



Jurnal Arsitektur Zonasi

Journal homepage:

<https://ejournal.upi.edu/index.php/jaz>



Analisis Segmentasi Pemukiman Indekos Geger Kalong: Studi Persepsi Mahasiswa Universitas Pendidikan Indonesia

Azhar Zahirah Salsa*¹, Fakhirah Khansa Nugraha², Hanan Satirah³, Muhamad Abdul Aziz⁴, Vita Sonia⁵,
Tjahyani Busono⁶, Lucy Yosita⁷

^{1, 2, 3, 4, 5, 6, 7} Universitas Pendidikan Indonesia, Kota Bandung, Indonesia

*Correspondence: E-mail: muhamad_aa03@upi.edu

ABSTRACT

Urbanization in Bandung City has led to a population increase. Bandung is now the third-largest metropolitan area in Indonesia after Jakarta and Surabaya, with a population density of 14,634 people/km² (Zulkarnaen, 2014). This population shift is driven by efforts to improve welfare in terms of education and employment. Consequently, there is a high demand for housing in Bandung. Rental houses have emerged as a response to this demand. However, these rental houses are often built without thorough consideration, resulting in substandard constructions. Such insufficiency can threaten the safety, health, and welfare of the residents and cause serious social and environmental issues. Despite the existence of housing standards, unsuitable rental properties are still very common. Therefore, this study aims to evaluate the perceptions of students at Universitas Pendidikan Indonesia regarding the conditions of their rental housing and understand the segmentation patterns of boarding houses based on these residential perceptions. The research employs a descriptive-analytic approach using both qualitative and quantitative methods. Data were collected through field surveys and questionnaires, then analyzed using the Likert method. The research identified several housing issues in the Gegerkalong boarding house area related to geographical, economic, and housing typology factors, which were further categorized into specific points. Our recommendations include providing communal spaces in housing, conducting socialization and joint activities to increase community awareness and

ARTICLE INFO

Article History:

Submitted/Received 2 June 2024

First Revised 10 August 2024

Accepted 20 September 2024

First Available online 1 Oct 2024

Publication Date 1 October 2024

Keyword:

residence,
rental house,
student perceptions,
settlement

Kata Kunci:

hunian,
rumah sewa,
persepsi mahasiswa,
pemukiman

involvement, and relocating to vertical housing to support space conservation and accessibility.

A B S T R A K

Urbanisasi yang terjadi di Kota Bandung menimbulkan peningkatan jumlah penduduk. Bandung memiliki kepadatan penduduk sebanyak 14.634 jiwa/km, dimana kota Bandung merupakan kota terbesar ketiga setelah Jakarta dan Surabaya (Zulkarnaen, 2014). Perpindahan penduduk tersebut merupakan upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat dalam bidang pendidikan dan pekerjaan. Fenomena tersebut mengakibatkan besarnya angka kebutuhan masyarakat terhadap hunian di Kota Bandung. Rumah sewa merupakan respons terhadap kebutuhan hunian tersebut. Namun, seringkali dilakukan pembangunan rumah sewa tanpa pertimbangan yang matang, mengakibatkan pembangunan yang tidak sesuai standar. Ketidaksesuaian ini berpotensi mengancam keselamatan, kesehatan, dan kesejahteraan penghuni, serta menimbulkan masalah sosial dan lingkungan yang serius. Meskipun aturan standar kelayakan hunian telah ditetapkan, permasalahan hunian sewa yang tidak layak masih sering ditemukan. Oleh karena itu, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi persepsi mahasiswa Universitas Pendidikan Indonesia terhadap kondisi rumah sewa yang dihuni dan memahami pola segmentasi rumah indekos berdasarkan persepsi bermukim. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan deskriptif analitik dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Data dikumpulkan melalui survei lapangan dan kuesioner yang kemudian dianalisis menggunakan metode likert. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dengan metode tersebut dan data yang diperoleh, ditemukan beberapa permasalahan hunian di permukiman indekos pada daerah Gegerkalong. Permasalahan tersebut terkait dengan kondisi geografis, ekonomi, dan tipologi hunian yang kemudian kami urai lagi menjadi beberapa poin. Rekomendasi yang dapat kami ajukan adalah untuk hunian menyediakan ruang bersama, juga dilakukannya sosialisasi dan kegiatan bersama untuk meningkatkan kesadaran dan keterlibatan masyarakat, serta relokasi ke hunian vertikal yang mendukung konservasi ruang dan aksesibilitas.

Copyright © 2024 Universitas Pendidikan Indonesia

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Umum

Urbanisasi yang terjadi di Kota Bandung menjadi permasalahan yang tak terhindarkan. Fenomena ini memicu kebutuhan akan tempat tinggal yang semakin meningkat. Perpindahan penduduk yang dilakukan dari desa ke kota dalam rangka untuk mencapai kelayakan hidup yang lebih sejahtera, menurut studi, jumlah kota-kota kecil berada dalam skala yang lebih besar, dibandingkan dengan kota menengah (Harahap, 2013). Dalam konteks ini, muncul momentum bagi pemilik modal untuk memanfaatkan pasar dengan membangun rumah tinggal sewa. Namun, dampak dari proses ini tidak selalu positif. Kepadatan penduduk yang tinggi seringkali mendorong pembangunan secara cepat dan tanpa pertimbangan yang matang. Akibatnya, banyak bangunan dibangun secara tidak layak dan tidak sesuai dengan standar yang ditetapkan. Hal ini tidak hanya mengancam keselamatan, kesehatan, dan kesejahteraan para penghuninya, tetapi juga menciptakan masalah sosial dan lingkungan yang serius. Bangunan yang tidak memenuhi standar kelayakan dapat memicu berbagai problematika, mulai dari kebakaran hingga kerusakan struktural yang mengancam nyawa. Selain itu, kondisi lingkungan sekitar pun bisa terganggu, dengan penumpukan sampah dan kurangnya akses ke fasilitas dasar seperti air bersih dan sanitasi yang layak. Tidak hanya mempengaruhi penghuni, namun hal ini juga harus disadari oleh pengusaha dikarenakan relevansinya dengan harga jual dan bisnis. Terkait hal tersebut, ditambah lagi dengan pandemi Covid-19 yang tidak terduga pada tahun 2020 hingga 2022 yang mempengaruhi perekonomian global, para pengusaha properti atau dalam kasus ini yaitu penyewa kos mengalami kesulitan dalam menentukan segmentasi, penargetan, dan posisi untuk bersaing di bisnis properti (perumahan) (Ulinnuha, 2023).

Oleh karena itu, sementara urbanisasi membawa potensi pertumbuhan dan kemajuan ekonomi, penting untuk memperhatikan aspek kualitas tempat tinggal yang dibangun agar dapat menciptakan lingkungan yang aman, nyaman, dan berkelanjutan bagi semua penduduk kota. Selain itu, aspek-aspek tersebut harus sesuai dengan segmentasi pasar atau konsumen yang di tuju. Kondisi ini mengakibatkan perpindahan penduduk menuju kota besar cenderung tidak terkendali. Menjadi fenomena setiap tahun peningkatan jumlah penduduk yang diakibatkan adanya pertukaran tahun ajaran baru bagi mahasiswa Universitas Pendidikan Indonesia.

1.2 Kajian Teori

1) Perumahan dan Permukiman

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman mendefinisikan perumahan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal, dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Yudohusodo (1991) menambahkan bahwa perumahan mencerminkan individu dan hubungannya dengan lingkungan, kesejahteraan, tingkat kehidupan, kepribadian, serta peradaban penghuninya, baik di tingkat lokal maupun nasional. Permukiman, menurut UU No. 4 Tahun 1992, adalah lingkungan tempat tinggal yang mencakup beberapa unit perumahan dan dilengkapi dengan infrastruktur, fasilitas umum, dan utilitas untuk mendukung berbagai kegiatan. Kuswartojo (1997) menjelaskan bahwa permukiman tidak hanya mencakup aspek fisik, tetapi juga kehidupan sosial dan budaya penghuninya.

Rumah sewa atau indekos, sebagai bagian dari permukiman, merupakan bangunan yang dapat disewa untuk jangka waktu tertentu sebagai tempat tinggal sementara. Fasilitas bersama dalam indekos mendukung interaksi sosial antar penghuninya, sebagaimana dijelaskan oleh Hansen dan Mowen (2009). Ruang bersama, seperti yang diartikan oleh

Nirmawati (2014) dan Abu bakar, H., dkk (2013), adalah hasil dari interaksi sosial dalam masyarakat dan digunakan secara bersama-sama atau oleh kelompok, tidak untuk kepentingan pribadi.

Mahasiswa, menurut definisi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, adalah individu yang menempuh pendidikan di perguruan tinggi dan dikenal dengan sikap ilmiahnya yang objektif, sistematis, dan rasional (Susantoro, 2006; Takwin, 2008). Mahasiswa sering merantau untuk menuntut ilmu dan menghuni bangunan indekos sebagai solusi hunian sementara. Mereka perlu beradaptasi dengan lingkungan baru dan sering mengalami *homesickness* (Istanto & Engry, 2019), yaitu rasa rindu yang mendalam terhadap rumah dan keluarga. Bangunan indekos perlu menyediakan fasilitas yang memadai bagi mahasiswa sebagai pertimbangan utama dalam memilih tempat tinggal mereka.

2) Kriteria Hunian yang Baik

Sebuah rumah dianggap layak huni jika memperhatikan aspek keselamatan bangunan, luas bangunan yang memadai, dan kesehatan penghuninya sesuai dengan Permen PUPR No 29 Tahun 2018. Menurut Peraturan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2017 tentang Rehabilitasi Sosial Rumah Tidak Layak Huni Dan Sarana Prasarana Lingkungan, rumah tidak layak huni (Rutilahu) ditandai oleh kondisi seperti dinding atau atap yang rusak dan berpotensi membahayakan penghuni, bahan bangunan yang mudah rusak atau lapuk, lantai yang terbuat dari bahan tidak layak seperti tanah, papan, bambu, atau keramik yang rusak, ketiadaan fasilitas mandi, cuci, dan kakus, serta luas lantai kurang dari 7,2 m² per orang.

Berikut adalah kriteria hunian yang layak berdasarkan Bambang Panudju dalam jurnal Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Ettinger dalam Panudju, 1999):

- a. Melindungi penghuni dari cuaca buruk, kelembaban, dan kebisingan, serta menyediakan ventilasi yang memadai dan pencahayaan alami yang cukup.
- b. memiliki prasarana air, listrik, dan sanitasi yang memadai.
- c. Menyediakan ruang yang cukup untuk berbagai kegiatan dalam rumah dengan menjaga privasi penghuni.
- d. Memastikan akses yang memadai ke tetangga, fasilitas kesehatan, pendidikan, rekreasi, tempat ibadah, dan fasilitas belanja.

1.3 Rumusan Masalah

1. Bagaimana persepsi mahasiswa dalam menilai kondisi rumah indekos yang mereka sewa?
2. Bagaimana pola segmentasi rumah indekos berdasarkan teori persepsi bermukim?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui persepsi mahasiswa Universitas Pendidikan Indonesia dalam memilih indekos dengan menggunakan pendekatan teori segmentasi dan diharapkan dapat membantu orang yang ingin maupun yang sudah memiliki bisnis indekos an dalam memahami preferensi klien.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif analitik dan metode kualitatif dan kuantitatif. Data akan dikumpulkan dengan melakukan survey lapangan berupa observasi dan dokumentasi berupa kondisi fisik, fasilitas umum, fasilitas sosial, jaringan pedestrian, transportasi, dan penyebaran angket. Secara kuantitatif menggunakan metode kuesioner terkait persepsi mahasiswa terhadap kondisi fisik dan lingkungan sewa indekos berdasarkan teori bermukim kuesioner berupa *google form* yang terdiri dari 15 pertanyaan dari 6 prinsip teori bermukim (Ahmadi, 2005), kuesioner ini dibuka pada tanggal 3 sampai tanggal 10 mei

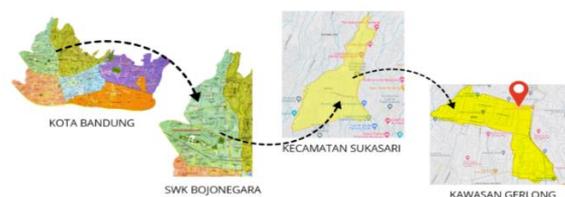
2024, Data yang didapatkan di analisis menggunakan metode liket yang nantinya akan menentukan bagaimana segmentasi rumah sewa indeks.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perumahan adalah sekelompok rumah yang berperan sebagai kawasan tempat tinggal, yang disertai berbagai infrastruktur dan fasilitas lingkungan. Permukiman, di sisi lain, ialah elemen dari lingkungan yang bukan bagian dari area perlindungan yang berperan sebagai kawasan tempat tinggal serta sarana berkegiatan yang mendukung kehidupan sosial dan ekonomi. Komponen-komponen dalam suatu permukiman mencakup lima elemen utama: Alam (*Nature*), yang meliputi kekayaan alam seperti topografi, hidrologi, tanah, iklim, serta flora dan fauna. Manusia (*Man*), yang mencakup kebutuhan individu seperti kebutuhan biologis, emosional, nilai moral, perasaan, dan persepsi. Masyarakat (*Society*), yang terdiri dari manusia sebagai kelompok sosial. Tempat (*Shells*), tempat di mana individu atau kelompok melakukan kegiatan dan menjalani kehidupan mereka. Jaringan (*Network*), yang terdiri dari sistem alamiah maupun buatan manusia seperti jalan, air bersih, listrik, dan infrastruktur lainnya yang mendukung fungsi lingkungan permukiman.

3.1 Analisis Tipo-Morfologi Lingkungan Perumahan

a. Peta Kota, Wilayah dan Lokasi



(Gambar 1. Peta Wilayah)



(Gambar 2. Lokasi Hunian Rumah sewa Gegerkalong)

b. Lokasi

Kawasan indeks yang dianalisis berlokasi di Gegerkalong, Kelurahan Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Bandung, Jawa Barat. Titik analisis berada di depan tepat seberang koramil. Gegerkalong berada di SWK Bojonegara yang merupakan kawasan perlindungan bandara dan industri strategis (*aerobiopolis*).

c. Data Penduduk

Kelurahan Gegerkalong memiliki jumlah penduduk sebanyak 19.679 jiwa, yang terdiri dari 9.733 jiwa laki-laki dan 9.946 jiwa perempuan. Menurut data Kementerian Dalam Negeri Direktorat Jenderal Bina Pemerintah Desa. Jumlah Kepala Keluarga (KK) di Kelurahan Gegerkalong saat ini mencapai 6.954 KK. Berdasarkan data kependudukan dari kecamatan pada tahun 2024 yang dilihat dari segi kepadatan penduduk sebesar 11.730 jiwa/km² dan dilihat dari pertumbuhan penduduk, intensitas populasinya akan terus bertambah dari waktu ke waktu.

d. Tapak : Batas, Ukuran dan Luas

• Batas Wilayah

- Batas Utara : Universitas Pendidikan Indonesia (Kelurahan Isola)
- Batas Barat : Kelurahan Ciwaruga
- Batas Selatan : Kelurahan Sukajadi

- Batas Timur : Jalan Setiabudi/Secapa AD (Kelurahan Hegarmanah)

- **Ukuran** : Luas Wilayah Kelurahan Gegerkalong : 167.766 ha dan mempunyai 8 RW serta 56 RT. Blok Gegerkalong Kecamatan Sukasari termasuk zona perumahan dengan kepadatan sedang.

e. Bentuk, Jenis dan Tipe rumah/unit hunian

Kawasan Gegerkalong sebagian besar merupakan permukiman yang tumbuh secara organik dan pembangunan tipe rumah hunian warga tidak terikat atas peraturan.

Berdasarkan survei yang dilakukan, bentuk hunian yang disewakan termasuk dalam klasifikasi hunian kost.



(Gambar 3. Kawasan indekos wilayah Gegerkalong)

f. Fasilitas Sosial

Fasilitas sosial dalam radius 500 meter dari lokasi hunian sewa terdapat masjid Daarut Tauhid, Pasar Tradisional, pertokoan lengkap dengan toko swalayan, *laundry* dan tempat makan.

g. Fasilitas Umum

Fasilitas umum dalam radius 500 meter dari lokasi hunian sewa terdapat jalan raya. Yaitu jalan gegerkalong girang, dan lampu penerangan sepanjang jalan agar penduduk dapat merasa cukup nyaman untuk berjalan di malam hari. Terdapat terminal ledeng dengan jarak radius

h. Main Entrance Kawasan Perumahan

Terdapat beberapa akses masuk ke kawasan indekos, di antaranya:

1. Arah Utara : Dari Jl. Gegerkalong Girang masuk ke Gang Al-Barkah
2. Arah Timur : Dari Jl. Dr. Setiabudi, belok kiri masuk ke gang di sebelah : SMPN 12 Bandung
3. Arah Selatan : Dari Gang H. Ridho
4. Arah Barat : Dari Jl. Gegerkalong tengah

Berdasarkan data dan analisis, *entrance* ke kawasan indekos di Gegerkalong ini hanya sebatas jalan kecil atau gang. Kecuali akses arah timur, mobil bisa diakses, tetapi hanya bisa masuk beberapa meter.

3.2 Segmentasi Kawasan Rumah Indekos Geger Kalong

Kehidupan sosial tidak terlepas dari isu-isu segmentasi, begitu pula dalam pola hunian di kawasan rumah sewa. Segmentasi Masyarakat dan Sistem Pengadaan Perumahan dan Permukiman: Segmentasi masyarakat dalam konteks perumahan dan permukiman dapat melibatkan berbagai faktor, termasuk ekonomi, sosial, dan budaya. Segmentasi merupakan alur penyatuan pasar ke dalam segmen yang beragam. Segmen pasar adalah sekelompok konsumen yang memiliki faktor pembeda yang sejenis dan menyalurkan timbal balik yang sama terkait suatu aktivitas pemasaran tertentu (Rahayu, 2008). Kemudian, segmentasi pasar adalah usaha dalam peningkatan ketepatan pemasaran suatu produsen. Segmen tersebut terdiri atas kelompok besar yang dapat diidentifikasi menjadi sebuah pasar dengan rasa ingin, kemampuan daya beli, bentuk geografis, perilaku konsumen dan kebiasaan pembelian yang serupa (Kohler dalam Rahayu, 2008). Sementara menurut Ahmadi dalam penelitiannya pada tahun 2005, persepsi yang melandasi keinginan seseorang dalam memilih lokasi

bermukim diantaranya sebagai berikut: (1) faktor aksesibilitas, (2) faktor harga, (3) faktor ketersediaan sarana dan prasarana, (4) faktor kenyamanan lingkungan dan privasi, (5) faktor kondisi topografi lokasi, dan (6) faktor kondisi sosial ekonomi.

a. Sosial dan Budaya Geger Kalong

Masyarakat di daerah Gegerkalong rata-rata memiliki mata pencaharian sebagai pedagang maupun pemilik indekos (memanfaatkan daerah yang dekat dengan universitas pendidikan Indonesia). Daerah Gegerkalong pun memiliki cukup banyak masjid dikarenakan mayoritas populasi orang di sini menganut agama Islam.

Sebelum menjadi kawasan perumahan, daerah Gegerkalong dahulu adalah sebuah sawah yang mayoritas penduduknya memiliki mata pencaharian sebagai petani. Namun seiring berjalannya waktu dan mengikuti era modernisasi, daerah Gegerkalong pun dibangun kembali sebagai kawasan perlindungan bandara dan industri strategis (*aerobiopolis*).

Mayoritas penghuni indekosan di daerah Gegerkalong merupakan mahasiswa tingkat sarjana. Adapun beberapa karakteristik penghuni terutama mahasiswa yang biasa terjadi di berbagai rumah sewa indekosan diantaranya, bagi mereka yang dekat dengan kampus mereka jarang menggunakan kendaraan pribadi dengan kata lain penghuni indekosan berjalan kaki.

b. Permasalahan Pemukiman

Dari hasil wawancara secara langsung kepada pemilik dan penyewa dapat kami simpulkan ada beberapa permasalahan yang sama terjadi pada setiap hunian sewa indekosan mahasiswa diantaranya :

Tabel 1. Permasalahan Segmentasi Kawasan

Ekonomi		Sosial	Fisik Bangunan	Kenyamanan	Keamanan
Terdapat kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)		Tidak adanya ruang privasi	Drainase lingkungan	Kualitas Pencahayaan	Fasilitas sewa tidak layak
		Polarisasi kelas sosial ekonomi	Area Parkir	Penghawaan dan kualitas udara	Masalah Kebersihan
		Rentan konflik penyewa-penyewa atau pemilik-penyewa	Ruang terbuka hijau Tidak adanya ruang bersama	Kebisingan	

Sumber: Hasil Kuesioner

3.3 Persepsi Mahasiswa terhadap Hunian Indekos

Berdasarkan hasil kuisisioner yang telah dilakukan pada tanggal 3-31 Mei 2024, mengenai persepsi mahasiswa terhadap kondisi rumah sewa indekos berdasarkan teori bermukim (Ahmadi, 2005), didapatkan data sebagai berikut:

Tabel 2. Keamanan Rumah indekos

Sistem Keamanan	Jumlah responden (%)
Sangat tidak aman	0
Tidak aman	12.2
Cukup aman	38.5
Aman	30.8
Sangat Aman	18.5
Total	100

Sumber: Hasil Kuesioner

Mahasiswa yang tinggal di lingkungan gerlong memiliki tingkat keamanan yang berbeda. Berdasarkan tabel diatas, responden tertinggi sebanyak 38% (25 orang) merasa kosan yang mereka tinggali dalam kondisi yang cukup aman sedangkan responden terendah sebanyak 12.2% (8 orang) merasa kosan dalam kondisi tidak aman.

Tabel 3. Keamanan Rumah indekos (Program Ronda)

Sistem Ronda	Jumlah responden (%)
Tidak pernah	38.5
Jarang	36.9
Cukup sering	10.8
Sering	12.3
Sangat Sering	1.5
Total	100

Sumber: Hasil Kuesioner

Berdasarkan tabel diatas, responden tertinggi sebanyak 38% (25 orang) merasa kosan yang mereka tinggali tidak pernah melakukan sistem ronda, sedangkan responden terendah sebanyak 1.5% (5 orang) merasa kosan sangat sering melakukan sistem ronda.

Tabel 4. Pengawasan Rumah indekos

Sistem Pengawasan	Jumlah responden (%)
Tidak pernah	3.2
Jarang	33.8
Cukup sering	20
Sering	21.5
Sangat sering	21.5
Total	100

Sumber: Hasil Kuesioner

Berdasarkan tabel diatas, responden tertinggi sebanyak 33.8% (22 orang) merasa kosan yang mereka tinggali jarang melakukan sistem pengawasan pada rumah kos, sedangkan responden terendah sebanyak 13.2% (2 orang) merasa kosan tidak pernah melakukan sistem pengawasan.

Tabel 5. Kondisi Tempat Parkir

Sistem tempat parkir	Jumlah responden (%)
Tidak ada	4.6
Ada, namun sempit	50.8
Ada dan cukup luas	30.8
Ada dan luas	12.3
Ada dan sangat luas	1.5
Total	100

Sumber: Hasil Kuesioner

Berdasarkan tabel diatas, responden tertinggi sebanyak 50.8% (33 orang) merasa kosan yang mereka tinggali memiliki kondisi lahan parkir yang sempit, sedangkan responden terendah sebanyak 1.5% (1 orang) merasa kosan memiliki kondisi lahan parkir yang sangat luas.

Tabel 6. Sistem Pembuangan SampahDOI: <http://doi.org/10.17509/jaz.v7i3.71298>

p- ISSN 2621-1610 e- ISSN 2620-9934

Sistem pembuangan sampah	Jumlah responden (%)
Sangat tidak teratur dan sangat bau	1.5
Tidak teratur dan bau	9.2
Cukup teratur dan sedikit bau	27.7
Teratur dan tidak bau	43.1
Sangat teratur dan tidak bau	18.5
Total	100

Sumber: Hasil Kuesioner

Mahasiswa yang tinggal di lingkungan gerlong memiliki tingkat sistem pembuangan sampah yang berbeda. Terdapat 1 (1.5%) responden merasa sistem pembuangan sampah sangat tidak teratur dan sangat bau, 6 (9.2%) sistem pembuangan sampah tidak teratur dan bau, 6 (27.7%) responden merasa sistem pembuangan sampah cukup teratur dan sedikit bau, 28 (43.1%) responden merasa sistem pembuangan sampah teratur dan tidak bau dan 12 (18.5%) responden merasa sistem pembuangan sampah sangat teratur dan tidak bau. Dapat disimpulkan bahwa mayoritas responden atau penghuni kost daerah Gerlong merasa bahwa sistem pembuangan sampah sudah teratur meskipun terkadang (cenderung jarang) masih dapat tercium bau yang tidak sedap dari tempat pembuangan sampah hunian kost mereka.

Tabel 7. Akses Menuju Terminal Kendaraan Umum

Akses kendaraan umum	Jumlah responden (%)
Sangat jauh (> 2 km)	24.6
Jauh (1-2 km)	24.6
Cukup Jauh (500 m - 1 km)	32.3
Dekat (200-500 meter)	15.4
Sangat Dekat (100 -200 meter)	3.1
Total	100

Sumber: Hasil Kuesioner

Mahasiswa yang tinggal di lingkungan Gerlong memiliki jarak akses menuju terminal kendaraan umum terdekat yang berbeda. Terdapat 16 (24.6%) responden merasa jarak antara kost mereka dengan terminal sangat jauh atau lebih dari 2 kilometer, 16 (24.6%) responden merasa jarak ke terminal jauh untuk ditempuh atau jarak berkisar dari 1 kilometer hingga 2 kilometer, 21 (32.3%) responden merasa jarak ke terminal cukup jauh untuk ditempuh atau jarak berkisar dari 500 meter hingga 1 kilometer, 10 (15.4%) responden merasa jarak ke terminal dekat atau jarak berkisar dari 200 meter hingga 500 meter, dan 2 (3.1%) responden merasa jarak ke terminal sangat dekat atau jarak berkisar dari 100 meter hingga 200 meter. Dapat disimpulkan bahwa mayoritas penghuni kost di GegerKalong merasa jarak antara area kost dengan terminal kendaraan umum jauh hingga sangat jauh.

Tabel 8. Akses Menuju Jalan Utama

Akses jalan utama	Jumlah responden (%)
Sangat jauh (> 2 km)	0
Jauh (1-2 km)	3.1
Cukup Jauh (500 m - 1 km)	21.5
Dekat (200-500 meter)	50.8
Sangat Dekat (100 -200 meter)	24.6
Total	100

Sumber: Hasil Kuesioner

Mahasiswa yang tinggal di lingkungan Gerlong memiliki jarak akses menuju jalan umum yang berbeda. Tidak terdapat (0%) responden yang merasa jarak antara kost mereka dengan jalan umum sangat jauh atau lebih dari 2 kilometer, sertakan terdapat 2 (3.1%) responden merasa jarak ke jalan utama jauh untuk ditempuh atau jarak berkisar dari 1 kilometer hingga 2 kilometer, 14 (21.5%) responden merasa jarak ke jalan utama cukup jauh untuk ditempuh atau jarak berkisar dari 500 meter hingga 1 kilometer, 33 (50.8%) responden merasa jarak ke jalan utama dekat atau jarak berkisar dari 200 meter hingga 500 meter, dan 16 (24.6%) responden merasa jarak ke jalan utama sangat dekat atau jarak berkisar dari 100 meter hingga 200 meter. Dapat disimpulkan bahwa mayoritas penghuni kost di Gegerkalong merasa jarak akses menuju jalan utama sangatlah dekat.

Tabel 9. Jarak Antara indekos dan Kampus

Jarak indekos dan kampus	Jumlah responden (%)
Sangat jauh (> 2 km)	3.1
Jauh (1-2 km)	3.1
Cukup Jauh (500 m - 1 km)	38.5
Dekat (200-500 meter)	33.8
Sangat Dekat (100 -200 meter)	21.5
Total	100

Sumber: Hasil Kuesioner

Pada tabel diatas menunjukkan mayoritas persepsi mahasiswa dalam memilih hunian kost kawasan Gegerkalong yang berjarak dekat sekitar 38,6 % dengan jumlah 25 orang hingga yang berjarak cukup jauh 33.8 persen dengan jumlah 22 orang.

Tabel 10. Harga Sewa

Harga Sewa	Jumlah responden (%)
Sangat tidak terjangkau (> 3juta)	3.1
Tidak terjangkau (2-3 juta)	3.1
Cukup terjangkau (1-2 juta)	29.2
Terjangkau (0.5-1 juta)	61.5
Sangat Terjangkau (< 0.5 juta)	3.1
Total	100

Sumber: Hasil Kuesioner

Pada tabel diatas menunjukkan mayoritas persepsi mahasiswa dalam memilih hunian kost kawasan Gegerkalong dengan harga sewa yang terjangkau sekitar 61.5 % dengan jumlah 65 orang hingga cukup[terjangkau 29.2 persen dengan jumlah 19 orang.

Tabel 11. Kelengkapan Furniture

Kelengkapan Furniture	Jumlah responden (%)
Sangat tidak lengkap	3.1
Tidak lengkap	13.8
Cukup lengkap	50.8
Lengkap	29.2
Sangat lengkap	5.2
Total	100

Sumber: Hasil Kuesioner

Pada tabel diatas menunjukkan mayoritas persepsi mahasiswa dalam memilih hunian kost kawasan Gegerkalong yang mempunyai kelengkapan furnitur cukup lengkap 50.8% dengan jumlah 33 orang hingga lengkap 29.2 persen dengan jumlah 19 orang.

Tabel 12. Kelengkapan Fasilitas

Kelengkapan fasilitas	Jumlah responden (%)
Sangat tidak lengkap	24.5
Tidak lengkap	16.9
Cukup lengkap	40
Lengkap	15.4
Sangat lengkap	3.1
Total	100

Sumber: Hasil Kuesioner

Mahasiswa yang tinggal di lingkungan Gerlong memiliki kelengkapan fasilitas berbeda. Dari 65 responden, 16 (24.5%) responden merasa fasilitas sangat tidak lengkap, 11 (16.9%) responden merasa tidak lengkap, 26 (40%) responden merasa cukup lengkap, 10 (15.4%) responden merasa lengkap dan 2 (3.1%) responden merasa fasilitas sangat lengkap. Dapat disimpulkan bahwa mayoritas mahasiswa memilih hunian dengan fasilitas indekos yang cukup lengkap.

Tabel 13. Keasrian

Keasrian	Jumlah responden (%)
Sangat asri	10.8
Asri	18.5
Cukup asri	43.1
Tidak asri	23.1
Sangat tidak asri	4.6
Total	100

Sumber: Hasil Kuesioner

Pada tabel diatas, mahasiswa yang memilih hunian kost kawasan Gegerkalong memiliki tingkat keasrian yang berbeda. Dari 65 responden, sebanyak 7 (10.8%) responden merasa lingkungan indekosnya sangat asri, sebanyak 12 (18.5%) responden merasa lingkungannya asri, 28 (43.1%) responden merasa cukup asri, 15 (23.1%) responden merasa lingkungannya tidak asri, dan 3 (4.6%) responden merasa lingkungannya sangat tidak asri. Dapat disimpulkan bahwa mayoritas mahasiswa memilih hunian indekos dengan kondisi lingkungan yang cukup asri.

Tabel 14. Topografi / Banjir

Frekuensi Banjir	Jumlah responden (%)
Sangat sering	0
Sering	1.5
Cukup sering	3.1
Jarang	13.8
Tidak pernah	81.5
Total	100

Sumber: Hasil Kuesioner

Rumah kos yang ditinggali mahasiswa ada yang memiliki biaya perawatan berkala dan ada pula yang tidak memiliki biaya perawatan. Dari 65 responden, 53 (81.5%) responden menghuni rumah kos yang lingkungannya tidak pernah terjadi banjir.

Tabel 15. Tingkat Privasi

Tingkat Privasi	Jumlah responden (%)
Sangat tidak privasi	1.6
Tidak privasi	4.6
Cukup privasi	40
Privasi	40
Sangat Privasi	13.8
Total	100

Sumber: Hasil Kuesioner

Mahasiswa yang tinggal di lingkungan Gerlong memiliki tingkat privasi pada rumah kos yang berbeda. Dari 65 responden, 1 atau 1.6% orang merasa rumah kos yang ditinggalinya sangat tidak privasi, 2 orang merasa tidak privasi, 26 orang atau 40% merasa cukup privasi, 26 orang atau 40% merasa privasi dan 9 orang atau 13.8% rumah kos yang ditinggali memiliki tingkat privasi yang tinggi. Dapat disimpulkan bahwa banyak mahasiswa lebih memilih tinggal di lingkungan rumah kos yang memiliki tingkat privasi yang tinggi agar merasa lebih aman dan nyaman.

Tabel 16. Tingkat Keramahan Masyarakat

Tingkat Keramahan	Jumlah responden (%)
Sangat tidak ramah	0
Tidak ramah	1.5
Cukup ramah	44.6
Ramah	43.1
Sangat ramah	10.8
Total	100

Sumber: Hasil Kuesioner

Lingkungan rumah kos yang ditinggali mahasiswa memiliki tingkat keramahan yang berbeda. Dari 65 responden, tidak ada yang merasa lingkungannya sangat tidak ramah, 1 orang atau 1.5% merasa lingkungan rumah kos yang ditinggalinya tidak ramah, 29 orang atau 44.6% merasa lingkungannya cukup ramah, 28 orang atau 43.1% merasa lingkungannya ramah, 7 orang atau 10.8% merasa lingkungannya sangat ramah. Dapat disimpulkan bahwa banyak mahasiswa merasa lingkungannya cukup ramah dan ramah, sehingga mahasiswa merasa nyaman tinggal di lingkungan tersebut.

Tabel 17. Biaya Perawatan Kos Berkala

Biaya Perawatan Berkala	Jumlah responden (%)
Tidak ada	56.9
Ada tetapi jarang (<1 tahun sekali)	0
Ada cukup rutin (2-3 bulan sekali)	3.1
Ada, rutin (per-bulan)	15.4
Ada dan sudah termasuk biaya sewa	24.6
Total	100

Sumber: Hasil Kuesioner

Rumah kos yang ditinggali mahasiswa ada yang memiliki biaya perawatan berkala dan ada pula yang tidak memiliki biaya perawatan. Dari 65 responden, 37 orang atau 56.9% rumah kos yang tinggal tidak memiliki biaya perawatan, 2 orang atau 3.1% rumah kos yang ditinggalinya memiliki biaya perawatan rutin 2-3 bulan sekali, 10 orang atau 15.4% rumah kos yang ditinggalinya memiliki biaya perawatan rutin satu bulan sekali, 16 orang atau 24.6% dari jumlah seluruh responden, rumah kos yang ditinggalinya memiliki biaya perawatan rutin yang sudah termasuk dalam biaya sewa kos. Dapat disimpulkan beberapa rumah kos memiliki biaya perawatan rutin dan lebih dari setengah tidak memiliki biaya perawatan rutin.

4. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis data yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bagaimana persepsi mahasiswa dalam memilih hunian kost dan bagaimana kondisi kualitas kawasan hunian berdasarkan teori bermukim. Mayoritas responden (50.8%) merasa bahwa lahan parkir di kosan mereka sempit. Hal ini menunjukkan pentingnya memperhatikan dan memastikan ketersediaan lahan parkir yang memadai dalam perencanaan hunian kos. Selain itu, aksesibilitas ke jalan utama juga menjadi pertimbangan penting. Mayoritas responden (50.8%) merasa jarak ke jalan utama dekat (200 meter hingga 500 meter), yang memudahkan akses ke fasilitas umum dan transportasi. Dalam memilih hunian, harga sewa yang terjangkau (61.5%) menjadi faktor penentu. Pengelola hunian perlu mempertimbangkan harga sewa yang sesuai dengan kemampuan finansial penghuni. Selain itu, kelengkapan furniture (50.8%) juga mempengaruhi kenyamanan dan fungsionalitas hunian. Perabot yang memadai dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni. Lebih dari setengah responden (56.9%) tidak memiliki biaya perawatan rutin untuk rumah kos mereka. Pengelola hunian perlu memastikan kebijakan biaya perawatan yang sesuai agar penghuni merasa nyaman dan terhindar dari biaya tambahan.

4.2 Rekomendasi

Berdasarkan hasil analisis permukiman dari segi aspek geografi, ekonomi, dan tipologi pada hunian rumah sewa indekos mahasiswa, berbagai masalah hunian dapat ditemukan disekitar rumah indekos-indekosan di daerah kelurahan Gegerkalong. Permasalahan-permasalahan tersebut tidak bisa dianggap hal yang biasa, perlu adanya tindakan lebih lanjut baik dari penghuni maupun pemilik serta masyarakat sekitar. Dalam upaya membangun dan meningkatkan kualitas hunian rumah indekos, kami memberikan saran kepada pemilik, penghuni dan pembuat kebijakan terkait hunian sewa terkait:

Untuk meningkatkan kualitas hunian kos di kawasan Gerlong, disarankan agar pihak pemerintah terkait (kelurahan) dan pemilik kost menyediakan fasilitas ruang bersama di dalam dan luar ruangan yang dapat meningkatkan interaksi sosial di antara penghuni dan warga sekitar, serta mendorong rasa kepemilikan kolektif. Desain hunian perlu dipertimbangkan untuk memungkinkan kontrol sosial yang efektif guna mengurangi risiko tindak kriminalitas, sekaligus dilakukan sosialisasi untuk meningkatkan kesadaran akan pentingnya kualitas lingkungan hunian. Kegiatan komunal seperti bakti sosial, senam sehat, dan inisiatif lainnya dapat memperkuat jaringan sosial antara penduduk asli dan mahasiswa penghuni kost. Relokasi hunian indekos ke hunian vertikal juga dapat mendukung efisiensi ruang terbuka perkotaan, memperbaiki aksesibilitas mahasiswa, serta memfasilitasi interaksi sosial yang lebih intensif. Pemertahanan dan pengembangan lebih lanjut atas faktor-faktor ini melalui penelitian akan mendukung peningkatan mutu dan persepsi terhadap hunian kos, serta berkontribusi positif terhadap pengembangan perumahan sewa yang lebih berkualitas di kawasan Gerlong.

REFERENSI

- A. Indreswari, Antariksa, W. P. Galih., D. W. Lisa. (2013). Pola Ruang Bersama pada Permukiman Madura Medalongan di Dusun Baran Randugading.
- Budiman, A. (2006). Kebebasan, Negara, Pembangunan. Jakarta: Pustaka Alvabet dan Freedom Institute.
- Daldiyono. (2009). How to be a real and successful student. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- F. R. Harahap, "Dampak Urbanisasi Bagi Perkembangan Kota Di Indonesia," *Society*, vol. 1, no. 1, pp. 35–45, Jun. 2013, doi : <https://doi.org/10.33019/society.v1i1.40>
- H. Van, J. Hardi. (2017). POLA PEMANFAATAN RUANG BERSAMA PADA RUSUNAWA JATINEGARA BARAT.
- Hafizhah, Alpha, Wisnu, (2023). Analisis Hubungan antara Perasaan Homesickness pada Mahasiswa Rantau terhadap Keberadaan Fasilitas Indeks.
- Istanto, T. L., & Engry, A. (2019). Hubungan Antara Dukungan Sosial dan Homesickness pada Mahasiswa Rantau yang Berasal dari Luar Pulau Jawa di Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya Kampus Pakuwon City
- Kuswartojo T. dan Salim S.A. (1997). Perumahan dan Permukiman yang Berwawasan Lingkungan. Jakarta: Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.
- Niracanti, Galuh Aji, (2001). Studi Perubahan Penggunaan Ruang Permukiman Kampung Kauman Semarang. Semarang. Universitas Diponegoro.
- Nirmawati. (2014). Efektifitas Ruang Bersama Pada Rusunawa (Studi Kasus ; Rumah Susun Sederhana Sewa KIMA Daya di Makassar). (Universitas Hasanuddin : Makassar
- Rahayu E., 2008. Manajemen Pemasaran Buku Daras, STAIN, Kudus, hlm., 86-87
- Panudju, Bambang. 1999. Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Bandung: Alumni.
- Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor : 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015 -2035
- Peraturan Menteri Sosial Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2017 Tentang Rehabilitasi Sosial Rumah Tidak Layak Huni Dan Sarana Prasarana Lingkungan
- Peraturan Pemerintah: No. 15 Tahun 2004 Tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara.
- Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2017.
- Peraturan Pemerintah PUPR No 29 Tahun 2018
- Siregar, Ade Rahmawati. (2006). Motivasi Berprestasi Mahasiswa Ditinjau Dari Pola Asuh. Medan: Universitas Sumatera Utara.
- Takwin, B. (2008). Menjadi Mahasiswa.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Vania Celeste Dirgawinata. (2020). PENETAPAN COST PER UNIT JASA SEWA KAMAR I.
- Yudohusodo, Siswono dan Salam, Soearli. (1991). Perumahan untuk Seluruh Rakyat (Housing for All People). Jakarta: Yayasan Padamu Negeri. Datang urbanisasi kebutuhan akomodasi, kesempatan ekonomi menimbulkan kepadatan
- Zulkarnaen, Diny. (2014). Proyeksi Populasi Penduduk Kota Bandung Menggunakan Model Pertumbuhan Populasi Verhulst Dengan Memvariasikan Interval Pengambilan Sampel. Vol 8 (1)
- Ulinuha, M. (2023). Penerapan segmenting, targeting, Dan positioning Pada Perumahan Graha Asri residence. *OPTIMAL Jurnal Ekonomi Dan Manajemen*, 3(3), 71–82. <https://doi.org/10.55606/optimal.v3i3.1793>