

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

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

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

Studentifikasi merupakan penjabaran definisi dari fenomena gentrifikasi. Proses studentifikasi dijelaskan sebagai sebuah proses di mana terbentuknya konsentrasi mahasiswa sebagai pendatang ke dalam suatu lingkungan permukiman yang diakibatkan oleh pembangunan kawasan pendidikan sehingga memicu perkembangan dalam berbagai aspek di suatu wilayah baik secara spasial maupun non spasial menyangkut kualitas lingkungan, kesehatan, sosial, dan ekonomi (Brooks, Adger &

Kelly, 2005; Kinton, Smith & Harrison, 2016). Perkembangan yang terjadi tentunya membawa dampak yang beragam baik menuju ke arah yang positif maupun sebaliknya, tergantung dari karakter lingkungan yang terbentuk dan tindakan antisipasi maupun respon terhadap proses studentifikasi tersebut (Hubbard, 2008; Kennedy & Leonard, 2001). Dampak dari terbentuknya suatu lingkungan disebut sebagai *place value* atau nilai tempat. Menurut Carmona (2018), *place value* dan kualitas tempat memiliki keterkaitan yang sebanding, di mana kualitas menentukan *place value* yang terbentuk dan *place value* akan mendefinisikan kualitas.

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

Penelitian ini ingin menjelaskan secara kuantitatif mengenai dampak perubahan kualitas tempat akibat studentifikasi terhadap pertambahan nilai properti. Hal ini secara tidak langsung dapat menunjukkan kesesuaian kondisi yang terjadi di wilayah penelitian dengan teori yang akan disintesis dalam penelitian ini atau bahkan wilayah penelitian memiliki pola dan karakteristik yang berbeda. Dengan adanya kajian *place value* pada kawasan studentifikasi Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia, akan diketahui kronologi perkembangan fisik akibat terjadinya studentifikasi dan bagaimana kecenderungan *place value* yang terbentuk sehingga dapat menjelaskan akibatnya terhadap nilai properti di sekitar kawasan studentifikasi. Maka dari itu, penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya yang terbatas pada penjelasan kronologi perkembangan wilayah dan faktor penyebab peningkatan secara umum saja. Namun, penelitian ini lebih menjelaskan mengenai pengaruh studentifikasi terhadap perubahan nilai properti di suatu kawasan pendidikan. Terlebih

penelitian ini dapat menjadi pertimbangan bagi pemerintah dalam menyusun kebijakan mengenai pemanfaatan lahan, bagi institusi dalam penyediaan akomodasi bagi mahasiswanya, dan memberikan pemahaman pada masyarakat secara umum akan pentingnya berinvestasi pada kualitas lingkungan binaan untuk meningkatkan *place value* dan kualitas hidup yang lebih baik.

1.2 Perumusan Masalah

Kampus terpadu Universitas Islam Indonesia merupakan salah satu pusat layanan pendidikan yang dibangun di Kabupaten Sleman. Lokasinya yang strategis yaitu berbatasan dengan Jalan Kaliurang yang merupakan wujud fisik garis imajiner Yogyakarta sehingga kampus ini memiliki aksesibilitas yang tinggi. Keberadaan kampus ini memicu peningkatan konsentrasi mahasiswa sebagai pendaftar ke kawasan pendidikan tersebut sekaligus memicu peningkatan aktivitas ekonomi. Awal mula pembangunan fasilitas tersebut terkonsentrasi sepanjang Jalan Kaliurang di Timur kawasan pendidikan Universitas Islam Indonesia (UII) karena memiliki aksesibilitas yang mudah. Namun seiring berkurangnya ketersediaan lahan dan bertambahnya harga lahan, para pemilik modal mulai merambah lahan yang semula adalah lahan perkebunan kering menjadi pertokoan, indekost, pelayanan jasa, warung makan hingga *laundry*.

Pembahasan topik terkait melalui kajian ilmiah tentang pengaruh studentifikasi terhadap wilayah di sekitarnya masih belum banyak ditemukan. Berdasarkan kenyataan di lapangan, penentuan suatu kawasan menjadi kawasan pendidikan membawa pengaruh yang signifikan terhadap perkembangan wilayah di sekitarnya. Minimnya informasi ini menyebabkan kurangnya pemahaman masyarakat akan pentingnya berinvestasi secara optimal pada lingkungan binaan. Mengingat adanya intervensi dari masyarakat terhadap pemanfaatan ruang yang menimbulkan pergerakan nilai properti dari suatu lahan sehingga berpotensi mengubah fungsi dan guna lahan di kawasan tersebut, maka pengaruh studentifikasi terhadap *place value* berupa nilai properti menjadi hal yang menarik untuk dikaji. Berdasarkan latarbelakang dan penjelasan diatas, maka dapat dirumuskan pertanyaan antara sebagai berikut:

1. Bagaimana kronologi perkembangan fisik dan non fisik di sekitar Kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia (UII)?
2. Bagaimana perubahan nilai properti selama terjadi proses studentifikasi di Kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia (UII)?
3. Apakah studentifikasi berpengaruh terhadap nilai properti sebagai *place value* Kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia (UII)?

Sehingga didapatkan pertanyaan penelitian “Bagaimana pengaruh studentifikasi terhadap *place value* kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia Yogyakarta?”

1.3 Tujuan dan Sasaran

Adapun tujuan dan sasaran penelitian berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan adalah sebagai berikut :

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui pengaruh studentifikasi terhadap *place value* kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

1.3.2 Sasaran

Sasaran yang dilakukan untuk mencapai tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi perkembangan fisik dan non-fisik yang terjadi di kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia (UII) dan sekitarnya.
2. Menganalisis perubahan luas lahan terbangun dan jenis pemanfaatan lahan sebagai indikator aspek fisik wilayah penelitian.
3. Menganalisis perubahan jumlah dan struktur penduduk serta jumlah mahasiswa tiap tahun ajaran sebagai indikator non-fisik wilayah penelitian.
4. Mengidentifikasi perubahan nilai properti selama terjadi proses studentifikasi di sekitar kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia (UII).
5. Menganalisis harga lahan berdasarkan harga pasar, kondisi fisik, status kepemilikan, dan jenis pemanfaatan properti di sekitar kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia (UII).
6. Menganalisis pengaruh studentifikasi terhadap nilai properti sebagai aspek *place value* di wilayah penelitian.

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam penelitian ini meliputi ruang lingkup wilayah, ruang lingkup materi, dan definisi operasional. Ruang lingkup wilayah adalah batasan wilayah yang dijadikan objek pada penelitian ini. Sedangkan, ruang lingkup materi adalah batasan substansi yang dibahas dalam penelitian ini. Berikut merupakan uraian dari ruang lingkup penelitian:

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

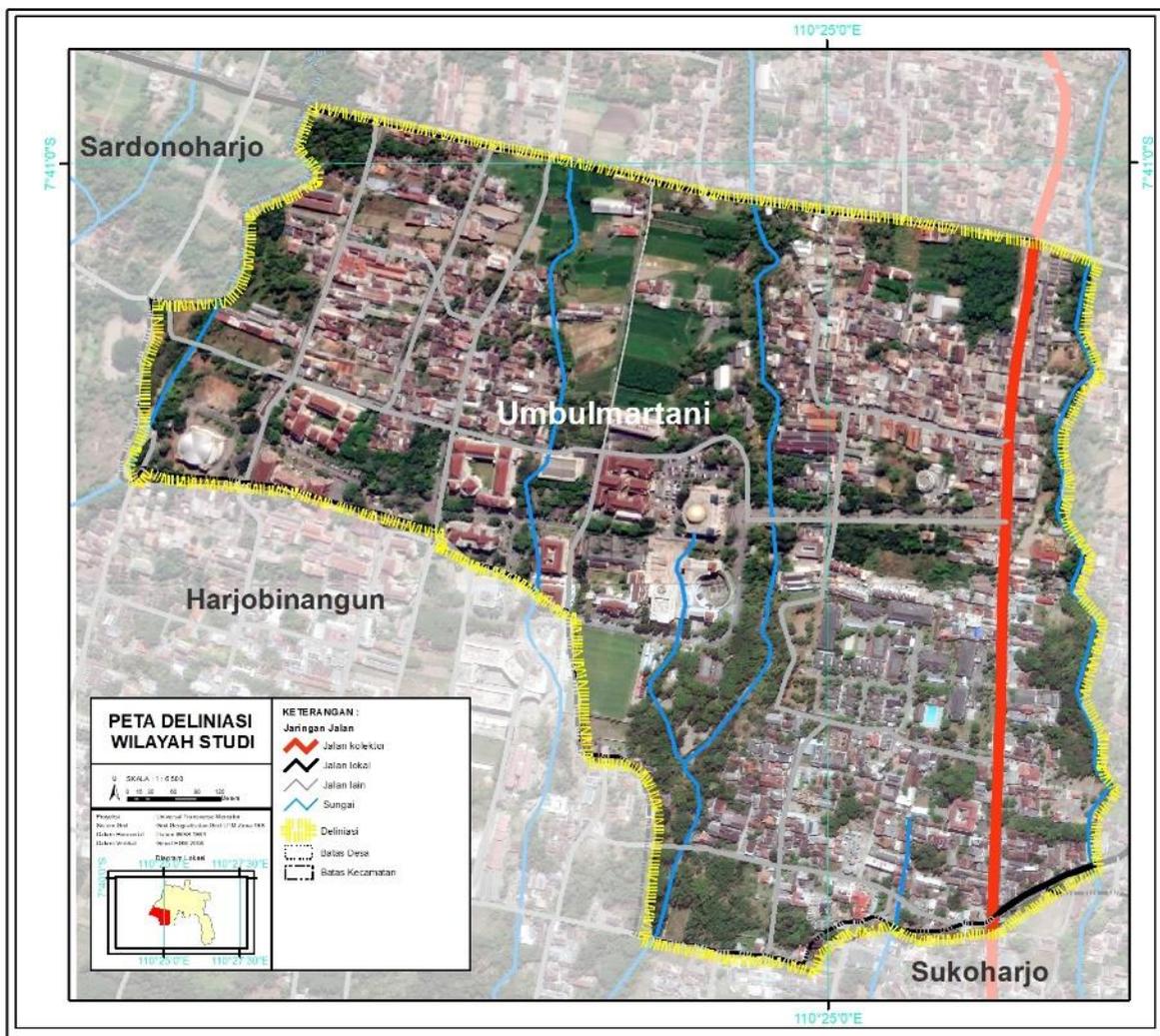
Wilayah studi yang dipilih adalah dusun-dusun yang langsung berbatasan dengan lokasi Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia yaitu Dusun Kimpulan, Lodadi, dan Tegalsari yang termasuk ke dalam wilayah Desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman. Secara administratif dan geografis wilayah studi memiliki luas wilayah sebesar 85,21 hektar dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Degolan

Sebelah Selatan : Dusun Nglanjaran dan Dusun Bojotan, Kecamatan Ngaglik

Sebelah Timur dan Barat : Jalan lingkungan

Penentuan dusun-dusun tersebut berdasarkan pertimbangan bahwa persil yang terdapat di dalam wilayah dusun-dusun tersebut dianggap sebagai persil yang kegiatan di atasnya terdampak pembangunan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia sebagai bangkitan aktivitas utama di wilayah tersebut. Selain itu, pertimbangan lain adalah kemudahan akses terhadap data. Mengingat basis data terkait nilai dan atribut properti di Indonesia yang belum terdokumentasikan dengan baik, maka data yang digunakan adalah data primer melalui survei langsung. Ruang lingkup wilayah ditunjukkan pada Gambar 1.1.



Gambar 1.1 Peta Ruang Lingkup Wilayah Penelitian
Sumber: Hasil Analisis, 2022

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi secara umum merupakan berisi tentang materi studi yang dikaji dalam penelitian dengan batasan-batasan tentang identifikasi dan analisis dari aspek-aspek berikut ini:

1. Penentuan wilayah studi didasarkan pada perubahan yang terlihat secara spasial dan non spasial yaitu perubahan luas lahan terbangun dan perubahan jenis penggunaan lahan serta *place value* yang terbentuk akibat fenomena studentifikasi di sekitar Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia difokuskan pada aspek ekonomi yaitu harga lahan.
2. Studentifikasi merupakan penjabaran lain tentang fenomena gentrifikasi. Gentrifikasi menurut Lees (2013) merupakan proses transformasi kawasan yang kondisi awalnya buruk menjadi kawasan yang dipenuhi masyarakat berpenghasilan menengah dan pemanfaatan lahannya didominasi fungsi komersial. Studentifikasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah proses transformasi kawasan yang disebabkan oleh adanya konsentrasi mahasiswa sebagai gentrifier yang memunculkan aktivitas-aktivitas baru di kawasan tersebut.
3. Nilai properti merupakan indikator dimensi ekonomi *place value* yang dikemukakan oleh Carmona (2009). Nilai properti dilihat dari karakteristik fisik properti terkait ukuran luas properti dan status penggunaan properti berdasarkan sertifikat tanah ketika lahan tersebut di transaksikan serta aksesibilitas berupa jarak antara lahan dengan fasilitas-fasilitas pendidikan yang ada di sekitar wilayah studi.
4. Metode regresi linier berganda digunakan untuk mengetahui hubungan secara linear antara dua atau lebih variabel independen (variabel pembentuk nilai properti yang dipengaruhi studentifikasi) dengan variabel dependen (nilai properti).

1.4.3 Definisi Operasional

Definisi operasional penelitian dimaksud adalah untuk menghindari perbedaan pemahaman yang berkaitan tentang istilah – istilah dalam judul penelitian.

1. Studentifikasi adalah fenomena perkembangan suatu wilayah yang disebabkan oleh adanya konsentrasi mahasiswa. Dalam penelitian ini, pengaruh studentifikasi terhadap perkembangan kawasan dalam rentang waktu tahun 1990 sampai dengan tahun 2022. Pengaruh ini dilihat dari aspek fisik yaitu adanya pemanfaatan properti untuk pemenuhan kebutuhan mahasiswa dan riwayat perluasan lantai pada properti tersebut serta dari aspek non fisik berupa perubahan struktur dan mata pencaharian penduduk.
2. *Place value* adalah beragam bentuk nilai yang dihasilkan sebagai konsekuensi dari bagaimana tempat dibentuk. Dalam penelitian ini, *place value* dibatasi menjadi nilai ekonomi dengan fokus topik nilai properti. Nilai properti yang dimaksud dalam penelitian dilihat dari sudut pandang *market value* yaitu harga pada tanggal penilaian yang diperoleh dari transaksi jual beli properti

tersebut dan *utility value* yaitu nilai kegunaan. Nilai suatu properti akan dipengaruhi atau ditentukan oleh sifat-sifat fisik dari properti itu sendiri dan faktor-faktor di luar properti yang mempunyai pengaruh atau dampak terhadap properti tersebut.

3. Perubahan nilai properti yang diteliti berupa harga lahan perkiraan dan jenis penggunaan properti. Nilai properti yang dimaksud dalam penelitian ini dibatasi tanpa mengikut sertakan nilai bangunan yang ada pada properti tersebut.

1.5 Manfaat Penelitian

Berikut merupakan manfaat yang dapat diambil dari penelitian dengan judul “Pengaruh Studentifikasi terhadap *Place Value* Kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia Yogyakarta”, antara lain:

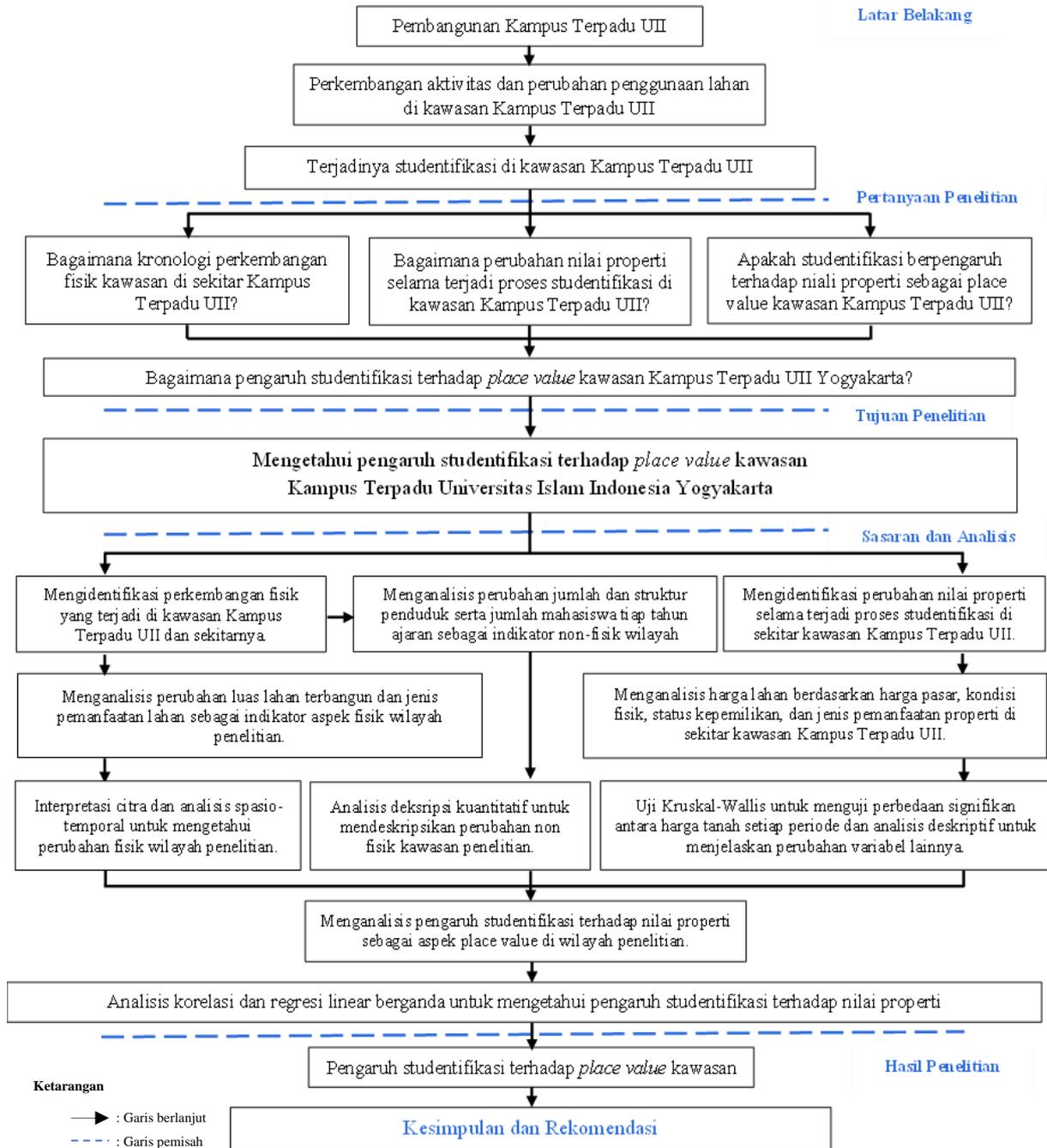
1. Bagi penulis, penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan serta mengembangkan ilmu-ilmu yang didapatkan selama masa perkuliahan terkait gentrifikasi khususnya fenomena studentifikasi, properti, nilai tempat, dan hubungan antara fenomena studentifikasi terhadap perubahan nilai properti;
2. Bagi pemerintah Kabupaten Sleman, memberikan informasi mengenai perubahan penggunaan lahan sebagai dasar pertimbangan dalam menyusun kebijakan mengenai pemanfaatan lahan;
3. Bagi institusi pendidikan terkait, memberikan informasi terkait perkembangan kawasan di sekitar institusi sebagai pertimbangan dalam penyediaan akomodasi bagi mahasiswa;
4. Bagi masyarakat, memberikan pemahaman secara umum akan pentingnya berinvestasi pada kualitas lingkungan binaan untuk meningkatkan *place value* dan kualitas hidup yang lebih baik.
5. Bagi peneliti lain, memberikan kontribusi sebagai sumber rujukan informasi bagi peneliti yang melakukan penelitian dengan tema serupa.

1.6 Kerangka Pikir

Kerangka berpikir merupakan sintesis konsep berpikir tentang alur penelitian berdasarkan latar belakang, pertanyaan penelitian, tujuan, metodologi dan hasil yang diharapkan. Proses pemikiran pertama adalah mengidentifikasi suatu fenomena kemudian merumuskan permasalahan dari fenomena yang terjadi. Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, ditentukan tujuan penelitian dan sasaran untuk mencapai tujuan tersebut. Setelah itu, dilakukan tahap analisis untuk menyelesaikan permasalahan penelitian sesuai dengan kajian literatur dan sasaran yang dibuat. Hasil analisis yang didapatkan kemudian dapat ditarik kesimpulan dan rekomendasi.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya pembangunan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia (UII) yang menyebabkan perkembangan aktivitas dan perubahan penggunaan lahan sehingga memicu proses studentifikasi. Berdasarkan latar belakang tersebut, dirumuskan pertanyaan antara yaitu bagaimana kronologi perkembangan fisik dan non fisik kawasan, bagaimana perubahan nilai properti yang terjadi selama proses studentifikasi, apakah studentifikasi berpengaruh terhadap nilai properti sebagai aspek *place value* kawasan, dan dirumuskan pertanyaan penelitian yaitu bagaimana pengaruh studentifikasi terhadap *place value* kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia (UII). Untuk menjawab pertanyaan tersebut, maka dirumuskan tujuan penelitian yaitu mengetahui pengaruh studentifikasi terhadap *place value* kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Dalam rangka mencapai tujuan penelitian, dirumuskan enam sasaran penelitian antara lain mengidentifikasi perkembangan fisik dan non fisik yang terjadi di Kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia dan sekitarnya. Sasaran pertama ini diturunkan menjadi menganalisis perubahan lahan terbangun dan jenis pemanfaatan lahan sebagai aspek fisik wilayah penelitian yang dianalisis dengan analisis spasio-temporal dan interpretasi citra. Sasaran pertama juga diturunkan menjadi menganalisis perubahan jumlah dan struktur penduduk serta jumlah mahasiswa tiap tahun ajaran yang dianalisis dengan analisis deskriptif kuantitatif. Sasaran keempat yaitu mengidentifikasi perubahan nilai properti selama terjadi proses studentifikasi dan diturunkan menjadi menganalisis harga lahan berdasarkan harga pasar, kondisi fisik, status kepemilikan, dan jenis pemanfaatan properti di sekitar kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia. Berdasarkan hasil temuan dari analisis sebelumnya, data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan analisis regresi linier berganda untuk mengetahui pengaruh studentifikasi terhadap *place value* kawasan. Variabel dependen yang digunakan adalah harga lahan eksisting dan variabel independen adalah jarak properti dari pusat fasilitas pendidikan, riwayat perluasan lantai, jenis penggunaan properti, dan status kepemilikan properti. Hasil temuan penelitian merupakan jawaban dari pertanyaan penelitian yang selanjutnya dapat disimpulkan dan menghasilkan rekomendasi. Adapun kerangka pikir dalam penelitian ini dijelaskan pada Gambar 1.2.



Gambar 1.2 Kerangka Pikir Penelitian
Sumber: Analisis Peneliti, 2022

1.7 Metode Penelitian

Pada penelitian “Pengaruh Studentifikasi terhadap Place Value Kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia” telah ditetapkan teori penelitian yang menjadi dasar dalam penentuan variabel penelitian. Variabel tersebut perlu dikumpulkan dan dianalisis untuk dapat menjawab tujuan penelitian. Berikut dijelaskan mengenai metode, pendekatan, teknik sampling, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, dan kerangka analisis penelitian:

1.7.1 Metode dan Pendekatan Penelitian

Dalam upaya mencapai tujuan penelitian, pendekatan penelitian diperlukan sebagai pedoman dasar dalam sebuah penelitian untuk dapat memudahkan pelaksanaan kegiatan penelitian tersebut. Pada bagian metode dan pendekatan penelitian ini, penulis akan menjelaskan tentang metode dan pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam melaksanakan kegiatan penelitian sehingga dapat menjawab pertanyaan penelitian atau *research question* yang penulis telah susun. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh studentifikasi terhadap *place value* Kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia (UII). Pendekatan yang digunakan untuk mencapai tujuan penelitian ini adalah pendekatan deduktif dengan metode penelitian kuantitatif.

Pendekatan deduktif merupakan proses penalaran dan pemberian penjelasan teoritis ke dalam bentuk realistik atau dapat diartikan sebagai suatu metode penjelasan dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus. Sedangkan, metode penelitian kuantitatif adalah pendekatan untuk menguji teori objektif dengan memeriksa hubungan antar variabel. Variabel-variabel yang didapatkan dari instrumen penelitian, kemudian data bernomor tersebut dapat dianalisis dengan menggunakan prosedur statistik (Creswell & Creswell, 2014). Metode ini akan digunakan untuk mengetahui seberapa besar perubahan nilai lahan tiap periode akibat terjadinya fenomena studentifikasi. Selanjutnya, akan diidentifikasi seberapa besar pengaruh tiap variabel yang terbentuk dalam proses studentifikasi terhadap nilai properti.

1.7.2 Metode dan Teknik Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian, hal penting yang harus dilakukan adalah pemilihan metode pengumpulan data yang tepat karena dengan data tersebut penulis dapat menjawab pertanyaan penelitian dan mencapai tujuan penelitian serta menguji hipotesis. Apabila instrumen pengumpulan data penelitian yang dipilih tidak tepat atau tidak dapat disusun dengan baik, maka mustahil hasil penelitian tersebut akan memiliki hasil yang baik (Syahrudin & Salim, 2012). Teknik pengumpulan data untuk memenuhi kebutuhan data dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data secara primer dan sekunder. Berikut merupakan penjabaran mengenai teknik pengumpulan data pada penelitian ini:

1. Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer merupakan sebuah metode pengumpulan data yang didapatkan dengan cara langsung dari narasumber atau hasil survey lapangan yang dilakukan oleh peneliti. Pada penelitian ini, teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan cara:

a. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data primer dengan melakukan pengamatan indikator dari variabel secara langsung di lapangan. Teknik observasi yang digunakan dalam penelitian ini akan dilakukan secara terstruktur. Teknik ini juga sekaligus berfungsi sebagai cross-check kebenaran data yang berasal dari data sekunder. Observasi dilakukan untuk melihat kondisi fisik properti di lokasi penelitian. Data yang diambil berupa perubahan jenis pemanfaatan lahan dan bangunan serta jarak properti ke Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia. Objek yang diobservasi adalah lahan dan bangunan yang mengalami perubahan fungsi menjadi fungsi komersial sejak terbangunnya Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia.

b. Kuisisioner

Teknik pengumpulan data dengan kuisisioner dilakukan untuk mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan dan kebutuhan penelitian mengacu pada variabel yang telah disusun. Kuisisioner akan dilakukan secara tertutup dengan pertanyaan yang telah disusun serta jawaban yang tidak akan melebar ke hal selain kebutuhan penelitian. Teknik sampling yang digunakan adalah *purposive sampling*. Sampling penilaian atau pakar ini diambil berdasarkan kriteria-kriteria tertentu (Sugiyono, 2008). Sasaran responden dalam pengumpulan data sekunder adalah masyarakat yang memiliki properti di wilayah penelitian serta telah menetap kurang lebih selama dua puluh tahun sejak terbangunnya Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia.

c. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk menggali data dan memperkuat jawaban dari responden. Teknik yang digunakan yaitu wawancara secara terbuka tetapi tidak keluar dari topik yang ingin digali seperti perkembangan lingkungan di sekitar Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia dan perubahan harga lahan selama kurun waktu 20 tahun. Narasumber wawancara adalah pihak perangkat desa untuk menggali data mengenai perubahan yang terjadi di wilayah penelitian dan tokoh masyarakat (Kepala Dusun dan Ketua RW) yang sangat paham mengenai perubahan lingkungan yang terjadi akibat adanya studentifikasi di wilayah penelitian. Daftar narasumber penelitian ditunjukkan pada Tabel 1.1.

Tabel 1.1 Daftar Narasumber Penelitian

No	Nama Narasumber	Jabatan
1	Ponijo	Kepala Dukuh Lodadi
2	Sokiman	Kepala Dukuh Kimpulan
3	Nirwandoyo	Ketua RW01 Dusun Kimpulan
4	Bambang Sukotjo	Tokoh Masyarakat

Sumber: Analisis Penulis, 2022

2. Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder merupakan pengumpulan sumber data secara tidak langsung dari sumber pertama, yang mampu memberikan data tambahan serta penguatan terhadap data penelitian. Pengumpulan data untuk keperluan analisis ini dilakukan secara sekunder dengan mengambil data dari wali-wali data yang dapat dipercaya untuk dilakukan kajian ilmiah dan telaah dokumen. Data-data yang dikumpulkan dengan metode pengumpulan data sekunder ini berupa data citra satelit, data monografi desa, serta data-data mengenai kondisi fisik properti, status kepemilikan lahan dan harga lahan. Teknik yang dapat digunakan dalam penyajian data sekunder antara lain dalam bentuk tabel, gambar, maupun matriks.

1.7.3 Teknik Sampling

Sugiyono (2012) menjelaskan bahwa teknik sampling adalah teknik dalam penelitian yang digunakan dalam penentuan jumlah sampel. Sedangkan, sampel diartikan sebagai sebagian dari keseluruhan populasi yang terpilih dan dapat merepresentasikan karakteristik dari populasi tersebut. Teknik ini digunakan saat populasi penelitian jumlahnya terlalu besar dan tidak memungkinkan untuk mendapatkan data dari seluruh populasi. Penelitian ini menggunakan teknik sampling yaitu sampling bertujuan (*Purposive Sampling*). Teknik ini dipilih peneliti sesuai dengan kebutuhan data harga lahan dan perkembangan kawasan selama kurun waktu yang lama. Alasan lain dipilihnya teknik sampling ini adalah pada kenyataannya tidak semua populasi dapat memberikan informasi harga lahan karena informasi ini hanya dapat diberikan oleh orang yang kompeten seperti orang yang terbiasa melakukan jual beli lahan, atau orang yang memiliki properti serta telah lama tinggal di kawasan penelitian.

Pengambilan sampel ini menggunakan rumus Isaac dan Michael (Sugiyono, 2013). Sampel diambil berdasarkan jumlah kepala keluarga yang tinggal di wilayah penelitian yaitu sebanyak 1.075 kepala keluarga. Dalam penentuan ukuran sampel akan digunakan rumus sebagai berikut:

$$S = \frac{\lambda^2 \times N \times P(1 - P)}{d^2 \times (N - 1) + \lambda^2 P(1 - P)}$$

Keterangan:

S : Jumlah Sampel

λ^2 : Chi kuadrat yang harganya tergantung derajat kebebasan dan tingkat kesalahan. Untuk derajat kebebasan 1 dan kesalahan 10% harga Chi Kuadrat = 2,706 (Tabel Chi Kuadrat)

N : Jumlah Populasi

P : Proporsi (0,5)

d : Nilai Ketelitian (10%)

Apabila jumlah populasi penelitian sebanyak 1.075 kepala keluarga, maka jumlah sampel yang akan digunakan berdasarkan rumus diatas sebagai berikut:

$$S = \frac{2,706 \times 1.075 \times 0,5(1 - 0,5)}{0,1^2 \times (1.075 - 1) + 2,706 \times 0,5(1 - 0,5)}$$

$$S = \frac{727,2375}{11,4165}$$

$$S = 64,7$$

$$S = 65 \text{ sampel}$$

Berdasarkan perhitungan diatas, maka jumlah sampel untuk kuisisioner masyarakat dalam wilayah penelitian yaitu sebanyak 65 kepala keluarga atau responden yang diambil secara acak. Dalam jumlah sampel tersebut, akan dibagi pada setiap dusun berdasarkan jumlah RW yang ada dalam wilayah studi. Pendistribusian sampel tiap dusun ditunjukkan pada tabel 1.2.

Tabel 1.2 Tabel Distribusi Sampel Penelitian

No	Dusun	Populasi	Sampel
1.	Lodadi	365 KK	$S = \frac{365}{1075} \times 65 \text{ sampel}$ $S = 22 \text{ sampel}$
2.	Tegalsari	360 KK	$S = \frac{360}{1075} \times 65 \text{ sampel}$ $S = 21 \text{ sampel}$
3.	Kimpulan	350 KK	$S = \frac{350}{1075} \times 65 \text{ sampel}$ $S = 22 \text{ sampel}$
Jumlah		1075 KK	65 sampel

Sumber: Analisis Penulis, 2022

1.7.5 Teknik Analisis Data

Berdasarkan sasaran yang telah ditentukan dan variabel yang di sintesis dari literatur terkait, ditentukan beberapa tahapan analisi yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan penelitian. Sasaran pertama dan kedua pada penelitian ini akan dianalisis menggunakan analisis spasio temporal, sasaran ketiga dan kelima akan dianalisis menggunakan analisis deskriptif kuantitatif, sasaran keempat akan dianalisis menggunakan analisis Kruskal-Wallis, dan sasaran keenam akan dianalisis menggunakan analisis regresi linier berganda. Berikut merupakan penjabaran dari keempat analisis yang akan dilakukan dalam penelitian ini:

1. Analisis Spasio-Temporal

Analisis ini digunakan untuk mengidentifikasi kronologi perkembangan wilayah studi yang didapatkan dari peta citra Quickbird time series. Berdasarkan peta citra, akan diidentifikasi perubahan luas lahan terbangun dan penggunaan lahan yang terlihat dari tahun 1990 - 2022. Teknik analisis ini akan digunakan untuk mencapai sasaran 1.

2. Analisis Deskriptif Kuantitatif

Sedangkan, aspek nilai properti lainnya berupa jumlah penduduk dan mahasiswa tiap tahun ajaran, kondisi fisik properti dan status kepemilikan properti. Berdasarkan data yang didapat dari hasil telaah dokumen, observasi, dan kuisisioner akan dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif dengan mendeskripsikan maupun menggambarkan hasil data tersebut untuk kemudian ditarik kesimpulan.

3. Analisis Kruskal-Wallis

Untuk membandingkan harga tanah selama proses studentifikasi (tahun 1990-2021) digunakan uji non parameterik. Pengelompokan perubahann nilai lahan akan dibagi per satu dekade atau menjadi 3 periode untuk melihat perubahannya. Data yang diambil untuk dianalisis dalam penelitian ini bersifat tidak terdistribusi normal, sehingga Uji Kruskal-Wallis dipilih sebagai uji yang paling tepat. Statistika Uji Kruskal-Wallis merupakan uji statistik non-parametrik yang digunakan untuk mempelajari perbedaan rata-rata antara lebih dari dua kelompok atau k buah kelompok. Uji statistik ini diperkenalkan oleh William H. Kruskal dan W. Allen Wallis pada tahun 1952. Uji statistik ini dapat menggantikan uji ANOVA satu jalan apabila data penelitian yang diuji berbentuk data peringkat atau data dalam skala ordinal. Uji Kruskal-Wallis tidak memerlukan asumsi normal dan homogen pada distribusi induknya. Sedangkan, persyaratan yang harus dipenuhi untuk dapat menggunakan uji ini adalah k buah sampel dipilih secara acak dan data awal dalam k buah kelompok yang akan disusun peringkatnya merupakan data kontinu.

Apabila n_k adalah sampel unsur ke-k yang lebih besar daripada 5 untuk setiap sampel maka formula statistik Kruskal-Wallis adalah dinyatakan sebagai berikut:

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

H yang akan mendekati distribusi Chi-Square χ^2 dengan derajat kebebasan (db) = $k - 1$. Penerimaan dan penolakan hipotesis nol ditentukan berdasarkan perbandingan dan H^2_{hitung} dan X^2_{kritis} .

Berikut merupakan langkah-langkah pengujian Kruskal-Wallis:

- a. Menyatakan hipotesis statistika.

$$H_0 : \mu_1 = \mu_2 = \mu_3 = \mu_4$$

$$H_1 : \text{Selain } H_0$$

- b. Menentukan nilai kritis X^2 .

Statistik yang digunakan dalam uji Kruskal-Wallis dilambangkan dengan H. Taraf signifikansi $\alpha = 0,05$ dan db = $k - 1$.

- c. Menentukan nilai statistik H.

Mengurutkan data tanpa memerhatikan sampelnya: data terkecil diberi nomor rank 1 dan yang lebih besar diberi rank 2 dan seterusnya. Apabila terdapat data yang sama maka digunakan angka rata-rata. Hasil penyusunan didistribusikan kedalam tabel.

- d. Menjumlahkan rank sampel.

- e. Menghitung jumlah ukuran sampel dari keseluruhan sampel (N).

$$N = n_1 + n_2 + n_3 + n_n$$

- f. Menghitung statistik H dengan rumus ($k = 4$).

- g. Menentukan *Effect size*.

$$R_h^2 = \frac{H(N+1)}{N^2 - 1}$$

- h. Kesimpulan.

Apabila $H > X^2$, maka H_0 ditolak dan sebaliknya.

4. Analisis Regresi Linier Berganda

Seberapa besar faktor-faktor studentifikasi yang berpengaruh terhadap harga lahan di kawasan studentifikasi akan dianalisis menggunakan analisis regresi linier berganda. Analisis regresi adalah teknik analisis untuk jenis penelitian asosiatif. Tujuan analisis ini adalah untuk mempelajari pengaruh variabel bebas (*predictor*) terhadap variabel tak bebas (*criterion*). Menurut Drapper dan Smith (1992) analisis regresi linier berganda dapat mendefinisikan hubungan antara satu variabel dependen dengan satu atau lebih variabel independen. Hubungan tersebut dapat dinyatakan secara umum sebagai berikut :

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_{i1} + \beta_2 X_{i2} + \dots + \beta_k X_{ik} + \epsilon_i$$

Keterangan :

Y_i : Variabel dependen untuk pengamatan ke-i

β_0, β_i : Parameter

X_{i1}, X_{i2} : Variabel Independen

ε_i : Error untuk pengamatan ke-i

Berikut merupakan langkah-langkah untuk melihat apakah suatu hipotesis yang diajukan ditolak atau dapat diterima :

a. Normalitas

Menurut Ghozali (2011), uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal. Asumsi persyaratan normalitas harus terpenuhi untuk mengetahui apakah residual/error dari data berdistribusi normal atau untuk mengetahui apakah data sampel berasal dari populasi yang berdistribusi normal. Uji statistik yang digunakan adalah kolmogorov-smirnov. Hipotesis yang digunakan adalah sebagai berikut :

H_0 : data berdistribusi normal

H_1 : data tidak berdistribusi normal

Tingkat signifikan $\alpha = 5\%$

Pengambilan keputusan : Jika p-value < 0,05 maka H_0 ditolak

b. Autokorelasi

Menurut Sujarweni (2015), ada tidaknya penyimpangan asumsi klasik autokorelasi yaitu korelasi yang terjadi antara residual pada satu pengamatan dengan pengamatan lain pada model regresi dapat diketahui melalui uji autokorelasi. Persyaratan yang harus terpenuhi adalah tidak adanya autokorelasi dalam model regresi. Metode pengujian yang sering digunakan adalah dengan uji Durbin-Watson (Uji DW) dengan ketentuan sebagai berikut :

i. Jika $d < dL$, artinya H_0 ditolak atau terdapat autokorelasi.

ii. Jika $(d > dL)$, berarti terdapat autokorelasi.

iii. Jika d terletak antara dL dan $(4-dU)$, maka hipotesis nol diterima, yang berarti tidak ada autokorelasi.

iv. Jika $dL < d < dU$ atau $(4-dU)$, berarti tidak dapat disimpulkan.

c. Multikolinieritas

Salah satu syarat yang harus terpenuhi dalam pembentukan model regresi dengan beberapa variabel prediktor adalah tidak ada kasus multikolinieritas atau tidak terdapat korelasi antara satu variabel prediktor dengan variabel prediktor yang lain. Dalam model regresi, adanya korelasi antar variabel prediktor menyebabkan taksiran parameter regresi yang dihasilkan akan memiliki error yang sangat besar. Pendeteksian kasus multikolinieritas dilakukan

menggunakan kriteria VIF (*Varians Inflation Factor*) lebih besar dari 10 menunjukkan adanya multikolinieritas anatar variabel prediktor. Nilai VIF dinyatakan sebagai berikut :

$$VIF = \frac{1}{1 + R_j^2}$$

Dengan R_j^2 adalah koefisien determinasi antara satu variabel prediktor X_j dengan variabel prediktor lainnya.

d. Uji Statistik F

Uji ini digunakan untuk menunjukkan keberartian koefisien regresi atau signifikansi variabel terikat (Y) dengan variabel-variabel bebas (X). Uji ini dilakukan dengan menggunakan probability of F atau F value.

e. Koefisien Determinasi (R^2)

Goodness of fit atau kesesuaian model analisis diuji menggunakan uji koefisien determinasi (R^2). Dalam uji ini, apabila nilai koefisien determinasi mendekati angka 0, maka dinyatakan bahwa model tersebut kurang mencakup keseluruhan variabilitas dengan variabel-variabel yang dimasukkan ke dalam model persamaan regresi. Sebaliknya, apabila nilai $R^2 = 1$ atau mendekati 1, maka dapat dinyatakan bahwa nilai observasi (sampel) terletak pada garis regresi dengan tingkat kesesuaian model tinggi.

f. Adjusted R^2

untuk merefleksikan R^2 sebagai ukuran kesesuaian model dalam menjelaskan keseluruhan populasi (bukan hanya sampel).

g. Koefisien Korelasi (r), menunjukkan hubungan antara variabel terikat dengan variabel-variabel bebasnya. Korelasi dapat menunjukkan hubungan yang positif maupun korelasi negatif.

Pada penelitian ini, variabel terikat yang digunakan adalah nilai properti berupa nilai tanah dan bangunan serta variabel bebasnya adalah jarak properti ke Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia, riwayat pertambahan luas lantai, jenis pemanfaatan properti, status kepemilikan properti.

$$NLPROP_i = b_0 + b_1 JARAK_i + b_2 LSLNT_i + b_4 GNPROP_i + b_5 STMLK_i + e_i$$

Keterangan:

NLPROP : Nilai Properti (Harga Tanah)

JARAK : Jarak Properti ke Kampus Terpadu UII

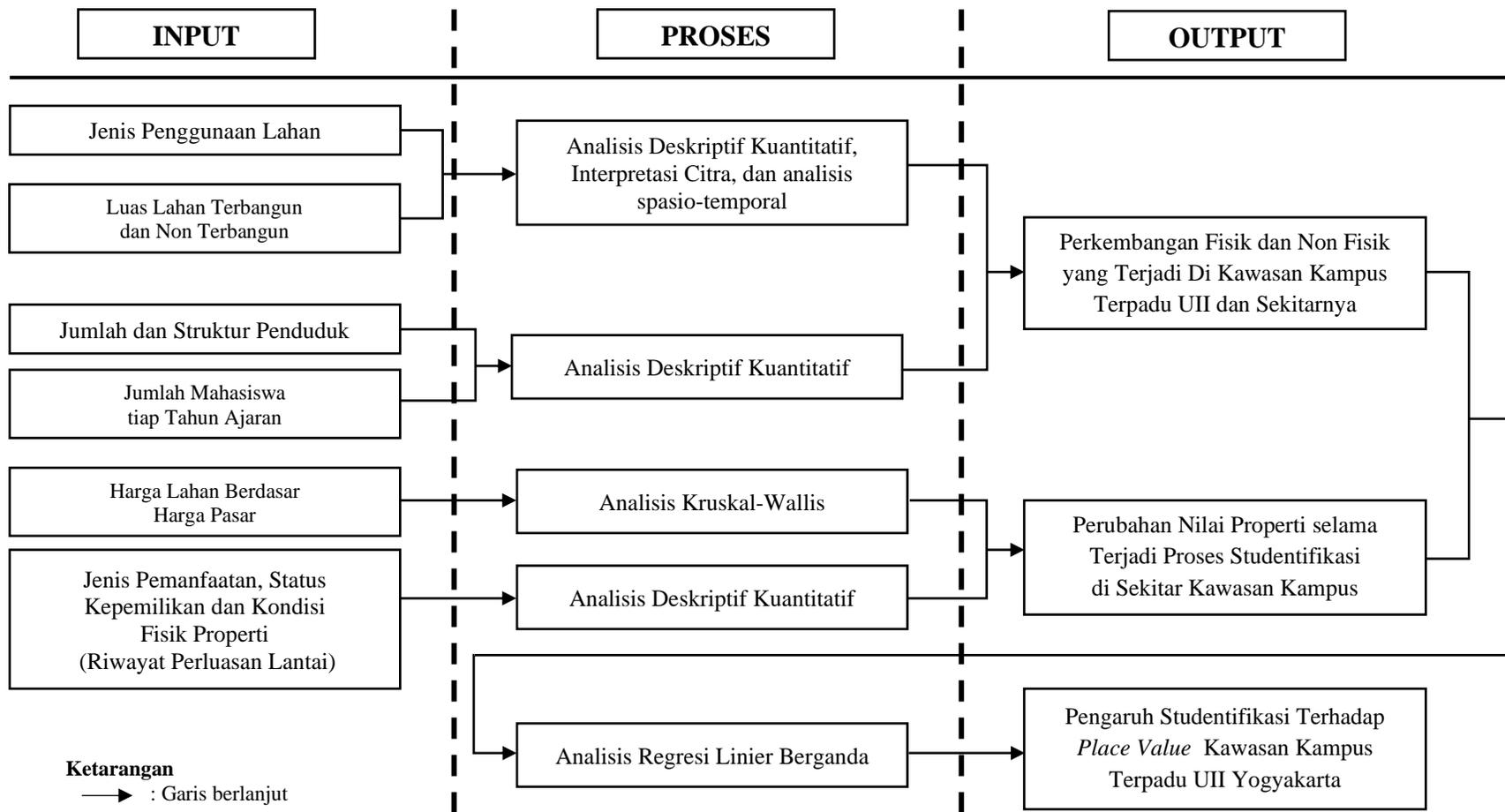
LSLNT : Dummy Pertambahan Luas Lantai

GNPROP : Dummy Jenis Pemanfaatan Properti

STMLK : Dummy Status Kepemilikan

1.7.6 Kerangka Analisis

Kerangka analisis merupakan salah satu bagian dalam penelitian yang berfungsi dalam membantu menjelaskan variabel yang terlibat dari mulai input kemudian proses serta outputnya melalui visualisasi sehingga penelitian dapat tersusun secara sistematis. Secara keseluruhan tahapan analisis pada penelitian ini dirangkum kedalam kerangka analisis pada Gambar 1.3.



Gambar 1.3 Kerangka Analisis Penelitian
 Sumber: Analisis Peneliti, 2022

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan penjelasan singkat mengenai substansi yang akan dibahas. Laporan penelitian ini akan membagi bahasan ke dalam lima bab. Berikut merupakan penjelasan dari setiap bab :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memaparkan mengenai latar belakang dan nilai penting topik yang menjadi dasar penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Bagian ini juga berisikan rumusan masalah, tujuan penelitian yang diuraikan ke dalam sasaran, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, dan kerangka pemikiran. Selain itu juga berisi tentang sistematika penulisan laporan penelitian.

BAB II NILAI PROPERTI DAN *PLACE VALUE* PADA KAWASAN STUDENTIFIKASI

Bab ini menjelaskan tentang definisi dan teori-teori terkait judul penelitian yaitu “Pengaruh Studentifikasi terhadap *Place Value* Kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia Yogyakarta”.

BAB III GAMBARAN UMUM

Berisi paparan singkat tentang gambaran umum dan kondisi wilayah yang dipilih sebagai lokasi penelitian.

BAB IV ANALISIS PENGARUH STUDENTIFIKASI TERHADAP NILAI PROPERTI DI KAWASAN KAMPUS TERPADU UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Pada bab ini berisikan tentang hasil penelitian yang akan dibahas tiap analisis yaitu analisis perubahan kondisi fisik dan non fisik kawasan studentifikasi, analisis perubahan nilai properti kawasan studentifikasi, analisis pengaruh studentifikasi terhadap *place value* kawasan, dan temuan studi penelitian.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini berisikan tentang kesimpulan dan rekomendasi dari hasil temuan penelitian.