



Aplikasi google earth untuk menganalisis fenomena gentrifikasi akibat komersialisasi ruang di area sekitar kampus

Nasobi Niki Suma^{1*}, Moch. Shofwan²

¹ UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

² Universitas PGRI Adi Buana Surabaya

ARTICLE INFO

Article history:

Received Mei 2023

Revised Mei 2023

Accepted Juni 2023

Available online Juli 2023

Kata Kunci:

Google Earth, Gentrifikasi, Studentifikasi, Ruang Kampus, UIN Kiai Haji Achmad Siddiq

Keywords:

Google Earth, Gentrification, Studentification, Campus Space, Kiai Haji Achmad Siddiq State Islamic University

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.

Copyright © 2022 by Author. Published by Universitas PGRI ADI BUANA SURABAYA.

ABSTRAK

Peningkatan pembangunan kampus, akan berdampak pada munculnya fenomena gentrifikasi. Lahan dan bangunan di sekitar kampus menjadi strategis, sehingga akan dilirik oleh kaum kaya. Akibatnya kawasan sekitar kampus beralih tangan dari masyarakat asli dengan modal ekonomi rendah ke kaum yang memiliki modal ekonomi lebih tinggi. Tujuan penelitian ini yaitu menganalisis fenomena gentrifikasi di area sekitar kampus UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember. Perubahan status kampus, dari STAIN menjadi UIN berdampak pada perkembangan jumlah mahasiswa secara signifikan. Sehingga penduduk sekitar kampus yang awalnya terkenal daerah industri kerupuk, sekarang berubah menjadi tempat kos mahasiswa. Penelitian ini menggunakan metode campuran dengan menggunakan citra *google earth* sebagai *Object Base Image Analysis* (OBIA) dan diperkuat data kualitatif. Hasil penelitian menyatakan bahwa terjadi perubahan penggunaan lahan di sekitar kampus yang begitu signifikan. Lahan pertanian sawah beralih fungsi menjadi bangunan. Lahan industri kerupuk, berubah fungsi menjadi tempat kos, warung, tempat rental fotokopi dan *laundry*.

ABSTRACT

Increasing campus development will have an impact on the emergence of the phenomenon of gentrification. The land and buildings around the campus are strategic, so that they will be eyed by the rich. As a result, the area around the campus changed hands from indigenous people with low economic capital to those with higher economic capital. The purpose of this study is to analyze the phenomenon of gentrification in the area around the UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember campus. The change in campus status from STAIN to UIN had an impact on the development of the number of students significantly. So that residents around the campus which were originally known as the cracker industrial area, have now turned into student boarding houses. This study uses the Object Base Image Analysis (OBIA) method by utilizing temporal images from Google Earth from 2002 to 2022. The results of the study state that there has been a significant change in land use around the campus. Paddy fields converted into buildings. The cracker drying area has changed its function to become a boarding house, shop, photocopy rental and laundry area.

I. PENDAHULUAN

Permasalahan dari adanya fenomena gentrifikasi di kota-kota besar di Indonesia marak terjadi. Gentrifikasi sendiri merupakan upaya golongan kaya untuk membeli lahan atau properti dari warga asli yang relatif memiliki kemampuan ekonomi rendah. Komodifikasi ruang akhirnya terjadi, akibat kaum kaya membeli properti dan merubah fungsi ruang yang kemudian menyesuaikan untuk kebutuhan pasar, sehingga terjadi upaya pemindahan penduduk kelas miskin oleh penduduk kelas kaya [1], [2]. Fenomena

*Corresponding author.

E-mail addresses: nasobi.nikisuma@uinkhas.ac.id

gentrifikasi dalam penelitian ini merupakan perubahan struktur ruang akibat adanya faktor pembangunan kampus sebagai pendorongnya (studentifikasi). Lokasi sekolah atau kampus yang berada di sekitar penduduk kelas menengah ke bawah menjadi simalakama untuk proses pengembangannya, hal ini karena mereka dihadapkan pada pilihan untuk meningkatkan kualitas pembangunan dunia pendidikan atau membiarkan ketegangan gentrifikasi terjadi [3]. Alih tangan berupa pembelian lahan dan pembelian properti rumah, telah terjadi seiring perubahan status kampus dan perkembangan kemajuan kampus STAIN Jember menjadi UIN Kiai Haji Achmad Siddiq (KHAS) Jember. Peningkatan kuantitas mahasiswa untuk belajar di kampus UIN KHAS Jember terjadi setiap tahunnya. Total mahasiswa aktif yang tercatat sampai tahun 2021 yaitu sebanyak 17.219 mahasiswa [4].

Gentrifikasi tidak hanya merambah pada daerah perkotaan saja, tetapi juga terjadi akibat faktor pengembangan tempat pendidikan, termasuk pengembangan sarana kampus UIN KHAS Jember. Gentrifikasi pendidikan atau disebut dengan istilah studentifikasi akan menyebabkan alih fungsi pemukiman penduduk menjadi hunian bagi mahasiswa yang kemudian dapat dikelola oleh masyarakat lokal dan masyarakat luar atau pengembang [5]. Gentrifikasi Pendidikan atau studentifikasi yang terjadi di area sekitar kampus UIN KHAS Jember merubah sektor pekerjaan utama penduduk. Penduduk yang awalnya bekerja sebagai pengusaha kerupuk, buruh kerupuk, tukang bangunan, dan petani, kini pekerjaan mereka berganti menyesuaikan dengan kebutuhan pasar mahasiswa, seperti membuka warung makanan, jasa cuci pakaian (*laundry*), dan fotokopi. Perkembangan pembangunan kampus juga mengharuskan beberapa rumah warga terimbas relokasi untuk pembangunan gedung baru dan perluasan lahan sarana pendidikan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Sundari (warga yang terdampak relokasi pengembangan kampus), merasa berat meninggalkan tanah kelahiran, apalagi pada rumah lama sudah membuka warung makan dan laris. Sekarang Ibu Sundari dan keluarga terpaksa dan mulai menerima tinggal di rumah baru lokasi relokasi di sebelah utara Gedung baru tujuh lantai Fakultas Tarbiyah dan Ilmu Keguruan (FTIK) [6]. Beberapa warga mulai berpindah ke desa lain dan memilih menjual rumahnya kepada pengembang kos-kosan. Semakin tinggi anemo masyarakat terhadap kampus UIN KHAS Jember, membuat kampus berupaya untuk memperluas sarana dan prasarana, sehingga kampus membeli lahan warga. Seiring berubahnya STAIN Jember menjadi IAIN Jember, kampus membangun gedung baru di sisi selatan hingga mendekati Sungai Bedadung. Pembebasan lahan tersebut dibeli oleh kampus dari sejumlah sepuluh hingga lima belas lahan milik warga [7].

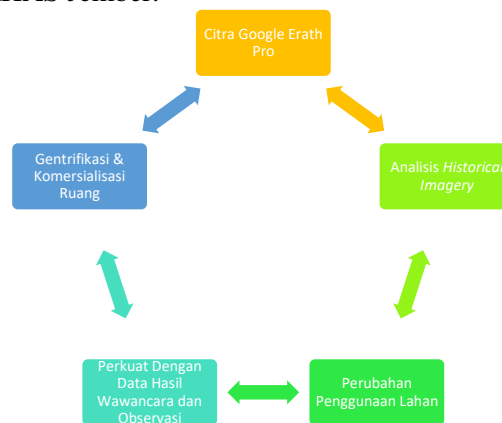
Penelitian terkait gentrifikasi lebih memfokuskan pada perubahan dan perkembangan wilayah perkotaan. Beberapa penelitian terdahulu mengenai gentrifikasi telah banyak dilakukan, dan banyak yang menyimpulkan bahwa gentrifikasi dapat memicu masalah sosial. Penelitian yang dilakukan oleh Pratiyudah Menyimpulkan bahwa fenomena gentrifikasi dapat menjadi sistem menyingkirkan kelompok marginal di area kota [2]. Selain itu adanya gentrifikasi menjadi suatu masalah hegemoni dari kapitalisme dan sentralisme, serta dapat menyebabkan konstruksi pemakluman oleh pembuat kebijakan dan masyarakat. Gentrifikasi sebagai dampak pembangunan kota juga dapat memberikan dampak positif bagi pemangku kebijakan, namun bagi masyarakat marginal, hal ini berdampak negatif. Termasuk bagi kaum milenial yang tinggal di daerah kota, justru sangat sulit sekali untuk hidup dan membangun rumah di kota. Kesenjangan akses yang semakin melebar di area perkotaan, apalagi sektor pemerintah kota lebih tertarik mengembangkan kota menjadi tempat pariwisata, semakin membuat kaum milenial (generasi penerus) dipaksa menyerah untuk tinggal dan hidup di kota [5]. Penelitian lain juga menyimpulkan bahwa gentrifikasi dapat ditemukan dalam berbagai bentuk, seperti daerah transit yang terimbas gentrifikasi, area pendidikan (studentifikasi), dan gentrifikasi yang didorong oleh proyek perumahan di area lahan yang pernah dikembangkan (*brownfield sites*) dan juga area pembangunan apartemen [8]. Gentrifikasi dalam dunia pendidikan (studentifikasi) di Semarang juga berdampak pada perubahan sektor pekerjaan masyarakat yang awalnya bekerja sebagai petani, kini berubah menjadi pemilik kos atau tempat hunian mahasiswa [9]. Penelitian yang dilakukan di sekitar area kampus ITS Surabaya juga menyimpulkan faktor-faktor yang dapat dijadikan sebagai indikator terjadinya studentifikasi yaitu fisik, sosial, budaya dan ekonomi [10]. Beberapa penelitian sebelumnya belum ada yang meneliti gentrifikasi dalam dunia pendidikan menggunakan bantuan *google earth*. Aplikasi *Google earth pro* dapat digunakan untuk melihat perubahan kenampakan permukaan bumi atau perubahan lahan yang terjadi menggunakan fungsi *historical imagery* yang terkam beberapa tahun yang lalu.

Tujuan penelitian ini yaitu menganalisis fenomena gentrifikasi dalam dunia pendidikan (studentifikasi) yang terjadi akibat dampak perubahan status dan perkembangan kampus UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember. Selain itu penelitian ini juga mengkaji perubahan pemanfaatan bangunan dan

upaya komersialisasi ruang yang terjadi di area sekitar kampus tersebut, menggunakan bantuan aplikasi *google earth pro*. Penelitian-penelitian sebelumnya tidak banyak yang menggunakan bantuan *google earth* untuk menentukan perubahan fungsi ruang akibat gentrifikasi. Penguatan data kualitatif juga dilakukan untuk dapat menceritakan lebih jauh perubahan dari citra foto udara dari *google earth* tersebut. Transformasi sektor pekerjaan yang disorot dalam penelitian ini juga berbeda jika dibandingkan dengan penelitian sebelumnya yaitu di sekitar kampus di area Semarang. Penelitian ini juga berupaya mengetahui perubahan pekerjaan masyarakat sekitar kampus UIN KHAS Jember, yang awalnya bekerja sebagai pelaku usaha kerupuk, kini mulai berpindah menjadi pelaku usaha untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa. Statusnya sebagai kampus Islam, membuat pengembangan hunian mahasiswa juga menyesuaikan dengan pasar. Sehingga kos-kosan dibingkai menjadi asrama atau pondok pesantren dengan sentuhan ajaran Islam.

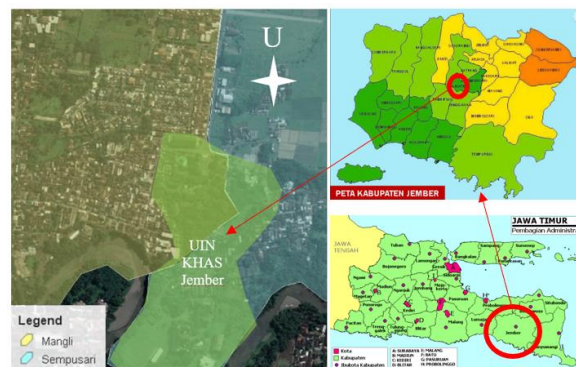
II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode campuran dengan menggunakan citra *google earth* sebagai *Object Base Image Analysis* (OBIA) dan diperkuat data kualitatif dari hasil wawancara dan observasi. Penelitian ini dilakukan di dalam dan sekitar lingkungan kampus UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember. Hasil pengamatan *historical imagery* pada aplikasi *google earth* di analisis dan dikomparasikan perubahannya setiap tahunnya, mulai perekaman foto udara tahun 2002 hingga tahun 2022. Data kualitatif diperoleh dari hasil wawancara terhadap beberapa informan yang memahami sejarah perkembangan kampus UIN KHAS Jember.



Gambar 1. Siklus Pemanfaatan Google Earth untuk Mengetahui Proses Gentrifikasi

Hasil wawancara tersebut juga dikroscek dengan data citra foto udara tahun sebelumnya pada *google earth*. Sehingga pemanfaatan citra *google earth* dan hasil olah data dari informan kunci menjadi sangat penting guna mengetahui dampak perubahan lahan yang berimplikasi pada proses gentrifikasi dan komersialisasi ruang di area sekitar kampus. Lokasi Penelitian dibatasi pada area sekitar Kampus UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang berada di Sebagian Kelurahan Mangli dan Kelurahan Sempusari yang merupakan wilayah Kecamatan kaliwates Kabupaten Jember, Jawa Timur.



Gambar 2. Lokasi Penelitian

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Fenomena gentrifikasi pendidikan (studentifikasi) di sekitar kampus UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember terjadi melalui proses yang panjang. Analisis perkembangan kampus dan kajian terhadap fenomena gentrifikasi yang terjadi di kampus ini dibahas menjadi dua tema besar yaitu mengenai sejarah perkembangan kampus dan fenomena gentrifikasi yang terjadi. Sejarah perkembangan kampus menjadi titik awal pembahasan dalam penelitian ini, sebelum akhirnya melanjutkan pada bahasan proses terjadinya gentrifikasi di sekitar kampus UIN KHAS Jember.

A. Perkembangan dan Pembangunan Kampus UIN KHAS Jember

Kampus ini awalnya bernama Institut Agama Islam Djember (IAID) Fakultas Tarbiyah yang berlokasi di Jl. Dr. Wahidin 24 Jember atau berada di sekitar area pasar tradisional terbesar di Kabupaten Jember yang bernama Pasar Tanjung [11]. Seiring perkembangannya, keberadaan kampus yang berdampingan dengan pasar dirasa kurang kondusif untuk pengembangan akademik, akhirnya lokasi kampus disarankan untuk dipindahkan di Kelurahan Mangli, Kecamatan Kaliwates Jember. Peletakan batu pertama untuk pemindahan kampus dilakukan pada tanggal 19 Desember 1988. Eksodus lokasi kampus di tempat baru, secara sah diresmikan oleh Menteri Agama RI pada tanggal 6 Juni 1991. Sejak saat itulah kampus yang memiliki nama awal IAID akhirnya berlokasi di Kelurahan Mangli, Kecamatan Kaliwates, Jember melalui mekanisme proses tukar guling (*asset swap*).

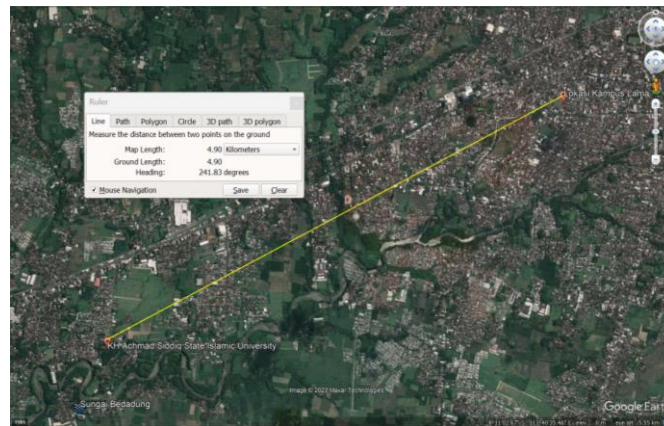
Lingkungan Kelurahan Mangli dinilai lebih kondusif untuk dijadikan lokasi perguruan tinggi dibandingkan lokasi sebelumnya yang sangat dekat dengan pasar tradisional. Sebelum dibangun menjadi lokasi kampus, awalnya lahan disana dimanfaatkan sebagai lahan pertanian dan tegalan. Masyarakat bekerja sebagai petani, buruh tani, pengusaha kerupuk, dan kuli bangunan. Sejarah perkembangan kampus UIN KHAS Jember dirangkum pada tabel 1.

Tabel 1. Sejarah Perkembangan Kampus UIN KHAS Jember

No	Tahun	Sejarah Perkembangan	Lokasi Kampus/Pertemuan
1	30 September 1964	Rekomendasi berdirinya Perguruan Tinggi Agama Islam di Jember	Gedung PGAN Jl. Agus Salim No. 65
2	1965	Institut Agama Islam Djember (IAID) Fakultas Tarbiyah	Jl. Dr. Wahidin 24 Jember (Pasar Tanjung)
3	14 Februari 1966	Berubah status menjadi Fakultas Tarbiyah IAIN Sunan Ampel Cabang Jember	Jl. Dr. Wahidin 24 Jember (Pasar Tanjung)
4	6 Juni 1991	Peresmian Oleh Menag RI Lokasi Kampus Baru di Mangli, Kec. Kaliwates	Jl. Jumat Mangli Kaliwates
5	1997	Berubah menjadi Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Jember	kini berada di Jl. Mataram No. 1 Mangli
6	17 Oktober 2014	Transformasi STAIN Jember Menjadi IAIN Jember	Jl. Mataram No. 1 Mangli, Kec. Kaliwates, Kab. Jember
7	11 Mei 2021	Transformasi menjadi UIN KHAS Jember	Jl. Mataram No. 1 Mangli, Kec. Kaliwates, Kab. Jember

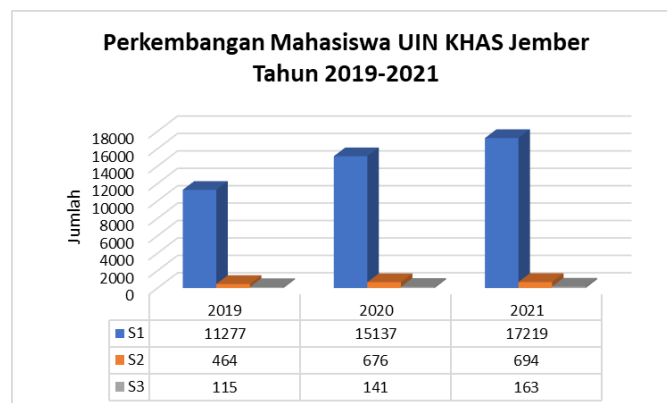
Sumber: Data Diolah [11]

Sejak Tahun 1991 kampus yang memiliki nama awal IAID berpindah lokasi ke Kelurahan Mangli, Kecamatan Kaliwates menuju arah barat daya sejauh 4,90 km dari lokasi awal (lihat Gambar 3). Sejak berada di lokasi baru, kampus ini mulai berkembang dan perlahan melakukan transformasi menjadi STAIN Jember, kemudian transformasi kembali menjadi IAIN Jember, dan kini menjadi UIN KHAS Jember. Proses pengembangan dan pembangunan kampus mengalami proses yang panjang, mulai dari pembangunan lahan baru di sisi selatan hingga mendekati Sungai Bedadung hingga proses pembelian rumah dan lahan warga untuk dikembangkan menjadi lokasi kampus. Lokasi baru yang berdampingan dengan warga Lingkungan Karangmluwo yang terkenal dengan industri kerupuk, membuat perubahan pada sektor pekerjaan masyarakat yang sedikit demi sedikit berubah menyesuaikan dengan kebutuhan pasar mahasiswa.



Gambar 3. Jarak Perpindahan Lokasi Kampus UIN KHAS Jember [12]

Peningkatan jumlah mahasiswa juga semakin pesat terjadi seiring transformasi kampus yang kini menjadi Universitas Islam Negeri (UIN). Berdasarkan data jumlah mahasiswa yang diperoleh dari sumber Pangkalan Data Pendidikan Tinggi (PDDikti) pada tahun 2019 hingga 2021, terjadi peningkatan jumlah mahasiswa aktif di kampus UIN KHAS Jember sebanyak 52,46%. Jumlah mahasiswa aktif di UIN KHAS Jember pada tahun 2021 tercatat sebanyak 18.076 mahasiswa. Data jumlah mahasiswa pada tahun 2019-2021 mengindikasikan terjadi peningkatan jumlah mahasiswa setiap tahunnya (lihat diagram batang pada Gambar 4).



Gambar 4. Bagan Peningkatan Jumlah Mahasiswa UIN KHAS Jember [4]

Peningkatan jumlah mahasiswa akan membuat bauran budaya antara masyarakat lokal dan mahasiswa pendatang dari beberapa daerah. Hal ini akan berimplikasi pada adaptasi masyarakat lokal terhadap sektor pekerjaan mereka. Masyarakat lokal yang memiliki modal lebih, akan bertahan dan merubah sektor pekerjaan mereka menyesuaikan pasar mahasiswa. Sedangkan masyarakat dengan modal ekonomi rendah, akan dipaksa menerima keadaan untuk memilih bertahan atau pindah rumah akibat efek gentrifikasi atau rumah mereka dibeli pengembang yang memiliki modal lebih. Perubahan politik dan ekonomi dapat menjadi pemicu terjadinya gentrifikasi [13]. Kebijakan pendidikan dibungkus politik pengembangan kampus, akan membuat masyarakat lokal tersingkirkan. Masyarakat dihadapkan pada pilihan yang sulit, jika kampus memaksa untuk membeli lahan atau rumah mereka sebagai imbas dari pengembangan kampus. Pengamatan hasil foto udara dari *google earth* selama sepuluh tahun terakhir terlihat jelas perubahan penggunaan lahan yang terjadi (lihat Gambar 5).



Gambar 4. Perkembangan Kampus UIN KHAS Jember Tahun 2002-2022

Lahan pertanian, tegalan dan pemukiman warga akhirnya berubah penggunaan menjadi sarana pengembangan dan perluasan kampus. Beberapa rumah warga ada yang terpaksa direlokasi dan diganti lahannya oleh pihak kampus.

B. Fenomena Gentrifikasi Pendidikan di Sekitar Kampus UIN KHAS Jember

Fenomena gentrifikasi dapat memicu terjadinya masalah sosial. Gentrifikasi sangat berpengaruh terhadap perkembangan area kota, lingkungan, dan dapat juga berpengaruh terhadap kehidupan masyarakat [14]. Masyarakat yang terkena imbas gentrifikasi akhirnya menyesuaikan diri dengan model kehidupan yang baru akibat dampak pengembangan kota atau sarana pendidikan. Mereka yang tidak kuat, terpaksa akan menjual asetnya kepada pemilik modal yang lebih tinggi. Hal ini menjadi pilihan yang sulit bagi warga lokal. Gelombang pertama terjadinya gentrifikasi diharapkan akan terjadi bauran budaya atau campuran sosial (*social mixing*) antara warga lokal dengan pendatang, dalam penelitian ini merupakan mahasiswa atau pengembang. Namun gelombang kedua bahkan gelombang ketiga terjadinya gentrifikasi dikhawatirkan akan membentuk masyarakat yang individualistik karena tuntutan persaingan ekonomi [15]. Ciri-ciri terbentuknya masyarakat yang individualistik sudah mulai nampak di lingkungan sekitar kampus UIN KHAS Jember. Hal ini disebabkan oleh persaingan ekonomi memperebutkan mahasiswa sebagai pasar ladang pekerjaan mereka. Meskipun demikian, proses gentrifikasi yang ideal juga dapat memicu dampak positif seperti dapat menjadi kontrol stabilisasi daerah, meningkatkan nilai properti, meningkatkan pendapatan fiskal daerah, dapat mendorong kelangsungan pembangunan lebih lanjut, mencegah pemekaran kota yang tidak terkontrol (*urban sprawl*), meningkatkan bauran budaya, dan dapat melakukan rehabilitasi properti secara mandiri tanpa bantuan dari negara [15]. Namun demikian, untuk menciptakan proses gentrifikasi yang ideal sangat sulit rasanya, apalagi dalam menuntut kesetaraan dalam masyarakat.

Gentrifikasi yang terjadi di lingkungan kampus UIN KHAS Jember terjadi akibat faktor pengembangan dalam dunia pendidikan atau sarana kampus. Sejak proses tukar guling lahan (*asset swap*) pemindahan lokasi kampus menuju area baru di Lingkungan Karangmluwo, Kelurahan Mangli, pembangunan kampus semakin pesat dalam beberapa tahun terakhir. Pembangunan sarana dan prasarana kampus tersebut memicu terjadinya proses gentrifikasi. Masyarakat yang melihat proses gentrifikasi sebagai sesuatu yang strategis, cenderung untuk menangkap dan melihat peluang bisnis baru dan bisa untuk mengembangkan properti rumah mukim [16]. Peluang bisnis baru ini tentunya akan ditangkap oleh kaum menengah ke atas. Sehingga pembelian properti masyarakat kelas miskin, dapat terjadi akibat pembelian dari lingkungan masyarakat internal maupun dari masyarakat luar (eksternal). Masyarakat lokal yang memiliki modal lebih, cenderung berupaya membeli properti masyarakat miskin di sekitar area kampus. Pembelian properti itu tidak bermaksud untuk dijadikan tempat tinggal, tetapi dimanfaatkan sebagai tempat usaha. Begitupula yang terjadi jika orang luar membeli properti di sekitar kampus UIN KHAS Jember. Mereka juga melakukan investasi usaha berupa pembangunan rumah kos, pesantren mahasiswa ataupun asrama.

Pengamatan perkembangan proses gentrifikasi dapat diamati dari perubahan lahan yang terjadi. Perubahan lahan dapat diamati menggunakan bantuan foto udara dari aplikasi *google earth pro*. Aplikasi

tersebut juga dapat digunakan untuk mengetahui perubahan luas pembangunan kampus dari waktu ke waktu. Keterangan pada Tabel 2 merupakan perbedaan pengembangan kampus UIN KHAS Jember selama dua puluh tahun terakhir, sejak tahun 2002 sampai tahun 2022. Hasil foto udara google earth secara temporal dapat mengetahui perkembangan luasan kampus, jumlah gedung, penggunaan lahan, dan perkembangan pemukiman di sekitar kampus.

Tabel 2. Proses Gentrifikasi di UIN KHAS Jember dilihat dari Citra Google Earth Tahun 2002-2022

Pengembangan Kampus Tahun 2002	Pengembangan Kampus Tahun 2022
 <p data-bbox="379 913 609 947">Luas kampus 2,53 ha</p>	 <p data-bbox="981 913 1227 947">Luas kampus 14,63 ha</p>
<p data-bbox="336 987 652 1014">Jumlah Gedung: ± 17 gedung</p>	<p data-bbox="943 987 1259 1014">Jumlah Gedung: ± 41 gedung</p>
<p data-bbox="240 1021 748 1081">Masih banyak lahan kosong berupa sawah dan tegalan</p>	<p data-bbox="831 1021 1370 1081">Tegalan, lahan kosong, dan sawah mulai berubah menjadi gedung baru kampus</p>
<p data-bbox="261 1088 727 1115">Pemukiman disekitar kampus belum padat</p>	<p data-bbox="831 1088 1370 1149">Pemukiman di sekitar kampus mulai padat, terutama di sisi barat (Lingkungan Karangmluwo)</p>
<p data-bbox="217 1155 774 1216">Belum ada relokasi pemukiman warga dampak dari pengembangan kampus (panah kuning)</p>	<p data-bbox="831 1155 1370 1216">Terdapat upaya relokasi pemukiman warga di sisi barat laut kampus</p>


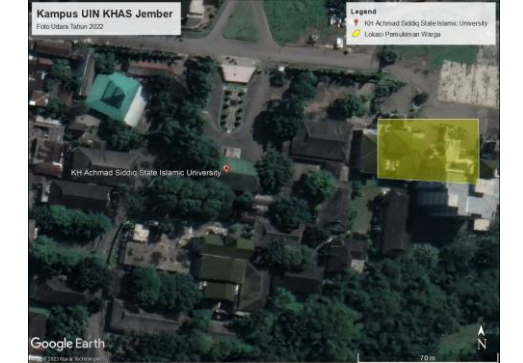




Sumber: Data diolah

Pengembangan pembangunan sarana dan prasarana kampus UIN KHAS Jember semakin pesat terjadi pada Tahun 2017. Peningkatan pembangunan Gedung kampus terjadi seiring persiapan alih status dari IAIN menuju UIN. Kampus IAIN yang awalnya hanya terkenal dengan program studi agama, kini mulai membuka program studi umum. Peningkatan jumlah mahasiswa mulai terjadi seiring lahirnya program studi baru. Hal tersebut yang juga mendorong percepatan pembangunan sarana kampus. Pengembangan sarana kampus juga mulai menyentuh pemukiman warga. Sehingga warga terpaksa direlokasi menuju tempat tinggal baru, sebagai ganti rugi pihak kampus terhadap kepemilikan rumah mereka. Upaya kampus untuk memperluas lahan juga dilakukan dengan cara membeli lahan pemukiman, tegalan, dan sawah warga. Perkembangan perluasan area kampus tersaji pada Tebl 3. Pengamatan dari foto udara *google earth* dianalisis secara temporal mulai tahun 2002 hingga tahun 2022. Upaya gentrifikasi terjadi secara sistemik melalui jalur kekuasaan untuk pengembangan pembangunan pendidikan. Hasil wawancara terhadap msasyarakat yang terdampak relokasi pengembangan pembangunan kampus menyatakan bahwa mereka tidak berdaya untuk menolak kebijakan pemindahan rumah. Pembelian *property* warga lokal yang terjadi di area kampus UIN KHAS Jember dilakukan oleh tiga jenis pembeli, yaitu (1) dibeli kampus untuk peningkatan sarana pendidikan, (2) dibeli orang luar untuk pengembangan bisnis pribadi, dan (3) dibeli sesama warga lokal yang memiliki modal ekonomi cukup untuk bisnis baru di sekitar kampus.

Pengembangan kampus UIN KHAS Jember juga berdampak pada pembelian dan upaya relokasi pemukiman warga. Terdapat sebelas rumah warga yang akhirnya terpaksa menyetujui untuk direlokasi dan mengikhlaskan rumah leluhur mereka untuk dibangun menjadi gedung baru kampus. Pembelian

lahan sawah dan ladang warga juga dilakukan untuk pengembangan pembangunan kampus (lihat Tabel 3).


Tabel 3. Proses Gentrifikasi Pembelian Lahan Pemukiman, Tegalan, dan Sawah Oleh Pihak Kampus

Kondisi Kampus (Tahun 2002)	Kondisi Kampus (2022)
 <p data-bbox="252 752 735 786">Lokasi Pemukiman Warga Sebelum Relokasi</p>	 <p data-bbox="842 752 1358 815">Pemanfaatan Setelah Relokasi digunakan untuk Gedung Fakultas Dakwah dan Gedung FTIK</p>
 <p data-bbox="312 1249 675 1283">Lokasi Sawah dan Tegalan Warga</p>	 <p data-bbox="820 1249 1382 1368">Pemanfaatan Sekarang Sebagai Gedung Kuliah Terpadu (GKT), Gedung Perpustakaan, Gedung Lembaga Penjamin Halal (LPH), Lapangan Olahraga, dan Klinik Kampus</p>
 <p data-bbox="312 1803 675 1836">Lokasi Sawah dan Tegalan Warga</p>	 <p data-bbox="820 1803 1382 1919">Pemanfaatan Sekarang Sebagai Gedung Teater, Gedung FEBI, Gedung FUAH, Asrama Ma'had Mahasiswa, Stadion, Laboratorium Terpadu, Kantin, dan Masjid Kampus</p>

Sumber: *Google Earth Pro*

Proses perubahan lahan dan gentrifikasi yang tersaji dalam Tabel 3 diperkuat dengan data kualitatif. Data kualitatif diperoleh dengan Teknik wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil wawancara dengan Ibu Sundari (warga terdampak relokasi) menyatakan bahwa dulunya pemukiman mereka berada di kompleks Gedung FTIK baru yang memiliki tujuh lantai. Sekarang beberapa warga bermukim di area relokasi di sisi utara Gedung FTIK. Beberapa warga yang direlokasi ada yang terpaksa menjual rumah mereka dan memilih untuk membangun rumah lagi jauh di luar area kampus yakni di Kecamatan Ajung. Beberapa memilih untuk tetap tinggal di sisi utara lingkungan kampus dan mau menempati lahan relokasi rumah baru.

Tabel 4. Pemukiman Warga Lokal Terdampak Gentrifikasi Kampus



No.	Simbol Rumah	Nama Pemilik	Status	Fungsi Awal	Fungsi Sekarang	Usaha Paska Relokasi
1	A	Pak Burhan	Dijual ke Kampus	Rumah	Gedung FTIK & Perpustakaan	Pindah Ke Luar Desa
2	B	Bu Rusmi	Relokasi	Rumah & Warung	Gedung FTIK & Perpustakaan	Warung dan Kos
3	C	Bu Yati	Relokasi	Rumah	Gedung FTIK	Rumah Kos
4	D	Milik Kampus	Milik Kampus	Rumah	Gedung FTIK	-
5	E	Pak Bunisan	Relokasi	Rumah	Gedung FTIK	Rumah dibeli Keluarga Bu Rusmi
6	F	Pak Hasan	Dijual ke Kampus	Rumah	Gedung Fakultas Dakwah	Pindah Ke Luar Desa
7	G	Pak Salim	Dijual ke Kampus	Rumah	Gedung Fakultas Dakwah	Pindah Ke Luar Desa
8	H	Pak H. Taufik	Relokasi	Rumah	Gedung FTIK & Perpustakaan	Warung dan Kos
9	I	Lahan Kampus	Milik Kampus	Lahan Kosong	Gedung FTIK	-
10	J	Pak In	Dijual ke Kampus	Rumah	Gedung FTIK	Pindah Ke Luar Desa
11	K	Pak Yamin	Dijual ke Kampus	Rumah	Gedung FTIK	Pindah Ke Luar Desa

Sumber: Data diolah dari wawancara dan kroscek kenampakan *google earth* tahun 2002

Warga lokal yang memilih menjual rumahnya ke pihak kampus, mereka akhirnya pindah menempati rumah baru dan memilih keluar dari lingkungan kampus. Empat warga masih bertahan tinggal di lingkungan kampus dan memilih tinggal di pemukiman relokasi. Hingga saat ini yang masih bertahan di lingkungan relokasi tersisa tiga rumah. Rumah relokasi milik keluarga Pak Bunisan akhirnya dijual dan dibeli keluarga relokasi lainnya yaitu pihak keluarga Bu Rusmi. Rumah relokasi yang sempit dan tuntutan kebutuhan ekonomi membuat Pak Bunisan dan keluarga akhirnya menjual rumah relokasinya dan kini menempati rumah baru di luar lingkungan kampus. Tiga keluarga yang tetap bertahan di rumah relokasi kini memiliki usaha menyesuaikan dengan kebutuhan mahasiswa yaitu warung dan tempat kos.

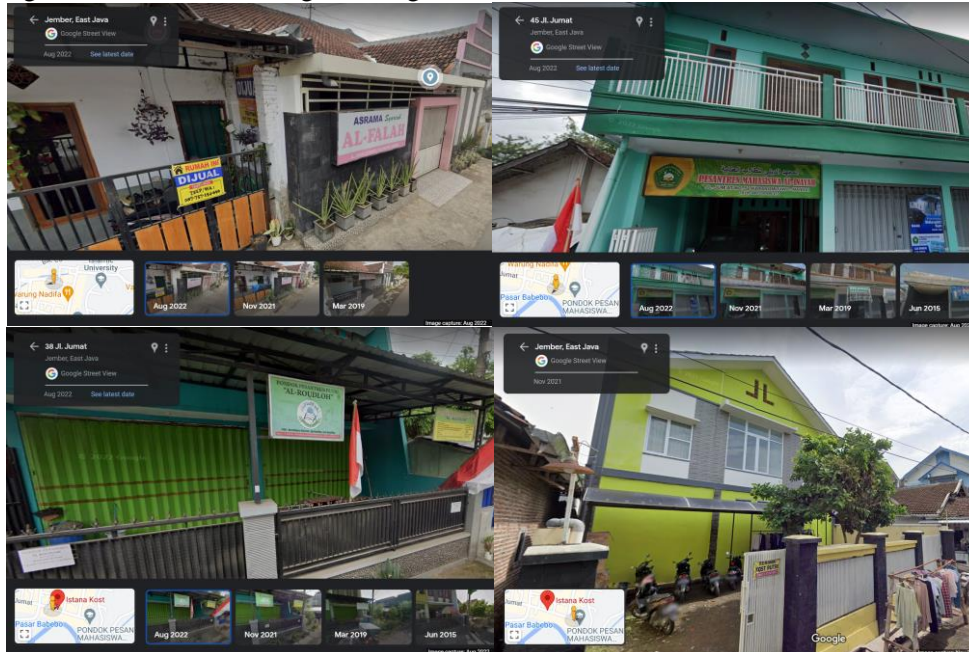
Proses gentrifikasi juga terjadi di area luar pengembangan kampus UIN KHAS Jember. Foto kenampakan *google earth* pada tahun 2002 di sisi barat kampus masih terdapat area industri kerupuk dan lokasi penjemurannya. Kenampakan *google earth* tahun 2002 juga nampak masih ada lahan kosong di sisi barat kampus STAIN Jember (yang kini menjadi UIN KHAS Jember). Kenampakan *google earth* tahun 2022, lahan industri kerupuk dan lahan kosong sudah beralih fungsi menjadi tempat kos, laundry, warung, agen makanan ringan, isi ulang air minum dan rental fotokopi.

Tabel 4. Proses Gentrifikasi di Luar Area Kampus

Kondisi Awal	Kondisi Sekarang
 <p>Kenampakan <i>google earth</i> tahun 2002 Masih terdapat lahan kosong dan industri kerupuk (tanda bintang)</p>	 <p>Kenampakan <i>google earth</i> tahun 2022 terjadi perubahan pemanfaatan sebagai tempat kos, laundry, warung, toko kelontong, agen makanan ringan, isi ulang air minum dan foto copy</p>
 <p>Foto <i>google street</i> tahun 2015 masih digunakan area penjemuran industri kerupuk</p>	 <p>Foto <i>google street</i> tahun 2022 sebagian lokasi penjemuran kerupuk difungsikan sebagai kios fotokopi dan bengkel motor.</p>
 <p>Foto <i>google street</i> tahun 2015 masih nampak lahan kosong</p>	 <p>Foto <i>google street</i> tahun 2022 telah dibangun agen makanan ringan, tempat kos, dan tempat isi ulang air mineral.</p>

Sumber: *Google Earth Pro*

Gentrifikasi di sekitar kampus turut berkembang seiring perkembangan pembangunan kampus. Pemilik modal ekonomi yang lebih kaya akan berusaha menangkap fenomena ini sebagai sebuah peluang untuk mengembangkan usaha. Tentunya usaha yang dapat menjangkau pasar di sekitar wilayah kampus yaitu mahasiswa. Akhirnya banyak pemukiman warga lokal yang dibeli oleh orang luar yang memiliki modal tinggi untuk membeli properti mereka. Pemilik modal tinggi ini juga berasal dari kalangan pegawai di kampus UIN KHAS Jember. Dosen dan karyawan menangkap peluang tersebut untuk membeli properti warga lokal dan merubahnya sebagai tempat kos atau asrama pesantren mahasiswa. Dosen dan karyawan yang memiliki kos atau asrama pesantren mahasiswa jumlahnya kurang lebih 21 dosen. Lokasi yang kos dan asrama sebagian besar berada di sisi barat kampus atau di daerah Lingkungan Karangmluwo, Kelurahan Mangli. Akses yang mudah, dekatnya jarak dengan kampus dan tersedianya warung atau toko yang menjual kebutuhan mahasiswa menjadi alasan pengembangan kos dan asrama sangat strategis di area ini.



Gambar 5. Tempat Kos, Asrama, Pondok dan Pesantren Mahasiswa Milik Dosen UIN KHAS Jember

Fenomena pembelian properti warga lokal sebagai tempat kos atau asrama mahasiswa berdampak pada perubahan sosial lingkungan Karang Mluwo. Beberapa warga lokal menghilang atau pindah tempat tinggal ke lokasi lain (segregasi), karena rumahnya dibeli dengan harga tinggi. Beberapa dari mereka bertahan dan menciptakan budaya baru sebagai adaptasi dan bauran atas bertambahnya mahasiswa dampak pengembangan kampus. Pemilik *property* berupa kos atau asrama menjadi faktor penting untuk mengubah kenaikan tarif kos, segregasi dan upaya pemindahan karena tingginya peminat mahasiswa [17]. Proses studentifikasi tempat tinggal mahasiswa ini dalam kondisi lahan pemukiman yang padat, setiap tahunnya akan berkembang menjadi tempat tinggal mahasiswa yang terbangun secara vertikal. Studentifikasi vertikal menjadi fenomena baru untuk pengembangan tempat tinggal mahasiswa [18]. Sekitar lingkungan kampus UIN KHAS Jember masih belum ditemui apartemen mahasiswa yang dikembangkan oleh investor luar untuk menyediakan tempat tinggal mahasiswa. Ma'had dan asrama tiga hingga lima lantai hanya tersedia di dalam kampus, sebagai fasilitas tempat tinggal bagi mahasiswa baru yang mendaftar. Perkembangan kampus jika tidak diimbangi dengan peraturan pembangunan, maka bersiaplah lahan-lahan pertanian sekitar kampus bisa saja berubah menjadi apartemen.

IV. KESIMPULAN

Sejak peristiwa tukar guling (*asset swap*) lokasi kampus baru pada tahun 1991, pengembangan dan pembangunan kampus yang sekarang Bernama UIN KHAS Jember begitu pesat. Selama 32 tahun menempati lokasi baru di Lingkungan Karangmluwo, Kelurahan Mangli, Kecamatan kaliwates, banyak perubahan yang terjadi. Bauran budaya dan fenomena gentrifikasi pendidikan (studentifikasi) terjadi sejak kampus ini meningkatkan status menjadi Universitas Islam Negeri (UIN). Fenomena gentrifikasi

dan perubahan penggunaan lahan bisa diamati melalui foto udara dari *google earth* dan diperkuat dengan data kualitatif yang diperoleh dari *key person*. Peningkatan jumlah mahasiswa sebanding dengan upaya kampus untuk memperluas area dan sarana kampus. Gentrifikasi akibat pengembangan sarana Pendidikan kampus UIN KHAS terjadi sejak proses pembelian *property* warga lokal yang terjadi di area kampus UIN KHAS Jember dilakukan oleh tiga jenis pembeli, yaitu (1) dibeli kampus untuk peningkatan sarana pendidikan, (2) dibeli orang luar untuk pengembangan bisnis pribadi, dan (3) dibeli sesama warga lokal yang memiliki modal ekonomi cukup untuk bisnis baru di sekitar kampus. Komersialisasi ruang telah terjadi sejak peningkatan status kampus. Komersialisasi ruang tersebut banyak dimenangkan oleh pemilik modal ekonomi tinggi. Kampus juga ikut andil dalam proses gentrifikasi pembelian sebelas rumah warga yang dijadikan gedung kampus. Beberapa dari mereka menerima kebijakan relokasi dan tinggal di sisi utara kampus. Fenomena gentrifikasi kampus (*studentifikasi*) di sisi luar kampus mampu merubah tempat industri kerupuk, rumah warga lokal dan lahan kosong menjadi bangunan yang menyediakan kebutuhan mahasiswa seperti kos, *laundry*, warung, dan rental fotokopi serta percetakan. Lingkungan kampus Islam membuat penyesuaian terhadap tempat kos mahasiswa. Beberapa tempat tinggal mahasiswa akibat proses *studentifikasi* ada yang bernama asrama, pesantren mahasiswa, dan pondok.

Saran pengembangan untuk penelitian selanjutnya yaitu lebih memperdalam lokasi kajian dampak gentrifikasi di dua kelurahan yaitu Mangli dan Sempusari. Hal ini karena pengembangan kampus sekarang menjamah dua lokasi kelurahan tersebut. Aplikasi lain seperti Arc GIS atau software GIS lainnya juga bisa digunakan untuk memperdalam analisis kajian. Perkembangan *studentifikasi* di sekitar kampus UIN KHAS Jember akan semakin dinamis, maka perlu kontrol kebijakan dari pemerintah setempat untuk mencegah terjadinya konflik antara pihak kampus, pengembangan dari luar, dan warga lokal.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penelitian ini melibatkan banyak pihak dalam proses penyelesaiannya. Ucapan terimakasih dihaturkan kepada kampus UIN Kiai haji Achmad Siddiq Jember, khususnya bagian Unit Pengadaan Barang dan Jasa (UPBJ). Penulis juga banyak mengucapkan terimakasih kepada Ibu Sundari (warga relokasi pembangunan kampus) karena telah bersedia memberikan keterangan terkait pemukiman warga yang dibeli oleh kampus untuk dijadikan gedung baru. Penulis juga berterimakasih kepada dosen dan karyawan UIN KHAS Jember yang bersedia memberikan keterangan terkait bisnis kos, asrama, dan pesantren mahasiswa di sekitar kampus. Peneliti juga berterimakasih kepada perusahaan Keyhole, Inc. yang telah menyediakan akses *google earth* secara cuma-cuma.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] A. Cocola-Gant, "Gentrification and Displacement: Urban Inequality in Cities of Late Capitalism," dalam *Handbook of Urban Geography*, Edward Elgar Publishing, 2019, hlm. 297–310. doi: 10.4337/9781785364600.00030.
- [2] P. P. Pratiyudha, "Gentrifikasi dan Akar-akar Masalah Sosial: Menakar Identifikasi, Diagnosis, dan Treatment Proses Gentrifikasi sebagai Masalah Sosial," *REKA RUANG*, vol. 2, no. 1, Art. no. 1, Agu 2019, doi: 10.33579/rkr.v2i1.1148.
- [3] J. B. Stillman, *Gentrification and Schools: The Process of Integration When Whites Reverse Flight*. Palgrave Macmillan US, 2012.
- [4] PDDIKTI Kemendikbud RI, "Profil Perguruan Tinggi," 2022. https://pddikti.kemdikbud.go.id/data_pt/ODczQjA3OTgtMjhGNS00QzNELThBNzYtRDA1QTBCQjcxNDRG (diakses 20 Maret 2023).
- [5] I. Amrozi, D. R. P. Sultansyah, A. M. N. A. Hidayat, dan A. Savirani, "Kelompok Milenial dan Tantangan Pembangunan Kota: Gentrifikasi dan Komersialisasi Ruang di Kota Yogyakarta," *J. Studi Pemuda*, vol. 10, no. 2, Art. no. 2, Feb 2022, doi: 10.22146/studipemudaugm.69230.
- [6] Sundari, "Relokasi Rumah Akibat Pembangunan Gedung Baru FTIK UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember," 20 Maret 2023.
- [7] Sukardi dan Wahyudi, "Pembebasan Lahan dan Pengembangan Kampus UIN KHAS Jember Sisi Selatan," 21 Maret 2023.

- [8] J. Gray, L. Buckner, dan A. Comber, "Identifying Neighbourhood Change Using a Data Primitive Approach: the Example of Gentrification," *Appl. Spat. Anal. Policy*, Mar 2023, doi: 10.1007/s12061-023-09509-y.
- [9] S. K. A. Prastiwi dan S. P. Dewi, "Analisis Ketersediaan Hunian Mahasiswa Pada Proses Studentifikasi Di Kawasan Pendidikan Tinggi Tembalang, Semarang," *J. Riptek*, vol. 15, no. 1, Art. no. 1, Agu 2021, doi: 10.35475/ripte.v15i1.115.
- [10] A. Zuhdi dan P. G. Ariastita, "Faktor-Faktor Penentu Studentifikasi di Kawasan Sekitar ITS Sukolilo," *J. Tek. ITS*, vol. 7, no. 2, hlm. C157–C161, Feb 2019, doi: 10.12962/j23373539.v7i2.33458.
- [11] UPT Teknologi Informasi dan Pangkalan Data Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember (UINKHAS JEMBER), "Sejarah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember," 2018. <https://uinkhas.ac.id> (diakses 24 Maret 2023).
- [12] Google Earth, "Jarak Perpindahan Lokasi Baru Kampus UIN KHAS Jember," 2022.
- [13] N. Yağmur, E. Erten, dan N. Musaoğlu, "How to start gentrification process using interferometric stack of sentinel-1," vol. 43, doi: 10.5194/isprs-archives-xliii-b3-2021-183-2021.
- [14] J. Kruse, *Gentrification around the World, Volume I: Gentrifiers and the Displaced*. Springer Nature, 2020.
- [15] L. Lees, T. Slater, dan E. Wyly, *Gentrification*, 1 ed. Routledge, 2008.
- [16] J. Lingel, *The Gentrification of the Internet : How to Reclaim Our Digital Freedom*. University of California Press, 2021.
- [17] M. Miessner, "Studentification in Germany: How investors generate profits from student tenants in Goettingen and the impacts on urban segregation," *Eur. Urban Reg. Stud.*, vol. 28, no. 2, hlm. 133–154, Apr 2021, doi: 10.1177/0969776420934850.
- [18] M. Holton dan C. M. Mouat, "The Rise (and rise) of Vertical Studentification: Exploring the Drivers of Studentification in Australia," *Urban Stud.*, vol. 58, no. 9, hlm. 1866–1884, Jul 2021, doi: 10.1177/0042098020925246.