

PROSES STUDENTIFIKASI *STATE-LED* DI DESA BALUN IJUK, KABUPATEN BANGKA

Ahmad Zuhdi^{1*}, Alifah Henir Robila¹, Fika Andini¹

¹ Universitas Bangka Belitung, Balun Ijuk, Kabupaten Bangka

*Corresponding e-mail : ahmad-zuhdi@ubb.ac.id

DOI : 10.35472/jppk.v6i1.2657

ABSTRACT

State-led studentification is a transformation of the higher education area that was heavily triggered by government intervention. Balun Ijuk Village has experienced student influx since 2006, which has changed the rural constellation. This study aims to explain the phenomenon of studentification in the case of the new development center in peri-urban area. The methodology used is descriptive qualitative through the analytical technique of content analysis. The results show that Balun Ijuk Village has experienced two waves of studentification. The first wave was triggered by policy interventions and road access development projects. The second wave was marked by a surge in the number of students living around the campus and the acceleration of Purpose-built Student Accommodation (PBSA) development. In the last year, the third wave has begun, marked by the emergence of private investors with economic motives in controlling land. The studentification process has been ongoing for more than 20 years in Balun Ijuk. It's important to highlight the government's significant role in the early years, the surge in repeat student enrollment, and the influx of accommodation investors into the area. Furthermore, uncontrolled studentification could threaten the indigenous community of Balun Ijuk Village in context of changing transitioning area.

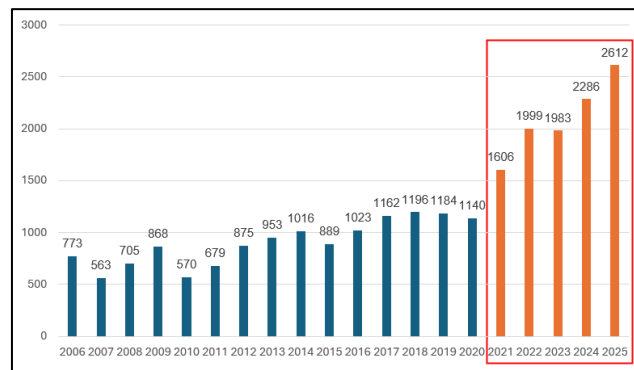
Keywords: Studentifikasi, State-led, Kawasan Perguruan Tinggi, Peri-urban, Akomodasi Mahasiswa

A. PENDAHULUAN

Pembangunan perguruan tinggi mengundang arus migrasi pelajar ke kawasan perkembangan baru, Balun Ijuk. Peningkatan jumlah mahasiswa membangkitkan perubahan sosial, budaya, ekonomi, dan fisik yang khas dalam mengakomodasi kebutuhan mahasiswa (Atkinson & Bridge, 2005). Sejak pertama kali didiferensiasi dari Gentrifikasi oleh Smith (1996), studentifikasi diperkenalkan sebagai fenomena masuknya kelompok pelajar perguruan tinggi yang mengubah lingkungan sekitar atau lokal. Konsentrasi mahasiswa yang cukup besar dapat mengubah pasar hunian, identitas lingkungan, serta penyediaan fasilitas pendukung bercorak mahasiswa (Pratama et al., 2025; Sage et al., 2013a). Studentifikasi menurut He (2015) mengacu pada perubahan struktur sosio-spasial area urban, khususnya pada area permukiman. Proses studentifikasi ditandai oleh kemunculan hunian multi penghuni (HMO) pada gelombang pertama. Kemunculan hunian khusus mahasiswa (PBSA) pada gelombang kedua (Dewi et al., 2019a; Perry Carter et al., 2025; Zasina & Jakubiak, 2024).

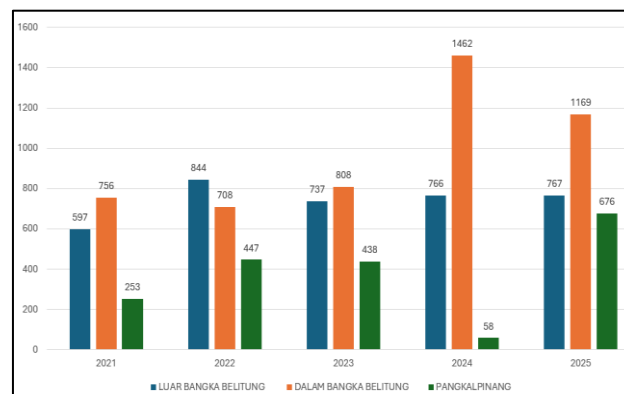
Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan Perkotaan Merawang Tahun 2021-2041 mengarahkan Kecamatan Merawang sebagai pusat pendidikan yang ideal, khususnya Desa Balun Ijuk sebagai lokasi kampus utama Universitas Bangka Belitung (UBB). Pada tahun 2006, UBB mulai menerima 773 mahasiswa dari berbagai daerah, khususnya Provinsi Bangka Belitung. Pada tahun 2021, UBB mulai mengalami lonjakan penerimaan mahasiswa sebesar 1.606 mahasiswa (lihat Gambar 1 dan Gambar 2). Hingga tahun 2025,

tercatat jumlah mahasiswa aktif UBB yang beraktivitas di Balun Ijuk sejumlah 9.731 orang (<https://siklus.bakk.ubb.ac.id/>). Angka ini telah melebihi jumlah penduduk Balun Ijuk sendiri sebesar 5.504 jiwa (BPS, 2025). Kondisi ini menggambarkan besaran perkembangan Balun Ijuk sebagai pusat pendidikan tinggi yang dipicu oleh gelombang masuknya mahasiswa.



Sumber : BAKK UBB (2025)

Gambar 1. Jumlah Mahasiswa UBB dari Tahun 2006-2025



Sumber : BAKK UBB (2025)

Gambar 2. Jumlah Mahasiswa Berdasarkan Asal Tahun 2021-2025

Selain pertumbuhan mahasiswa, telah terjadi juga perubahan harga dan nilai tanah pada tahun 2005 dan 2013. Perubahan terjadi di semua persil tanah yang ada di Desa Balun Ijuk. Harga tanah tertinggi di Dusun I, yaitu lokasi kampus terpadu UBB (Regune, 2013). Tingkat konversi lahan ini memperkuat besaran perkembangan di Balun Ijuk. Saleh & Fitrianto (2023) menemukan bahwa dalam konteks perkembangan amenities desa Balun Ijuk, kedekatan jarak ke Universitas menyebabkan harga indeks serta fasilitas pada hunian indeks semakin tinggi. Pada tahun 2025, rata-rata harga sewa indeks berada di rentang 660.000-900.000 Rupiah per bulan untuk fasilitas standar tanpa *air conditioner* (AC). Beberapa pelajar bahkan harus menyewa hunian untuk berdua agar dapat bermukim di sekitar kampus. Hal ini diperkuat dengan rata-rata penghasilan orang tua mahasiswa periode 2021-2025 sebesar 31,3% berada pada rentang 1 – 2 Juta Rupiah (BAKK UBB,

2025). Angka ini masih jauh berada di bawah Upah Minimum Regional (UMR) Provinsi Bangka Belitung tahun 2021-2025 sebesar Rp 3.230.023,66 – Rp 3.876.600,00 (www.disnaker.babel.prov.go.id). Keadaan ini menunjukkan terbatasnya daya beli yang bisa dikeluarkan oleh mahasiswa. Lebih jauh lagi, kondisi ekonomi ini menunjukkan pertumbuhan perguruan tinggi belum diikuti oleh perkembangan ekonomi dari sisi daya beli yang diharapkan bagi kawasan.

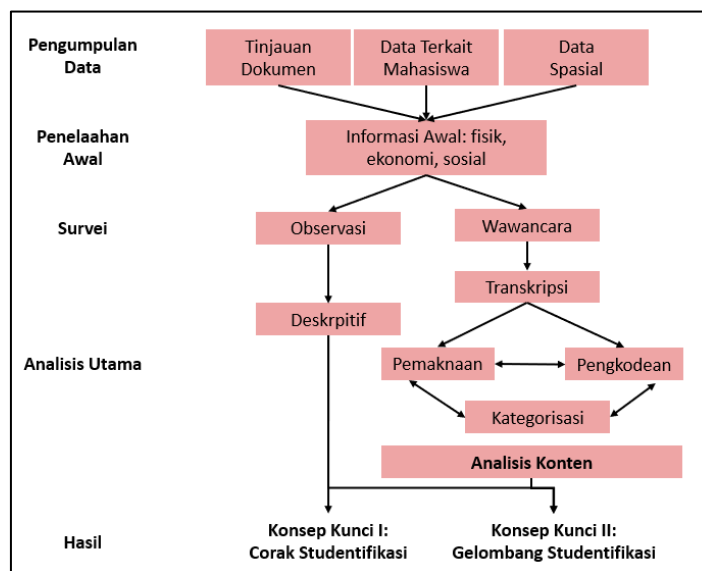
Studentifikasi sebagai bentuk baru dari gentrifikasi dalam konteks global pada awalnya sangat terpengaruh pada sumber-sumber barat yang cenderung memiliki karakteristik negara maju (Atkinson & Bridge, 2005; Lees, 2019; Sage et al., 2013a, 2013b; D. P. Smith & Holt, 2007; N. Smith, 1996). Kemudian berkembang seiring diangkatnya karakteristik tersendiri pada lokasi yang berbeda di belahan dunia lain (*global south*). Konteks dunia belahan selatan sering memperlihatkan peran yang besar oleh negara (*state*) seperti yang sudah diteliti di China (Guan & Cao, 2020; He, 2007, 2015). Selain itu, terdapat tantangan lain pada konteks dunia selatan seperti kepadatan yang tinggi beserta pasar hunian yang kurang terkontrol di India (dalam konteks relasi dengan regulator) (Tiwari & Roy, 2025). Sementara penelitian di Turki menunjukkan dalam meregulasi kawasan yang sedang mengalami studentifikasi, peran pemerintah sangat dibutuhkan tidak hanya sebatas *cosmetic upgrading* dan pembangunan oleh swasta (Sohrabi Akkoç & Yirmibeşoğlu, 2025). Pada penelitian di Polandia, studentifikasi diteliti dalam konteks *post-industrial* yang menunjukkan karakteristik yang terpisah dari konteks klasiknya (Zasina & Jakubiak, 2024; Zasina & Żelazowski, 2025). Lebih jauh lagi, di Changsha (China), studentifikasi telah membahas keadaan *spatial squeeze* dimana keadilan ruang menjadi hal penting dalam menyeimbangkan dampak studentifikasi (Zhu et al., 2026). Fenomena ini memperkaya arah trajektori perkembangan studentifikasi klasik ke arah munculnya *student ghettos* (N. Smith, 1996).

Penelitian studentifikasi di Indonesia telah cukup banyak dibahas dalam melihat dampak terbangunnya kampus dan potensi masyarakat rentan yang terdampak perkembangan. Penelitian di Malang (Situmorang et al., 2020, 2021), Surabaya (Zuhdi & Ariastita, 2018), Surakarta (Kusuma, 2023; Pratama et al., 2025), Depok (Sandra et al., 2023) dan Semarang (Dewi et al., 2021; Dewi & Kurniawati, 2020; Nyoman & Prayoga, 2013; Prastiwi, 2021; Septiani & Susanti, 2023) berlokasi di kota besar atau kawasan pinggiran kotanya. Studentifikasi pada kawasan baru juga sudah diteliti di Jatinangor (Mufida & Setyono, 2025). Semua penelitian tersebut belum ada yang menjelaskan fenomena studentifikasi pada tahap awal (*early stage*) dan menggunakan data besaran mahasiswa. Selain itu, Balun Ijuk sendiri merupakan desa yang terletak pada kawasan peri-urban Kota Pangkalpinang, berbeda dengan Sleman (Natasya Sanvica & Sih Setyono, 2025) yang merupakan *sprawl* dari kota besar Yogyakarta (Amrozi et al., 2022; Sanvica & Susanti, 2023). Dengan mempertimbangkan dua hal tersebut, penelitian studentifikasi di Balun Ijuk ingin menjawab “Seperti apa proses Studentifikasi di Balun Ijuk terjadi?” Penelitian ini akan memberikan perspektif baru dalam wacana studentifikasi di Indonesia, khususnya pada proses awal terjadinya studentifikasi pada kawasan pertumbuhan baru.

Lebih jauh lagi, penelitian ini akan memberikan perluasan diskursus terkait studentifikasi pada konteks dunia belahan selatan (*global south*).

B. METODE PENELITIAN

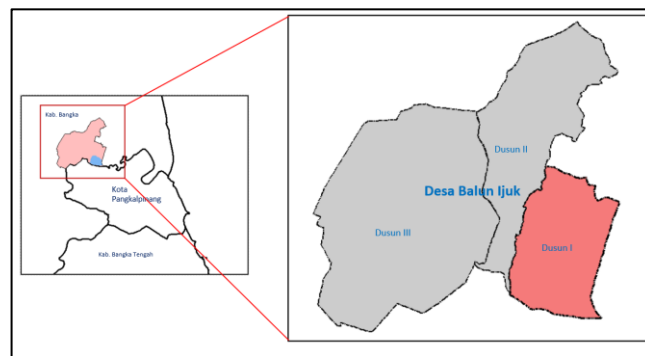
Penelitian Studentifikasi di Balun Ijuk menggunakan pendekatan *grounded theory* yang dikenal sebagai pendekatan kualitatif. Pendekatan ini melihat terkait perkembangan atau aktivitas tertentu yang mengarah pada terciptanya teori mengenai rangkaian peristiwa atau proses (Cresswell, 2013). Data dan informasi dikumpulkan dari wawancara kepada 10 Narasumber di Balun Ijuk yang telah bermukim >10 tahun. Pemilihan narasumber menggunakan *purposive sampling* dan pengumpulan data melalui teknik wawancara semi terbuka. Selain itu, dalam menemukan narasumber yang tepat, digunakan juga teknik *snowball*. Data dan informasi kualitatif dianalisis menggunakan analisis isi dan diperkuat dengan data sekunder pendukung yang didapat dari dokumen dan data spasial yang tersedia. Narasumber yang dimintai informasi terdiri dari empat kelompok: tokoh masyarakat, pemerintah, swasta, dan masyarakat umum. Adapun alur penelitian ini ditampilkan pada Gambar 3.



Gambar 3. Metode Penelitian Studentifikasi Balun Ijuk

Informasi yang didapatkan mengenai gambaran perkembangan Desa Balun Ijuk, perubahan sosial, serta dampak positif dan tantangan terhadap kehadiran mahasiswa ditujukan kepada tokoh masyarakat yang berpengaruh. Dari narasumber pemerintah, didapatkan informasi mengenai kebijakan pengelolaan pendatang, pengaruh mahasiswa terhadap ekonomi dan tata ruang, serta upaya pengendalian wilayah. Narasumber swasta memberikan informasi mengenai perkembangan kegiatan usaha (hunian, perdagangan, dan jasa) serta peluang ekonomi yang muncul akibat kehadiran mahasiswa. Kemudian, untuk narasumber masyarakat umum dimintai informasi mengenai dampak langsung pada kehidupan warga mengenai perubahan ekonomi, fisik desa, dan kondisi sosial.

Penelitian ini mencoba mengangkat fakta, keadaan, fenomena saat ini, serta penyajian informasi yang bersifat apa adanya. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif dan analisis isi melalui pembacaan transkripsi, pengkodean, dan interpretasi/pemaknaan. Dalam pengolahan data dan informasi penelitian, dianalisis melalui pemaknaan kemudian dikategorisasi menjadi dua konsep kunci (Gambar 3.). Kawasan yang dibahas pada penelitian ini adalah Desa Balun Ijuk, khususnya Dusun I yang merupakan kawasan dengan perubahan paling signifikan diantara desa lainnya. Dusun I juga terletak tepat bersebelahan langsung dengan akses Kota Pangkalpinang. Batasan waktu pada pembahasan penelitian ini membahas kondisi pada periode 2005-2025 (20 tahun). Studentifikasi di Balun Ijuk dapat dijelaskan melalui pemicu dan aktor utama yang berperan terhadap perkembangan kawasan. Kemudian membagi periodisasi perkembangannya dan mejabarkan fenomena berdasarkan teori studentifikasi.



Sumber : Penulis (2025)

Gambar 4. Peta Desa Balun Ijuk

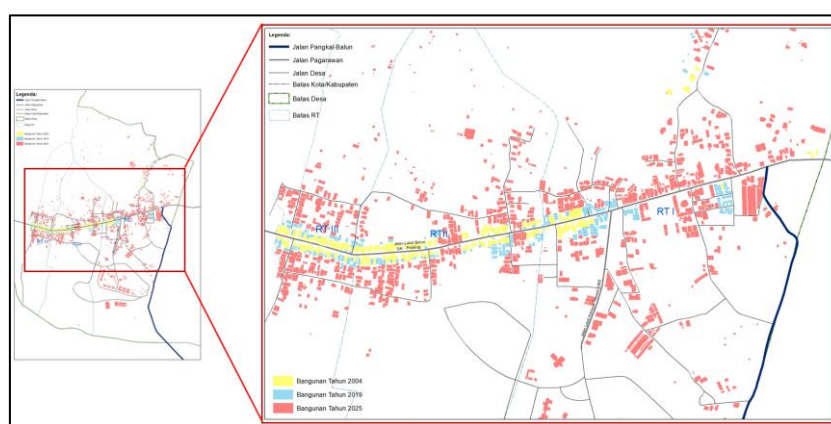
C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Studentifikasi Balun Ijuk: Disponsori oleh Pemerintah (*State-led*)

Sebaran studentifikasi di Balun Ijuk, pada awalnya dipicu oleh penetapan area yang semula dikenal sebagai perbukitan di sisi barat laut Kota Pangkalpinang yang kemudian menjadi Kawasan Kampus Terpadu. Pada tahun 2005, Desa Balun Ijuk ditetapkan sebagai lokasi pembangunan kampus UBB. Rencana lahan pembangunan kampus terpadu UBB seluas 152 Ha di Dusun I. Lahan ini merupakan bantuan dari Pemerintah Provinsi dan PT Timah Tbk (<https://www.ubb.ac.id/>). Atas dasar penetapan inilah infrastruktur dasar mulai dibangun pada **periode 2006-2012 (6 tahun)**.

Sejak ditetapkan sebagai kawasan kampus utama UBB pada 2005, Desa Balun Ijuk telah mengalami perubahan yang cukup signifikan (Gambar 5). Hal ini dapat dilihat dari perkembangan penggunaan lahan ke arah akomodasi mahasiswa. Pertumbuhan bangunan di Desa Balun Ijuk meningkat hingga 379% dari 201 unit di tahun 2004 menjadi 1.742 unit di tahun 2025. Penggunaan lahan didominasi oleh aktivitas akomodasi mahasiswa yaitu hunian kos dan perdagangan dan jasa khas mahasiswa. Peningkatan kualitas akses jalan dan infrastruktur dasar, serta adaptasi masyarakat dalam menangkap kebutuhan akomodasi mahasiswa.

Pada tahun 2009, seiring dengan berpindahnya kepemilikan aset UBB kepada Pemerintah Pusat, semakin menegaskan bahwa desa Balun Ijuk akan menjadi kawasan baru yang ideal untuk aktivitas pendidikan tinggi. Pada periode ini, mahasiswa yang terdaftar belum mencapai 1.000 mahasiswa dan didominasi mahasiswa dari dalam Provinsi Bangka Belitung. Hunian dan fasilitas pendukung mahasiswa belum terlalu terlihat pada periode awal ini. Hanya intervensi kebijakan pembangunan pemerintah dalam bentuk rencana (*planning*) yang bermunculan secara gradual. Rencana pembangunan ini kemudian ditangkap oleh spekulasi lahan yang telah mengetahui informasi untuk investasi masa depan. Intervensi pemerintah melalui kebijakan dan pembangunan inilah yang disebut sebagai pemicu studentifikasi yang disponsori oleh pemerintah.



Sumber : Penulis (2025)

Gambar 5. Perkembangan Bangunan di Balun Ijuk Tahun 2004-2025

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bangka Tahun 2014-2034 merupakan produk legal tata ruang pertama yang menegaskan arahan Kecamatan Merawang sebagai kawasan permukiman dan pendidikan tinggi serta menjadi penyangga bagi Kota Pangkalpinang. Pada kebijakan pembangunan, telah berlaku juga sebelumnya Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kabupaten Bangka 2005-2025 yang kemudian dikejawantahkan menjadi Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) 2019–2023, Kecamatan Merawang menjadi pengembangan pusat-pusat kegiatan baru berbasis pendidikan dan permukiman berkelanjutan. Berlakunya ketiga peraturan pemerintah ini menjadi landasan untuk mengembangkan kawasan pendidikan tinggi di Desa Balun Ijuk. Fenomena studentifikasi tidak terelakkan lagi bagi kawasan.

Pada **periode 2013-2020 (7 tahun)**, hingga tepat sebelum Pandemi COVID-19, Desa Balun Ijuk masih mengalami perkembangan yang cenderung biasa saja untuk ukuran kawasan yang diproyeksikan menjadi pusat perkotaan baru (pasca 15 tahun penetapan lokasi). Penduduk Balun Ijuk masih menjadi *driving factor* dalam menentukan dominasi penggunaan lahan maupun aktivitas. Walaupun jumlah mahasiswa sudah menyentuh angka 1.000 – 1.200 orang atau hampir 1/3 dari penduduk Balun Ijuk (4.246 jiwa di tahun 2014)(BPS, 2025). Mahasiswa masih banyak yang menjadi komuter baik dari arah Kota Pangkalpinang maupun dari arah Sungailiat. Kemunculan hunian indekos sederhana

dengan memanfaatkan kamar, lahan/halaman berlebih, maupun masyarakat yang sekadar menjual makanan dan jajanan mulai banyak ditemui. Kondisi pemanfaatan *vacant* properti yang cukup untuk menangkap kebutuhan pasar temporal (ramai saat masa kuliah, sepi saat masa libur) telah berlangsung pada periode ini. Masyarakat lokal mulai beradaptasi dengan perkembangan kawasan Balun Ijuk. Pada periode ini, masyarakat lokal diidentifikasi memiliki corak interaksi sosial *asosiatif* (akomodasi, kerjasama, asimilasi) setelah beroperasinya UBB (Ulandari, 2018). Pada periode ini, kebijakan pemerintah masih menjadi pemicu utama studentifikasi di Balun Ijuk.

Pembangunan dan penambahan ruas Jalan Pagarawan, pintu akses utama ke Desa Balun Ijuk, pada tahun 2018 dan pembukaan Jalan Jerambah Gantung (Balun Ijuk-Pangkalpinang) menjadi letupan selanjutnya yang memicu studentifikasi di Desa Balun Ijuk (Gambar 6). Semakin terbukanya akses dan perbaikan kualitas akses telah menjadikan Balun Ijuk sebagai pusat perkembangan baru. Hunian indekos atau hunian multi penghuni (HMO) mulai bermunculan di Dusun II dan Dusun I. Masyarakat lokal yang memiliki halaman berlebih mengubahnya menjadi ruangan kecil yang cukup untuk menampung mahasiswa yang mulai bermukim di dekat kampus UBB. Sebagian lagi, utamanya pada sisi Jalan Pagarawan, mengubah keuntungan tersebut dengan menjadikan kios-kios makanan, jajanan, dan toko keperluan sehari-hari. Periode ini diakhiri dengan masa Pandemi COVID-19 yang mengharuskan mahasiswa untuk melaksanakan kegiatan pendidikan secara jarak jauh. Pada periode ini, kebijakan dan pembangunan pemerintah masih menjadi faktor pemicu studentifikasi di Desa Balun Ijuk.



Sumber : Penulis (2025)

Gambar 6. Pembangunan dan Peningkatan Kapasitas Akses Menuju Desa Balun Ijuk

Pasca Pandemi di tahun 2022, Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Merawang Tahun 2021-2041 telah resmi berlaku. Hal ini menjadi landasan legal dalam memanfaatkan, mengatur, dan mengendalikan perkembangan tata ruang Desa Balun Ijuk. Tahun 2021, lonjakan penerimaan mahasiswa UBB telah mencapai angka 1.500 orang dan bertahan hingga tahun 2025 yang telah mencapai 2.612 orang. Jumlah ini sudah mencapai $\frac{1}{2}$ dari penduduk Desa Balun Ijuk yakni berjumlah 5.504 jiwa di tahun 2025 (BPS, 2025). Bahkan, pada tahun yang sama jumlah mahasiswa aktif UBB telah mencapai 9.707 orang

mahasiswa. Mahasiswa semakin banyak yang memilih untuk menetap di Desa Balun Ijuk. Hal ini juga diperkuat dengan pertumbuhan mahasiswa yang berasal dari luar pulau hingga provinsi lain yang berdatangan ke Balun Ijuk. Dalam 5 tahun terakhir (2021-2025), pertambahan jumlah mahasiswa yang berasal dari luar provinsi Bangka Belitung hampir mencapai **3 kali lipat** dari tahun awal (Gambar 2.). Tepatnya bertambah dari 253 orang di tahun 2021, menjadi 676 orang di tahun 2025. Kondisi ini menjadikan Balun Ijuk sebagai tempat beraktivitas (mukim, kuliah, melepas penat) mereka sehari-hari selama periode perkuliahan. Masyarakat lokal sudah paham benar akan keuntungan yang bisa ditangkap dari konsentrasi mahasiswa yang besar ini.

Pada **periode 2021-2025 (5 tahun)**, studentifikasi telah memperlihatkan bentuk klasiknya berupa tumbuhnya penggunaan lahan untuk permukiman yang mengakomodasi pasar mahasiswa (pendatang). Masyarakat lokal sudah semakin tersadarkan akan peningkatan aktivitas melalui penyediaan hunian indekos pondokan atau **hunian multi penghuni (HMO)** sebagaimana ditampilkan pada Gambar 7. Selain itu, peran sebagai **individual renovator** merupakan penciri utama gentrifikasi pada tahap awal (Dewi et al., 2019b) yang telah jamak ditemui pada periode ini. Masyarakat mulai aktif beradaptasi. Sementara itu, keberadaan **hunian kos eksklusif (PBSA)** yang sering ditemui dimiliki oleh individu/swasta (bukan masyarakat lokal) merupakan penciri studentifikasi tahap lanjutan. Motif ekonomi merupakan pendorong utama dari aktor studentifikasi melalui investasi hunian kos eksklusif (PBSA). Pada tahun 2025, jumlah hunian multi penghuni (HMO) masih lebih besar dibandingkan hunian kos eksklusif (PBSA). Hal ini menunjukkan studentifikasi yang terjadi di Balun Ijuk masih didominasi oleh hunian yang lebih sederhana dengan karakteristik fasilitas kamar mandi, dapur, ruang komunal, dan ruang parkir yang digunakan secara bersama. Sementara fasilitas pendukung mahasiswa yang tumbuh masih berupa toko keperluan sehari-hari, binatu (*laundry*), kedai makan, jasa *print & fotocopy*, mini pom bensin, dan kedai kopi (Tabel 1).

Karakteristik kawasan yang sedang mengalami studentifikasi juga adalah keberadaan komersial dan jasa yang beroperasi **selama 24 jam** atau tidak pernah tutup. Fasilitas ini masih terbatas di Desa Balun Ijuk, dimana hanya ada satu kedai kopi dan satu toko keperluan sehari-hari yang mampu menyediakan layanan hingga larut malam. Hal ini dapat dimaklumi karena perkembangan Desa Balun Ijuk belum mampu menangkap konsumsi mahasiswa/pendatang dengan maksimal, khususnya pada layanan hiburan (*entertain*). Walaupun sebagian layanan hiburan dapat terpenuhi melalui kedai kopi sebagai tempat komunal, mahasiswa lebih menginginkan adanya pilihan lain. Mahasiswa lebih memilih untuk bepergian ke Kota Pangkalpinang untuk mendapatkan hiburan tersebut.

Berdasarkan penjabaran di atas, dapat ditarik pemahaman bahwa studentifikasi di Balun Ijuk **dipicu** oleh kebijakan pembangunan oleh pemerintah. Secara keseluruhan, kronologi perkembangan Balun Ijuk ditampilkan pada Gambar 8. Bentuk-bentuk intervensi pemerintah terlihat pada pengesahan instrumen perencanaan dan pembangunan dua jalan akses utama ke Balun Ijuk pada periode 2006 hingga 2015. Penelitian studentifikasi di Surakarta oleh (Kusuma, 2023) sejalan dengan Balun Ijuk, dimana peran dan kebijakan pemerintah khususnya kebijakan pola ruang dan struktur ruang yang mengikuti tren

perkembangan dari perguruan tinggi yang menjadi pusatnya. Studentifikasi dengan pemicu dan aktor pemerintah ini sejalan juga dengan bentuk Studentifikasi *State-led* oleh He (2007).

Tabel 1. Jumlah dan Karakteristik Hunian Indekos di Desa Balun Ijuk

Jenis Hunian Indekos	Jumlah (Unit)	Persentase (%)	Karakteristik
Hunian Multi Penghuni / HMO*/ Pondokan	38	55%	Hunian kos dengan kamar privat sederhana/modern, fasilitas WC dan dapur yang digunakan bersama, Memiliki biaya sewa relatif terjangkau.
Semi PBSA**	3	4%	Hunian mahasiswa dengan bangunan lebih terstruktur, kombinasi fasilitas privat dan bersama. Pengelolaannya lebih tertata dibanding HMO.
PBSA/ hunian kos eksklusif	28	41%	Hunian kos mahasiswa dibangun khusus dengan fasilitas lengkap <i>privat</i> dan manajemen profesional.
Total	69	100%	

Catatan: istilah HMO & PBSA merupakan tipologi hunian pelajar di Inggris dalam fenomena studentifikasi klasik oleh Smith (1996)

*Home Multiple Occupation (HMO);

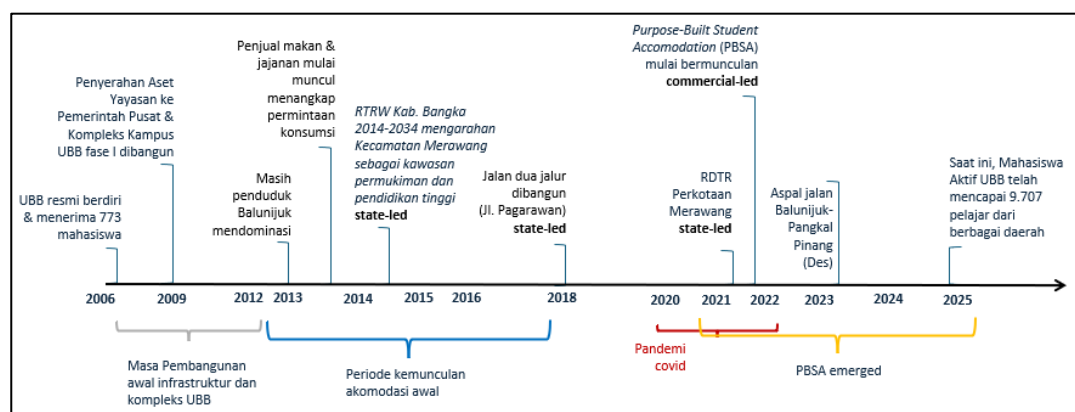
**Purpose-built Student Accommodation (PBSA)

Sumber : Penulis (2025)



Sumber : Penulis, 2025

Gambar 7. Jenis Hunian Indekos di Desa Balun Ijuk



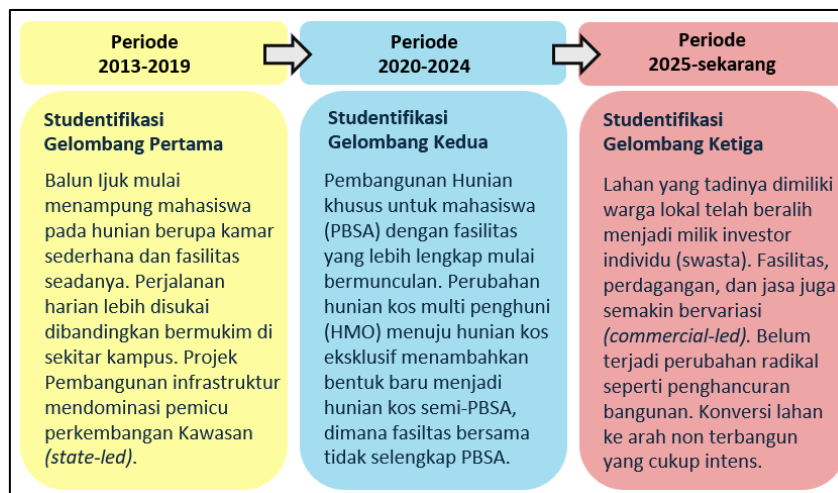
Sumber : Penulis (2025)

Gambar 8. Kronologi Perkembangan Kawasan Pendidikan Balun Ijuk Tahun 2006-2025

2. Potret Balun Ijuk, diambang Gelombang Ketiga Studentifikasi

Studentifikasi di Balun Ijuk berlangsung sejak tahun 2006, pasca terbangunnya kampus terpadu UBB Balun Ijuk. Masyarakat lokal masih didominasi sebagai petani. Belum terlihat geliat ekonomi meskipun telah UBB sudah mulai beroperasi. Gelombang pertama datangnya mahasiswa bermukim di sekitar kampus UBB terjadi pada periode 2013-2020. Gelombang pertama ini berlangsung selama 7 tahun, pasca beroperasinya Kampus Terpadu UBB. Konsentrasi mahasiswa yang beraktivitas pada kawasan telah mengaburkan toponim Desa pada Balun Ijuk. Menjadikan kawasan ini sebagai pusat aktivitas skala kota di pinggiran Kota Pangkalpinang. Kemunculan Hunian multi penghuni (HMO) dan pembangunan beserta peningkatan kapasitas infrastruktur pada periode ini menandakan telah terjadinya gelombang pertama studentifikasi di Desa Balun Ijuk.

Studentifikasi gelombang kedua telah berlangsung juga di Desa Balun Ijuk pada periode 2021-2025. Masyarakat telah memiliki penghidupan tambahan melalui *side job* dalam mengakomodasi kebutuhan mahasiswa namun masih tetap didominasi bertani. Lonjakan masuknya mahasiswa yang menetap dan beraktivitas di Balun Ijuk hampir mengalahkan skala kegiatan oleh masyarakat lokal. Bermunculannya **hunian kos eksklusif (PBSA)** yang menciptakan akses baru menuju persil pembangunan ikut serta dalam menambah kepadatan permukiman di Balun Ijuk. Konversi lahan yang semakin masif, khususnya di Dusun I juga ikut ambil bagian dalam perkembangan Desa Balun Ijuk sebagai kawasan yang mengalami studentifikasi. Gelombang kedua ini telah berlangsung selama 5 tahun, hingga tahun 2025.



Sumber : Penulis (2025)

Gambar 9. Tahapan Studentifikasi di Desa Balun Ijuk

Balun Ijuk di tahun 2025 merupakan salah satu kawasan cepat tumbuh yang berada di peri-urban Kota Pangkalpinang. Konversi lahan non-terbangun yang semakin masif pada 5 tahun terakhir terus berlangsung. Pelaku spekulasi tanah telah mulai mengambil keuntungan dengan menjual lahan yang telah dimiliki sejak lama. Kondisi ini juga terjadi di Sleman dalam penelitian oleh Natasya Sanvica & Sih Setyono (2025), peri-urban

Yogyakarta sebagai kawasan sangat diperebutkan oleh investor pada lingkungan yang didominasi oleh mahasiswa. Pembukaan akses jalan dan utilitas yang intens. Hingga menjamurnya pembangunan hunian kos eksklusif (PBSA) dengan modal besar.



Sumber : Penulis (2025)

Gambar 10. Potret Perubahan Balun Ijuk

Indikasi masuknya modal besar menunjukkan Desa Balun Ijuk sedang diambang masuknya gelombang ketiga Studentifikasi. Masuknya modal besar menunjukkan akan semakin bervariasinya perdagangan dan jasa di Balun Ijuk. Sehingga bentuk studentifikasi *commercial-led* akan mulai terlihat (Zuhdi, 2023; Zasina & Żelazowski, 2025). Hanya 30 dari 100 orang pemilik indekos yang berasal dari Desa Balun Ijuk. Hal ini disebabkan oleh ketiadaan modal bagi masyarakat lokal. Gelombang ketiga dicirikan sebagai kawasan pendidikan tinggi yang telah dimasuki modal skala besar (Suradi, 2015) dan tumbuhnya hunian kos eksklusif (PBSA) (Dewi *et al.*, 2019b; Dewi & Ristianti, 2019; Kusumaningrum *et al.*, 2020; Sandra *et al.*, 2023). Selain itu, perkembangan yang terjadi di Balun Ijuk dapat memberikan perubahan formal pada status desa menjadi kota ke depannya seperti yang telah terjadi di Jatinarog, Sumedang (Mufida & Setyono, 2025) dan Changsha (Zhu *et al.*, 2026). Meskipun belum terdapat indikasi dampak negatif Studentifikasi pada keberlangsungan hidup masyarakat lokal, konsentrasi aktivitas pendidikan tinggi beserta *influx* modal skala besar berpotensi memunculkan dampak negatif berupa *displacement* pada masyarakat lokal yang tidak bisa beradaptasi.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan Studentifikasi di Balun Ijuk berawal dari intervensi pemerintah dalam upaya pembangunan infrastruktur pendukung kawasan pusat pendidikan baru di peri-urban Kota Pangkalpinang. Pusat pendidikan tinggi yang berkembang telah menarik gelombang masuknya mahasiswa di sekitar kampus UBB Balun Ijuk, khususnya di Dusun I. Gelombang pertama studentifikasi di Balun Ijuk ditandai dengan gelombang masuknya mahasiswa pada periode 2013-2019. Kelompok mahasiswa yang tadinya memilih untuk melakukan komuter dari kota terdekat, mulai bermukim di Balun Ijuk. Kebijakan dan pembangunan oleh pemerintah menandai periode ini sebagai era perkembangan awal.

Gelombang kedua studentifikasi yang dicirikan oleh bertumbuhnya hunian indekos khusus mahasiswa (PBSA) terjadi pada periode 2020-2024. Pada tahun 2025, Balun Ijuk mulai mengalami studentifikasi gelombang ketiga yang dicirikan dengan para spekulasi individu (swasta) yang mulai membangun akomodasi mahasiswa dengan motif bisnis/investasi. Desa Balun Ijuk akan memasuki babak baru dimana keputusan komersial yang menangkap pasar mahasiswa mendominasi perkembangan kawasan.

Proses studentifikasi Desa Balun Ijuk baik pada periode gelombang pertama dan kedua didominasi oleh pemicu intervensi oleh pemerintah. Bahkan pasca penetapan RDTR Kawasan Perkotaan Merawang, peningkatan signifikan telah memicu corak studentifikasi komersial yang didorong oleh hadirnya investor swasta. Sehingga proses studentifikasi yang berlangsung selama 20 tahun di Balun Ijuk dapat dikategorikan sebagai studentifikasi *state-led* (disponsori pemerintah). Selain itu, proses studentifikasi di Balun Ijuk berlangsung secara gradual pada 15 tahun awal sejak penetapan lokasi. Hingga pada 5 tahun terakhir, percepatan perkembangan terjadi secara signifikan. Balun Ijuk diambang gelombang ketiga studentifikasi.

Penelitian studentifikasi dan gentrifikasi pada tahap ekstrem, membutuhkan identifikasi kelompok masyarakat yang rentan terhadap perubahan kawasan. Hal ini dapat dilihat dari perubahan tingkat *livelihood* dan adaptasi masyarakat lokal. Hal ini dapat dijelaskan melalui penelitian studentifikasi di Balun Ijuk. Ketersediaan data kuantitatif yang terstandar merupakan kekurangan dari penelitian ini. Rekomendasi untuk penelitian lanjutan adalah terkait preferensi dan tipologi hunian indekos di Balun Ijuk. Rekomendasi yang dapat diberikan dari hasil penelitian ini adalah perlunya menyiapkan instrumen operasional setingkat kelurahan dalam mengendalikan perkembangan cepat di Balun Ijuk, utamanya mengenai hunian sewa mahasiswa dalam aturan tambahan Klasifikasi Kegiatan dan Penggunaan Lahan Kawasan Pusat Pendidikan yang Ideal.

ACKNOWLEDGEMENT

Ucapan terima kasih penulis haturkan kepada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Sains dan Teknik, Biro Akademik Kemahasiswaan dan Kerja Sama (BAKK), Universitas Bangka Belitung, serta seluruh pihak yang telah berkontribusi dalam mendukung penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Amrozi, I., Sultansyah, D. R. P., Hidayat, A. M. N. A., & Savirani, A. (2022). Kelompok Milenial dan Tantangan Pembangunan Kota: Gentrifikasi dan Komersialisasi Ruang di Kota Yogyakarta. *Jurnal Studi Pemuda*, 10(2), 115. <https://doi.org/10.22146/studipemudaugm.69230>
- [2] Atkinson, R., & Bridge, G. (2005). *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism: I* (Rowland Atkinson and Gary Bridge, Ed.; First). Taylor & Francis e-Library.
- [3] Creswell, J. W. (2013). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (3rd ed.). SAGE Publications.

- [4] Dewi, S. P., & Kurniawati, W. (2020). Gentrification Impact to the Community's Quality of Life in Semarang Old Town. *E3S Web of Conferences*, 202. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202020202004>
- [5] Dewi, S. P., & Ristianti, N. S. (2019). The Implication of Studentification To Community's Physical And Social Economicspects In Tembalang Higher Education Area. *Jurnal Teknik Sipil Dan Perencanaan*, 21(1), 1–8. <https://doi.org/10.15294/jtsp.v21i1.19027>
- [6] Dewi, S. P., Ristianti, N. S., & Debby, T. R. (2019). Mapping of Studentification Process in Tembalang Higher Education Area. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 313(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/313/1/012011>
- [7] Dewi, S. P., Susanti, R., & Wungo, G. L. (2021). Mapping of Re-Assessing Gentrification Process Post-Pandemic COVID-19 in the Old Town Semarang, Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 887(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/887/1/012025>
- [8] Guan, H., & Cao, H. (2020). Gentrification in the global south: new insights from chinese studies. *Boletin de La Asociacion de Geografos Espanoles*, (87), 1–30. <https://doi.org/10.21138/BAGE.3055>
- [9] He, S. (2007). State-sponsored gentrification under market transition the case of Shanghai. *Urban Affairs Review*, 43(2), 171–198. <https://doi.org/10.1177/1078087407305175>
- [10] He, S. (2015). Consuming urban living in 'villages in the city': Studentification in Guangzhou, China. *Urban Studies*, 52(15), 2849–2873. <https://doi.org/10.1177/0042098014543703>
- [11] Kusuma, S. P. (2023). Analisis Peran dan Kebijakan Pemerintah Terhadap Fenomena Studentifikasi di Kota Surakarta. *FTSP Series*. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9906.1995.tb00523>
- [12] Kusumaningrum, D., Lintang, J., Anuraga, Y., & Hafsari, T. A. (2020). THE RISE OF EXCLUSIVE BOARDING HOUSES: Gentrifying Kampung Through New Wave of Urbanization in Jakarta. *Journal of Indonesian Social Sciences and Humanities (JSIH)*, 10(2).
- [13] Lees, L. (2019). Planetary gentrification and urban (re)development. *Urban Development Issues*, 61(1), 5–13. <https://doi.org/10.2478/udi-2019-0001>
- [14] Mufida, A., & Setyono, J. S. (2025). Transformasi Fisik, Sosial dan Ekonomi Di Kawasan Pendidikan, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang. *Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 14(2), 48–55. <http://ejournal3.undip.ac.id/index.php/pwk>
- [15] Natasya Sanvica, G. P. A., & Sih Setyono, J. (2025). Unveiling Studentification: Reshaping Urban Landscapes and Cultural Identities in Peri-urban Regions. *Journal of Urban and Regional Analysis*, 17(1), 53–71. <https://doi.org/10.37043/JURA.2025.17.1.3>
- [16] Nyoman, I., & Prayoga, T. (2013). Keberlangsungan Menetap Penduduk Asli pada Kawasan di Sekitar Kampus UNDIP Tembalang sebagai Permukiman Kota Semarang

- yang Tergentrifikasi. In *Alumnus Magister Pembangunan Wilayah dan Kota* (Vol. 9, Number 1).
- [17] Prastiwi, S. K. A. & D. S. P. (2021). ANALISIS KETERSEDIAAN HUNIAN MAHASISWA PADA PROSES STUDENTIFIKASI DI KAWASAN PENDIDIKAN TINGGI TEMBALANG, SEMARANG. *Jurnal Riptek*.
- [18] Pratama, A. B., Permana, C. T., & Astuti, W. (2025). Fenomena Studentifikasi di Surakarta (Studi Kasus: Kecamatan Jebres). *Jurnal Perencanaan Dan Pengembangan Kebijakan*, 5(1), 55. <https://doi.org/10.35472/jppk.v5i1.2113>
- [19] Regune (2023). Pengaruh Keberadaan Kampus Terpadu Universitas Bangka Belitung (UBB) Terhadap Harga Dan Nilai Tanah Di Desa Balunijuk, Kabupaten Bangka. Tesis. Universitas Gadjah Mada.
- [20] Sage, J., Smith, D., & Hubbard, P. (2013a). New-build Studentification: A Panacea for Balanced Communities? *Urban Studies*, 50(13), 2623–2641. <https://doi.org/10.1177/0042098013477694>
- [21] Saleh & Fitrianto (2023). Studentifikasi di Daerah Istimewa Yogyakarta: Analisis Persebaran Eksklusivitas Indekos Berbasis Fasilitas dan Amenitas di DIY Menggunakan Urban Polycentric Hedonic Price Model. Skripsi. Universitas Gadjah Mada.
- [22] Sandra, P., Akbar, R., & Olivia, D. (2023). ANALISIS DAMPAK STUDENTIFIKASI PADA KAWASAN PENDIDIKAN SEKITAR KAMPUS UNIVERSITAS INDONESIA DEPOK. *Jurnal Pengembangan Kota*, 11(2), 202–210. <https://doi.org/10.14710/jpk.11.2.202-210>
- [23] Sanvica, G. P. A. N., & Susanti, R. (2023). Pengaruh Studentifikasi terhadap Place Value Kawasan Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. *Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 12(3), 206–213. <http://ejournal3.undip.ac.id/index.php/pwk>
- [24] Septiani, S. T., & Susanti, R. (2023). *Studentifikasi pada Kawasan Sekitar Kluster Perguruan Tinggi Swasta Benda, Semarang*. 12(1), 46–57. <http://ejournal3.undip.ac.id/index.php/pwk>
- [25] Situmorang, R., Dwi Wicaksono, A., & Dwi Wicaksono, A. (2020). *The Perception Of Stakeholders On Studentification In Malang City, Indonesia*. www.ijstr.org
- [26] Situmorang, R., Sudikno, A., Surjono, S., & Wicaksono, A. D. (2021). Community sustainability and environmental quality improvement on studentified area in Malang City, Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 894(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/894/1/012031>
- [27] Smith, D. P., & Holt, L. (2007). Studentification and “apprentice” gentrifiers within Britain’s provincial towns and cities: Extending the meaning of gentrification. *Environment and Planning A*, 39(1), 142–161. <https://doi.org/10.1068/a38476>
- [28] Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier* (Vol. 1).
- [29] Sohrabi Akkoç, S., & Yirmibeşoğlu, F. (2025). Beyond Campus Walls: Studentification in Ankara s İşçi Blokları Neighborhood – Housing, Affordability, and

- Community Dynamics. *Iconarp International J. of Architecture and Planning*.
<https://doi.org/10.15320/iconarp.2025.345>
- [30] Suradi. (2015). Fenomena studentifikasi di Kawasan Pogung Kidul Kota Yogyakarta. Tesis. Universitas Gadjah Mada.
- [31] Tiwari, D., & Roy, U. K. (2025). Analysing Student Housing Preferences and Urban Impact in Dehradun, India. *International Review for Spatial Planning and Sustainable Development*, 13Issue(4), 100–127. https://doi.org/10.14246/irspsd.13.4_100
- [32] Ulandari, S. (2018). Dampak keberadaan Universitas Bangka Belitung Terhadap Interaksi Sosial Budaya Masyarakat Desa Balunijuk. Skripsi Thesis, Universitas Bangka Belitung.
- [33] Zasina, J., & Jakubiak, W. (2024). Studentification, youthification, and gentrification, all at once? New-builds, newcomers, and near-campus change in a post-industrial city. *Bulletin of Geography. Socio-Economic Series*, (64), 87–101. <https://doi.org/10.12775/bgss-2024-0015>
- [34] Zasina, J., & Żelazowski, K. (2025). Rooming flats: How financialisation-led densification is spurring inner-city studentification in Lodz, Poland. *Urban Studies*. <https://doi.org/10.1177/00420980251342404>
- [35] Zhu, L., Wu, X., Deng, H., Chen, Q., & Wu, H. (2026). From Spatial Squeeze to University–Community Symbiosis: Renewal Strategies for Old Communities in the Process of Studentification. *Sustainability (Switzerland)*, 18(6). <https://doi.org/10.3390/su18062948>
- [36] Zuhdi, A., & Ariastita, P. G. (2018). Faktor-Faktor Penentu Studentifikasi di Kawasan Sekitar ITS Sukolilo. *Jurnal Teknik ITS*, 7(2). <https://doi.org/10.12962/j23373539.v7i2.33458>
- [37] Zuhdi, A. (2023). Process and Pattern of Gentrification in Karet Kuningan Village, Setiabudi Golden Triangle Area, Master’s Thesis, Institut Teknologi Bandung.