



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**PENGARUH KARAKTERISTIK MAHASISWA TERHADAP  
PREFERENSI DAN KETERSEDIAAN HUNIAN MAHASISWA  
DI KAWASAN PENDIDIKAN TINGGI TEMBALANG**

**TUGAS AKHIR**

**SEKAR KHARISMA ARDHIA PRASTIWI  
21040115130098**

**FAKULTAS TEKNIK  
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG  
FEBRUARI 2021**



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**PENGARUH KARAKTERISTIK MAHASISWA TERHADAP  
PREFERENSI DAN KETERSEDIAAN HUNIAN MAHASISWA  
DI KAWASAN PENDIDIKAN TINGGI TEMBALANG**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar.....**

**SEKAR KHARISMA ARDHIA PRASTIWI  
21040115130098**

**FAKULTAS TEKNIK  
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**


**SEMARANG  
FEBRUARI 2021**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul “**Pengaruh Karakteristik Mahasiswa Terhadap Preferensi dan Ketersediaan Hunian Mahasiswa di Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang**” ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh Dr. -Ing. Santy Paulla Dewi, ST, MT., dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Sekar Kharisma Ardhia P.

NIM : 21040115130098

Tanda Tangan : 

Tanggal : 2 Februari 2021




## HALAMAN PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Sekar Kharisma Ardhia Prastiwi  
NIM : 21040115130098  
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas : Teknik  
Judul Laporan Tugas Akhir : Pengaruh Karakteristik Mahasiswa Terhadap Preferensi dan Ketersediaan Hunian Mahasiswa di Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar **Sarjana** pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

### TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr. -Ing. Santy Paulla Dewi, ST, MT. ()  
Penguji I : Landung Esariti, S.T., MPS. ()  
Penguji II : Dr. -Ing. Asnawi Manaf, S.T. ()

Semarang, 9 Februari 2021

Mengetahui,  
Ketua Program Studi S1 Departemen  
Perencanaan Wilayah dan Kota

Ir. Agung Sugiri, MPSt.  
NIP. 196204031993031003

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Sekar Kharisma Ardhia Prastiwi  
NIM : 2104015140140  
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalti Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**“ Pengaruh Karakteristik Mahasiswa Terhadap Preferensi dan Ketersediaan Hunian Mahasiswa di Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang ”**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti/noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada tanggal : 9 Februari 2021

Yang menyatakan,



Sekar Kharisma Ardhia Prastiwi

## ABSTRAK

*Kawasan Tembalang sesuai fungsinya sebagai kawasan pendidikan tinggi (KPT), telah berkembang pesat sejak dipindahkannya Universitas Diponegoro dari Pleburan ke kawasan ini tahun 2010. Pesatnya perkembangan kawasan tersebut menjadi salah satu indikasi terjadinya proses studentifikasi pada KPT Tembalang. Proses studentifikasi merupakan proses perkembangan kawasan yang berawal dari tingginya konsentrasi aktivitas mahasiswa di KPT hingga membawa perubahan struktur sosial, ekonomi, budaya dan fisik pada kawasan. Salah satu akibat dari terjadinya proses ini adalah laju konversi lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun sebesar 31,8% dari total luas kawasan. Akibatnya hunian mahasiswa lebih dominan dibanding hunian masyarakat asli di KPT Tembalang. Hal tersebut terjadi karena proses studentifikasi menuntut kawasan untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa yang salah satunya adalah kebutuhan hunian. Kebutuhan hunian mahasiswa direpresentasikan berdasarkan preferensi mahasiswa dalam memilih hunian idealnya. Proses ini dititikberatkan pada peran mahasiswa sebagai konsumen hunian yang menentukan preferensi berdasarkan karakteristiknya. Proses studentifikasi yang telah diteliti menunjukkan bahwa kebutuhan hunian yang tidak sesuai dengan ketersediaan hunian dapat mengarah pada kekosongan hunian atau fase de-studentification yang dapat merugikan kawasan. Karenanya, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana pengaruh karakteristik mahasiswa terhadap preferensi dan ketersediaan hunian di KPT Tembalang guna menghindari terjadinya fase de-studentifikasi pada kawasan ini.*

*Penelitian dilakukan dengan analisis pada variabel karakteristik mahasiswa, preferensi hunian mahasiswa dan ketersediaan hunian mahasiswa. Variabel ketersediaan hunian mahasiswa dan preferensi hunian mahasiswa menggunakan data jenis dan lokasi hunian mahasiswa. Jenis hunian mahasiswa sendiri didasarkan pada teori studentifikasi sehingga menghasilkan jenis hunian HMO (House Multiple Occupation), PBSA (Purpose Built Student Accommodation) dan Private Housing. Sedangkan lokasi hunian mahasiswa dikelompokkan berdasarkan 5 (lima) kelurahan yaitu Kelurahan Tembalang, Kelurahan Bulusan, Kelurahan Pedalangan, Kelurahan Sumurboto dan Kelurahan Kramas sebagai kelurahan dengan konsentrasi hunian mahasiswa yang tinggi di KPT Tembalang. Selanjutnya, karakteristik mahasiswa yang dianalisis pada penelitian ini berupa karakter asal daerah, tahun studi, kemampuan ekonomi, transportasi dan aktivitas mahasiswa. Informasi terkait karakteristik dan preferensi hunian mahasiswa didapatkan melalui kuesioner online dengan sampel 106 orang responden mahasiswa aktif Universitas Diponegoro. Sedangkan informasi terkait ketersediaan hunian mahasiswa didapatkan melalui observasi dan wawancara terstruktur dengan perangkat daerah terkait. Data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode kuantitatif dengan alat analisis deskriptif kuantitatif, skoring dan regresi linear berganda.*

*Hasil dari analisis menunjukkan bahwa karakteristik mahasiswa paling dominan di kawasan ini adalah mahasiswa dengan asal daerah di Provinsi Jawa Tengah (37,7%), tahun studi 2015 (32,1%), kemampuan finansial (uang bulanan) sebesar Rp 1.000.000 - Rp 1.500.000 (43,4%), mempunyai kendaraan motor sebagai alat transportasi (51,9%) dan mempunyai 1 kegiatan sampingan di luar aktivitas akademik (57,5%). Karakteristik asal daerah dan tahun studi mahasiswa berpengaruh signifikan terhadap preferensi jenis hunian mahasiswa sebesar 31%, sedangkan karakteristik tahun studi, transportasi dan aktivitas mahasiswa berpengaruh signifikan terhadap preferensi lokasi hunian mahasiswa sebesar 10,2%. Pengaruh karakteristik mahasiswa tersebut menghasilkan preferensi hunian mahasiswa KPT Tembalang yang didominasi hunian jenis HMO di Kelurahan Tembalang (30,2%), HMO di Kelurahan Bulusan (14,2%), PBSA di Kelurahan Tembalang (16%), serta hunian privat di Kelurahan Bulusan (10,4%). Preferensi terhadap jenis hunian HMO direspons dengan baik oleh ketersediaan hunian di KPT Tembalang yang didominasi jenis HMO di Kelurahan Tembalang (21,3%) dan HMO di Kelurahan Bulusan (46,1%). Sedangkan untuk preferensi jenis hunian lain direspons dengan ketersediaan jenis hunian PBSA di Kelurahan Bulusan (0,8%) dan hunian privat di Kelurahan Bulusan (4,5%). Dibandingkan dengan kelurahan lain di KPT Tembalang, Kelurahan Bulusan mempunyai ketersediaan jenis hunian paling variatif, persentase luas lahan tidak terbangun tertinggi (>50%) dan jarak terdekat kedua menuju kampus setelah Kelurahan Tembalang. Sehingga, Kelurahan Bulusan mempunyai peluang tinggi untuk dikembangkan sebagai arah perkembangan hunian jenis HMO setelah Kelurahan Tembalang yang saat ini sudah terlalu padat. Dengan demikian pembangunan ruang hunian di KPT Tembalang selanjutnya dapat terhindar dari kekosongan hunian mahasiswa atau de-studentification.*

**Kata Kunci :** Kawasan Pendidikan Tinggi, Hunian Mahasiswa, Karakteristik Mahasiswa

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga Tugas Akhir dengan judul **“Pengaruh Karakteristik Mahasiswa Terhadap Preferensi dan Ketersediaan Hunian Mahasiswa di Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang”** sebagai salah satu syarat mencapai gelar sarjana dapat terselesaikan dengan segala kelebihan dan kekurangannya.

Penyusunan ini tidak lepas dari bimbingan, arahan, dan dukungan dari berbagai pihak, untuk itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Dr. Ing. Santy Paulla Dewi, ST, MT. selaku dosen pembimbing yang telah banyak membimbing, memberikan saran dan memberikan segala kemudahan dalam penyusunan ini.
2. Seluruh dosen pengajar dan karyawan Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan ilmu dan membantu dalam proses penyusunan ini.
3. Orang tua dan teman-teman yang senantiasa memberikan motivasi, semangat, dukungan dan doa yang tak terhingga.
4. Semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu

Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis menyadari masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, diharapkan masukan, kritikan, dan saran dari berbagai pihak agar pelaksanaan penelitian tugas akhir berikutnya menjadi lebih baik dan dapat bermanfaat.

Semarang, Februari 2021

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Permasalahan .....	4
1.3 Tujuan dan Sasaran .....	6
1.3.1 Tujuan .....	6
1.3.2 Sasaran .....	6
1.4 Ruang Lingkup .....	6
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah .....	6
1.4.2 Ruang Lingkup Materi .....	8
1.5 Manfaat Penelitian .....	11
1.6 Keaslian Penelitian .....	12
1.7 Posisi Penelitian .....	13
1.8 Kerangka Pemikiran .....	14
1.9 Metodologi Penelitian .....	15
1.9.1 Metode Pengumpulan Data .....	15
1.9.2 Metode Analisis Data .....	20
1.10 Sistematika Penulisan .....	29
<b>BAB II KAJIAN LITERATUR PENELITIAN KARAKTERISTIK MAHASISWA DAN HUNIAN MAHASISWA DALAM PERSPEKTIF STUDENTIFIKASI</b> .....	<b>31</b>
2.1 Proses Gentrifikasi .....	31
2.2 Proses Studentifikasi Sebagai Mutasi Gentrifikasi .....	33
2.3 Transformasi Karakteristik Hunian Mahasiswa .....	36
2.3.1 Karakteristik HMO (House Multiple Occupation) .....	40
2.3.2 Karakteristik PBSA (Purpose Built Student Accomodation) .....	41
2.3.3 Karakteristik Private Rented Housing .....	43
2.4 Karakteristik Hunian Mahasiswa .....	43



2.5	Preferensi Hunian Mahasiswa .....	44
2.6	Pengaruh Karakteristik Mahasiswa .....	46
2.7	Sintesa Literatur .....	50
<b>BAB III PERKEMBANGAN HUNIAN MAHASISWA DI KAWASAN</b>		
<b>PENDIDIKAN TINGGI TEMBALANG .....</b>		
3.1	Profil Administrasi KPT Tembalang.....	52
3.1.1	Profil Kota Semarang.....	52
3.1.2	Profil Kecamatan Tembalang.....	54
3.1.3	Profil Kecamatan Banyumanik .....	54
3.2	Perkembangan KPT Tembalang.....	55
3.2.1	Perkembangan Kawasan Universitas Diponegoro.....	55
3.2.2	Perkembangan Penggunaan Lahan dan Fasilitas .....	58
3.3	Ketersediaan Hunian Mahasiswa di KPT Tembalang.....	63
3.3.1	Ketersediaan HMO .....	65
3.3.2	Ketersediaan PBSA.....	68
3.3.3	Ketersediaan Private Housing.....	69
<b>BAB IV ANALISIS PENGARUH KARAKTERISTIK MAHASISWA TERHADAP</b>		
<b>PREFERENSI DAN KETERSEDIAAN HUNIAN MAHASISWA DI KAWASAN</b>		
<b>PENDIDIKAN TINGGI TEMBALANG .....</b>		
4.1	Analisis Ketersediaan Hunian Mahasiswa di KPT Tembalang.....	72
4.2	Analisis Karakteristik Mahasiswa di KPT Tembalang .....	86
4.3	Analisis Preferensi Hunian Mahasiswa di KPT Tembalang .....	92
4.3.1	Uji Validitas Data Preferensi Mahasiswa .....	93
4.3.2	Uji Realibilitas Data Preferensi Mahasiswa .....	93
4.3.3	Analisis Skoring Preferensi Jenis Hunian Mahasiswa.....	93
4.3.4	Analisis Preferensi Jenis dan Lokasi Hunian Mahasiswa.....	95
4.4	Analisis Pengaruh Karakteristik Mahasiswa Terhadap Preferensi dan Ketersediaan Hunian Mahasiswa di KPT Tembalang.....	99
4.4.1	Uji Asumsi Klasik.....	99
4.4.2	Analisis Uji Regresi Linear Berganda .....	101
<b>BAB V KESIMPULAN .....</b>		
4.5	Kesimpulan.....	114
4.6	Rekomendasi .....	115
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		
<b>LAMPIRAN .....</b>		
<b>LAMPIRAN A PETA KAWASAN STUDI .....</b>		
<b>LAMPIRAN B WAWANCARA PENELITIAN .....</b>		
<b>LAMPIRAN C TRANSKRIP HASIL WAWANCARA .....</b>		

LAMPIRAN D FORM KUESIONER PENELITIAN .....	135
LAMPIRAN E DATA MENTAH.....	140
LAMPIRAN F UJI VALIDITAS DAN RELIABILITAS .....	152
LAMPIRAN G SKORING PREFERENSI JENIS HUNIAN .....	155
LAMPIRAN H UJI ASUMSI REGRESI LINEAR BERGANDA .....	158
LAMPIRAN I UJI REGRESI LINEAR BERGANDA.....	163

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Keaslian Penelitian .....	12
Tabel 1.2	Sampel Populasi Hunian Mahasiswa di KPT Tembalang .....	17
Tabel 1.3	Kebutuhan Data Penelitian .....	19
Tabel 1.4	Dasar Keputusan Uji Realibilitas.....	20
Tabel 1.5	Skala Jenis Hunian Mahasiswa.....	23
Tabel 1.6	Klasifikasi Total Skor .....	24
Tabel 1.7	Nilai Parameter Variabel Penelitian .....	25
Tabel 1.8	Syarat Uji Asumsi Klasik .....	27
Tabel 2.1	Indikasi Proses Studentifikasi.....	33
Tabel 2.2	Persamaan dan Perbedaan Proses Gentrifikasi dan Studentifikasi .....	34
Tabel 2.3	Dampak Positif dan Negatif Proses Studentifikasi.....	35
Tabel 2.4	Karakteristik Jenis Hunian Mahasiswa Berdasarkan Teori Studentifikasi.....	44
Tabel 2.5	Preferensi Hunian Mahasiswa Berdasarkan Teori Studentifikasi .....	46
Tabel 2.6	Karakteristik Mahasiswa terkait Hunian .....	49
Tabel 2.7	Variabel Penelitian Berdasarkan Sintesa Literatur .....	50
Tabel 3.1	Luas Kecamatan di Kota Semarang.....	52
Tabel 3.2	Luas dan Administrasi Kelurahan KPT Tembalang.....	58
Tabel 4.1	Luas Kelurahan KPT Tembalang .....	75
Tabel 4.2	Persentase Luas Hunian di KPT Tembalang .....	77
Tabel 4.3	Tipologi Penyediaan Hunian Mahasiswa KPT Tembalang.....	83
Tabel 4.4	Karakteristik Mahasiswa KPT Tembalang.....	86
Tabel 4.5	Tabulasi Silang Karakteristik Asal Daerah dan Tahun Studi Mahasiswa.....	91
Tabel 4.6	Tabulasi Silang Karakteristik Transportasi dan Aktivitas Mahasiswa.....	91
Tabel 4.7	Hasil Uji Validitas Data Preferensi Jenis Hunian Mahasiswa melalui SPSS...	93
Tabel 4.8	Hasil Uji Realibilitas Data Preferensi Jenis Hunian Mahasiswa melalui SPSS .....	93
Tabel 4.9	Kriteria Preferensi Jenis Hunian Mahasiswa KPT Tembalang .....	94
Tabel 4.10	Hasil Preferensi Jenis Hunian Mahasiswa KPT Tembalang .....	95
Tabel 4.11	Preferensi Lokasi Hunian Mahasiswa KPT Tembalang.....	96

Tabel 4.12	Tipologi Preferensi Hunian Mahasiswa KPT Tembalang .....	97
Tabel 4.13	Hasil Uji Asumsi Karakteristik Mahasiswa pada Ketersediaan Hunian Mahasiswa di KPT Tembalang.....	99
Tabel 4.14	Kelolosan Uji Asumsi Karakteristik Mahasiswa terhadap Preferensi Hunian Mahasiswa di KPT Tembalang.....	101
Tabel 4.15	Hasil Uji Regresi Linear Berganda.....	102
Tabel 4.16	Pengaruh Karakteristik Mahasiswa Terhadap Preferensi Hunian Mahasiswa dan Kaitannya Terhadap Ketersediaan Hunian Mahasiswa di KPT Tembalang ..	109

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Jumlah Mahasiswa Pendidikan Tinggi di KPT Tembalang.....	2
Gambar 1.2	Hunian Masyarakat yang Dijual .....	4
Gambar 1.3	Peta Delineasi Kawasan Penelitian.....	7
Gambar 1.4	Payung Penelitian Riset Dosen Mahasiswa (RDM) .....	9
Gambar 1.5	Posisi Penelitian .....	13
Gambar 1.6	Kerangka Pikir Penelitian .....	14
Gambar 1.7	Peta Hasil Sampling Ketersediaan Hunian Mahasiswa di KPT Tembalang	18
Gambar 1.8	Kerangka Analisis Penelitian.....	21
Gambar 2.1	Bagan Proses Gentrifikasi.....	32
Gambar 2.2	Transformasi Pola Hunian Berdasarkan Fase Studentifikasi.....	38
Gambar 3.1	Peta RTRW Kota Semarang tahun 2011-2031 .....	53
Gambar 3.2	Jumlah Mahasiswa Baru Universitas Diponegoro Setiap Tahun Ajaran.....	56
Gambar 3.3	Peta Tutupan Lahan Tahun 2002 dan Tahun 2017 .....	59
Gambar 3.4	Ilustrasi Perubahan Harga Lahan KPTT dalam 15 Tahun.....	60
Gambar 3.5	Peta Sebaran Kompleks Perumahan .....	61
Gambar 3.6	Perbandingan Ketersediaan Infrastruktur Tahun 2002 dan Tahun 2017 .....	62
Gambar 3.7	Sebaran Jenis Hunian Mahasiswa di KPT Tembalang .....	64
Gambar 3.8	Model Hunian Kost Rumahan Mahasiswa di KPT Tembalang.....	66
Gambar 3.9	Model Hunian Kost Komersil Mahasiswa di KPT Tembalang .....	67
Gambar 3.10	Model Hunian Asrama Mahasiswa di KPT Tembalang .....	68
Gambar 3.11	Model Hunian Rumah Kontrak Mahasiswa di d KPT Tembalang.....	70
Gambar 3.12	Model Hunian Apartemen Mahasiswa di d KPT Tembalang.....	71
Gambar 4.1	Persentase Fungsi Lahan di KPT Tembalang .....	73
Gambar 4.2	Peta Jarak Kelurahan di KPT Tembalang dengan Universitas Diponegoro	74
Gambar 4.3	Asrama Mahasiswa Kristen di Kelurahan Kramas .....	81
Gambar 4.4	Peta Persentase Ketersediaan Hunian Mahasiswa di KPT Tembalang .....	84
Gambar 4.5	Peta Persentase Preferensi Hunian Mahasiswa di KPT Tembalang .....	98
Gambar 4.6	Peta Perkembangan Hunian Mahasiswa di KPT Tembalang .....	112
Gambar 4.7	Diagram Proses Studentifikasi di KPT Tembalang .....	113

