah yang ditinggali di rumah dan anak kosnya. Ada kamar lebih yang dikoskan, itu detailnya. Muncul fenomena munculnya kos-kosan. Berapa jumlhanya yang berokupansi kos-kosan.
		Kesimpulan: Variabel telah mencapai konsensus
	Kepemilikan Usaha Lain	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpendapat berpengaruh karena otomatis iya, banyak yang buka usaha juga. Responden 2 berpendapat variabel ini berdampak baik, Namun tidak ada kaitannya dengan Gentrifikasi, mereka perlu tenaga kariawan/pelayan. Pekerjanya dari keluarga sendiri. Jadi tidak berlaku. Responden 3 berpengaruh karena muncul akomodasi untuk mahasiswa.
		Kesimpulan: Variabel belum mencapai konsensus, membutuhkan iterasi untuk memperjelas pada responden yang berpendapat tidak berpengaruh.
	Harga Jual Tanah	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 berpengaruh karena bikin harga tanah naik. Itu setiap tahun berubah. Responden 2 Ini juga yang juga terjadi Gentrifikasi. Jelas itu. Yang miskin tidak lagi bisa beli. Tapi kenaikannya tidak merata itu. Tapi umumnya naik. Responden 3 Tidak begitu berpengaruh karena banyak faktor yang berpengaruh ada banyak. Disini saja PBB saja, dulu 500 sekrang 900. Tapi bisa juga PBBnya naik, karena eksternalitas karena lingkungannya berkembang sehingga nilai lahannya naik. Bukan hanya karena adanya indekos. Tapi potensi lainnya juga ada, lokasi dekat kampus itu juga jadi penyebab. Tidak semata oleh Anak Kos.
		Kesimpulan: Variabel belum mencapai konsensus, membutuhkan iterasi untuk memperjelas pada responden

Indikator	Variabel	Penjelasan
		yang berpendapat tidak berpengaruh.

Sumber: Hasil Analisis, 2018

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

4.5.3 Delphi Tahap 3 (Putaran Ketiga)

Pada proses analisis delphi tahap 3 (tiga), variabel yang diujikan berjumlah 9 (sembilan). Hal ini dikarenakan masih terdapat responden yang belum sepakat dengan variabel yang diujikan. Tahap ini lebih ditekankan pada konfirmasi alasan responden terhadap variabel yang belum disepakati. Hasilnya terdapat 2 variabel baru yang konsensus (Densitas dan Kepemilikan Properti), 6 variabel telah dikonfirmasi alasannya atas variabel yang bersangkutan, dan satu variabel direduksi (Kebersihan Lingkungan). Penjabarannya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4. 10
Rekapitulasi Jawaban Kuesioner Delphi Tahap III

Indikator	Variabel	R1	R2	R3	Alternatif Variabel
Fisik	Densitas	P	P	P	
	Kebersihan Lingkungan	P	**TP**	**TP**	DIREDUKSI
	Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	P	P	P	-
Sosial	Keberadaan Induk Semang pada Hunian	P	P	**TP**	-
	Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	P	**TP**	P	-
Budaya	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	**TP**	P	P	-
Ekonomi	Kepemilikan Properti	P	P	**TP**	-
	Kepemilikan	P	**TP**	P	-

Indikator	Variabel	R1	R2	R3	Alternatif Variabel
	Usaha Lain				
	Harga Jual Tanah	P	P	**TP**	-

Sumber: Rekapitulasi Jawaban Responden Kuesioner Delphi Tahap III, 2018

Keterangan:

P : Pengaruh
TP : Tidak Pengaruh
R1 : Sesepuh Keputih
R2 : Ahli Perumahan dan Permukiman ITS
R3 : Ahli Tata Ruang
: Konfirmasi Alasan
: Direduksi

Tabel 4. 11
Analisis Eksplorasi Hasil Wawancara Delphi Tahap III

Indikator	Variabel	Penjelasan
Fisik	Densitas/Kepadatan Penduduk	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 sepakat dengan variabel ini karena masuknya mahasiswa menjadikan kawasan ramai. Responden 2 berpendapat bisa jadi tapi tidak harus, bergantung kepada data kepadatan menunjukkan adanya kenaikan kepadatan penduduk di kawasan. Berdasarkan RDTRK UP. Kertajaya 2008-2018 kepadatan penduduk pada mengalami pertambahan yang melebihi ambang batas sebesar 105 jiwa/Ha, yang seharusnya hanya 76 jiwa/Ha. Sehingga Densitas menjadi berpengaruh terhadap keberadaan mahasiswa di kawasan. Responden 3 berpendapat sepakat karena variabel ini merupakan usulan dari responden sendiri.
		Kesimpulan: Variabel telah mencapai konsensus.
	Kebersihan Lingkungan	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 sepakat dengan variabel ini pada putaran sebelumnya. Responden 2 berpendapat bisa terjadi, tapi harus dibuktikan bahwa pendatang yang membawa perubahan kebersihannya. Tidak mutlak dari mahasiwa Responden 3 Tidak berpengaruh, kebersihan lingkungan itu bisa dilihat faktanya di daerah, melihat kawasannya. Aktifitasnya lebih banyak ke religi.
		Kesimpulan: Variabel tidak mencapai konsensus sehingga harus direduksi.
	Kelengkapan Fasilitas	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 sepakat dengan variabel ini pada putaran sebelumnya. Responden

Indikator	Variabel	Penjelasan
	Lingkungan	2 sepakat dengan variabel ini pada putaran sebelumnya Responden 3 yang paling berpengaruh jalan, kebutuhan air dan listrik itu akan bertambah banyak. Jalan akan menjadi macet.
		Kesimpulan: Variabel telah mencapai konsensus.
Sosial	Keberadaan Induk Semang pada Hunian	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 sepakat dengan variabel ini pada putaran sebelumnya. Responden 2 sepakat dengan variabel ini pada putaran sebelumnya Responden 3 keberadaan mahasiswa itu menambah jumlah kos, bukan di induk semangnya yang menjadi fokusan. Namun dalam penjelasan responden menjelaskan tanggungjawab induk semang terhadap mahasiswanya. Sehingga dapat dianggap berpendapat menguatkan pendapat responden 1 dan responden 2.
		Kesimpulan: Variabel telah mencapai konsensus.
	Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 sepakat dengan variabel ini pada putaran sebelumnya. Responden 2 Interaksinya tidak terbatas untuk mahasiswa saja, tapi bagi semua orang bisa berinterkasi disana, tidak mesti mahasiswa. Responden 3 sudah sudah sepakat dengan variabel ini secara explisit.
		Kesimpulan: Variabel telah mencapai konsensus karena terdapat 2 responden yang sepakat variabel berpengaruh.
Budaya	Bauran Mahasiswa	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 sepakat dengan variabel ini pada putaran sebelumnya. Responden

Indikator	Variabel	Penjelasan
		2 sepakat dengan variabel ini pada putaran sebelumnya. Responden 3 berpendapat tidak terdapat kegiatan mahasiswa yang memberi warna pada masyarakat. Namun responden juga menajamkan dengan adanya aktivitas seperti bank sampah dan mural. Data menunjukkan terdapataktifitas pengabdian masyarakat oleh mahasiswa di kawasan studi. Sehingga berpengaruh.
		Kesimpulan: Variabel telah mencapai konsensus karena terdapat 2 responden yang sepakat variabel berpengaruh.
Ekonomi	Kepemilikan Properti	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 sepakat dengan variabel ini karena muncul atas usulan responden ini.. Responden 2 hal ini bisa saja terjadi, faktornya ekonomi, asalkan masyarakat punya modal dan mahasiswa menjadi objek dan pemicu ekonominya. Responden 3 bisa iya bisa tidak, tergantung. Boleh saja. Keberadaan mahasiswa ITS memicu pada indekos yang tumbuh. Lebih kepada pertambahan indekos.
		Kesimpulan: Variabel telah mencapai konsensus karena 2 responden sepakat.
	Kepemilikan Usaha Lain	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 sepakat dengan variabel ini pada putaran sebelumnya. Responden 2 berpendapat tidak berpengaruh karena siapa saja bisa membuka karena adanya motif ekonomi. Responden 3 sepakat dengan variabel ini pada putaran sebelumnya
		Kesimpulan: Variabel telah mencapai konsensus.

Indikator	Variabel	Penjelasan
	Harga Jual Tanah	**Hasil Eksplorasi Responden:** Responden 1 sepakat dengan variabel ini pada putaran sebelumnya. Responden 2 sepakat dengan variabel ini pada putaran sebelumnya. Responden 3 berpendapat penyebab naiknya harga lahan karena PBB naik. PBB naik karena tanah di Surabaya sudah habis sehingga menekan harga lahan.
		Kesimpulan: Variabel telah mencapai konsensus karena terdapat 2 responden yang sepakat variabel berpengaruh.

Sumber: Hasil Analisis, 2018

4.5.4 Sintesa Hasil Delphi

Pada tahap sintesa delphi ditentukan variabel-variabel yang berpengaruh terhadap keberadaan mahasiswa di kawsan Sekitar Kampus ITS Sukolilo. Pertimbangan sintesa dilihat dari pendapat dan alasan para responden dan *judgement* peneliti terkait keselarasan pendapat pakar.

Tabel 4. 12
Sintesa Faktor-Faktor dari Analisis Delphi

Indikator	Variabel	Definisi Operasional
Fisik	Kebutuhan Ruang	Luasan ruang publik dan ruang sosial yang diperebutkan oleh mahasiswa dan masyarakat.
	Densitas/Kepadatan Penduduk	Kepadatan penduduk pada suatu kawasan yang berupa penambahan lantai bangunan dan kerapatan bangunan.
	Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	Pertambahan fasilitas sosial-umum dan prasarana kawasan.
Sosial	Keberadaan Induk Semang pada Hunian	Pertambahan penduduk asli yang memiliki penambahan fungsi sosial menjadi penanggunjawab mahasiswa.
	Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	Kondisi hubungan interaksi antara mahasiswa dengan masyarakat
	Pertambahan Penduduk Muda	Pertambahan Penduduk muda sejak berdirinya ITS di kawasan sekitar yang memberi pengaruh pada konfigurasi komposisi penduduk kawasan.
Budaya	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	Kondisi sosial dari hasil perbandingan gaya hidup mahasiwa dengan tradisi

		masyarakat
Ekonomi	Kepemilikan Properti	Kepemilikan properti pada kawasan yang dimiliki oleh orang yang tidak bertempat tinggal di kawasan (orang luar).
	Indekos sebagai Investasi	Perubahan rumah/hunian penduduk asli yang dijadikan indekos dengan motif penambah penghasilan (*Business-Oriented*)
	Kepemilikan Usaha Lain	Prosentase Keberadan usaha non indekos pada unit rumah warga.
	Harga Jual Tanah	Perubahan harga jual tanah pada kawasan sejak berdirinya ITS Sukolilo.

Sumber: Sintesa Analisis Delphi, 2018

Variabel-variabel ini akan menjadi input untuk sasaran kedua penelitian dalam menentukan tingkatan dari masing-masing variabel yang berpengaruh karena keberadaan mahasiswa di kawsan Sekitar Kampus ITS Sukolilo.

4.6 Analisis Penentuan Tingkatan Perkembangan Studentifikasi Menggunakan Skoring

a. Penentuan Zona Kawasan

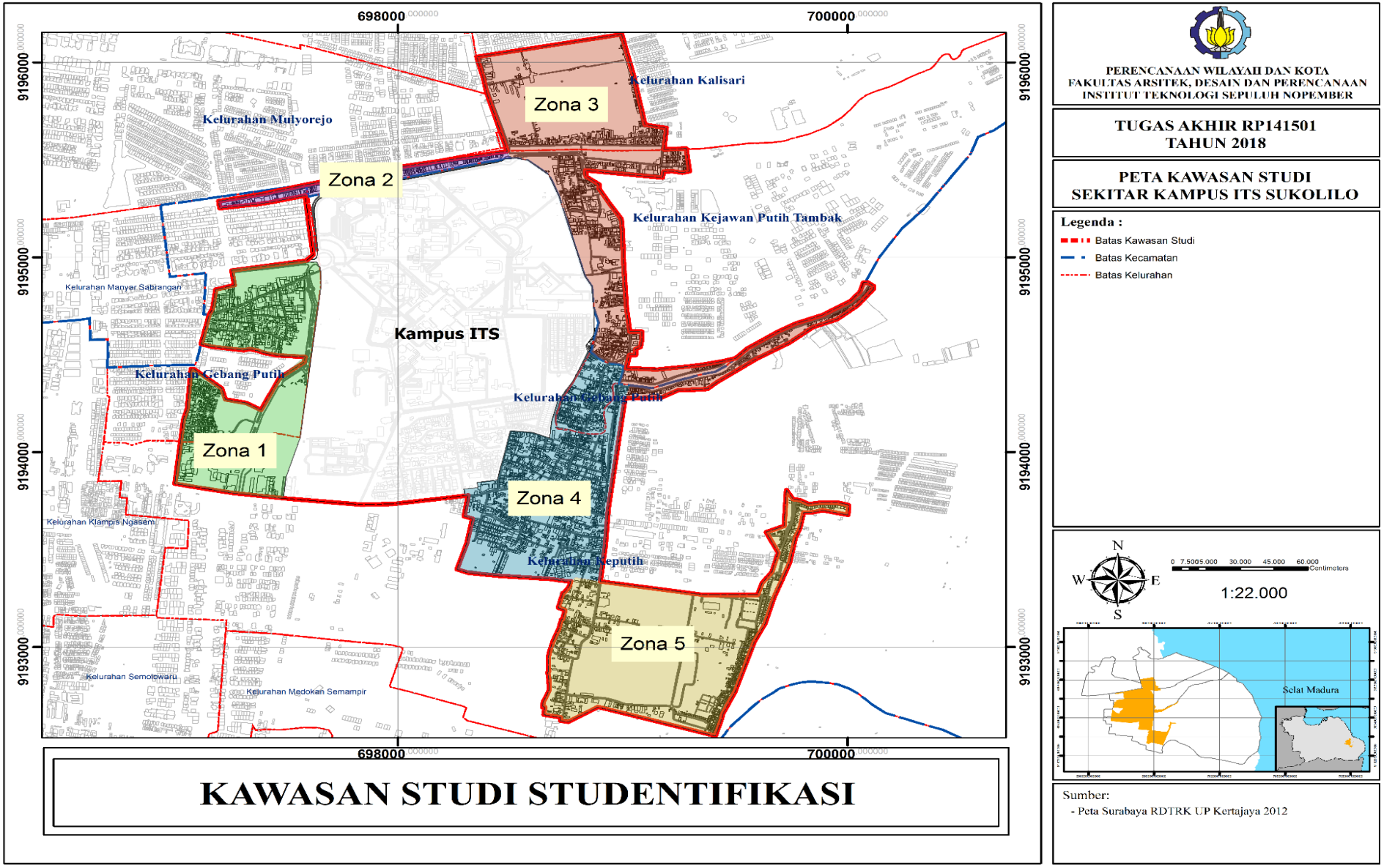
Kawasan penelitian dibagi berdasarkan aspek administrasi, persebaran mahasiswa, dan karakteristik okupan (mahasiswa/ pekerja/keluarga) sehingga didapat zonasi sebagia berikut:

Tabel 4. 13
Penenuan Zonasi Kawasan

Zona	Keterangan
Zona 1	**Administrasi:** Permukiman perkampungan Kelurahan Gebang Putih (Gebang Lor, Gebang Wetan. Gebang Kidul, dan Asempayung), **Populasi Mahasiswa:** Tinggi **Okupansi Pendatang:** Campuran.
Zona 2	**Administrasi:** Permukiman perkampungan Tegal Mulyorejo Baru (TGB), **Populasi Mahasiswa:** Sedang **Okupansi Pendatang:** dominan mahasiswa.
Zona 3	**Administrasi:** Permukiman perkampungan Kalisari dan Kejawan Putih Tambak, **Populasi Mahasiswa:** Sedang **Okupansi Pendatang:** Campuran.
Zona 4	**Administrasi:** Permukiman perkampungan Keputih (Keputih dan Kejawan Gebang RW 04), **Populasi Mahasiswa:** Tinggi **Okupansi Pendatang:** dominan mahasiswa.
Zona 5	**Administrasi:** Permukiman perkampungan Keputih (Keputih bagian Selatan) **Populasi Mahasiswa:** Sedang **Okupansi Pendatang:** Campuran.

Sumber: Analisis Kewilayahan, 2018

(Halaman ini sengaja dikosongkan)



Gambar 4. 12 Penentuan Zonasi Kawasan

Sumber: Analisis Kewilayahan, 2018

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

b. Hasil Survei Tingkatan Faktor-Faktor Gejala Studentifikasi

Pada tahap ini, input analisa adalah hasil survei primer yang dilakukan pada Kawasan Sekitar Kampus ITS Sukolilo. Adapun hasilnya disajikan dalam lokus Zona 1 – Zona 5. Dalam setiap Zona terdapat 3 (tiga) kelompok yang didapat dari hasil pembagian Kelas data. Pembagian Kelas merupakan teknik statistik yang biasa digunakan untuk mengelompokkan data. Sehingga dapat dikategorikan rendah, sedang, dan tinggi. Pengelompokkan ini akan menjadi dasar dalam kategorisasi pola gejala studentifikasi pada masing-masing zona.

1) Kriteria Studentifikasi Zona 1

Pada Zona 1 kriteria gejala studentifikasi dapat dijelaskan dengan keberadaan 4 (empat) faktor yang terkategori Tinggi, yaitu: Perubahan Penduduk (Sosial), Interkasi Mahasiswa dan Masyarakat (Sosial), Kepemilikan Usaha Lain (Ekonomi), dan Kebutuhan Ruang (Fisik). Sementara untuk kategori Sedang terdapat 3 (tiga) faktor, yaitu: Densitas (Fisik), Harga Jual Tanah (Ekonomi), dan Keberadaan Induk Semang (Sosial). Sementara untuk yang terkategori Rendah, yaitu: Kepemilikan Properti (Ekonomi), Indekos Sebagai Investasi (Ekonomi), Bauran Mahasiswa dan Masyarakat (Budaya), Kelengkapan Fasilitas Lingkungan (Fisik).

Selengkapnya dapat dilihat pada diagram dibawah:

Tabel 4. 14 Tingkat Faktor-Faktor Zona 1

No.	Variabel	JUMLAH
1	Pertambahan Penduduk Muda	125
2	Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	122

Selisih Max-Min	25
Dibagi Jumlah Kelas	8,33

3	Kepemilikan Usaha Lain	122
4	Kebutuhan Ruang	120
5	Densitas/Kepadatan Penduduk	116
6	Harga Jual Tanah	115
7	Keberadaan Induk Semang pada Hunian	111
8	Kepemilikan Properti	108
9	Indekos sebagai Investasi	105
10	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	101
11	Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	100

K1	100-108,33
K2	108,34-116,67
K3	116,68-125

Sumber: Survei Primer, 2018

Hasil temuan ini menunjukkan pada Zona 1, studentifikasi yang terjadi paling tinggi pada dimensi sosial yang diwakili 2 faktor dengan kategori tinggi. Kemudian berturut-turut dimensi ekonomi, fisik, dan budaya. Faktor tertinggi adalah Perubahan Penduduk dan terendah Kelengkapan Fasilitas Lingkungan. Berdasarkan hasil wawancara dan data yang didapat di lapangan, variabel Pertambahan Penduduk Muda dan Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat terjadi signifikan pada zona 1 khususnya. Jumlah mahasiswa meningkat dari tahun 2002 hingga 2017 (**Gambar 4.2**).

2) Kriteria Studentifikasi Zona 2

Pada Zona 2 kriteria gejala studentifikasi dapat dijelaskan dengan keberadaan 7 (tujuh) faktor yang berkategori tinggi, diantaranya: Indekos sebagai Investasi (Ekonomi), Keberadaan Induk Semang pada Hunian (Sosial), Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat (Sosial), Harga Jual Tanah (Ekonomi), Kebutuhan Ruang (Fisik), Densitas (Fisik), dan Pertambahan

Penduduk Muda (Sosial). Faktor dengan kategori Sedang, yaitu: Kepemilikan Usaha Lain (Ekonomi) dan Bauran Mahasiswa dan Masyarakat (Budaya). Sementara untuk faktor dengan kategori rendah antara lain: Kelengkapan Fasilitas Lingkungan (Fisik) dan Kelengkapan Properti (Ekonomi).

Tabel 4. 15 Tingkat Faktor-Faktor Zona 2

No.	Variabel	JUMLAH
1	**Indekos sebagai Investasi**	**42**
2	Keberadaan Induk Semang pada Hunian	40
3	Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	40
4	Harga Jual Tanah	40
5	Kebutuhan Ruang	39
6	Densitas/Kepadatan Penduduk	39
7	Pertambahan Penduduk Muda	38
8	Kepemilikan Usaha Lain	36
9	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	34
10	Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	30
11	Kepemilikan Properti	29

Selisih Max-Min	13
Dibagi Jumlah Kelas	4,33

K1	**29-33,33**
K2	**33,34-37-66**
K3	**37,67-42**

Sumber: Survei Primer, 2018

Pada Zona 2, variabel yang dominan berturut-turut berada pada dimensi ekonomi, sosial, fisik, dan budaya. Sementara untuk faktor tertinggi Indekos Sebagai Investasi dan terendah Kepemilikan Properti.

3) Kriteria Studentifikasi Zona 3

Pada Zona 3 ditemukan kriteria gejala studentifikasi dengan faktor yang tergolong Tinggi, antara lain: Harga Jual Tanah (Ekonomi), Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat (Sosial), Keberadaan Induk Semang pada Hunian (Sosial), Indekos sebagai Investasi (Ekonom), Kepemilikan Usaha Lain (Ekonomi). Untuk faktor kategori Sedang, yaitu: Kebutuhan Ruang (Fisik), Pertambahan Penduduk Muda (Sosial), Densitas/Kepadatan Penduduk (Fisik), Kelengkapan Fasilitas Lingkungan (Fisik). Sementara untuk faktor kategori Rendah adalah Bauran Mahasiswa dan Masyarakat (Budaya), dan Kepemilikan Properti (Ekonomi).

Tabel 4. 16 Tingkat Faktor-Faktor Zona 3

No.	Variabel	JUMLAH
1	**Harga Jual Tanah**	**91**
2	Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	86
3	Keberadaan Induk Semang pada Hunian	85
4	Indekos sebagai Investasi	83
5	Kepemilikan Usaha Lain	82
6	Kebutuhan Ruang	78
7	Pertambahan Penduduk Muda	77
8	Densitas/Kepadatan Penduduk	71
9	Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	71
10	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	61
11	Kepemilikan Properti	59

Selisih Max-Min	32
Dibagi Jumlah Kelas	10,67

K1	59-69,67
K2	69,68-80,33
K3	80,34-91

Sumber: Survei Primer, 2018

Dimensi yang paling dominan berturut-turut adalah ekonomi, sosial, fisik, dan budaya. Dengan faktor paling tinggi Harga Jual Tanah dan paling rendah Kepemilikan Properti.

4) Kriteria Studentifikasi Zona 4

Kriteria gejala studentifikasi untuk Zona 1 memiliki kategori tinggi untuk faktor, dengan urutan: Pertambahan Penduduk Muda (Sosial), Keberadaan Induk Semang pada Hunian (Sosial), Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat (Sosial), Harga Jual Tanah (Ekonomi), Densitas/Kepadatan Penduduk (Fisik), Kebutuhan Ruang (Fisik), Kepemilikan Usaha Lain (Ekonomi), Indekos sebagai Investasi (Ekonomi), Faktor kategori sedang untuk Bauran Mahasiswa dan Masyarakat (Budaya). Sementara untuk faktor yang rendah yaitu Kelengkapan Fasilitas Lingkungan (Fisik), dan Kepemilikan Properti (Ekonomi).

Tabel 4. 17 Tingkat Faktor-Faktor Zona 4

No.	Variabel	JUMLAH
1	**Pertambahan Penduduk Muda**	**145**
2	Keberadaan Induk Semang pada Hunian	143
3	Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	142
4	Harga Jual Tanah	142
5	Densitas/Kepadatan Penduduk	141
6	Kebutuhan Ruang	140
7	Kepemilikan Usaha Lain	134
8	Indekos sebagai Investasi	130
9	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	112
10	Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	103

Selisih Max-Min	51
Dibagi Jumlah Kelas	17

K1	94-111
K2	112-128
K3	129-145

11	Kepemilikan Properti	94

Sumber: Survei Primer, 2018

Dilihat dari dimensi yang dominan, berturut-turut adalah sosial, ekonomi, fisik, dan budaya. Sementara faktor paling tinggi adalah Pertambahan Penduduk Muda dan paling rendah Kepemilikan Properti.

5) Kriteria Studentifikasi Zona 5

Kriteria studentifikasi pada Zona 5 dapat dijelaskan sebagai berikut: Kategori Tinggi, antara lain: Harga Jual Tanah (Ekonomi), Densitas/Kepadatan Penduduk (Sosial), Kepemilikan Properti (Ekonomi), Indekos sebagai Investasi (Ekonomi). Untuk kategori Sedang: Pertambahan Penduduk Muda (Sosial), Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat (Sosial), Bauran Mahasiswa dan Masyarakat (Budaya), Keberadaan Induk Semang pada Hunian (Sosial). Sementara untuk kategori Rendah, adalah: Kelengkapan Fasilitas Lingkungan (Fisik), Kepemilikan Usaha Lain (Ekonomi), dan Kebutuhan Ruang (Fisik).

Tabel 4. 18 Tingkat Faktor-Faktor Zona 5

No.	Variabel	JUMLAH
1	Harga Jual Tanah	33
2	Densitas/Kepadatan Penduduk	30
3	Kepemilikan Properti	30
4	Indekos sebagai Investasi	30
5	Pertambahan Penduduk Muda	27
6	Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	26
7	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	26
8	Keberadaan Induk Semang pada Hunian	25

Selisih Max-Min	15
Dibagi Jumlah Kelas	5

K1	18-23
K2	24-29
K3	30-33

9	Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	23
10	Kepemilikan Usaha Lain	23
11	Kebutuhan Ruang	18

Sumber: Survei Primer, 2018

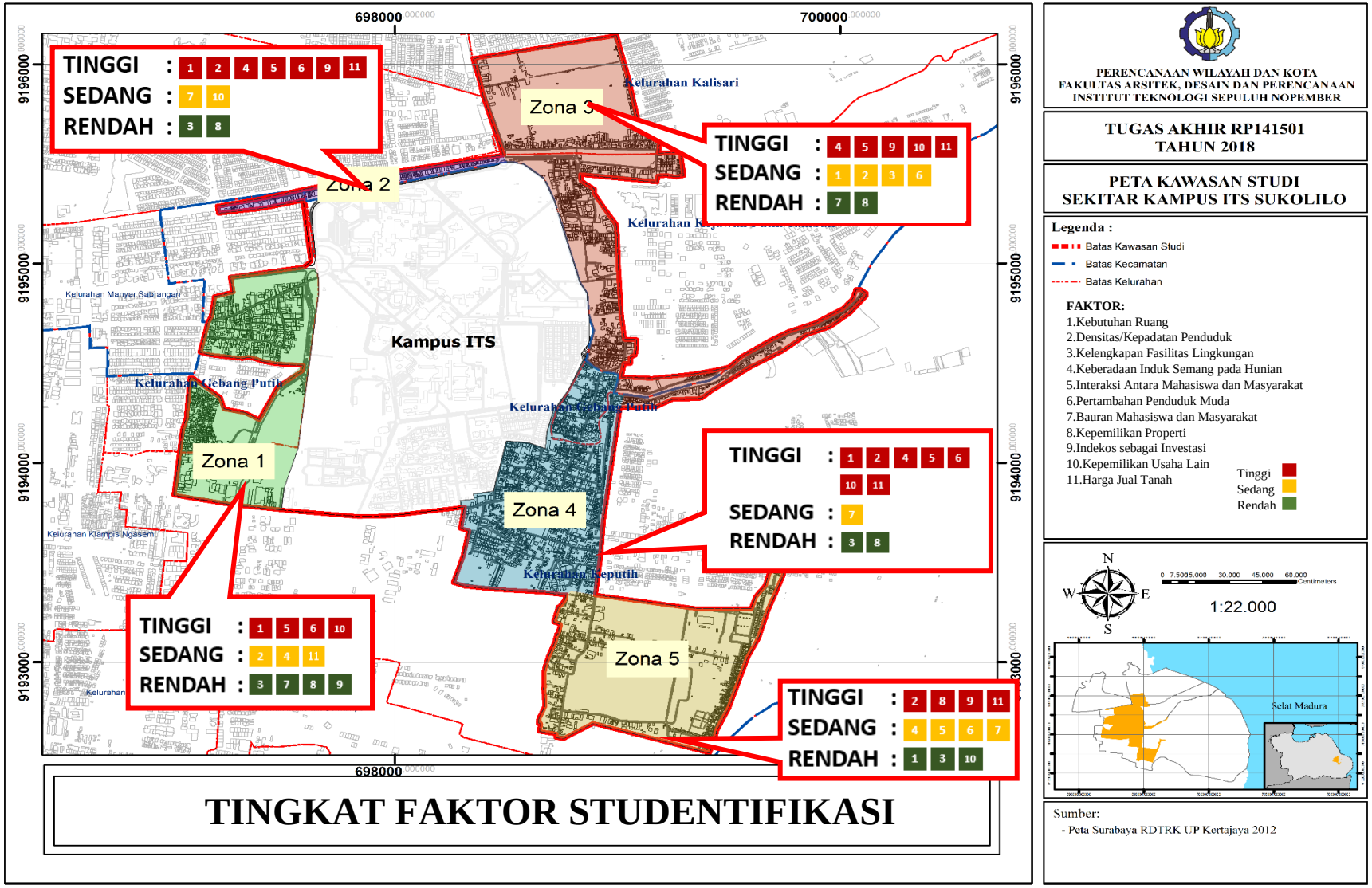
Dimensi yang dominan adalah berturut-turut ekonomi, sosial, fisik, dan budaya. Dengan faktor paling tinggi Harga Jual Tanah dan paling rendah Kebutuhan Ruang.

Tabel 4. 19
Tingkatan Faktor Berdasarkan Zona

Indikator	Variabel	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5
Fisik	Kebutuhan Ruang					
	Densitas/Kepadatan Penduduk					
	Kelengkapan Fasilitas Lingkungan					
Sosial	Keberadaan Induk Semang pada Hunian					
	Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat					
	Pertambahan Penduduk Muda					
Budaya	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat					
Ekonomi	Kepemilikan Properti					
	Indekos sebagai Investasi					

	Kepemilikan Usaha Lain					
	Harga Jual Tanah					

Sumber: Sintesa Tabel Zona 1-Zona 5, 2018



Gambar 4. 13 Peta Tingkat Faktor-Faktor Kawasan

Sumber: Survei Primer, 2018

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

4.7 Analisis Tingkatan Dampak Sudentifikasi Pada Kawasan Sekitar ITS

Pada Proses analisis ini, input analisis berasal dari tinjauan pustaka tentang dampak-dampak dari studentifikasi. Adapun variabel ditanyakan langsung kepada masyarakat yang menjadi sampel dalam bentuk skoring. Berikut variabel yang ditanyakan:

Tabel 4. 20
Varibel Dampak Studentifikasi

Indikator	Variabel	Definisi Operasional
Fisik	Revitalisasi kawasan	Peningkatan atau penurunan kualitas fisik kawasan.
	Parkir kendaraan	Tingkat penggunaan parkiran oleh mahasiswa
	Perawatan bangunan	Tingkat keterawatan bangunan
	Ruang privasi	Tingkat ketersediaan ruang privasi masyarakat
Sosial	Segregasi sosial	Tingkatan dari renggangan masyarakat dengan mahasiswa dalam beraktifitas
	Emigrasi	Tingkat perpindahan penduduk keluar kawasan.
	Kriminalitas	Tingkat kriminalitas kawasan
	Prilaku anti-sosial tingkat rendah	Tingkat kondisi pendatang baru terhadap etika dan norma yang berlaku di masyarakat.
	Pekerjaan Musiman	Ada atau tidaknya pekerjaan musiman
	Proporsi okupansi kepemilikan	Pertambahan atau penurunan okupansi kepemilikan atas bangunan/kavling
Budaya	Campuran budaya	Tingkat percampuran masyarakat dan mahasiswa dalam budaya yang dibawa
	Gaya hidup mahasiswa	Ada atau tidaknya prilaku keseharian mahasiswa yang mengganggu masyarakat
	Keragaman pemukim	Ada atau tidaknya keragaman komposisi pemukim
Ekonomi	Kesempatan	Keberadaan (ada atau tidaknya)

	ekonomi	kesempatan ekonomi.
	Permintaan Hunian	Kenaikan atau penurunan permintaan indekos
	Penawaran Hunian	Kenaikan atau penurunan penawaran indekos
	Biaya layanan umum	Kenaikan atau penurunan biaya layanan umum seperti (londry, kebersihan, dll)
	Asuransi	Ada atau tidaknya masyarakat yang menggunakan asuransi
	Ekonomi Musiman	Ada atau tidaknya ekonomi musiman

Sumber: Hasil Peneliti, 2018

Setelah dilakukan pengukuran dari persepsi masyarakat kemudian data di rekapitulasi berdasarkan zona dan dibagi menjadi 3 (tiga) kelas. Pemberian Kelas digunakan untuk menentukan kategorisasi dampak pada masing-masing zona.

1) Tingkat Dampak Zona 1

Adapun hasil pengukuran tingkat pada Zona 1 dapat dijelaskan melalui tabel berikut:

Tabel 4. 21 Tingkat Dampak Zona 1

No.	Variabel	JUMLAH
1	Kriminalitas	126
2	Ekonomi musiman	120
3	Gaya hidup mahasiswa	114
4	Parkir kendaraan	111
5	Pekerjaan Musiman	111
6	Biaya layanan umum	111
7	Revitalisasi kawasan	109
8	Penawaran Hunian	107
9	Kesempatan ekonomi	106
10	Keragaman pemukim	105

Selisih Max-Min	36
Dibagi Jmlh Kelas	12

K1	90-102
K2	103-115
K3	116-126

11	Permintaan Hunian	103
12	Segregasi sosial	103
13	Emigrasi	100
14	Asuransi	99
15	Campuran budaya	96
16	Proporsi okupansi kepemilikan	95
17	Prilaku anti-sosial tingkat rendah	92
18	Ruang privasi	92
19	Perawatan bangunan	90

Sumber: Survei Primer, 2018

Pada Zona 1, tingkat dampak yang terkategori Tinggi hanya 2 varibel, yaitu: Kriminalitas (Sosial) dan Ekonomi Musiman (Ekonomi). Sementara untuk kategori Sedang terdapat 13 variabel. Untuk kategori Rendah terdapat 5 variabel. Berdasarkan pengakuan warga lokal, kriminalitas pada Zona 1 biasanya berbentuk pencurian motor, sementara untuk ekonomi musiman adalah kondisi saat liburan akademik mahasiswa yang mengurangi penghasilan karena tidak adanya mahasiswa ditempat. Sehingga pada Zona 1, dampak yang dirasakan masyarakat paling dominan adalah dampak sosial dengan tingkatan cenderung sedang.

2) Tingkat Dampak Zona 2

Adapun hasil pengukuran tingkat pada Zona 2 dapat dijelaskan melalui tabel berikut:

Tabel 4. 22 Tingkat Dampak Zona 2

No.	Variabel	JUMLAH
1	**Kesempatan ekonomi**	**39**
2	Keragaman pemukim	39
3	Revitalisasi kawasan	38
4	Permintaan Hunian	38
5	Ekonomi musiman	38
6	Penawaran Hunian	37
7	Parkir kendaraan	34
8	Pekerjaan Musiman	33
9	Perawatan bangunan	31
10	Biaya layanan umum	31
11	Kriminalitas	26
12	Proporsi okupansi kepemilikan	24
13	Prilaku anti-sosial tingkat rendah	24
14	Campuran budaya	23
15	Ruang privasi	18
16	Gaya hidup mahasiswa	17
17	Emigrasi	15
18	Segregasi sosial	14
19	Asuransi	10

Sumber: Survei Primer, 2018

Selisih Max-Min	29
Dibagi Jmlh Kelas	9,67

K1	10-19,67
K2	19,68-29,35
K3	29,36-39

Pada Zona 2, terdapat 10 variabel dampak yang terkategori tinggi, diantaranya: kesempatan ekonomi (ekonomi), keragaman pemukim (sosial), revitalisasi kawasan (fisik), permintaan hunian (ekonomi), ekonomi musiman (ekonomi), penawaran hunian (ekonomi), parkir kendaraan (fisik), pekerjaan musiman (ekonomi), perawatan bangunan (fisik), biaya layanan

umum (ekonomi). Kategori Sedang terdapat 4 variabel dampak dan kategori rendah terdapat 5 variabel dampak. Secara umum, pada Zona 2 masyarakat merasakan dampak yang tinggi dan berada pada dimensi ekonomi dari masuknya mahasiswa ke dalam kawasan.

3) Tingkat Dampak Zona 3

Adapun hasil pengukuran tingkat pada Zona 3 dapat dijelaskan melalui tabel berikut:

Tabel 4. 23 Tingkat Dampak Zona 3

No.	Variabel	JUMLAH
1	**Penawaran Hunian**	**83**
2	Permintaan Hunian	78
3	Kesempatan ekonomi	77
4	Keragaman pemukim	71
5	Kriminalitas	71
6	Revitalisasi kawasan	67
7	Prilaku anti-sosial tingkat rendah	65
8	Perawatan bangunan	58
9	Pekerjaan Musiman	53
10	Biaya layanan umum	53
11	Campuran budaya	53
12	Ekonomi musiman	50
13	Parkir kendaraan	47
14	Proporsi okupansi kepemilikan	34
15	Asuransi	31
16	Gaya hidup mahasiswa	28
17	Ruang privasi	25

Selisih Max-Min	62
Dibagi Jmlh Kelas	20,67

K1	21-41,67
K2	41,68-62,33
K3	62.34-83

18	Emigrasi	22
19	Segregasi sosial	21

Sumber: Survei Primer, 2018

Pada Zona 3, terdapat 7 variabel dampak yang berkategori Tinggi. 6 variabel yang berkategori Sedang, yaitu: Penawaran Hunian (ekonomi). Sementara sisanya berkategori Rendah. Sehingga dapat disimpulkan dampak studentifikasi pada Zona 3 dominasi pada dimensi ekonomi. Hal ini terlihat dari 3 variabel teratas yang terdiri dari Penawaran Hunian (ekonomi), Permintaan Hunian (ekonomi), dan Kesempatan Ekonomi (ekonomi). Namun secara keseluruhan dampak yang terasa oleh masyarakat cenderung tinggi pada zona ini.

4) Tingkat Dampak Zona 4

Adapun hasil pengukuran tingkat pada Zona 4 dapat dijelaskan melalui tabel berikut:

Tabel 4. 24 Tingkat Dampak Zona 4

No.	Variabel	JUMLAH
1	**Kesempatan ekonomi**	**146**
2	Permintaan Hunian	144
3	Ekonomi musiman	137
4	Pekerjaan Musiman	137
5	Penawaran Hunian	133
6	Keragaman pemukim	125
7	Prilaku anti-sosial tingkat rendah	119
8	Perawatan bangunan	116
9	Kriminalitas	111
10	Parkir kendaraan	109

Selisih Max-Min	105
Dibagi Jmlh Kelas	35,00

K1	41-76
K2	72,68-111
K3	111-146

11	Revitalisasi kawasan	**96**
12	Campuran budaya	90
13	Proporsi okupansi kepemilikan	86
14	Segregasi sosial	77
15	Biaya layanan umum	72
16	Asuransi	54
17	Gaya hidup mahasiswa	49
18	Ruang privasi	43
19	Emigrasi	41

Sumber: Survei Primer, 2018

Pada Zona 4, dampak yang berkategori tinggi, antara lain: kesempatan ekonomi (ekonomi), permintaan hunian (ekonomi), ekonomi musiman (ekonomi), pekerjaan musiman (ekonomi), penawaran hunian (ekonomi), keragaman pemukim (sosial), prilaku anti-sosial tingkat rendah (sosial), dan perawatan bangunan (fisik). Sementara kategori Sedan dan Rendah berturut-turut terdapat 6 dan 5 variabel. Sehingga dapat disimpulkan pada Zona 4, dampak studentifikasi berada pada taraf tinggi dan didominasi dampak ekonomi.

5) Tingkat Dampak Zona 5

Adapun hasil pengukuran tingkat pada Zona 5 dapat dijelaskan melalui tabel berikut:

Tabel 4. 25 Tingkat Dampak Zona 5

No.	Variabel	JUMLAH
1	Kriminalitas	25
2	Penawaran Hunian	23
3	Keragaman pemukim	19

Selisih Max-Min	16
Dibagi Jmlh Kelas	5,33
K1	9-14,33

4	Proporsi okupansi kepemilikan	17
5	Revitalisasi kawasan	16
6	Permintaan Hunian	16
7	Kesempatan ekonomi	15
8	Biaya layanan umum	13
9	Pekerjaan Musiman	12
10	Ekonomi musiman	11
11	Campuran budaya	11
12	Gaya hidup mahasiswa	11
13	Emigrasi	10
14	Ruang privasi	10
15	Parkir kendaraan	9
16	Perawatan bangunan	9
17	Asuransi	9
18	Prilaku anti-sosial tingkat rendah	9
19	Segregasi sosial	9

K2	14,34-19,67
K3	19,68-25

Sumber: Survei Primer, 2018

Pada Zona 5, variabel dengan dampak yang berkategori tinggi, diantaranya: Kriminalitas (sosial) dan Penawaran Hunian (ekonomi). 5 variabel yang berkategori Sedang. Sementara sisanya berkategori Rendah. Sehingga dapat disimpulkan dampak studentifikasi pada Zona 5 cenderung rendah tanpa adanya dimensi yang mendominasi.

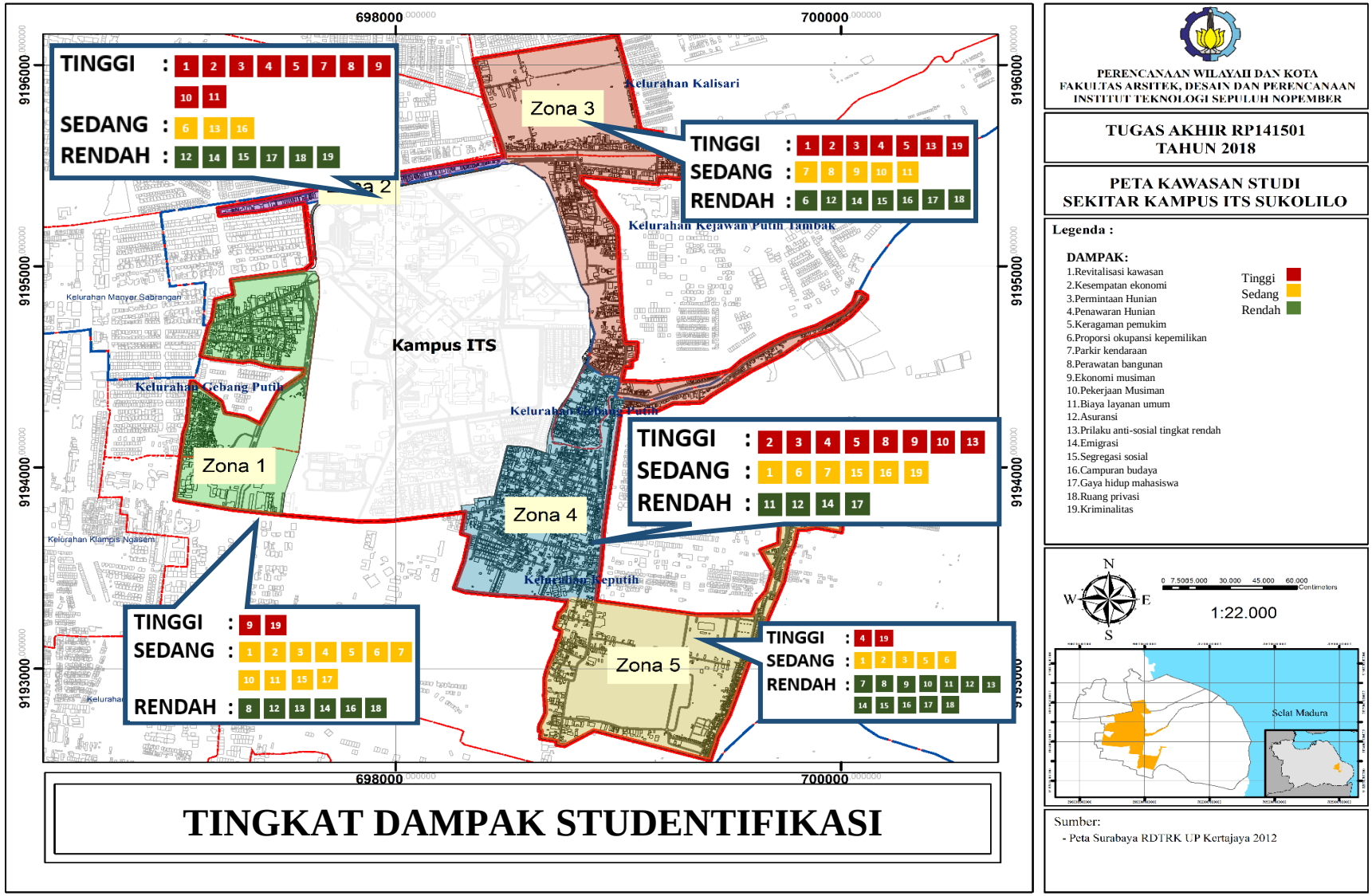
Adapun ringkasan dampak studentifikasi berdasarkan zona dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4. 26 Rekapitulasi Dampak Studentifikasi

Indikator	Dampak	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5
Fisik	Revitalisasi kawasan					
	Parkir kendaraan					
	Perawatan bangunan					
	Ruang privasi					
Sosial	Segregasi sosial					
	Emigrasi					
	Kriminalitas					
	Prilaku anti-sosial tingkat rendah					
	Pekerjaan Musiman					
	Proporsi okupansi kepemilikan					
Budaya	Campuran budaya					
	Gaya hidup mahasiswa					
	Keragaman pemukim					
Ekonomi	Kesempatan ekonomi					
	Permintaan Hunian					
	Penawaran Hunian					
	Ekonomi musiman					
	Biaya layanan umum					
	Asuransi					

Sumber: Hasil Peneliti, 2018

(Halaman ini sengaja dikosongkan)



Gambar 4. 14 Peta Tingkat Dampak Kawasan

Sumber: Survei Primer, 2018

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

4.8 Analisis Pola Studentifikasi dengan Tabulasi

Proses analisis ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana bentuk studentifikasi pada kawasan penelitian. Kawasan yang telah terbagi dalam 5 (lima) zona memiliki karakteristik sendiri sebagai suatu kesatuan. Sementara diihat berdasarkan variabel faktor dan dampak juga telah dijabarkan di atas mengenai kategorisasinya dilihat dari 3 (tiga) tingkatan: Tinggi, Sedang, Rendah. Namun, apabila dilihat sebagai sebuah kesatuan kawasan yang lebih besar maka dapat disimpulkan bentuk/pola studentifikasi pada kawsan sekitar kampus ITS Sukolilo adalah sebagai berikut:

Tabel 4. 27
Pola Studentifikasi Kawasan Sekitar Kampus ITS

VARIABEL	KATEGORI	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5
FAKTOR	*Tinggi*	**36%**	**64%**	**45%**	**73%**	**36%**
	Sedang	27%	18%	36%	9%	**36%**
	Rendah	**36%**	18%	18%	18%	27%
	kesimpulan	SEDANG	TINGGI	TINGGI	TINGGI	SEDANG
DAMPAK	*Tinggi*	11%	**53%**	**37%**	**42%**	11%
	Sedang	**58%**	21%	26%	32%	26%
	Rendah	32%	26%	**37%**	26%	**63%**
	kesimpulan	SEDANG	TINGGI	SEDANG	TINGGI	RENDAH

Sumber: Hasil Peneliti, 2018

Sehingga dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

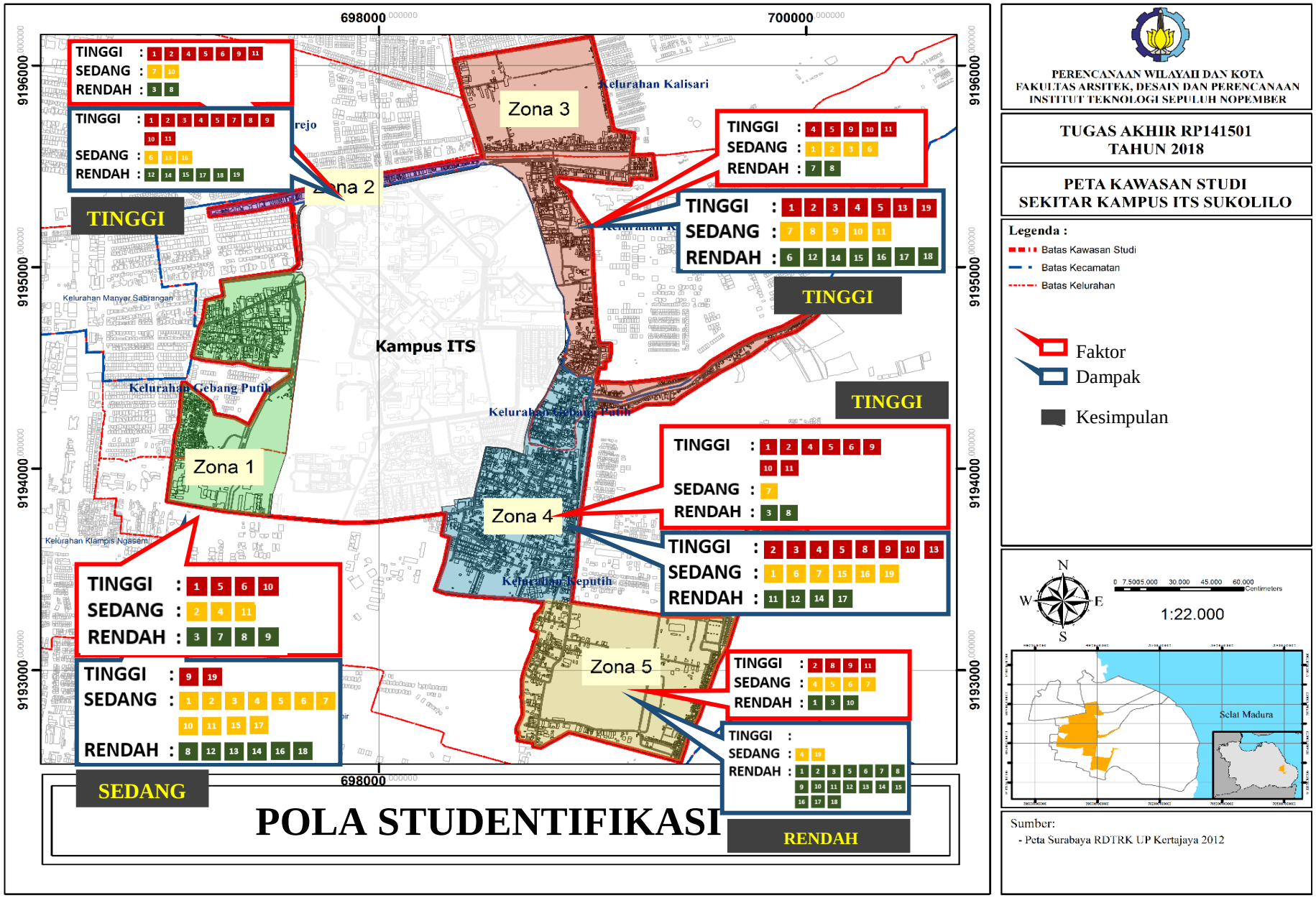
- Bentuk dan Tingkat Studentifikasi dilihat dari faktor dan dampak cenderung **Tinggi** pada **Zona 2, 3 dan 4.** Pada

zona ini memiliki kesamaan kriteria pada jumlah okupansi mahasiswa yang lebih banyak daripada zona lainnya. Selain itu, juga memiliki akses langsung ke kawasan kampus.

- Bentuk dan Tingkat Studentifikasi dilihat dari faktor dan dampak cenderung **Sedang** pada **Zona 1.**
- Bentuk dan Tingkat Studentifikasi dilihat dari faktor dan dampak cenderung **Rendah** pada **Zona 5**.
- Studentifikasi berkategori tinggi pada

Apabila dikaitkan dengan teori gejala studentifikasi yang terjadi dalam 3 (tiga) fase. Fase ini ditunjukkan dengan perluasan kawasan penyokong dengan semakin bertambahnya pelajar maupun masyarakat pendatang yang melihat adanya kesempatan ekonomi. Pengaruh kelompok pelajar mulai dirasakan dan masyarakat mulai mengalami *displacement* (Suradi, 2013). *Dispalcemement*, sebagai unsur utama gentrifikasi, pada tahap terendah dapat diartikan sebagai tergesernya masyarakat baik secara aktifitas dan ruang (Silas, 2018).

Pada simpulan analisa faktor (**Tabel 4.19**) terlihat bahwa dimensi ekonomi dan sosial masing-masing mendominasi di 3 Zona dan 2 Zona. dimensi fisik dan budaya selalu berada di bawahnya. Sementara pada variabel dampak (**Tabel 4.26**), dimensi ekonomi mendominasi di tiga Zona. Sehingga dapat disimpulkan bahwa studentifikasi yang terjadi di kawasan sekitar kampus ITS merupakan studentifikasi fase ke-2 dengan terbukanya kesempatan ekonomi (Ekonomi) dan tergesernya masyarakat setempat (Sosial).



Gambar 4. 15 Pola Studentifikasi Kawasan Sekitar Kampus ITS
Sumber: Hasil Analisis, 2018

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

BAB V
KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Tugas akhir dengan judul Pola Studentifikasi Kawasan Sekitar Kampus ITS Sukolilo memiliki beberapa temuan, dianaranya:

1. Faktor-Faktor yang berpengaruh pada gejala studentifikasi di kawasan sekitar kampus ITS Sukolilo, antar lain: Kebutuhan Ruang (Fisik), Densitas/ Kepadatan Penduduk (Fisik), Kelengkapan Fasilitas Lingkungan (Fisik), Keberadaan Induk Semang pada Hunian (Sosial), Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat (Sosial), Pertambahan Penduduk Muda (Sosial), Bauran Mahasiswa dan Masyarakat (Budaya), Kepemilikan Properti (Ekonomi), Indekos sebagai Investasi (Ekonomi), Kepemilikan Usaha Lain (Ekonomi), Harga Jual Tanah (Ekonomi).
2. Tingkat Faktor gejala studentifikasi di kawasan sekitar Kampus ITS Sukolilo dibagi menjadi 5 Zona. Zona 1 terkategori sedang dan dominan pada dimensi sosial. Zona 2 terkategori tinggi dan dominan pada dimensi ekonomi. Zona 3 terkategori tinggi dan dominan pada dimensi ekonomi. Zona 4 terkategori tinggi dan dominan pada dimensi sosial. Zona 5 terkategori sedang dan dominan pada dimensi ekonomi.
3. Tingkat Dampak gejala studentifikasi di kawasan sekitar Kampus ITS Sukolilo dibagi menjadi 5 Zona. Zona 1 dan Zona 3 terkategori sedang. Zona 2 dan Zona 4 terkategori tinggi. Sementara Zona 5 terkategori rendah.
4. Pola studentifikasi dilihat dari tingkat faktor dan dampak pada kawasan sekitar Kampus ITS dapat dijelaskan

berkategori Tinggi pada zona 2, 3 dan 4, kategori sedang pada Zona 1, dan cenderung sedang-rendah pada zona 5.

5. Pola Studentifikasi yang terjadi pada kawasan merupakan studentifikasi fase ke-2 yang ditunjukkan dengan perluasan kawasan penyokong dengan semakin bertambahnya pelajar maupun masyarakat pendatang yang melihat adanya kesempatan ekonomi. Pengaruh kelompok pelajar mulai dirasakan dan masyarakat mulai mengalami *displacement.*

5.2 Rekomendasi

Adapun rekomendasi menyangkut tugas akhir berjudul "Pola Studentifikasi Kawasan Sekitar Kampus ITS Sukolilo", antara lain:

1. Pemerintah

Rekomendasi yang dapat diberikan kepada pemerintah adalah untuk mepertimbangkan perkembangan kawsan dari segi mahasiswa yang masuk untuk menggeser masyarakat asli dalam dimensi penelitian ini. Sehingga masyarakat asli dapat berkompetisi dengan lebih siap menyambut gelombang masuknya mahasiswa ke dalam kawasan. Kemudian hendaknya dibutuhkan sebuah dokumen rencana khusus untuk merencanakan kawasan khusus pendidikan tinggi *(Educational Town)* sebagai kawasan cepat tumbuh yang harus mempertimbangkan preferensi mahasiswa sebagai aktor perubah utama, masyarakat sebagai masyarakat terdampak, dan pemerintah sendiri sebagai medioator.

2. Institusi Pendidikan

Institusi pendidikan sebagai pembawa visi Tri Dharma Perguruan Tinggi hendaknya menjadikan gejala studentifikasi sebagai gejala multisektor yang harus diantisipasi secara aktif dengan mahasiswa dan masyarakat sekitar kampus. Peran akademisi dalam hal ini untuk berpartisipasi sebagai *role model*

bagi mahasiswa dan masyarakat. Kegiatan pengabdian dan aplikasi teknologi yang diimplementasikan di kawasan sekitar ITS sebagai kampus Teknologi.

3. Penelitian Lanjutan

Adapun Penelitian lanjutan mengenai arahan dan strategi kawasan perguruan tinggi akan melengkapi manfaat dari penelitian ini.

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

DAFTAR PUSTAKA

Anderson, J., 2011. Studentification.

Donaldson, R. et al., 2014. Reshaping urban space through studentification in two South African urban centres. *Urbani Izziv*, 25(Special Issue), pp.S176–S188.

Hatch, J. et al., 2016. *Confronting the Challenges of Studentification in Residential Orono*,

Hubbard, P., 2009. Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: Leading separate lives? *Environment and Planning A*, 41(8), pp.1903–1923.

Joanna, L.S., 2010. THE MICRO-GEOGRAPHIES OF STUDENTIFICATION IN BRIGHTON AND HOVE. *Shcool of Environment and Technology, University of Brighton*, p.343.

Muslim, M.H. et al., 2013. Students' Perception of Residential Satisfaction in the Level of Off-Campus Environment. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 105, pp.684–696. Available at: http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877042813044467.

Prayoga, I.N.T., 2013. Keberlangsungan Menetap Penduduk Asli pada Kawasan di Sekitar Kampus UNDIP Tembalang sebagai Permukiman Kota Semarang yang Tergentrifikasi. , 9(1), pp.1–10.

Sabri, S., Nazri, A. & Ludin, M., 2008. " Studentification " Is It a Key Factor Within the Residential Decision-Making Process in Kuala Lumpur ? , pp.69–75.

Smith, D., 2005. Gentrification in Canada's cities: from social mix to "social tectonics." In *Gentrification in a global*

context. pp. 40–57.

Smith, D. et al., 2013. *Studentification in Loughborough 2013 Remit : 6 questions to consider*,

Suradi, G.D., 2013. Studentification di Kawasan Pogung Kidul Yogyakarta. , pp.1–7.

Zahra, Vindi Fatma., 2014.Faktor-Faktor Penyebab Perubahan Penggunaan Lahan Pada Kampus Sekitar Kampus Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.

Aditya, Gusti., 2014. Skenario Pengembangan Lahan Permukiman Pasca Terbangunnya Interchange Jalan TOL Mojokerto-Kertosono di Kawasan Perkotaan Bandar Kedungmulyo Kabupaten Jombang, Surabaya

Khrisna, Nanda I Wayan., 2017. Faktor-Faktor Ketangguhan Kawasan Akibat Peristiwa Bom Bali DI Kelurahan Kuta. Surabaya.

Noor, J. 2011. Metodologi Penelitian. Jakarta : Kencana*

Gusti dan Atina, 2015. Bahan Ajar Praktikum Statistik Perencanaan. Surabaya

Sudjana, 1992, Metode Statistika edisi kelima, Tarsito, Bandung; Supranto, J.,2000, Statistik : Teori dan Aplikasi edisi keenam, Erlangga, Jakarta*

Patilima, 2005. Metode Penelitian Kualitatif. Bandung: Alfabeta

Rosari dk *dalam* Adi, 2015

Rencana Detail Tata Ruang Kota Unit Pengembangan Kertajaya tahun 2008-2018

Kecamatan Mulyorejo Dalam Angka. 2013-2016. Badan Pusat Statistik Kota Surabaya. , Surabaya : Pemkot

Kecamatan Sukolilo Dalam Angka. 2013-2016. Badan Pusat Statistik Kota Surabaya. , Surabaya : Pemkot

Prospektus.its.ac.id, diakses pada 6 Oktober 2017

Ristekdikti.go.id, dipublikasi pada 18 Agustus 2017, diakses pada 6 Oktober 2017

Mami Kos Aplikasi Pencarian indekos, diakses 1 Oktober 2017

BAPKM ITS Surabaya. 2017

(Halaman ini sengaja dikosongkan)

Lampiran

Lampiran 1 Analisa Stakeholder Delphi

No.	Nama Responden	Peran	Pemahaman	Pengalaman
1.	Haji Anam	Sesepuh Kawasan Keputih	-	Beliau merupakan warga asli kelahiran Keputih yang telah bermukim sejak 1960.
2.	Prof. Dr. Ir. Johan Silas	Ahli Perumahan dan Permukiman	Beliau merupakan Ketua Lab. Perumahan Permukiman Arsitektur ITS.	-
3.	Ir. Heru Purwadio, MSP	Ahli Tata Ruang	Beliau merupakan Dosen Purna Tugas Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota ITS.	Beliau bermukim di Keputih, tepatnya di Perumahan Dosen ITS.

Lampiran 2. Rekapitulasi Wawancara Delphi Tahap I-III

Delphi Putaran I

Indikator	Variabel	R1	R2	R3	Alasan
Fisik	Tingkat diversifikasi kegiatan	P	P	P	**R1:** Setuju, yaitu menambah penghasilan masyarakat keputih. **R2: Sediakan datanya dulu.** Eksternal berpengaruh (Data Ada) **R3:** (Lingkungan) Ganti dari Tingkat diversifikasi diganti ke Kebutuhan ruang
	Karakteristik tampilan bangunan	P	TP	TP	**R1:** iya, tidak terlalu banyak berubah. Karena tuntutan menampung mahasiswa otomatis masyarakat ini merubah bentuk rumahnya. **R2:** Sediakan datanya dulu. **R3:** Densitas Bangunan, Kepadatan Penduduk LHR*
	Kebersihan lingkungan	P	TP	TP	**R1:** Semakin banyak ya semakin kumuh. Mahasiswana sendiri kan ga sempat. Buang-buang kotoran juga sembarangan, anak0anak mahasiswakan gitu. **R2:** Sediakan datanya dulu. **R3: -**
	Bangunan Khas Mahasiswa	P	TP	TP	**R1:** Ga ada ya, sarana olahraga gitu ya? Ya ada, tapi klu ada ya Cuma di Marina saja aja. **R2:** Sediakan datanya dulu. **R3: Ganti dari** Bangunan tertentu khas mahasiswa
Sosial	Tingkat Penyediaan Hunian Indekos dengan	P	P	P	**R1:** iya, kira-kira separoh lah. Ya itu menambah penghasilan bagi masyarakat. **R2:** Hunian Ala Kadar (numpang makan) (Data Belum DTD)

	Tuan Rumah				**R3:** Hunian *Ala Kadar (kamar kosong)* - Permasalahan Bawaan* **Ganti dari** Tingkat penyediaan hunian indekos dengan tuan rumah
	Tingkat Penyediaan Hunian Indekos Tanpa Tuan Rumah	P	TP	TP	**R1:** Cuman sedikit itu. Yang banyak itu disini pengelolanya disini. Untuk yang ngontraknya ini jarang. Biasanya kalau ada orang luar, orang luar beli disini kemudian dibangun. Itu yang kadang-kadang merepotkan masyarakatlah. Kurang pedulilah. Kalau ada kerja bakti kan ga ada perwakilan. kurang menguntungkan bagi masyarakat.tidak punya sifat gotong royong. **R2:** Sediakan datanya dulu. **R3: -**
	Tingkat Penyediaan Hunian *Purpose-built*	P	TP	TP	**R1:** sekarang ini kan lagi ngetrend apartemen ya. Masih wacana saja masyarakat sudah menolak. Tidak terlalu penting itu. **R2:** Sediakan datanya dulu. **R3:**
	Interaksi antara mahasiswa dan masyarakat	P	P	P	**R1:** ya penting tapi mahasiswanya kurang peduli denganmasyarakatnya. **R2:** Sediakan datanya dulu. Dilihat dari interaksi di Kebutuhan, Ibadah, dan Makan **R3:** Permasalahan Bawaan*, Keakraban (Gotong, Royong/Individualis) > olga, agama, mhs **Antara masuk Budaya atau Sosial**
	Pertambahan penduduk Muda	P	TP	TP	**R1:** pertambahan penduduk ada 40% lah. Termasuk mahasiswa. **R2:** Sediakan datanya dulu. **R3: -**
Budaya	Tingkat Keramaian Kawasan	TP	TP	TP	**R1:** iya, keramaiannya sedanglah. Ya normal-normal aja, kalau idul fitri itu kan sepi, orang yang jualan juga mengeluh, sepi. Kalau malam tidak

					mengganggu. **R2:** Sediakan datanya dulu. **R3: -**
	Bauran budaya mahasiswa dan masyarakat	P	TP	P	**R1:** iya ada pembauran. Kalau umat islam ya ketemu waktu sholat. **R2:** Sediakan datanya dulu Dilihat dari interaksi di Kebutuhan, Ibadah, dan Makan **R3:** Mhs>Sbyo *lanjut*
Ekonomi	Kepemilikan Hunian	P	P	P	**R1:** Tidak begitu anu, kebanyakan masyarakat disini sendiri. Dimiliki orang sini yang banyak. Orang luar ga sampe 30%. **R2:** Sediakan datanya dulu. Preferensi Mahasiswa, Hunian bersifat income-oriented **R3: Ganti dari** Tingkat penyediaan hunian *purpose-built,* Hunian Motif Buisnis*
	Kepemilikan usaha lain	P	TP	P	**R1:** Iya, buka usaha kan ada. Ga semua, bagi yang mampu aja. Untuk keperluan mahasiswa ada londri kan. **R2:** Sediakan datanya dulu. **R3:** Penghasilan dari usaha lainnya
	Harga Jual Tanah	P	TP	TP	**R1:** kalau dulu ya**,** harga tanah disini ya tiap tahun ya naik. Ada 100% lah naiknya dari 1980an sampai sekarang. **R2:** Sediakan datanya dulu. **R3: -**
Catatan: **R1:** Masyarakat sini itu mengganggap sekarang itu mahasiswa itu kurang memahami karakter masyarakat setempat. Kalau bahasa surabayanya kurang ajar. Jadi mahasiswa itu harusnya memahamilah kan sebagai pendatang. Kurang beradaptasi. Tidak mengenal budaya masyarakat setempat.					

R2: Responden II sebagai pakar perumahan permukiman membahas pengertian gentrifikasi mahasiswa dan metodologi yang digunkaan dalam penelitian ini. Kemudian meminta melengkapai data terlebih dahulu. Pembahasan tema penelitian dengan membahas definisi dan pelurusan konsep:

1. Gentrifikasi >> "Pergeseran" atau "Tergantikan"
2. Lokus >> yang Ter-gentrifikasi itu siapa? Penduduk Aslinya. Yang Men-Gentrifikasi adalah Mahasiswanya.
3. Mahasiswa sifatnya temporel, Lulus ganti, Tergantung ga jelas, Tidak bisa diatur. Bisanya Laki2-Perempuan bisa.
4. Di Perumahan "Formal" tidak ada yang tergeser.
5. Penatannya dimna? Itukan lebih ke Sosial. Dasarnya dulu.
6. Ada 2 kemungkinan : Dulu yang ngontrak misalnya pekerja informal yg mondok/ngontrak..maka ketika mhasiswa masuk tergentifikasilah mereka. Sementara yg formal tidak ada yang ..*Atau masyarakatnya yg tergeser*.
7. Yang akan dilhat Yang TERGENTRIFIKASI >>>> LOKUS DIPERKECIL >> Hanya Perkampungan.

Pembahasan materi dalam kuisioner

1. Contoh suatu kegiatan bisa menimbulkan "G": Adakah persinggungan antara masyarakat dg mahasiswa. Biasanya anak2 bisa bermain digang, sekarang dia ga bisa bermain karena adanya mahasiswa. Entah itu motor..
2. SEDIAKAN DATA DULU baru ditanyakan lagi ke Saya

Pembahasan metofdologi, perbandingan dan masukan:

1. Delphi Model itu apa? Delphi itu dukun dari yunani, dia klu kamu mau tanya nasib, dia pake besi panas trus tempurungnya kura2 ditempel. Itu yang terjadi di Kota Delphi. Namanya dipake itu

2. Delphi >> Pengumpulan pendapat dari topik tertentu dan kelompok orang tertentu.
3. Bukan Triangulasi, sama aja, satu dilihat praktek, satu dilihat dari kejadian dan ilmunya. Delphi juga bisa juga. Orangnya dipilih yg menyelenggarakan kos-kosan. Jika Delphi.
4. Tokoh, Warga dan Mahasiswa, Ilmunya (Pakar). Jadi Delphi itu orangnya pilihan.
5. Delphi harus dipakai dasar dari hasil lapangan. Delphi ada syaratnya.
6. Ilmu itu general dan kecenderungannya general. Tapi kalau penelitian harus spesifik.
7. Hasil survei langasung yang menjadi temuan tugas akhirnya.
8. ADA/TIDAK nya gentrifikasi..HASILNYA LEBIH SPESIFIK. Dan seperti apa bentuknya, Postifi dan Negatif.

- R3: Peerkembangan Lingkungan > Transformasi rumah bertambah buka toko, rumah + penjahit, 1 lt jadi 2 lt. >>> Gentrifikasi.
- Pengaruh mahasiswa menGentrifikasi ini (Kawasan).
- Dilihat dari apanya? *Penyebab* utamanya Ekonomi. Fisiknya juga berubah. Tujuan utamanya Meningkatkan Nilai Ekonomi. Meningkatkan Kesejahteraan. Namun tidak serempak
- Contoh Kertajaya Indah. Nilai tanahnya tinggi. Dulu rumah jadi toko.

Pembahasan kuisioner oleh pakar:

- Faktor2 yang mempengaruhi masuknya mahasiswa: Adanya ITS, UNT itu..
- Jadi anda harusnya, Faktor2 yang dipengaruhi atas datangnya mahasiswa. Mahasiswa itu disitu menyebabkan apa? Perubahan sosialnya itu apa? Fisiknya apa? Ekonominya apa?
- “Fenomena ini ada itu..”. Menurut Pak Heru..

Fisik: (lingkungan/~~bangunan~~)

“Bangunan”

- Luasan Bangunan bertambah (vertikal-horizontal)

- Jumlah lantai

"Lingkungan" V

- Kepadatan lingkungan tambah tinggi, Kepadatan penduduk tinggi
- Kemacetan lebih tinggi (LHR)
- Densitas
- Kebutuhan Ruang

Ekonomi

- Menambah penghasilan (daripada nganggur disewakan) (yang bisnis)
- Penghasilan orang2 yang berkait dg mahasiswa: londri, sewa internet, warung, gt kan?
- Munculnya kegiatan ekonomi/Membangkitkan kegiatan ekonomi lain D
- Mahasiswa memberikan kesejahteran kepada bukos bapak kos

Sosial

- Lebih dalam karena rada *sumir*. Tidak melihat mahasiswa itu bisa baur dengan warga
- Kebanyakan Cuma tidur, sehari2 di luar. Malam hari malah nyangkruk di warung2 kopi.
- Sosial itu lbh terfokus pada komunitas mahasiswa sendiri.
- Sosial itu involve dg kampung jarang sekali
- Justru *involve* ke orgnisasi agama/kelompok2 terelokasi. Ada yg tidak ditrima masyarakat.
- Kalau developer bedakan model sewanya.
- Batasi di sunia Planning. Ajnagn ke fisip.
- Harusnya ada TEORI nya, dicatut darimana? Aspek Kekerabatan? Gotong royong/Individualis
- Kegiatannya berlatar belakang mhswa, olahraga, agama, atau Apa
- Kesulitan/Permasalahan yang dihadapi Anak Kos: Klu udah mulai pacaran, hilang, mereka

bingung. Klu terlibat kriminal. Pelanggaran2 etika (ngintip ce mandi, jahil.

Budaya

- Apakah mahasiswa membawa kulturnya disitu, apakah mhasswa membawa budayanya kesini.
- Rasanya mahasiswa itu yang ikut budaya keputih.
- Kultur itu cair banget. Semacam Indonesia Kecil dg gaya komunikasi suroboyoaan

Biasanya pemilik kos tidak pernah menyampaikan masalah yang diamati, yg disampaikan itu adalah hal2 yang baik. Anda tau bgmna mereka itu. Kos-kosan, pembantu dua.

Satu anak dijatah satu trip untuk Air.

Bayar kos uber-uberan..ga lancar.

PWK ga perlu ke sosial-budaya itu..yang spasial saja. Klu masuk ke situ kaya bikin 4 TA gitu..

- Faktor2 yang tegas

Delphi Putaran II

Indikator	Variabel	R1	R2	R3	Alasan
Fisik	Kebutuhan Ruang	P	P	P	**R1:** Sepakat, ada yang menambah rumah untuk renovasi. **R2:** Dalam batas tertentu memang terjadi Gentrifikasi. Apalagi kalau ini kawasan perkampungan. Kawasan perkampungan itu selalu ada kelas-kelasnya. Kebanyakan kelas menengah kebawah. **R3:** Luas Bangunan dan Jenis Penggunaan
	Karakteristik tampilan bangunan	**TP**	**TP**	TP	**R1:** Relatif tidak selalu. **R2:** Karena jalannya dilebarin. Gentrifikasinya karena pelebaran jalannya bukan karena datangnya Mahasiswa. **R3:** Kepadatan/Densitas Ada mahasiswa terus fasade nya berubah, hanya terjadi pada kosan yang besa, kalau rumah biasa itu tidak terlihat. **Densitas/Kepadatan Penduduk**
	Kebersihan Lingkungan	P	**TP**	**TP**	**R1:** Otomatis menambah volume sampah. Kondisinya tanpa tuan rumah itu lebih kotor. Mahasiswa jarang yang peduli, mereka udah bayar seenaknya. **R2:** Karena kampung-kampung itu punya sistem internalnya sendiri. Memang 100% tidak berkait dengan mahasiswa. Jadi petugasnya. Saya tidak mau jadi Bias. **R3:** Kelihatan betul dia jorok, Kampung jadi bersih

Indikator	Variabel	R1	R2	R3	Alasan
					atau tambah jorok. Atau kampung itu jadi penuh warna misalnya. Kreatif bikin mural gitu bagian yang kumuh digambari. Artinya kehadirannya tidak berpengaruh.
	Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	P	P	**TP**	**R1:** Iya, bertambah. Warung makan siap saji. **R2:** Fasilitas fotocopy, toko pojok, mie instan. Makin baik lah. **R3:** Berkembangnya Jenis Usaha Lain (Baru Infrasturktur – Jalan, Air, Listrik
Sosial	Keberadaan induk semang pada hunian				**R1:** Iya **R2:** Ada permintaan pasti ada penawaran. Mahasiswa jumlah nya bertambah. Ada prmintaan ada penawaran. Tentu tidak disia-siakan. Ada pasarnya. **R3:** Tidak berpengaruh itu.
	Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	P	**TP**	P	**R1:** Di tempat ibadah banyak. Warkop juga ada. **R2**: Karena apapun yang mereka butuhkan disiapkan oleh warga. Karena masyarakat baik-baik saja. Harusnya mereka tersisih. **R3:** Keterlibatan dalam Kegiatan Sosial Kampung Pelibatan (Keterlibatan) Mahasiswa dalam kegiatan sosial. *Berapa kali tiap bulan ikut kegiatan (Frekuensi).*
	Pertambahan penduduk Muda				**R1:** Bertambahnya mahasiswa berarti ya bertambah juga penduduk Muda. **R2:** Tapi mahasiswanya memang terjadi gentrifikasi. Mahasiswanya berarti penduduk Muda. Lebih diterangkan ke Mahasiswanya.

Indikator	Variabel	R1	R2	R3	Alasan
					R3: Bisa tapi sebenarnya berasal dari Densitasnya tadi. densitas tinggi karena banyak anak-anak yang kos disitu. Pertambahan itu sangat ditentutkan oleh *in* and *out Migration*. Bukan pertambahan alami. Alami dibawah 1%.
Budaya	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	**TP**	P	**TP**	**R1:** Tidak Bisa. Karena mungkin terlalu padatnya waktu belajar bagi mahasiswa. Jadi tidak ada waktu ruang untuk ngobrol. **R2:** Beragam, ada dua faktor yang berpengaruh. 1.Daerah asal, banyak keluhan jika mahasiswa dari kawasan Timur, mereka lebih semaunya sendiri. 2.Dari Jurusan apa? Jurusan mesin lebih menggangu daripada mahasiswa PWK. Dunianya beda. Ada faktor-faktor ini saya kira **R3:** Tidak berpengaruh karena tidak ada aktivitas mahasiswa yang berpengaruh. Baru berpengaruh ada yang dari daerah, manado,semua orang jadi berbahsa Manado. Mahasiswa itu berpengaruh kepada prilaku Budaya. 17-an muncul tarian dari Yakuhimo. Baru berpengaruh ada yang dari daerah, manado,semua orang jadi berbahsa Manado. Mahasiswa itu berpengaruh kepada prilaku Budaya. 17-an muncul tarian dari Yakuhimo. Ada ga kehadrian mereka itu berpengaruh? Logatnya menjadi berbeda? Lebih banyak disebabkan oleh

Indikator	Variabel	R1	R2	R3	Alasan
					interkasi dengan media, masyarakat sekitar. Tidak dengan mahasiswa
Ekonomi	Indekos sebagai investasi	P	P		**R1:** Iya, otomatis iya, banyak yang buka usaha juga. **R2:** Itu akibat dari gentrifikasi, kepentingan warga asli itu dapat terpinggirkan. **R3:** Bahwa akibat adanya mahasiswa itu, tempat kos itu jadi banyak. Entah itu khusus untuk kos, entah itu rumah yang ditinggali di rumah dan anak kosnya. Ada kamar lebih yang dikoskan, itu detailnya. Muncul fenomena munculnya kos-kosan. *Berapa jumlhanya yang berokupansi kos-kosan.*
	Kepemilikan Usaha Lain	P	**TP**	P	**R1: Iya,** **R2:** Itu baik, namun tidak ada kaitannya dengan Gentrifikasi, mereka perlu tenaga kariawan/pelayan. Pekerjanya dari keluarga sendiri. Jadi tidak berlaku **R3:**
	Peningkatan atau Penurunan harga tanah	P	P	**TP**	**R1:** Iya, bikin harga tanah nai. Itu semakin tahun berubah. **R2:** Ini juga yang juga terjadi Gentrifikasi. Jelas itu. Yang miskin tidak lagi bisa beli. Tapi kenaikannya tidak merata itu. Tapi umumnya naik. **R3:** Banyak faktor yang berpengaruh ada banyak. Disini saja PBB saja, dulu 500 sekrang 900. Tapi bisa juga PBBnya naik, karena eksternalitas karena lingkungannya berkembang sehingga nilai lahannya naik. Bukan hanya karena adanya indekos. Tapi

Indikator	Variabel	R1	R2	R3	Alasan
					potensi lainnya juga ada, lokasi dekat kampus itu juga jadi penyebab. Tidak semata oleh Anak Kos..

Delphi Putaran III

Indikator	Variabel	R1	R2	R3	Alasan
Fisik	**Densitas** (Kepadatan penduduk dalam suatu kawasan)	**P**	**P**	P	**R1:** **R2:** **R3: Densitas/Kepadatan Penduduk**
	Kebersihan Lingkungan	P	**TP**	**TP**	**R2:** Ada sistem yang baik dari masyarakat asli sehingga pengaruh dari mahasiswa hanya sebagai bagian dari komunalnya. **R3:** Kelihatan betul dia jorok, Kampung jadi bersih atau tambah jorok. Atau kampung itu jadi penuh warna misalnya. Kreatif bikin mural gitu bagian yang kumuh digambari. Artinya kehadirannya tidak berpengaruh.
	Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	P	P	**TP**	**R 3:** Infrasturktur – Jalan, Air, Listrik
Sosial	Keberadaan Induk Semang pada Hunian	P	P	**TP**	**R3:** Tidak berpengaruh itu,
	Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	P	**TP**	P	**R2**: Karena apapun yang mereka butuhkan disiapkan oleh warga. Karena masyarakat baik-baik saja. Harusnya mereka tersisih.

Indikator	Variabel	R1	R2	R3	Alasan
					R3: Keterlibatan dalam Kegiatan Sosial Kampung
Budaya	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	**TP**	P	**TP**	**R1:** Tidak sesuai **R3:** Tidak berpengaruh karena tidak ada aktivitas mahasiswa yang berpengaruh. Baru berpengaruh ada yang dari daerah, manado,semua orang jadi berbahsa Manado. Mahasiswa itu berpengaruh kepada prilaku Budaya. 17-an muncul tarian dari Yakuhimo.
Ekonomi	**Kepemilikan Properti** (tingkat kepemilikan properti oleh warga non-kawasan)	P			**R1:** Pemilik dari luar Keputih menyewakan propertinya
	Kepemilikan Usaha Lain	P	**TP**	P	**R2:** Ekonomi biasa, lebih banyak mengajak keluarga untuk ikut berusaha daripada ataupun ornag baru.
	Peningkatan atau Penurunan harga tanah	P	P	**TP**	**R3:** Tidak berpengaruh karena banyak variabel lain selain Kedatangan Mahasiswa.

Lampiran 3. Rekapitulasi Form Survei KK

TINGKAT FAKTOR

ZONA 1

No.	Indikator	Variabel	R1	R2	R3	R4	R5	R39	R40	R41	R42	R60	R61	R62	R63	R64	R65	R66	R67	R68	R69	R70	R71	R72	R73	R74	R75	95	96	97	98	99	JUMLAH
1	Fisik	Kebutuhan Ruang	4	4	4	3	3	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	120
2		Densitas/Kepadatan Penduduk	4	4	4	4	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	116
3		Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	3	3	3	3	2	3	3	3	3	4	3	3	4	4	3	4	4	3	3	3	4	4	4	3	3	3	4	4	3	4	100
4	Sosial	Keberadaan Induk Semang pada Hunian	3	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	4	4	4	3	3	4	4	4	4	4	3	4	3	111
5		Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	5	4	4	4	4	5	5	4	4	4	3	2	4	4	4	3	4	4	4	4	5	5	4	5	4	3	4	4	4	5	122
6		Pertambahan Penduduk Muda	5	4	4	4	4	4	5	5	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	3	5	5	5	5	5	5	4	3	3	4	125
7	Budaya	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	5	3	3	4	3	5	4	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	4	3	4	4	3	3	4	4	3	3	3	3	4	101
8	Ekonomi	Kepemilikan Properti	4	3	3	3	3	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	4	4	4	3	4	4	3	3	3	4	3	108
9		Indekos sebagai Investasi	4	3	1	1	1	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	3	3	5	3	3	5	4	4	4	4	4	4	2	4	4	105

10		Kepemilikan Usaha Lain	4	4	4	4	2	5	5	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	3	4	4	5	3	4	4	5	5	5	3	4	4	122
11		Harga Jual Tanah	4	4	3	4	2	5	5	3	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	115

Sumber: Survei Primer, 2018

ZONA 2

No.	Indikator	Variabel	R49	R50	R51	R52	R53	89	90	91	92	93	JUMLAH
1	Fisik	Kebutuhan Ruang	5	4	3	3	3	5	2	5	5	4	39
2		Densitas/Kepadatan Penduduk	5	5	5	3	4	4	2	4	3	4	39
3		Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	4	4	4	4	4	2	1	3	2	2	30
4	Sosial	Keberadaan Induk Semang pada Hunian	4	4	4	3	3	4	4	5	4	5	40
5		Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	4	4	3	4	5	4	4	4	4	4	40
6		Pertambahan Penduduk Muda	3	4	4	4	4	4	3	4	4	4	38
7	Budaya	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	4	3	4	4	4	3	1	4	3	4	34
8	Ekonomi	Kepemilikan Properti	4	3	4	3	4	2	3	2	2	2	29
9		Indekos sebagai Investasi	4	4	4	3	4	4	5	4	5	5	42
10		Kepemilikan Usaha Lain	4	4	4	4	4	4	2	4	4	2	36
11		Harga Jual Tanah	2	2	4	3	4	5	5	5	5	5	40

Sumber: Survei Primer, 2018

ZONA 3

No.	Indikator	Variabel	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	JUMLAH
1	Fisik	Kebutuhan Ruang	2	4	5	2	2	2	4	5	2	4	5	5	5	5	4	5	5	3	5	4	78
2		Densitas/Kepadatan Penduduk	2	2	2	4	2	2	2	2	2	5	4	4	5	5	4	5	5	5	5	4	71
3		Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	2	2	4	1	2	2	2	2	2	5	5	5	5	5	3	5	5	5	5	4	71
4	Sosial	Keberadaan Induk Semang pada Hunian	1	2	5	4	3	4	4	4	4	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	85
5		Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	4	2	5	1	4	3	4	5	4	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	86
6		Pertambahan Penduduk Muda	3	2	4	1	2	2	2	4	4	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	4	77
7	Budaya	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	2	4	4	2	1	3	2	3	2	4	5	3	2	3	3	5	3	3	4	3	61
8	Ekonomi	Kepemilikan Properti	3	1	3	5	3	4	2	4	4	2	3	2	3	2	4	4	2	2	3	3	59
9		Indekos sebagai Investasi	4	1	5	4	5	4	5	4	3	5	4	4	4	5	5	4	5	4	4	4	83
10		Kepemilikan Usaha Lain	4	2	4	3	2	1	3	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	82
11		Harga Jual Tanah	5	5	4	5	4	3	4	5	5	5	4	4	5	5	5	4	5	5	5	4	91

Sumber: Survei Primer, 2018

ZONA 4

No.	Indikator	Variabel	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R30	R31	R32	R33	R43	R44	R45	R46	R47	R48	R49	R34	R35	R36	R37	R38	R58	R59	76	77	94	JUMLAH
1	Fisik	Kebutuhan Ruang	4	5	4	4	4	5	5	5	4	5	4	5	4	5	5	4	4	4	5	4	5	5	4	5	4	4	4	5	5	5	5	140
2		Densitas/Kepadatan Penduduk	5	5	5	5	5	5	4	5	4	3	5	5	3	5	5	5	4	5	5	5	4	5	4	5	4	4	4	4	5	4	5	141

3		Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	5	5	4	4	4	5	5	5	3	2	2	4	2	3	4	3	4	5	5	5	2	2	1	1	1	2	1	1	3	5	5	103
4	Sosial	Keberadaan Induk Semang pada Hunian	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	4	3	5	5	5	5	5	4	4	4	4	5	5	4	4	4	4	5	143
5		Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	2	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	5	4	4	5	4	5	142
6		Pertambahan Penduduk Muda	5	5	5	4	5	5	5	5	5	2	5	5	5	5	5	5	4	5	4	5	5	5	5	4	5	5	5	4	4	4	5	145
7	Budaya	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	3	3	4	4	4	3	4	4	3	4	5	3	2	2	5	3	2	4	3	3	4	4	4	4	5	4	4	5	3	3	4	112
8	Ekonomi	Kepemilikan Properti	5	4	2	3	3	2	2	2	4	2	5	4	1	1	3	4	3	2	2	2	4	4	4	4	4	5	3	3	2	2	3	94
9		Indekos sebagai Investasi	5	3	3	3	5	2	4	4	5	3	4	5	5	4	2	4	5	5	4	5	5	5	4	5	5	5	4	4	4	4	5	130
10		Kepemilikan Usaha Lain	5	5	5	5	5	5	5	5	5	2	5	3	2	2	5	5	5	5	5	5	3	4	5	4	4	4	5	5	2	5	4	134
11		Harga Jual Tanah	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	4	5	5	4	4	4	5	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	5	142

Sumber: Survei Primer, 2018

ZONA 5

No.	Indikator	Variabel	R6	R7	R8	R9	R10	R54	R55	R56	R57	JUMLAH
1	Fisik	Kebutuhan Ruang	2	2	2	2	2	2	2	2	2	18
2		Densitas/Kepadatan Penduduk	2	2	2	5	4	4	2	5	4	30
3		Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	4	1	2	4	2	2	2	2	4	23
4	Sosial	Keberadaan Induk Semang pada Hunian	4	4	4	1	1	3	2	2	4	25
5		Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat	4	2	2	4	4	4	2	2	2	26
6		Pertambahan Penduduk Muda	3	2	2	5	4	4	2	3	2	27
7	Budaya	Bauran Mahasiswa dan Masyarakat	4	1	1	4	2	4	5	3	2	26
8	Ekonomi	Kepemilikan Properti	5	2	4	1	4	4	2	5	3	30
9		Indekos sebagai Investasi	4	2	4	2	4	4	2	5	3	30
10		Kepemilikan Usaha Lain	3	2	4	1	4	2	2	2	3	23
11		Harga Jual Tanah	4	2	4	4	4	4	2	5	4	33

Sumber: Survei Primer, 2018

TINGKAT DAMPAK

ZONA 1

No.	Indikator	Variabel	R1	R2	R3	R4	R5	R39	R40	R41	R42	R60	R61	R62	R63	R64	R65	R66	R67	R68	R69	R70	R71	R72	R73	R74	R75	95	96	97	98	99	JUMLAH
1	Positif	Revitalisasi kawasan	3	3	1	3	3	4	4	3	4	4	4	3	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	109
2	Negatif	Proporsi okupansi kepemilikan	3	1	3	2	1	3	4	4	4	3	4	3	3	3	4	3	3	4	3	3	4	3	3	3	4	4	3	4	3	3	95
3	Negatif	Parkir kendaraan	4	1	1	2	1	4	4	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	5	5	4	5	111
4	Negatif	Perawatan bangunan	3	2	1	2	1	3	1	3	3	3	4	4	2	4	3	3	3	3	3	4	3	4	3	3	4	3	3	4	4	4	90
5	Positif	Kesempatan ekonomi	1	4	1	4	3	1	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	4	4	4	106
6	Positif	Permintaan Hunian	1	1	4	4	2	3	4	4	1	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	3	3	3	4	103
7	Positif	Penawaran Hunian	3	1	1	4	3	3	4	4	3	4	4	4	3	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	107
8	Negatif	Ekonomi musiman	4	1	4	3	4	5	4	3	4	4	5	5	3	5	3	4	5	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	5	4	120
9	Negatif	Pekerjaan Musiman	1	3	1	3	3	5	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	111
10	Negatif	Biaya layanan umum	5	4	4	4	1	3	5	4	4	3	3	3	4	4	4	4	3	4	3	4	4	4	4	3	4	3	4	4	4	4	111
11	Negatif	Asuransi	3	3	4	2	4	3	3	4	3	4	3	2	4	4	4	3	3	3	3	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	99
12	Positif	Keragaman pemukim	1	4	4	4	1	1	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	3	4	4	4	4	105
13	Negatif	Prilaku anti-sosial tingkat rendah	3	3	3	1	1	3	1	3	3	3	4	3	4	3	4	3	4	4	3	3	3	3	4	3	3	3	4	3	4	3	92

14	Negatif	Emigrasi	3	3	3	1	1	4	4	4	4	4	4	3	4	3	4	4	4	3	3	3	3	3	3	4	3	4	3	4	3	4	100
15	Negatif	Segregasi sosial	4	3	4	1	3	4	1	4	4	3	4	3	4	4	4	4	3	3	4	4	3	2	3	4	4	4	4	4	4	3	103
16	Negatif	Campuran budaya	3	3	3	1	2	4	4	3	3	3	4	4	4	2	3	3	3	4	4	4	3	2	3	4	3	4	3	3	4	3	96
17	Negatif	Gaya hidup mahasiswa	3	1	4	3	4	4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	4	4	4	4	114
18	Negatif	Ruang privasi	1	3	1	3	3	1	3	3	4	3	3	4	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	3	4	3	3	3	3	3	92
19	Negatif	Kriminalitas	4	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	5	4	5	4	4	5	5	4	5	4	4	5	5	4	4	4	4	4	5	126

Sumber: Survei Primer, 2018

ZONA 2

No.	Indikator	Variabel	R49	R50	R51	R52	R53	89	90	91	92	93	JUMLAH
1	Positif	**Revitalisasi kawasan**	5	4	4	5	5	4	1	4	4	2	38
2	Negatif	**Proporsi okupansi kepemilikan**	2	3	4	3	4	1	2	2	2	1	24
3	Negatif	**Parkir kendaraan**	2	2	4	5	4	4	1	4	4	4	34
4	Negatif	**Perawatan bangunan**	4	4	3	5	4	1	3	3	2	2	31
5	Positif	**Kesempatan ekonomi**	4	4	3	4	4	5	3	3	4	5	39
6	Positif	**Permintaan Hunian**	4	4	3	3	4	4	2	5	5	4	38
7	Positif	**Penawaran Hunian**	4	4	1	4	4	4	4	4	4	4	37
8	Negatif	**Ekonomi musiman**	3	3	4	3	4	4	5	3	4	5	38
9	Negatif	**Pekerjaan Musiman**	4	3	4	2	4	4	1	3	3	5	33
10	Negatif	**Biaya layanan umum**	4	2	2	4	2	2	4	5	4	2	31
11	Negatif	**Asuransi**	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
12	Positif	**Keragaman pemukim**	4	4	4	4	3	3	5	4	4	4	39
13	Negatif	**Prilaku anti-sosial tingkat rendah**	4	2	4	3	2	1	1	4	1	2	24
14	Negatif	**Emigrasi**	1	3	2	1	2	1	1	1	2	1	15
15	Negatif	**Segregasi sosial**	2	1	2	2	2	1	1	1	1	1	14
16	Negatif	**Campuran budaya**	4	2	2	2	4	2	1	4	1	1	23

17	Negatif	**Gaya hidup mahasiswa**	3	2	2	1	1	2	3	1	1	1	17
18	Negatif	**Ruang privasi**	4	2	4	1	2	1	1	1	1	1	18
19	Negatif	**Kriminalitas**	1	4	4	2	2	2	5	2	2	2	26

Sumber: Survei Primer, 2018

ZONA 3

No.	Indikator	Variabel	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	JUMLAH
1	Positif	Revitalisasi kawasan	2	2	4	2	1	4	1	4	2	5	3	5	4	5	2	5	5	5	3	3	67
2	Negatif	Proporsi okupansi kepemilikan	4	1	3	1	5	2	1	2	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	34
3	Negatif	Parkir kendaraan	2	1	4	1	1	1	1	1	3	4	4	3	4	4	1	3	3	4	1	1	47
4	Negatif	Perawatan bangunan	4	1	1	2	2	1	1	5	4	4	4	4	5	4	2	3	3	4	2	2	58
5	Positif	Kesempatan ekonomi	4	4	2		3	1	1	4	3	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	77
6	Positif	Permintaan Hunian	2	3	4	1	2	4	1	3	3	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	78
7	Positif	Penawaran Hunian	4	2	4	3	5	1	2	4	4	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	83
8	Negatif	Ekonomi musiman	4	3	2	1	1	1	1	4	5	3	4	1	4	3	4	1	1	1	3	3	50
9	Negatif	Pekerjaan Musiman	2	1	5	1	4	4	4	4		3	4	1	4	3	4	1	1	1	3	3	53
10	Negatif	Biaya layanan umum	2	1	4	4	1	1	3	5	4	2	3	2	4	3	1	3	2	3	2	3	53
11	Negatif	Asuransi	1	1	1	1	1	3	1	1	1	2	4	1	2	1	1	2	2	1	2	2	31
12	Positif	Keragaman pemukim	4	2	3	4	4		4	2	4	4	3	5	4	5	4	4	3	5	3	4	71
13	Negatif	Prilaku anti-sosial tingkat rendah	2	2	4	4	1	1	4	4	3	2	3	3	4	5	4	4	3	5	3	4	65
14	Negatif	Emigrasi	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	22
15	Negatif	Segregasi sosial	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	21
16	Negatif	Campuran budaya	2	1	3	2	1		3	1	1	5	2	3	3	5	5	3	4	5	2	2	53
17	Negatif	Gaya hidup mahasiswa	2	2	2	1	4	1	1	1	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	28
18	Negatif	Ruang privasi	3	2	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	25
19	Negatif	Kriminalitas	5	1	4	4	5	1	1	1	4	5	4	4	2	5	4	4	4	5	4	4	71

Sumber: Survei Primer, 2018

ZONA 4

No.	Indikator	Variabel	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R43	R44	R45	R46	R47	R48	R49	R34	R35	R36	R37	R38	R58	R59	76	77	94	JUMLAH
1	Positif	Revitalisasi kawasan	4	3	4	4	3	4	4	4	3	4	2	5	2	3	4	3	2	5	5	5	2	1	1	1	1	2	1	1	3	5	5	96
2	Negatif	Proporsi okupansi kepemilikan	1	4	4	3	3	4	4	1	4	1	1	1	2	1	5	2	1	2	3	3	2	5	4	4	3	4	4	4	1	1	4	83
3	Negatif	Parkir kendaraan	3	2	3	5	5	4	3	4	4	1	5	4	1	4	5	4	1	3	4	5	4	4	4	5	4	4	5	4	2	1	2	107
4	Negatif	Perawatan bangunan	4	3	4	5	4	3	4	3	5	1	1	4	4	4	5	5	1	2	4	5	1	5	4	4	5	5	4	5	4	3	5	114
5	Positif	Kesempatan ekonomi	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	5	4	5	5	5	5	5	5	4	4	5	4	5	5	4	4	5	5	5	146
6	Positif	Permintaan Hunian	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	3	4	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	5	4	5	4	4	4	5	144
7	Positif	Penawaran Hunian	5	5	4	5	4	4	5	4	3	4	4	5	1	5	4	5	5	4	5	5	4	4	4	4	5	5	5	5	2	4	5	132
8	Negatif	Ekonomi musiman	2	4	4	5	3	5	5	5	5	4	4	5	4	5	5	5	5	5	5	5	2	5	5	5	4	4	4	4	5	5	4	137
9	Negatif	Pekerjaan Musiman	2	4	3	5	3	5	5	5	5	5	5	4	4	4	5	5	5	5	5	5	3	5	5	4	4	5	4	4	4	5	5	137
10	Negatif	Biaya layanan	3	3	3	2	2	4	3	1	4	1	1	4		3	5	2	2	3	2	3	1	2	1	1	2	1	1	1	1	4	5	69

		umum																																
11	Negatif	Asuransi	1	2	1	2	1	2	1	1	1	1	4	1	4	5	1	3	1	3	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	4	52
12	Positif	Keragaman pemukim	3	4	4	5	4	4	4	4	4	2	5	3	4	4	5	4	5	4	5	4	4	4	5	4	5	4	4	4	4	1	5	125

Sumber: Survei Primer, 2018

ZONA 5

No.	Indikator	Variabel	R6	R7	R8	R9	R10	R50	R51	R52	R53	JUMLAH
1	Positif	Revitalisasi kawasan	5	1	1	1	1	3	1	2	1	16
2	Negatif	Proporsi okupansi kepemilikan	2	2	1	1	1	5	1	3	1	17
3	Negatif	Parkir kendaraan	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
4	Negatif	Perawatan bangunan	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
5	Positif	Kesempatan ekonomi	4	2	1	1	1	1	2	2	1	15
6	Positif	Permintaan Hunian	2	1	1	1	1	4	1	3	2	16
7	Positif	Penawaran Hunian	2	1	2	2	2	5	1	4	4	23
8	Negatif	Ekonomi musiman	2	2	1	1	1	1	1	1	1	11
9	Negatif	Pekerjaan Musiman	3	2	1	1	1	1	1	1	1	12
10	Negatif	Biaya layanan umum	1	1	2	1	3	1	2	1	1	13
11	Negatif	Asuransi	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
12	Positif	Keragaman pemukim	2	2	3	2	2	2	1	3	2	19
13	Negatif	Prilaku anti-sosial tingkat rendah	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
14	Negatif	Emigrasi	1	2	1	1	1	1	1	1	1	10
15	Negatif	Segregasi sosial	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
16	Negatif	Campuran budaya	2	1	1	1	1	1	2	1	1	11
17	Negatif	Gaya hidup mahasiswa	1	1	3	1	1	1	1	1	1	11

18	Negatif	Ruang privasi	1	2	1	1	1	1	1	1	1	10
19	Negatif	Kriminalitas	4	4	1	1	2	4	1	4	4	25

Sumber: Survei Primer, 2018

Lampiran 4. Rekap Faktor dan Dampak

Zona	Faktor	Dampak
1	**Tinggi:** Pertambahan Penduduk Muda, Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat, Kepemilikan Usaha Lain, Kebutuhan Ruang **Sedang:** Densitas/Kepadatan Penduduk, Harga Jual Tanah, Keberadaan Induk Semang pada Hunian **Rendah:** Kepemilikan Properti, Indekos sebagai Investasi, Bauran Mahasiswa dan Masyarakat, Kelengkapan Fasilitas Lingkungan	**Tinggi:** Kriminalitas, Ekonomi musiman **Sedang:** Gaya hidup mahasiswa, Parkir kendaraan, Pekerjaan Musiman, Biaya layanan umum, Revitalisasi kawasan, Penawaran Hunian, Kesempatan ekonomi, Keragaman pemukim, Permintaan Hunian, Segregasi sosial **Rendah:** Emigrasi, Asuransi, Campuran budaya, Proporsi okupansi kepemilikan, Prilaku anti-sosial tingkat rendah, Ruang privasi, Perawatan bangunan
2	**Tinggi:** Indekos sebagai Investasi, Keberadaan Induk Semang pada Hunian Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat, Harga Jual Tanah, Kebutuhan Ruang, Densitas/Kepadatan Penduduk, Pertambahan Penduduk Muda **Sedang:** Kepemilikan Usaha Lain, Bauran Mahasiswa dan Masyarakat **Rendah:** Kelengkapan Fasilitas Lingkungan, Kepemilikan Properti	**Tinggi:** Kesempatan ekonomi, Keragaman pemukim, Revitalisasi kawasan, Permintaan Hunian, Ekonomi musiman, Penawaran Hunian,Parkir kendaraan, Pekerjaan Musiman,Perawatan bangunan, Biaya layanan umum **Sedang:** Kriminalitas, Proporsi okupansi kepemilikan, Prilaku anti-sosial tingkat rendah, Campuran budaya **Rendah:** Ruang privasi, Gaya hidup mahasiswa, Emigrasi, Segregasi sosial, Asuransi
3	**Tinggi:** Harga Jual Tanah, Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat, Keberadaan Induk Semang pada Hunian, Indekos sebagai Investasi, Kepemilikan Usaha Lain **Sedang:** Kebutuhan Ruang, Pertambahan Penduduk Muda, Densitas/Kepadatan Penduduk, Kelengkapan Fasilitas Lingkungan **Rendah:** Bauran Mahasiswa dan Masyarakat,Kepemilikan Properti	**Tinggi: -** **Sedang:** Penawaran Hunian **Rendah:** Permintaan Hunian, Kesempatan ekonomi, Keragaman pemukim, Kriminalitas, Revitalisasi kawasan, Prilaku anti-sosial tingkat rendah, Perawatan bangunan,Pekerjaan Musiman, Biaya layanan umum, Campuran budaya, Ekonomi musiman, Parkir kendaraan, Proporsi okupansi kepemilikan, Asuransi, Gaya hidup mahasiswa, Ruang privasi, Emigrasi, Segregasi sosial

4	**Tinggi:** Pertambahan Penduduk Muda, Keberadaan Induk Semang pada Hunian, Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat, Harga Jual Tanah, Densitas/Kepadatan Penduduk, Kebutuhan Ruang, Kepemilikan Usaha Lain Indekos sebagai Investasi, Bauran Mahasiswa dan Masyarakat, Kelengkapan Fasilitas Lingkungan, Kepemilikan Properti **Sedang:** **-** **Rendah:** **-**	**Tinggi:** Kesempatan ekonomi, Permintaan Hunian, Ekonomi musiman, Pekerjaan Musiman Penawaran Hunian, Keragaman pemukim, Prilaku anti-sosial tingkat rendah, Perawatan bangunan **Sedang:** Kriminalitas, Parkir kendaraan, Revitalisasi kawasan, Campuran budaya, Proporsi okupansi kepemilikan, Segregasi sosial **Rendah:** Biaya layanan umum, Asuransi, Gaya hidup mahasiswa, Ruang privasi, Emigrasi
5	**Tinggi:** Harga Jual Tanah, Densitas/Kepadatan Penduduk, Kepemilikan Properti Indekos sebagai Investasi **Sedang:** Pertambahan Penduduk Muda, Interaksi Antara Mahasiswa dan Masyarakat Bauran Mahasiswa dan Masyarakat, Keberadaan Induk Semang pada Hunian **Rendah:** Kelengkapan Fasilitas Lingkungan, Kepemilikan Usaha Lain, Kebutuhan Ruang	**Tinggi: -** **Sedang:** Kriminalitas, Penawaran Hunian **Rendah:** Keragaman pemukim, Proporsi okupansi kepemilikan, Revitalisasi kawasan, Permintaan Hunian, Kesempatan ekonomi, Biaya layanan umum, Pekerjaan Musiman, Ekonomi musiman, Campuran budaya, Gaya hidup mahasiswa, Emigrasi, Ruang privasi, Parkir kendaraan, Perawatan bangunan, Asuransi, Prilaku anti-sosial tingkat rendah, Segregasi sosial

Sumber: Lampiran 1-3, 2018

BIOGRAFI PENULIS

Penulis lahir dari rahim seorang Ibu yang cantik dan ayah seorang aktifis di Lembah Bukit Tui, Kota Padang Panjang, Sumatera Barat pada hari Minggu 3 september 1995. Penulis adalah anak ke-4 dari setengah lusin bersaudara. Penulis menempuh pendidikan formal di TK IT Adzkia, SDN 11 Lubuk Buaya di Padang, SDN 23/24 Balai Gurah di Kab. Agam, kemudian MTsN Padang Panjang, dan SMAN 1 Padang Panjang. Kemudian meneruskan pendidikan di Kota tepatnya di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota FADP-ITS pada tahun 2014, dengan NRP 08211440000089. Selama menjadi mahasiswa, penulis pernah aktif di Himpunan Mahasiswa Planologi (HMPL) ITS sebagai staff PSDM tahun 2015/2016 dan sebagai Ketua Himpunan dengan kabinet “Phoenix – Muda Bermanfat” tahun 2016/2017. Penulis juga sempat aktif di Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) ITS Berani edisi 2015/2016 sebagai Staff PSDM ditjen Pemetaan SDM. di tahun yang sama Penulis mulai aktif di Pemandu LKMM ITS serta menamatkan jenjang LKMM. Di tahun terakhir aktif di Badan Perwakilan Angkatan (BPA) dan Redaksi Urban Reason. Penulis mendapat kesempatan untuk Kerja Praktek di CV.Artha Gemilang Semarang untuk Project Master Plan P2KH. Penulis juga berkesempatan menjadi Asisten Laboratorium Kota pada mata kuliah Perencanaan Tapak. Selama berkuliah, penulis tertarik dengan teori perkembangan kota populer, urban design, dan sosiologi perkotan sehingga memutuskan fenomena studentifikasi sebagai tugas akhir. Penulis bisa dihubungi via line: **zuhd03i** dan email: **ahmadzuhdi03@gmail.com**.