

ANALISIS KETERSEDIAAN HUNIAN MAHASISWA PADA PROSES STUDENTIFIKASI DI KAWASAN PENDIDIKAN TINGGI TEMBALANG, SEMARANG

Sekar Kharisma Ardhia Prastiwi, Santy Paulla Dewi*

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
Jln. Prof. Soedarto, SH, Tembalang, Semarang

Jurnal Riptek

Volume 15 No. 1 (28–42)

Tersedia online di:

<http://ripteck.semarangkota.go.id>

Info Artikel:

Diterima: 20 Mei 2021

Direvisi: 4 Juni 2021

Disetujui: 15 Juni 2021

Tersedia online: 26 Juli 2021

Kata Kunci:

Hunian Mahasiswa, Studentifikasi, Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang

Korespondensi penulis:

*santy.paulla.dewi@pwk.undip.ac.id

Abstract.

Tembalang Higher Education Area is growing rapidly in line with the increasing number of Diponegoro University students. The development of the area and the increase of students number triggered the emergence of studentification which resulted in changes in the social, economic, cultural and physical structures. Hence, the rate of land conversion that has not been developed into built-up land, which is 31.8% of the total area where student residences are more dominant than communities' residential. The studentification process that has been studied shows that housing demand that are not in accordance with the its availability can lead to vacant housing or a de-studentification phase which can harm the area. Therefore, this study aims to analyze the availability of student housing in the context of studentification. The research was conducted by analyzing the variable housing availability of students and using data on the type and location of student housing. The type of student housing itself is based on the theory of studentification that consist of HMO (House Multiple Occupation), PBSA (Purpose Built Student Accomodation) and Private Housing. Meanwhile, the student residential locations are grouped based on five sub-districts, namely Tembalang Village, Bulusan Village, Pedalangan Village, Sumurboto Village and Kramas Village. Data collection was carried out through field observations and through data from google maps and interviews with the owner of the student residence. The data obtained were then analyzed using quantitative methods with quantitative descriptive analysis tools and spatial analysis. The results of the analysis show that Bulusan Village has the most varied types of housing available, both HMO, PBSA, and private housing where the percentage of land area that is not built is still quite high (> 50%) and the second closest distance to the campus is after Tembalang Village. With this diversity, Kelurahan Bulusan has a high chance of being developed as a direction for residential development for students compared to Kelurahan Tembalang which is currently too congested. Thus the construction of residential spaces at KPT Tembalang afterwards can be avoided from vacant student residences or de-studentification.

Cara mengutip:

Prastiwi, S K A; Dewi, S P. 2021. Analisis Ketersediaan Hunian Mahasiswa pada Proses Studentifikasi di Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang, Semarang. *Jurnal Riptek*. Vol. 15 (1): 28-42.

PENDAHULUAN

Studentifikasi merupakan proses di mana konsentrasi hunian mahasiswa di kawasan sekitar pendidikan tinggi menghasilkan transformasi stuktur sosial, ekonomi, budaya dan fisik (Sabri, 2008). Istilah studentifikasi ini pertama kali dikemukakan Smith (2002) untuk mendeskripsikan konsentrasi hunian mahasiswa di kawasan pendidikan tinggi. Disebutkan dalam penelitian Sabri (2009), bahwa proses studentifikasi merupakan salah satu mutasi dari gentrifikasi, yaitu proses masuknya penduduk yang lebih mampu ke kawasan yang awalnya kurang baik, diikuti dengan adanya revitalisasi kawasan dan memicu perubahan nilai lahan dan struktur sosial (Prayoga, 2011). Salah satu hal yang membedakan studentifikasi dan gentrifikasi terletak pada peran

pendatang dari kawasan. Pada studi kasus studentifikasi, mahasiswa berperan sebagai penduduk pendatang di kawasan sekaligus menjadi subjek utama penyebab terjadinya transformasi kawasan hunian masyarakat menjadi hunian sewa oleh mahasiswa.

Fenomena studentifikasi ini terhitung masih jarang diteliti di Indonesia. Menurut penelitian yang telah dilakukan, proses ini telah terjadi di Kawasan Sukolilo, Kota Surabaya (Zuhdi, 2018), Kawasan Pogung Kidul, Kota Yogyakarta (Suradi, 2015), serta Kawasan Lowokwaru, Kota Malang (Situmorang, 2020). Kebanyakan dari penelitian tersebut berfokus pada identifikasi perkembangan kawasan berdasarkan proses studentifikasi.

Sementara perkembangan akomodasi kawasan khususnya mengenai hunian mahasiswa oleh proses studentifikasi ini masih belum pernah diteliti di Indonesia. Kawasan pendidikan tinggi yang menjadi fokus dari penelitian ini adalah Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang, Kota Semarang. Kawasan ini dipilih untuk diteliti setelah sebelumnya, Prayoga (2011) mengindikasikan Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang ini mengalami proses gentrifikasi. Namun dengan adanya aktivitas pendidikan tinggi pada kawasan, maka secara tidak langsung dapat disimpulkan bahwa kawasan ini telah mengalami proses studentifikasi.

Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang, untuk selanjutnya disebut sebagai KPT Tembalang, mencakup sebagian kawasan dari Kecamatan Tembalang dan Kecamatan Banyumanik. Kecamatan Tembalang dikenal sebagai pusat kawasan pendidikan dengan adanya Universitas Diponegoro, Politeknik Negeri Semarang, Universitas Pandanaran dan Politeknik Pekerjaan Umum, sedangkan di Kecamatan Banyumanik terdapat Poltekkes Kemenkes Semarang. Banyaknya pendidikan tinggi yang ada menyebabkan hunian mahasiswa berkembang sangat pesat pada beberapa kelurahan di dua kecamatan tersebut.

Pada setiap proses studentifikasi, mahasiswa selalu menjadi subjek utama yang dipertimbangkan karena memberi dampak spasial pada kawasan. Masuknya mahasiswa tersebut akan membawa dampak perubahan lahan dengan proporsi yang didominasi oleh mahasiswa dan kegiatan akomodasi bagi mahasiswa (Zuhdi et al., 2018). Salah satunya dampak studentifikasi oleh adanya mahasiswa pada kawasan ini adalah sejak tahun 2006 ke 2010 terdapat penambahan jumlah rumah sebanyak 90,83% (Prayoga, 2011). Pertambahan jumlah rumah ini salah satunya disebabkan oleh banyaknya warga yang tidak berdomisili di sekitar KPT Tembalang, namun ikut membeli lahan ataupun properti sebagai bentuk investasi. Akibatnya, harga lahan pada kawasan meningkat sebesar $\pm 167\%$ dan nilai bangunan meningkat $\pm 114\%$ dalam 5 tahun terakhir. Bahkan, Ketua *Real Estate* Indonesia (REI) Jawa Tengah, MR Prijanto mengatakan bahwa kawasan Semarang bagian atas, terutama di Tembalang menjadi target lokasi bagi para pengembang hunian vertikal atau apartemen untuk memenuhi pasar hunian mahasiswa. Penyediaan hunian mahasiswa yang terus berkembang ini dianggap menjadi dampak dari proses studentifikasi pada kawasan.

Hunian mahasiswa menjadi salah satu kunci dalam pembangunan kawasan pendidikan tinggi (Garmendia

et al., 2012a; Johari et al., 2017; Russo et al., 2007). Namun, permasalahan terkait hunian mahasiswa di setiap studi kasus mempunyai fokus yang berbeda-beda tergantung dari kebutuhan hunian mahasiswa pada setiap kawasan. Ketersediaan hunian mahasiswa ini dapat memberikan informasi mengenai keragaman penyediaan hunian mahasiswa sesuai dengan proses atau tahapan studentifikasi. Hal ini perlu dilakukan untuk mengantisipasi adanya *de-studentification* sebagai fenomena lanjutan dari studentifikasi yang berdampak negatif khususnya bagi pihak penyedia hunian mahasiswa. Fenomena tersebut memerlukan langkah antisipasi supaya tidak mengganggu fungsi kawasan sebagai kawasan perguruan tinggi dan juga sebagai permukiman bagi masyarakatnya (Zuhdi, 2018). Langkah antisipasi tersebut dilakukan dengan memastikan kebutuhan hunian mahasiswa telah terpenuhi oleh ketersediaan hunian yang ada. Berdasarkan data, jumlah penghuni Rusunawa pada tahun 2011 hanya mengisi 84,67% dari total kapasitas yang disediakan. Padahal kapasitas total yang ada hanya sekitar 10% dari jumlah mahasiswa yang diterima Universitas Diponegoro setiap tahunnya (Fitrianiingsih, 2011). Pada KPT Tembalang sendiri, kekosongan kamar pada hunian mahasiswa sudah mulai terjadi, namun belum menimbulkan fenomena *de-studentification* yang ekstrim. Maka sebagai upaya menghindari efek buruk dari kasus studentifikasi yang pernah terjadi pada beberapa studi kasus lain, perlu dilakukan penelitian mengenai ketersediaan hunian mahasiswa.

METODE PENELITIAN

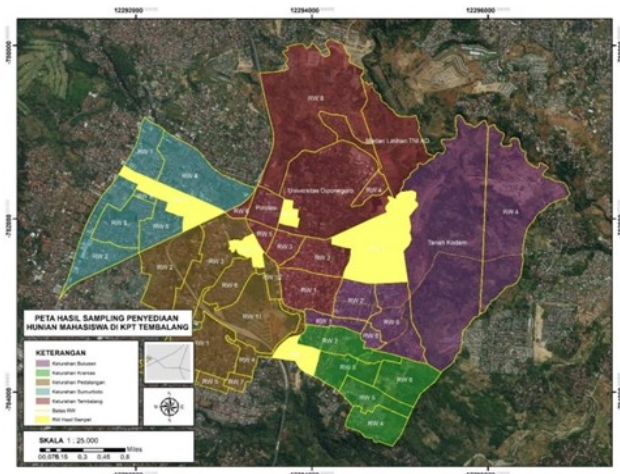
Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif karena dirasa sesuai dengan syarat pemilihan metode penelitian kuantitatif menurut Sugiyono (2015), yaitu masalah mempunyai variable yang sudah jelas, informasi yang diperoleh dari suatu populasi, dan peneliti mendapatkan data yang akurat, berdasarkan fenomena yang empiris dan dapat diukur. Variabel ketersediaan hunian mahasiswa digunakan data hunian mahasiswa di KPT Tembalang. Populasi hunian mahasiswa di KPT Tembalang dikumpulkan menggunakan teknik pengumpulan *cluster random sampling*. Unit kawasan yang menjadi sampel dari penelitian ini adalah salah satu RW dari setiap kelurahan di kawasan studi. Unit kawasan ini dianggap dapat merepresentasikan hunian mahasiswa pada keseluruhan kawasan. Kawasan RW pada setiap kelurahan yang menjadi sampel dari penelitian terdapat pada Tabel 1. Data hunian mahasiswa pada setiap RW sebagai kawasan sampling tersebut dikumpulkan melalui observasi langsung, kemudian diperkuat dengan wawancara pada Ketua RW masing-masing kawasan.

Tabel 1. Sampel Populasi

Kelurahan	Sampel
Kelurahan Tembalang	RW 7
Kelurahan Bulusan	RW 3
Kelurahan Pedalangan	RW 10
Kelurahan Sumurboto	RW 3
Kelurahan Kramas	RW 1

(Sumber: Analisis Penulis, 2020)

Pemilihan KPT berdasarkan pertimbangan kawasan yang mengalami perubahan serta aktivitas mahasiswa yang lebih sering dibanding kelurahan lainnya. Tiga kelurahan di Kecamatan Tembalang yang dipilih sebagai kawasan studi, telah direncanakan sebagai kawasan pendidikan pada RDTRK BWP VI Kota Semarang. Sedangkan dua kelurahan di Kecamatan Banyumanik dipilih karena mempunyai konsentrasi hunian mahasiswa yang tinggi. Pada RDTRK BWK VII yaitu Kecamatan Banyumanik, kawasan ini difungsikan sebagai kawasan permukiman untuk mendukung kawasan pendidikan di Kecamatan Tembalang.



(Sumber: Hasil Olahan dari Bappeda Kota Semarang, 2020)

Gambar 1. Sebaran Sampling Ketersediaan Hunian Mahasiswa di KPT Tembalang

Penelitian ini mempunyai model induktif dengan analisis data sampel yang kemudian digeneralisasikan pada populasi secara umum. Analisis data dilakukan menggunakan ilmu statistika. Pada umumnya statistik dibagi menjadi statistik deskriptif dan inferensi dimana statistik deskriptif hanya berfungsi untuk mendeskripsikan dan meringkas data. Sedangkan statistik inferensi digunakan sebagai metode statistik untuk menganalisis data dan membuat perkiraan pada keseluruhan populasi. Penelitian ini menggunakan statistika deskriptif maupun inferensial. Statistik deskriptif pada penelitian ini digunakan pada identifikasi variabel dengan alat analisis deskriptif kuantitatif dan

pemetaan. Data yang digunakan adalah data persentase luas serta jumlah hunian mahasiswa serta data hasil wawancara terstruktur dari narasumber RW di KPT Tembalang. Data persentase jenis hunian digambarkan secara spasial pada sebuah peta menggunakan teknik pemetaan.

Pada penelitian ini, hunian mahasiswa yang diteliti adalah hunian yang dapat ditinggali oleh mahasiswa yang dibagi berdasarkan jenis dan lokasinya sesuai dengan teori studentifikasi. Teori tersebut mengklasifikasikan hunian mahasiswa menjadi 3 jenis yaitu jenis hunian mahasiswa HMO, PBSA, dan *Private Housing*. HMO (*Houses of Multiple Occupancy*) rumah masyarakat asli kawasan ataupun bangunan baru yang sebagian atau seluruhnya dan disekat setiap ruangan untuk difungsikan sebagai hunian mahasiswa. HMO pada kawasan pendidikan tinggi di Indonesia identik disebut sebagai kamar kos mahasiswa. Masyarakat sekitar kawasan pendidikan tinggi cenderung menyewakan bagian dari huniannya pada mahasiswa di awal proses studentifikasi. Hunian ini disebut sebagai HMO (*House Multiple Occupation*), dimana sebuah rumah dihuni oleh lebih dari 3 orang dewasa yang tidak saling terkait dan saling berbagi fasilitas toilet, kamar mandi atau dapur bersama sesama penghuni (Garmendia et al., 2012b; Munro & Livingston, 2012; Ward, 2015). Pada fase setelahnya, gaya hidup dan preferensi mahasiswa khususnya mahasiswa setelah tahun pertama, turut memengaruhi perkembangan HMO sehingga banyak direnovasi untuk kapasitas dan kenyamanan lebih baik (Hubbard, 2009; Munro & Livingston, 2012). HMO yang dikelola secara komersil ini tidak berfungsi sebagai hunian dari pemilik bangunan, dan biasanya merupakan bangunan baru. Perbedaan ini membuat karakteristik HMO yang dikelola secara komersil sedikit berbeda dengan HMO yang muncul di awal studentifikasi. Namun jenis hunian tersebut masih dianggap sebagai HMO karena memenuhi definisi dari HMO yang telah disebutkan. Jenis hunian HMO biasanya diistilahkan sebagai hunian kos/ indekos, karena yang disewakan berupa bangunan dengan beberapa kamar sewa.

PBSA (*Purpose-Built Student Accommodation*) yaitu bangunan vertikal yang dibuat khusus oleh institusi tertentu untuk keperluan hunian mahasiswa. PBSA di Indonesia identik dengan hunian mahasiswa berupa asrama/ rumah susun. Dan *private housing* yaitu rumah perseorangan dengan hak milik yang digunakan sebagai hunian mahasiswa. Hunian privat masih kurang berkembang di kawasan pendidikan tinggi di Indonesia, namun identik

dengan hunian berupa apartemen dan rumah kontrak mahasiswa. PBSA didefinisikan sebagai hunian yang dibangun dengan tujuan memenuhi akomodasi dari mahasiswa. Maka mahasiswa menjadi faktor yang paling dipertimbangkan dalam pembangunan PBSA ini (Monroy, 2017). Hal ini berbeda dari jenis hunian sebelumnya yaitu HMO yang pembangunannya juga bergantung dari kondisi masyarakat sekitar kawasan pendidikan tinggi. Karena itu, keadaan PBSA pada setiap kawasan pendidikan tinggi mempunyai karakteristiknya masing-masing. PBSA mempunyai karakteristik sebagai hunian eksklusif pada beberapa PBSA di London dan Barcelona yang dilengkapi dengan ruang permainan, bioskop, dan pusat kebugaran terintegrasi, di mana layanan disediakan dengan kartu isi ulang prabayar. Jenis PBSA ini relatif diistimewakan dan biasanya di luar keterjangkauan siswa pada umumnya (He, 2015). Sedangkan hunian PBSA yang disediakan oleh universitas di Antipodean cenderung sempit dan hemat (Nakazawa, 2017). PBSA jenis ini disediakan sehingga terjangkau untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa dengan ekonomi kurang. Hunian PBSA pada awalnya dibangun oleh pihak universitas sebagai bentuk tanggung jawab pemenuhan akomodasi pada mahasiswanya. PBSA yang dibangun oleh Universitas ini berupa hunian *on campus*, yang biasa disebut sebagai asrama mahasiswa (D. P. Smith & Hubbard, 2014). Asrama mahasiswa cenderung menjadi pilihan bagi 80% mahasiswa pada tahun pertama perkuliahan mereka (Kinton, 2016; Nakazawa, 2017; D. P. Smith & Holt, 2007). Namun pada perkembangannya, PBSA dapat berupa hunian *on campus* maupun *off campus* asalkan memenuhi kriteria sebagai hunian PBSA. Kriteria tersebut yaitu bentuk bangunan blok dan bertingkat, dibangun dengan pasar khusus untuk mahasiswa, dan mempunyai lebih dari 50 kamar hunian (Garmendia, 2012a; D. P. Smith & Hubbard, 2014). PBSA yang disediakan secara komersial dikembangkan sebagai lawan dari asrama yang dikelola universitas di kampus untuk memenuhi permintaan untuk akomodasi siswa dengan spesifikasi tinggi di lokasi yang diinginkan (Hubbard, 2009; Sage, 2013). Kuncinya di sini adalah PBSA dibangun oleh pihak yang profesional sebagai bangunan baru untuk mengontrol pasar hunian mahasiswa pada satu tempat yang *compact* dan terpusat. Pengembangan yang dibangun secara sengaja di tempat yang salah (dalam area konsentrasi) dapat memperburuk situasi dan dapat menghasilkan masalah baru dengan ketidakseimbangan demografis yang akan menimbulkan masalah sosial, ekonomi dan lingkungan (Hubbard, 2009; Sage, 2013; D. P. Smith, 2003).

Private rented housing atau hunian sewa privat mulai muncul di fase kedua studentifikasi dan berkembang dalam fase ketiga proses studentifikasi. Pada fase ini terjadi konversi besar-besaran perumahan yang sebelumnya ditempati masyarakat dan hunian menjadi hunian yang disewakan sepenuhnya pada mahasiswa. Karenanya pada beberapa literatur, hunian ini seringkali disebut sebagai *private rented HMO* (Sage et al., 2012a). Jenis hunian ini biasanya disewa satu bangunan penuh oleh satu maupun beberapa mahasiswa yang sudah mempunyai kesepakatan. Hunian dikatakan bersifat privat karena mahasiswa sebagai penghuni mengelola sendiri fasilitasnya pada hunian. Pada studi kasus di Indonesia, hunian ini biasanya disebut sebagai rumah kontrak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perkembangan Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang. Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang menjadi salah satu kawasan yang mengalami perkembangan pesat di Kota Semarang. Perkembangan pada kawasan ini dimulai dari adanya aktivitas pendidikan tinggi di kawasan pada tahun 1961. Universitas yang mengawali aktivitas pendidikan tersebut adalah Universitas Diponegoro yang dipindahkan dari Kawasan Pleburan di pusat Kota Semarang. Setelahnya pada kawasan ini berdiri Universitas Ki Ageng Pandanaran (Unpand), Politeknik Negeri Semarang (Polines) dan Politeknik Kesehatan Kemenkes Semarang (Poltekkes). Sejak adanya aktivitas pendidikan tinggi tersebut, kawasan ini berkembang dalam penggunaan lahan, pola hunian, dan infrastruktur yang disediakan.

Universitas Diponegoro dibangun pada tahun 1957 di Kota Semarang, Ibu Kota Provinsi Jawa Tengah untuk memenuhi kebutuhan perguruan tinggi di provinsi Jawa Tengah. Universitas ini didirikan di pusat kota tepatnya di kawasan Pleburan dengan nama Universitas Semarang pada 4 Desember 1956 dan dibuka secara resmi sekitar 1 bulan setelahnya yaitu pada tanggal 9 Januari 1957. Tiga tahun setelah dibuka, nama universitas diganti dari Universitas Semarang menjadi Universitas Diponegoro oleh Presiden Republik Indonesia saat itu yaitu Ir. Soekarno. Perubahan nama tersebut menjadi penghargaan terhadap Universitas Semarang atas prestasinya dalam pembinaan bidang pendidikan tertinggi di Jawa Tengah (<https://www.undip.ac.id/sejarah>).

Perkembangan kawasan pendidikan tinggi Tembalang dimulai sejak tahun 1980-an. Pada saat

itu, kawasan Undip Pleburan dirasa sudah tidak dapat lagi memenuhi peningkatan kebutuhan sarana prasarana pendidikan, sehingga kegiatan pendidikan di kampus Undip Pleburan dipindahkan ke Tembalang. Proses pembebasan lahan dan pembangunan Kampus Undip Tembalang sudah lama dilakukan. Namun, kegiatan aktivitas mengajar secara nyata di kampus Undip Tembalang baru mulai pada tahun 1996 (Marhendriyanto, 2003).

Kawasan Tembalang sebelum adanya aktifitas akademik perguruan tinggi, sebagian besar lahannya berupa lahan hijau untuk kegiatan pertanian dan perkebunan penduduk. Namun setelah adanya aktivitas akademik dengan dipindahkannya Universitas Diponegoro memengaruhi aspek sosial, ekonomi maupun spasial kawasan (Samadikun, 2015). Perkembangan aktivitas penggunaan lahan untuk memenuhi kebutuhan fasilitas perguruan tinggi berkembang mulai tahun 2005 dan semakin pesat sejak tahun 2012. Penelitian Samadikun (2004) menunjukkan 89% responden menyatakan bahwa sejak dibangunnya kampus Undip sudah terjadi perubahan di lingkungan tempat tinggalnya.

Berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan oleh (Samadikun, 2014), terdapat empat tahapan dan bentuk perubahan yang terjadi sejak awal tahap awal pembangunan Kampus Undip di Tembalang. Hal ini juga senada dengan wawancara yang dilakukan terhadap beberapa tokoh masyarakat dan perangkat kelurahan yang sudah tinggal di Tembalang selama lebih dari 30 tahun. Tahapan tersebut yaitu tahap I (tahun 1980-1990), tahap II (tahun 1990-2000), tahap III (tahun 2000- 2010), dan tahap IV (2010 - sekarang). Berikut adalah rincian perkembangan Universitas Diponegoro khususnya secara spasial.

Awal tahun 1990, jurusan pertama adalah SI Teknik Sipil yang diikuti oleh dibukanya jurusan lain seperti Teknik Arsitektur, Perencanaan Wilayah dan Kota. Perpindahan serta dibukanya jurusan baru ini membuat perkembangan Kecamatan Tembalang semakin cepat, baik fisik maupun non fisik dan bertambahnya jumlah mahasiswa.

Tahun 1996, melalui proyek *Six Universities Development and Rehabilitation* (SUDR), Undip yang semula berlokasi di Pleburan pindah ke Kecamatan Tembalang terutama fakultas eksakta karena ketersediaan lahan kosong di Kecamatan Tembalang masih cukup luas. Kondisi infrastruktur semakin bertambah seiring bertambahnya jumlah mahasiswa. Kondisi lalu lintas pun juga semakin bertambah karena banyaknya kendaraan bermotor. Pada tahun

ini adalah awal mula pesatnya perkembangan Undip di Kecamatan Tembalang karena jumlah pendatang, semakin baiknya infrastruktur, serta aktivitas penunjang.

Pada rentang tahun 2001-2005 mulai dibuka jurusan-jurusan baru di Fakultas Teknik, yaitu Teknik Perkapalan pada tahun 2002, teknik Geologi dan Geodesi masing-masing pada tahun 2004, serta beberapa program ekstensi di berbagai jurusan membuat aktivitas di Kecamatan Tembalang semakin ramai.

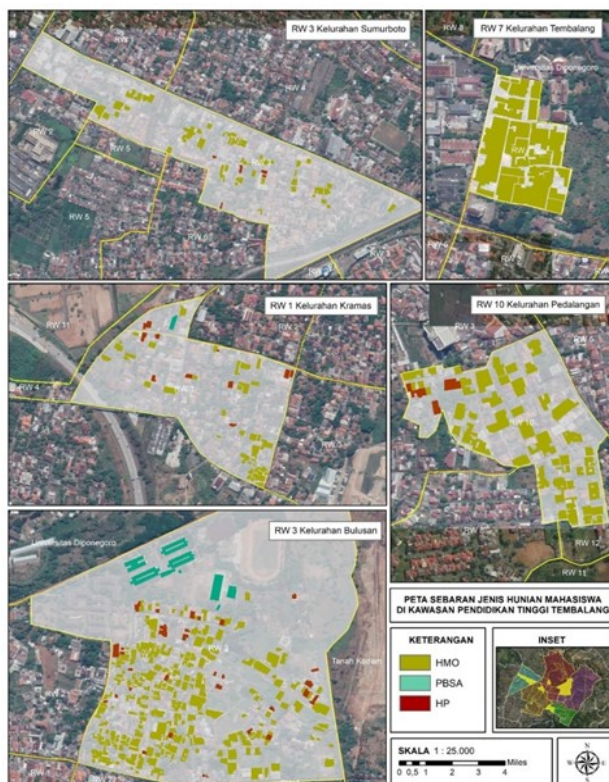
Tahun 2006, asrama Undip (Rusunawa Undip) mulai dibangun dan mulai diaktifkan penggunaannya pada tahun 2010 dan Gedung Soedarto mulai berdiri pada tahun 2007. Selain itu, kos-kos mulai bermunculan dan semakin ramainya aktivitas perdagangan dan jasa.

Tahun 2010, beberapa fakultas non eksakta yang semula berada di Pleburan mulai pindah ke Kecamatan Tembalang, yaitu Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Hukum, FISIP, dan FPIK membuat Kecamatan Tembalang semakin ramai dan padat sehingga menjalar ke Kecamatan Banyumanik. Pada tahun inilah Rusunawa mulai diaktifkan penggunaannya terutama untuk mahasiswa yang berasal dari luar Semarang dan Jawa Tengah.

Ketersediaan Hunian Mahasiswa. Secara umum, mahasiswa di KPT Tembalang biasanya tinggal di hunian mahasiswa yang disediakan berupa kos, asrama mahasiswa dan rumah kontrak. Pendatang mendirikan hunian kos sudah sejak pertama kali Kampus Undip dibangun. Namun jumlahnya semakin meningkat dari tahun ke tahun. Bahkan telah terjadi konversi lahan yang besar dari hunian masyarakat menjadi hunian kos mahasiswa pada beberapa kawasan. Tren investasi oleh masyarakat dari luar kawasan pada bangunan kos di Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang juga semakin tinggi, sehingga menyebabkan masifnya pembangunan hunian mahasiswa beberapa tahun terakhir.

Hunian mahasiswa yang tersebar pada kelima kelurahan di Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang mempunyai sebaran semakin tinggi pada lokasi yang dekat dengan jalan kolektor atau jalan primer kawasan. Hal ini dikarenakan pada lokasi tersebut harga lahan tinggi sehingga pemanfaatan lahannya cenderung untuk penyediaan akomodasi mahasiswa maupun perdagangan dan jasa yang bernilai ekonomis. Pada kelima kelurahan di Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang terlihat bahwa hunian mahasiswa dipenuhi oleh hunian jenis

HMO atau kos mahasiswa. Hunian HMO tersebar secara terpusat pada Kelurahan Tembalang, Kelurahan Pedalangan dan Kelurahan Bulusan dan khususnya pada Kelurahan Tembalang. Sedangkan pada kelurahan lain sebaran hunian relatif tidak terlalu rapat dan jenis hunian lebih bervariasi. Kelurahan yang menyediakan ketiga jenis hunian adalah RW 3 Kelurahan Bulusan dan RW 3 Kelurahan Kramas. Namun dapat dilihat pada Kelurahan Bulusan hunian PBSA mempunyai massa bangunan yang lebih besar karena berupa asrama mahasiswa yang dibangun secara *on campus* oleh Universitas Diponegoro. Sebaran hunian pada sampel RW di setiap kelurahan dapat dilihat pada Gambar 2.



(Sumber: Hasil Digiasi Penulis, 2020)

Gambar 2. Sebaran Jenis Hunian Mahasiswa di Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang

Pada sebaran jenis hunian tersebut terlihat bahwa pasar hunian mahasiswa yang terdapat di Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang dikuasai oleh hunian dengan jenis HMO, PBSA dan *Private Housing*. Pada Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang, hunian HMO mempunyai karakteristik sama dengan hunian dengan tipe kamar kos mahasiswa. Sedangkan jenis hunian PBSA pada kawasan ini biasa dijumpai sebagai hunian dengan tipe asrama mahasiswa atau wisma mahasiswa daerah yang disediakan oleh pemerintah daerah. Terakhir, hunian privat atau *private housing* yaitu sebagai hunian yang dikelola sendiri oleh mahasiswa, sering dijumpai sebagai hunian tipe

rumah kontrak mahasiswa. Namun sejak tahun 2015, mulai dibangun apartemen pada kawasan ini sebagai bentuk penyediaan akomodasi hunian mahasiswa. Apartemen tersebut dapat diklasifikasikan sebagai hunian jenis hunian privat.

Ketersediaan HMO. HMO pada kawasan berbentuk hunian yang biasa disebut sebagai kos mahasiswa. Hunian kos yang berada di KPT Tembalang dapat berupa kos yang masih tergabung dengan rumah masyarakat asli KPT Tembalang. Kos ini biasanya berupa rumah warga yang sebelumnya mendiami kawasan sekitar perguruan tinggi. Kos rumahan dapat juga disebut sebagai paviliun yang dalam KBBI mempunyai arti sebagai rumah (bangunan) tambahan di samping rumah induk. Hunian tambahan tersebut berupa beberapa kamar yang disediakan untuk disewakan pada mahasiswa. Rumah yang kamarnya disewakan sebagai kos rumahan ini dapat berupa hunian warga dengan bentuk yang masih asli, maupun yang sudah dimodifikasi untuk keperluan disewakan sebagai hunian mahasiswa tersebut. Modifikasi hunian yang umumnya dilakukan adalah penambahan kamar pada hunian untuk disewakan. Umumnya, kamar ditambahkan sekitar 10 kamar dengan menambah tingkat lantai hunian, atau membangun bagian dari lahan milik warga yang belum terbangun, di sekitar rumah yang didiami. Masyarakat lokal sering juga mengajak para pendiri hunian indekos pendatang untuk turut berpartisipasi, beberapa ada yang mau ikut namun beberapa juga menolak. Kegiatan kemasyarakatan meskipun berbeda kelurahan akrab, karena masih kerabat. Tidak pernah terjadi konflik sosial apapun, tidak ada paguyuban pengelolaan hunian indekos.



(Sumber: Hasil Dokumentasi Penulis, 2020)

Gambar 3. Model Hunian Kos Rumahan Mahasiswa di KPT Tembalang

Sesuai dengan namanya sebagai kos rumahan, hunian ini dikelola oleh warga asli kawasan, biasanya terkluster pada perkampungan dekat dengan perguruan tinggi. Oleh karenanya, mahasiswa yang tinggal di hunian jenis ini biasanya lebih akrab dengan adat dan budaya asli kawasan pendidikan tinggi. Lingkungan kluster kos rumahan di KPT Tembalang terdapat di beberapa kawasan seperti pada RW 3 Bulusan, RW 2 Tembalang, RW 3 Sumurboto dan RW 1 Kramas. Lingkungan ini biasanya disebut sebagai perkampungan mahasiswa karena bentuk kawasannya yang masih berupa 'kampung' dan persentase mahasiswa yang tidak kalah dengan persentase warga asli di kampung tersebut.



(Sumber: Hasil Dokumentasi Penulis, 2020)

Gambar 4. Model Hunian Kos Komersil Mahasiswa di KPT Tembalang

Hunian berupa kamar kos yang pada awalnya hanya berupa kos rumahan, kemudian berkembang menjadi kos komersil yang sengaja dibangun untuk memenuhi permintaan hunian mahasiswa. Pada gambar diatas, kos mahasiswa yang sengaja dibangun tersebut biasanya merupakan investasi dari warga di luar KPT Tembalang dengan tujuan investasi. Kos komersil di KPT Tembalang umumnya mempunyai bangunan yang lebih terencana dan berbagai fasilitas yang lebih mendukung untuk aktivitas mahasiswa. Kos komersil cenderung memenuhi permintaan pasar dari mahasiswa di KPT Tembalang, dengan penyediaan fasilitas diantaranya penyediaan akses internet, kamar mandi dalam, tidak ada batasan jam malam, dan sebagainya. Kos jenis ini berada tersebar di KPT Tembalang, dan semakin banyak jumlahnya jika semakin dekat lokasinya dengan pusat Universitas Diponegoro.

Ketersediaan PBSA. Jenis hunian PBSA di KPT Tembalang direpresentasikan sebagai hunian asrama mahasiswa. Asrama atau wisma mahasiswa dibangun oleh institusi yang berkepentingan seperti pihak universitas, pemerintah daerah, komunitas agama, komunitas sosial ataupun institusi terkait lain yang mempunyai populasi mahasiswa tinggi di KPT Tembalang. Asrama mahasiswa yang paling besar di KPT Tembalang adalah Rumah Susun Sewa Universitas Diponegoro.



(Sumber: Hasil Dokumentasi Penulis, 2020)

Gambar 5. Model Hunian Asrama Mahasiswa di KPT Tembalang

Wisma mahasiswa daerah yang terdapat di KPT Tembalang adalah Asrama Mahasiswa Aceh, Batak dan asal daerah lain yang dibangun atas inisiatif pemerintah daerah atau pun komunitas daerah tersebut. Sedangkan Rusunawa Undip dibangun atas bantuan Kementerian Perumahan Rakyat dan Kementerian Pekerjaan Umum kepada Universitas Diponegoro. Pada proyek bantuan tersebut dibangun sebanyak 4 *twinblock* bangunan untuk Asrama Mahasiswa yang kemudian disebut sebagai Rusunawa atau Rumah Susun Sewa bagi Mahasiswa. Rusunawa Undip berdiri di atas lahan 4,7 Ha. Pada tahun anggaran 2004/2005 Undip mendapat bantuan 2 *twinblock* bangunan Rusunawa dari Kemenpera dan KemenPU dengan luasan masing-masing 4.128 m² (Gedung A dan Gedung C).

Ketersediaan PBSA. Hunian jenis terakhir yang terdapat di KPT Tembalang adalah *private housing*. *Private housing* merupakan hunian yang dikelola secara pribadi oleh penghuninya. Hunian ini dapat mempunyai status kepemilikan sebagai hak milik ataupun hak sewa. Pada KPT Tembalang, *private housing* dapat berupa rumah kontrakan atau pun

apartemen. Rumah kontrakan dihuni menggunakan hak sewa pada masyarakat asli maupun bukan asli KPT Tembalang, sedangkan apartemen umumnya dihuni menggunakan hak milik. Pada Gambar 3 dapat dilihat beberapa rumah kontrak yang terdapat di Kelurahan Sumurboto, KPT Tembalang.

Rumah kontrakan dihuni oleh beberapa mahasiswa yang umumnya sudah saling mengenal dan menyewa suatu bangunan rumah di KPT Tembalang dan mengelolanya secara pribadi sebagai hunian. Rumah kontrak dapat berasal dari rumah kosong yang ditinggalkan warga asli KPT Tembalang yang berpindah ke luar kawasan karena padatnya KPT Tembalang, maupun rumah baru yang sengaja dibangun untuk disewakan sebagai rumah kontrakan. Rumah kontrakan yang sengaja dibangun untuk memenuhi hunian mahasiswa tersebut biasanya berada di kawasan perumahan di KPT Tembalang, di beberapa titik perumahan di Kelurahan Bulusan dan Kelurahan Pedalangan. Hunian ini biasanya diminati oleh mahasiswa tahun kedua atau lebih yang sudah mempunyai relasi yang cocok untuk diajak tinggal dan mengelola hunian bersama, sehingga terkesan lebih mandiri.



(Sumber: Hasil Dokumentasi Penulis, 2020)

Gambar 6. Model Hunian Rumah Kontrak Mahasiswa di KPT Tembalang

Hunian privat lainnya berbentuk apartemen dimana menurut Hayah (2020), hunian apartemen merupakan pilihan hunian mahasiswa di KPT Tembalang yang baru berkembang sejak tahun 2015. Apabila dilihat dari segmentasi pasar, apartemen mungkin lebih diperuntukkan sebagai *supply* bagi mahasiswa yang memiliki kemampuan ekonomi di atas rata-rata (Hayah, 2020). Pada Gambar 7 dapat dilihat Apartemen Alton (sebelah kiri) dan

Apartemen Cordova (sebelah kanan).



(Sumber: Hasil Dokumentasi Penulis, 2020)

Gambar 7. Model Hunian Apartemen Mahasiswa di KPT Tembalang

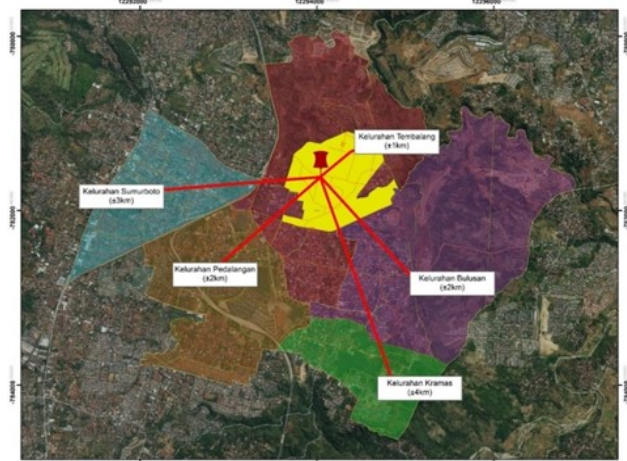
Apartemen mulai dibangun di KPT Tembalang mulai tahun 2015, yaitu sejak dibangunnya apartemen Paltrow di Kelurahan Pedalangan oleh swasta. Perkembangan hunian apartemen cukup pesat dengan waktu 5 tahun hingga tahun 2020, sudah terdapat 4 bangunan apartemen di KPT Tembalang yaitu Tamansari Cendikia dan Paltrow yang berada di Kelurahan Pedalangan, serta Apartemen Cordova di Kelurahan Sumurboto. Sementara selain itu masih ada 2 apartemen yaitu Apartemen Alton dan Abimanyu yang masih direncanakan untuk dibangun di Kelurahan Pedalangan. Keberadaan apartemen ini belum begitu dirasakan sebagai salah satu pilihan untuk hunian mahasiswa karena harganya yang cenderung lebih mahal daripada jenis hunian lainnya.

Analisis Ketersediaan Hunian Mahasiswa di KPT Tembalang. Hunian mahasiswa di KPT Tembalang berada pada 5 kelurahan yaitu Kelurahan Tembalang, Kelurahan Bulusan, Kelurahan Pedalangan, Kelurahan Sumurboto dan Kelurahan Kramas. Menurut Anderson (2013), sebuah KPT akan mengalami perkembangan kawasan untuk memenuhi kebutuhan mahasiswanya, berupa penyediaan kebutuhan hunian, retail dan pertokoan maupun tempat makan pada kawasan. Perkembangan aktivitas penggunaan lahan pada KPT Tembalang sendiri semakin berkembang mulai tahun 2005 dan semakin pesat sejak tahun 2012 (Samadikun, 2004). Hal ini dipengaruhi perpindahan kampus Universitas Diponegoro dari kawasan Pleburan ke kawasan Tembalang pada tahun 2010. Mulai tahun tersebut, aktivitas pendidikan menjadi dominan di kawasan dan menjadikan kawasan yang sebelumnya berfungsi sebagai lahan pertanian dan kawasan penduduk menjadi fungsi Kawasan Pendidikan Tinggi (KPT). Penelitian Samadikun

(2004) menunjukkan 89% responden masyarakat asli kawasan menyatakan bahwa sejak dibangunnya kampus Universitas Diponegoro, telah terjadi perubahan lahan di lingkungan tempat tinggalnya. Perkembangan penggunaan lahan tersebut terjadi karena penggunaan lahan untuk memenuhi kebutuhan fasilitas mahasiswa KPT Tembalang.

Perkembangan kawasan ini sejalan dengan kebijakan yang dirancang oleh Pemerintah Kota Semarang pada RDTRK, bahwa KPT Tembalang dirancang dengan berfungsi sebagai kawasan pengembangan permukiman dan pendidikan tinggi. Pengembangan kawasan pendidikan tinggi sekaligus permukiman dirancang pada Kecamatan Tembalang sebagai BWK VI dan pengembangan kawasan penyokong permukiman pada Kecamatan Banyumanik sebagai BWK VII. Rancangan menurut RDTRK tersebut sudah sesuai dengan kondisi lapangan dimana dibangun Universitas Diponegoro dan beberapa institusi perguruan tinggi lainnya di Kecamatan Tembalang, serta dibangunnya hunian dan fasilitas pendukung lainnya di sekitar kawasan universitas tersebut.

Menurut Hayah (2020), bahwa telah terjadi konversi lahan 25% lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun di KPT Tembalang sejak 2002 hingga 2017. Kelurahan Tembalang saat ini mempunyai persentase lahan tidak terbangun cukup rendah (22,26%) dibandingkan pada kelurahan lainnya dengan persentase luas di atas 50% dari total luas setiap kelurahan. Di sisi lain, Kelurahan Tembalang mempunyai penggunaan lahan sebagai hunian yang sangat tinggi seluas 71,71% dari total luas Kelurahan Tembalang. Hal ini mengindikasikan bahwa pada Kelurahan Tembalang telah terjadi penggunaan lahan secara masif sebagai hunian. Menurut Baron (2010) pada beberapa literatur, perubahan lahan kawasan studentifikasi terkonsentrasi di lingkungan yang dekat dengan kampus dan menawarkan banyak kegiatan sosial. Sejalan dengan kawasan studi ini, kawasan yang lebih dekat dengan Universitas Diponegoro akan mengalami perkembangan kawasan hunian secara lebih masif atau persentase hunian yang semakin tinggi. Berdasarkan analisis tersebut, perlu diketahui kelurahan dengan jarak paling dekat hingga paling jauh dari lokasi Universitas Diponegoro untuk dapat menganalisis perkembangan hunian secara lebih dalam. Jarak antara masing-masing dari 5 kelurahan di KPT Tembalang dengan Universitas Diponegoro digambarkan dalam peta pada Gambar 8.



(Sumber : Hasil Olahan Berdasarkan Google Map, 2020)

Gambar 8. Jarak Kelurahan di KPT Tembalang dengan Universitas Diponegoro

Pengaruh persentase hunian dan jarak dengan Universitas Diponegoro dibuktikan dengan persentase tertinggi penggunaan lahan sebagai hunian terdapat di Kelurahan Tembalang (71,71%). Hal ini sesuai dengan lokasi Kelurahan Tembalang yang paling dekat dengan Universitas Diponegoro, dengan jarak sebesar ± 1 km dari pusat universitas. Kelurahan terdekat selanjutnya dari Universitas Diponegoro adalah Kelurahan Pedalangan dan Kelurahan Bulusan dengan jarak ± 2 km. Kondisi penggunaan lahan pada Kelurahan Pedalangan juga sejalan dengan asumsi yang diberikan karena mempunyai persentase penggunaan lahan sebagai hunian tertinggi kedua setelah Kelurahan Tembalang dengan persentase sebesar 49,34% dari total luas kelurahan. Namun pada Kelurahan Bulusan sebagai kelurahan dengan jarak yang sama, dapat dikatakan terdapat anomali pada data penggunaan lahannya. Persentase penggunaan lahan hunian pada Kelurahan Bulusan hanya sebesar 17,39% dari total luas kelurahan. Persentase penggunaan lahan sebagai hunian di Kelurahan Bulusan merupakan terendah dibanding kelurahan lainnya. Sedangkan, lahan yang tidak terbangun pada Kelurahan Bulusan juga mempunyai persentase cukup tinggi yaitu sebesar 76,89% dari total luas lahan kelurahan tersebut. Anomali tersebut bisa dimengerti dengan alasan Kelurahan Bulusan sendiri mempunyai total luas paling tinggi dibanding keempat kelurahan lain di KPT Tembalang seperti dapat dilihat pada Tabel 2.

Pada Tabel 2 dapat diketahui bahwa Kelurahan Bulusan mempunyai persentase luas 304,07 ha atau 27,89% dari total luas KPT Tembalang yang menjadi kawasan studi. Karena perbedaan besar

luas kawasan pada setiap kelurahan, maka dapat dianggap masuk akal untuk Kelurahan Bulusan mempunyai persentase luas penggunaan hunian yang lebih rendah dibanding kelurahan lainnya. Menurut hasil observasi, anomali pada data penggunaan lahan di Kelurahan Bulusan juga dapat dipengaruhi oleh beberapa kawasan di Kelurahan Bulusan yang masih banyak berupa tegalan dan jauh dari akses jalan besar. Sedangkan, hunian mahasiswa tersebar mengikuti pola jalan kolektor yang melewati kawasan Kelurahan Bulusan. Padahal adanya lahan tidak terbangun yang cukup luas di Kelurahan Bulusan dapat difungsikan sebagai alternatif lokasi perkembangan pembangunan hunian mahasiswa.

Tabel 2. Luas Kelurahan KPT Tembalang

Kelurahan	Luas	
	(ha)	(%)
Tembalang	268,23	24,60
Bulusan	304,07	27,89
Kramas	93,34	8,53
Sumurboto	185	16,97
Pedalangan	240	22,01

(Sumber : BPS Kota Semarang, 2019)

Menurut penelitian sebelumnya oleh Hayah (2020), ketersediaan hunian mahasiswa di daerah Bulusan dan sekitarnya lebih tinggi karena kelurahan ini memiliki tingkat aksesibilitas yang cukup tinggi dengan harga lahan terjangkau dibanding Kelurahan Tembalang yang saat ini masih menjadi pusat perkembangan hunian mahasiswa. Kelurahan Tembalang tersebut meskipun mempunyai persentase luas sebesar 24,6% dari luas total KPT Tembalang, namun lahan yang difungsikan sebagai hunian pada Kelurahan Tembalang menempati persentase paling tinggi sebesar 71,71% dari total luas lahan Kelurahan Tembalang. Kelurahan Tembalang juga menjadi satu-satunya kelurahan dengan lahan tidak terbangun yang rendah dibanding kelurahan lain pada kawasan, yaitu dengan persentase sebesar 22,26% saja. Sedangkan pada kelurahan selain Kelurahan Tembalang dan Kelurahan Bulusan mempunyai persentase terhadap lahan tidak terbangun $\pm 50\%$ dari total luas setiap kelurahan.

Penggunaan lahan tertinggi yaitu sebagai hunian baik hunian mahasiswa maupun masyarakat. Kedua hunian tersebut dapat terletak pada satu kawasan yang sama, namun pada kawasan studentifikasi hunian mahasiswa biasanya terkonsentrasi pada suatu kawasan dan membentuk fenomena *student ghettos*. Hal ini disebabkan karena mahasiswa

cenderung memilih untuk tinggal dekat dengan sesamanya, sehingga terbentuk beberapa perkampungan mahasiswa atau kawasan hunian dengan konsentrasi mahasiswa yang mempunyai asal atau karakteristik lainnya yang sama (Buttler, 2007; Nakazawa, 2017). Maka untuk mempermudah analisis penelitian mengenai ketersediaan hunian mahasiswa di KPT Tembalang, penggunaan lahan sebagai hunian perlu dibagi lagi fungsinya sebagai hunian masyarakat dan hunian mahasiswa.

Hunian masyarakat yang dimaksud pada penelitian ini adalah hunian yang hanya dihuni oleh masyarakat di luar mahasiswa. Apabila hunian dihuni oleh masyarakat asli atau pengurus bangunan bersama dengan mahasiswa, maka pada penelitian ini dikategorikan pada jenis hunian mahasiswa HMO. Untuk bangunan asrama yang difasilitasi oleh pihak universitas maupun pemerintah daerah dikategorikan sebagai PBSA. Sedangkan bangunan yang hanya dihuni oleh 1 hingga 5 orang mahasiswa yang sudah saling mengenal dikategorikan sebagai hunian privat. Pada KPT Tembalang sendiri tepatnya di Kelurahan Tembalang, Kelurahan Bulusan dan Kelurahan Pedalangan telah terindikasi terjadi fenomena *student ghettos* di mana dominasi hunian mahasiswa lebih tinggi dibanding hunian masyarakatnya. Fenomena ini sesuai dengan teori dari Zuhdi (2018) yang menyatakan bahwa masuknya mahasiswa pastinya akan membawa dampak perubahan lahan dengan proporsi yang didominasi oleh hunian mahasiswa dan kegiatan akomodasi lain bagi mahasiswa. Adanya fenomena *student ghettos* pada ketiga kelurahan tersebut dapat dibuktikan dengan dominasi hunian mahasiswa dibanding hunian masyarakat pada Tabel 3 sebagai hasil survei yang telah dilakukan pada kawasan studi mengenai persentase luas bangunan hunian yang ada di KPT Tembalang.

Tabel 3. Persentase Luas Hunian di KPT Tembalang

Kelurahan	Persentase Luas (%)			
	Hunian Masyarakat	Hunian Mahasiswa		
		HMO	PBSA	Hunian Privat
Tembalang	1,26%	70,45%		
Bulusan	5,22%	70,45%	0,00%	0,00%
Pedalangan	20,43%	9,61%	1,59%	0,97%
Sumurboto	22,11%	28,91%		
Kramas	26,38%	27,00%	0,00%	1,91%
		5,15%		
		4,89%	0,00%	0,26%
		7,65%		
		5,98%	0,31%	1,36%

Sumber : Olahan Hasil Digitasi Penulis, 2020

Pada kelima kelurahan di KPT Tembalang tersebut, ketiga kelurahan yaitu Kelurahan Pedalangan, Kelurahan Sumurboto dan Kelurahan Kramas mempunyai persentase hunian masyarakat sekitar 20-30% dari total luas kawasan. Sedangkan pada Kelurahan Tembalang dan Bulusan sebagai kelurahan yang paling dekat dengan Universitas Diponegoro, persentase hunian masyarakatnya lebih rendah yaitu sekitar 5% atau kurang. Sedangkan tiga kelurahan yang paling dekat dengan KPT Tembalang yaitu Kelurahan Tembalang, Kelurahan Bulusan dan Kelurahan Pedalangan mempunyai persentase hunian mahasiswa di atas 10% dari total luas setiap kelurahan. Hal tersebut mengindikasikan bahwa semakin dekat dengan kawasan universitas, maka persentase hunian masyarakatnya semakin menurun karena hunian yang ada lebih didominasi sebagai hunian mahasiswa. Pada penelitian yang dilakukan oleh Hayah (2020), pada kawasan ini telah terjadi perpindahan masyarakat asli keluar kawasan sehingga terjadi transformasi hunian masyarakat menjadi hunian mahasiswa. Fenomena ini dikonfirmasi oleh narasumber penelitian ini dengan pernyataan bahwa:

"... awalnya sini adalah perumahan khusus untuk pensiunan (Graha Sapta, Kelurahan Pedalangan). Kalau sekarang yaa sudah ndak lagi. Yang punya dulu pensiunan-pensiunan itu sudah dijualin. Ini saja yang asli di sederetan ini hanya 3 rumah saja." (Seno, 2020:D01)

Pernyataan tersebut sesuai dengan teori fenomena studentifikasi dari Smith (2013) bahwa perpindahan masyarakat asli keluar kawasan oleh karena harga lahan yang sudah semakin naik ataupun kenyamanan karena berada di kawasan mahasiswa yang mempunyai budaya yang berbeda. Hunian yang ditinggalkan oleh masyarakat asli dari kawasan tersebut kemudian difungsikan sebagai hunian mahasiswa dengan bangunan yang diperbaharui. Pada awal perkembangan kawasan, hunian di kelurahan dekat dengan Universitas Diponegoro cenderung berubah fungsi menjadi hunian mahasiswa jenis HMO, seperti pernyataan narasumber lain:

"Kawasan sini (Kelurahan Tembalang) ya tadinya kawasan hunian warga biasa.. tanah sebelah situ itu (menunjuk pada kawasan Polines, Tembalang) dulunya lahan kosong, terus dibangun to dik.. Lalu sejak itu dari warga sini mulai menyewakan kamar-kamar yang ada untuk mahasiswa Polines itu. Dulu ya kos seadanya saja.. tinggal bareng-bareng disini ya sama kita. Satu kamar bisa beberapa mahasiswa begitu ..." (Kumaidi, 2020:A02)

Tingginya konsentrasi HMO di KPT Tembalang disebabkan karena kurangnya akomodasi hunian *on campus* sehingga menyebabkan tingginya konversi lahan menjadi HMO, seperti yang terjadi pada

contoh kasus studentifikasi di Loughborough, Inggris (Kinton, 2016). Berdasarkan jumlah bangunannya, HMO paling banyak terkonsentrasi di Kelurahan Tembalang dengan konsentrasi sebesar 70,45% dari luas kelurahan atau lebih dari 90% dari total luas seluruh hunian di kelurahan ini. Selainnya, HMO juga terkonsentrasi di Kelurahan Bulusan (9,61%) dan Kelurahan Pedalangan (27%). Hunian jenis HMO ini mencakup kamar kos dengan bangunan komersil maupun bangunan bersama rumah warga. Namun berdasarkan observasi, hunian HMO di Kelurahan Tembalang sebagian besar merupakan kos dengan bangunan bersama rumah masyarakat asli, sedangkan pada kelurahan lain hunian HMO tersebar secara merata. Sesuai dengan hasil wawancara narasumber sebagai berikut :

"Mungkin hanya 20-30% ya sekitar itu. Kalau di RW 1 (Kelurahan Kramas) memang masih lebih banyak hunian warga sininya. ..." (Rosyadi, 2020:C03)

Selain hunian jenis HMO, pada KPT Tembalang juga berkembang hunian pada jenis PBSA dan hunian privat. Jenis hunian PBSA dan hunian privat pada setiap kelurahan mempunyai persentase rendah hanya sebesar 0-2% dari total luas setiap kelurahan. PBSA atau pada kawasan ini biasa disebut sebagai bangunan asrama mahasiswa. Hunian jenis PBSA pada KPT Tembalang disediakan oleh pihak universitas, pemerintah daerah maupun institusi atau komunitas tertentu. PBSA mempunyai karakteristik yang sama dengan PBSA di Antipodean dimana PBSA dibangun untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa dengan ekonomi standar. Sedangkan PBSA dengan kualitas mewah seperti yang dibangun oleh pengembang swasta di London dan Barcelona belum tersedia di KPT Tembalang. Hunian jenis PBSA yang dianalisis pada penelitian ini adalah hunian PBSA yang terdapat di Kelurahan Bulusan dan Kelurahan Kramas sesuai dengan hasil survei yang dilakukan.

Hunian jenis PBSA adalah hunian dengan massa yang besar, dibangun secara terencana untuk tujuan akomodasi khusus mahasiswa. PBSA biasanya mempunyai segmen mahasiswa khusus karena dibangun oleh institusi tertentu baik pihak universitas, pemerintah daerah maupun institusi dengan kepentingan lain. Karenanya, hunian jenis ini perlu direncanakan lebih matang dalam pembangunannya dan ditempatkan pada kawasan dengan lahan tidak terbangun yang luas. Alasan terkonsentrasinya PBSA di Kelurahan Bulusan dan Kelurahan Kramas adalah karena pada kelurahan tersebut terdapat lahan tidak terbangun yang masih luas. Berdasarkan penelitian Hayah (2020), kedua

kelurahan tersebut mempunyai luas lahan tidak terbangun paling banyak dibanding tiga kelurahan lain di KPT Tembalang dengan rata-rata persentase lebih dari 50%.

Pada Kelurahan Bulusan, PBSA tersedia berupa asrama mahasiswa Universitas Diponegoro atau disebut sebagai Rumah Susun Sederhana Sewa Universitas Diponegoro (Rusunawa Undip). Sedangkan pada Kelurahan Kramas, jenis hunian PBSA yang tersedia berupa Asrama Mahasiswa Kristen Universitas Diponegoro (Undip). Jumlah kamar pada jenis hunian PBSA ini lebih banyak jika dibandingkan dengan jumlah kamar pada jenis hunian lainnya. PBSA di Kelurahan Bulusan merupakan asrama mahasiswa yang terbesar pada KPT Tembalang dengan hunian sejumlah 9 bangunan/ 5 kompleks gedung mempunyai total kamar sekitar 500 kamar, sedangkan Asrama Mahasiswa Kristen di Kelurahan Kramas mempunyai total kamar sekitar 40 kamar mahasiswa dalam satu bangunan hunian. Bentuk dari Asrama Mahasiswa Kristen di Kelurahan Kramas sebagai salah satu jenis hunian PBSA dapat dilihat pada Gambar 4.3. Pada teori Smith & Hubbard (2014), PBSA atau bangunan asrama paling tidak mempunyai luas kamar sebanyak 50 kamar. Namun, pada KPT Tembalang asrama dengan kapasitas di atas 50 kamar hanya berupa asrama mahasiswa yang disediakan oleh pihak Universitas Diponegoro. Sedangkan untuk asrama daerah berupa PBSA *off campus* mempunyai jumlah kamar yang kurang dari 50 kamar.

Hunian terakhir yang menjadi fokus penelitian adalah hunian privat, atau biasa disebut rumah kontrak. Hunian ini tersebar di kawasan kelurahan yang relatif lebih jauh dari Universitas Diponegoro, seperti di Kelurahan Kramas dan Kelurahan Sumurboto. Hunian jenis ini dapat berupa rumah masyarakat asli yang umumnya telah ditinggalkan/ dijual oleh masyarakat KPT Tembalang pada pihak yang kemudian mengelolanya sebagai hunian mahasiswa. Hunian seperti ini terdapat pada kawasan perkampungan di Kelurahan Bulusan dan Kelurahan Sumurboto seperti pernyataan narasumber:

“Kalau di Kelurahan Bulusan ini kan memang banyak rumah warga yang dikontrakkan begitu ya. Jadi rumahnya disekat untuk dihuni keluarga.. beberapa kamar saja gitu lah, prihatin, sisanya dikontrakkan.” (Tholib, 2020:B03)

“... Yang punya (rumah di Kelurahan Pedalangan) dulu pensiunan-pensiunan itu sudah dijualin. Ini saja yang asli di sederetan ini hanya 3 rumah saja.” (Seno, 2020:D01)

Pada kawasan perkampungan di Kelurahan Kramas, beberapa hunian privat merupakan merupakan bangunan rumah baru yang dibangun oleh masyarakat yang juga tinggal di kawasan. Sedangkan pada kawasan perumahan di Kelurahan Pedalangan, hunian privat umumnya dibangun oleh masyarakat luar kawasan. Pembangunan rumah baru yang dengan sengaja untuk dikontrakkan sebagai hunian mahasiswa, mempunyai tujuan sebagai salah satu bentuk investasi oleh masyarakat.

Gambaran bentuk penyediaan hunian mahasiswa di KPT Tembalang yang telah dianalisis merupakan rangkuman hasil wawancara dari narasumber RW di kawasan studi. Gambaran penyediaan hunian mahasiswa tersebut memperlihatkan bahwa penyediaan hunian mahasiswa paling besar didukung oleh hunian mahasiswa yang disediakan oleh masyarakat dengan jenis hunian HMO. Hunian jenis HMO ini tersebar pada setiap kelurahan dan mempunyai persentase jumlah hunian semakin tinggi pada kelurahan dengan jarak lebih dekat Universitas Diponegoro. Kemudian hunian PBSA yang terdapat di Kelurahan Bulusan berbentuk asrama mahasiswa dengan penyediaan jumlah kamar hunian yang banyak, dengan total sekitar 500 kamar mahasiswa. Selanjutnya hunian rumah kontrak sebagai representasi jenis hunian privat, masih belum begitu mendapat perhatian dari masyarakat kawasan pada penyediaannya. Gambaran penyediaan hunian tersebut melengkapi hasil observasi hunian mahasiswa yang telah dilakukan di KPT Tembalang bahwa luas lahan untuk hunian jenis HMO memang mendominasi kawasan dengan persentase luas di atas 10% dari total luas setiap kelurahan. Sedangkan hunian jenis PBSA dan hunian privat hanya mempunyai persentase sekitar 0-2% di setiap kelurahan. Data persentase luas hunian tersebut dapat dilihat ulang pada Tabel 4.

Selanjutnya, selain dari data persentase luas bangunan hunian, kecenderungan penyediaan hunian di KPT Tembalang juga dapat diketahui berdasarkan jumlah perbangunan untuk setiap jenis lahannya di setiap kelurahan kawasan studi. Kecenderungan penyediaan masing-masing jenis hunian pada setiap kelurahan di KPT Tembalang dapat diketahui berdasarkan persentase jumlahnya seperti yang disajikan dalam Tabel 4. Pada tabel tersebut disajikan data dalam bentuk jumlah massa bangunan hunian mahasiswa dan persentasenya pada setiap jenis hunian mahasiswa yang ada pada kelima kelurahan di KPT Tembalang.

Tabel 4. Tipologi Penyediaan Hunian Mahasiswa KPT Tembalang

Lokasi Hunian	Jenis Bangunan Hunian			Total
	HMO	PBSA	Hunian Privat	
Kelurahan Tembalang	251	0	0	251
	21,3%	0,0%	0,0%	21,3%
Kelurahan Bulusan	544	9	53	606
	46,1%	0,8%	4,5%	51,4%
Kelurahan Pedalangan	111	0	9	120
	9,4%	0,0%	0,8%	10,2%
Kelurahan Sumurboto	90	0	6	96
	7,6%	0,0%	0,5%	8,1%
Kelurahan Kramas	92	1	14	107
	7,8%	0,1%	1,2%	9,1%
Total	1088	10	82	1180
	92,2%	0,8%	6,9%	100,0%

Sumber: Data Primer yang Diolah, 2020

Jumlah massa bangunan setiap jenis bangunan tersebut menyatakan bahwa pasar penyediaan hunian di KPT Tembalang didominasi oleh hunian jenis HMO dan lokasi di Kelurahan Bulusan (46,1%). Jumlah bangunan hunian mahasiswa jenis HMO pada KPT Tembalang mencapai 92,2% dari total pasar hunian mahasiswa yang telah disurvei. Hunian privat memiliki penyediaan dengan persentase 6,9% berdasarkan jumlah massa bangunannya. Sedangkan hunian PBSA mempunyai massa hunian lebih sedikit yaitu dengan persentase 0,8% saja dari total massa bangunan hunian mahasiswa pada kawasan. Namun meskipun memiliki jumlah dan persentase massa bangunan yang rendah, penyediaan PBSA di KPT Tembalang masih tetap dapat diandalkan karena hunian jenis PBSA pada setiap bangunannya dapat menyediakan lebih dari 40 kamar hunian. Sedangkan hunian jenis HMO sekitar ± 20 kamar dan hunian privat ± 5 kamar hunian. Perkembangan hunian mahasiswa ini sesuai dengan perkembangan hunian pada kasus studentifikasi di Inggris dan Malaysia dimana penyediaan hunian mahasiswa dikuasai oleh hunian jenis HMO.

KESIMPULAN

Lokasi hunian mahasiswa tersebar pada kawasan yang memiliki jarak dekat dengan Universitas Diponegoro dan berlokasi dekat dengan jalan utama kawasan. Hunian mahasiswa paling banyak tersedia di KPT Tembalang adalah hunian dengan jenis HMO atau kos mahasiswa dengan ketersediaan paling banyak di Kelurahan Tembalang. Banyaknya hunian jenis HMO di Kelurahan Tembalang disebabkan karena dampak positif yang dirasakan oleh

masyarakat Kelurahan Tembalang terhadap kesempatannya untuk menyewakan huniannya sebagai HMO. Sedangkan, masyarakat yang tidak mendapatkan dampak positif cenderung akan berpindah keluar kawasan dan lebih memilih untuk menjual atau menginvestasikan hunian sebelumnya untuk difungsikan sebagai hunian mahasiswa yang lebih bernilai ekonomis. Transformasi hunian masyarakat menjadi hunian mahasiswa ini terjadi pada sebagian besar kawasan di Kelurahan Pedalangan.

Selain pada kelurahan Tembalang, hunian mahasiswa tersebar secara masif pada Kelurahan Tembalang, Kelurahan Bulusan dan Kelurahan Pedalangan. Pada ketiga kelurahan ini bahkan telah terindikasi terjadi *student ghettos* atau perkampungan mahasiswa dengan adanya dominasi hunian mahasiswa yang tinggi dibanding hunian masyarakat lainnya. Dominasi hunian mahasiswa tersebut telah terjadi pada kawasan yang mempunyai lokasi dekat dengan jalan utama dan kegiatan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan oleh mahasiswa. Namun pada Kelurahan Sumurboto meskipun mempunyai lokasi yang strategi dan dekat dengan jalan utama, hunian mahasiswa pada kelurahan ini lebih jarang ditemui karena keterbatasan lahan oleh hunian masyarakat yang lebih mendominasi, serta tingginya harga lahan di Kelurahan Sumurboto. Kelurahan lain yang mempunyai hunian mahasiswa sedikit adalah Kelurahan Kramas karena kurangnya aksesibilitas.

Terlepas dari jumlah dan sebaran huniannya, hunian mahasiswa dengan ketersediaan jenis hunian paling variatif terdapat pada Kelurahan Bulusan dan Kelurahan Kramas. Kedua kelurahan tersebut menyediakan hunian jenis HMO, PBSA dan juga hunian privat. Kesamaan kondisi yang terdapat pada kedua kelurahan tersebut adalah kelurahan mempunyai persentase lahan tidak terbangun yang tinggi sehingga sangat mungkin untuk dimanfaatkan sebagai lokasi penyediaan hunian mahasiswa. Alasan tersebut menyebabkan kedua kelurahan ini mempunyai hunian mahasiswa dengan jenis lebih variatif. Meskipun beberapa kawasan di kedua kelurahan ini mempunyai aksesibilitas kurang.

Ucapan Terima Kasih

Penelitian ini merupakan bagian dari payung penelitian Riset Dosen Mahasiswa (RDM) mengenai fenomena "Studentifikasi di Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang" dalam bimbingan Dr. -Ing. Santy Paulla Dewi, ST, MT. Di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Undip. Penulis mengucapkan terima

kasih kepada tim RDM, semua narasumber, dan responden yang telah berkenan memberikan data dan informasi demi kesempurnaan penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Anderson, D. J., Podgorny, K., Berríos-Torres, S. I., Bratzler, D. W., Dellinger, E. P., Greene, L., Nyquist, A.-C., Saiman, L., Yokoe, D. S., Maragakis, L. L., & others. (2014). Strategies to prevent surgical site infections in acute care hospitals: 2014 update. *Infection Control & Hospital Epidemiology*, 35(S2), S66--S88.
- Baron, M. G., & Kaplan, S. (2010). The Impact of "Studentification" on the Rental Housing Market.
- Butler, T. (2007). For Gentrification? *Environment and Planning A*, 39(1), 162–181. <https://doi.org/10.1068/a38472>.
- Fitrianingsih, M. (2011). Analisis Pengaruh Harga Sewa, Pendapatan Keluarga, Fasilitas, Lokasi, Dan Harga Substitusi Terhadap Permintaan Rusunawa Undip (Studi Kasus: Penghuni Rusunawa Undip Tahun 2011). Universitas Diponegoro.
- Foote, N. S. (2017). Beyond Studentification in United States College Towns: Neighborhood Change in the Knowledge Nodes, 1980-2010. *Environment and Planning A*, 49(6), 1341–1360. <https://doi.org/10.1177/0308518x17698962>.
- Garmendia, M., Coronado, J. M., & Ureña, J. M. (2012b). University Students Sharing Flats: When Studentification Becomes Vertical. *Urban Studies*, 49(12), 2651–2668. <https://doi.org/10.1177/0042098011428176>.
- Hayah, Z., & Dewi, S. P. (2020). Kajian Kerentanan Sosial Ekonomi Masyarakat Lokal Tembalang Terkait Proses Studentifikasi Di Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang. *Jurnal Ripetek*, 14(1), 34–43.
- He, S. (2015). Consuming urban living in 'villages in the city': Studentification in Guangzhou, China. *Urban Studies*, 52(15), 2849–2873.
- Hubbard, P. (2009). Geographies of Studentification and Purpose-built Student Accommodation: Leading Separate Lives? *Environment and Planning A*, 41(8), 1903–1923. <https://doi.org/10.1068/a4149>.
- Johari, N., Mohd, T., Abdullah, L., Ahmad@Mohamed, N., & Sani, S. I. A. (2017). Evaluating off-campus student housing preferences: A pilot survey. *AIP Conference Proceedings*, 1891(1), 20068.
- Kinton, C., Smith, D. P., & Harrison, J. (2016). De-studentification: Emptying Housing and Neighbourhoods of Student Populations. *Environment and Planning A*, 48(8), 1617–1635. <https://doi.org/10.1177/0308518x16642446>.
- Marhendriyanto, B. (2003). Pengaruh Kampus Perguruan Tinggi Terhadap Perkembangan Kawasan Sekitarnya di Kota Semarang.
- Monroy, P. (2017). Shifting Perspectives on 'Studentification': A Multidisciplinary Approach. *April*, 0–14. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.19080.62721>.
- Munro, M., & Livingston, M. (2012). Student Impacts on Urban Neighbourhoods: Policy Approaches, Discourses and Dilemmas. *Urban Studies*, 49(8), 1679–1694. <https://doi.org/10.1177/0042098011419237>.
- Nakazawa, T. (2017). Expanding the Scope of Studentification Studies. *Geography Compass*, 11(1), 1–13. <https://doi.org/10.1111/gec3.12300>.
- Prayoga, I. N. T. (2011). Pengaruh Gentrifikasi terhadap Pertumbuhan Kawasan Tembalang sebagai Permukiman Pinggiran Kota Semarang. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota. Fakultas Teknik. Universitas Diponegoro.
- Russo, A. P., van den Berg, L., & Lavanga, M. (2007). Toward a Sustainable Relationship Between City and University. *Journal of Planning Education and Research*, 27(2), 199–216. <https://doi.org/10.1177/0739456x07307208>
- Sabri, S., & Ludin, A. N. M. (2009). "Studentification" is it a Key Factor Within the Residential Decision-making Process in Kuala Lumpur. *South East Asian Technical Universities Consortium--3rd SEATUC Symposium Proceedings. Johor Bahru, Http://Eprints.Utm.My/12452/1/SoheilSabri2008_StudentificationIsItKeyFactor.Pdf*.
- Sabri, S., Nazri, A., & Ludin, M. (2008). "Studentification" Is It a Key Factor Within the Residential Decision-Making Process in Kuala Lumpur? 69–75.
- Sage, J., Smith, D., & Hubbard, P. (2013). New-build Studentification: A Panacea for Balanced Communities? *Urban Studies*, 50(13), 2623–2641. <https://doi.org/10.1177/0042098013477694>.
- Samadikun, B. P. (2004). Dampak Keberadaan Kampus Undip Tembalang Terhadap Kondisi Lingkungan Perumahan di Sekitarnya. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.

- Samadikun, B. P. (2014). Dampak Keberadaan Kampus Undip Tembalang terhadap Kondisi Lingkungan Perumahan di Sekitarnya. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
- Samadikun, B. P., Sudibyakto, S., Setiawan, B., & Rijanta, R. (2015). Dampak Perkembangan Kawasan Pendidikan Di Tembalang Semarang Jawa Tengah (The Impact Development of Education Area in Tembalang Semarang Jawa Tengah). *Jurnal Manusia Dan Lingkungan*, 21(3), 366–376.
- Situmorang, R., Antariksa, S., & Wicaksono, A. D. (2020). The Perception Of Stakeholders On Studentification In Malang City, Indonesia.
- Smith, D. P. (2003). 'Studentification': The Gentrification Factory? Lees 1999.
- Smith, D. P., & Holt, L. (2007). Studentification and "Apprentice" Gentrifiers Within Britain's Provincial Towns and Cities: Extending The Meaning of Gentrification. *Environment and Planning A*, 39(1), 142–161. <https://doi.org/10.1068/a38476>.
- Smith, D. P., & Hubbard, P. (2014). The Segregation of Educated Youth and Dynamic Geographies of Studentification. *Area*, 46(1), 92–100. <https://doi.org/10.1111/area.12054>.
- Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3), 427–450.
- Sugiyono. (2015). Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D). Alfabeta.
- Suradi, G. D. (2015). Studentifikasi di kawasan Pogung Kidul, Yogyakarta. Universitas Gadjah Mada.
- Ward, K. J. (2015). Geographies of Exclusion: Seaside Towns and Houses in Multiple Occupancy. *Journal of Rural Studies*, 37, 96–107. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2014.10.001>.
- Zuhdi, A., Ariastita, G., Perencanaan, D., & Arsitektur, F. (2018). FaktorFaktor Penentu Studentifikasi di Sekitar ITS Sukolilo. 7(2).