



Jurnal Arsitektur Zonasi

Journal homepage:

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



Analisis Kelayakan Hunian Kos-Kosan Di Daerah Gegerkalong Tengah

Dewi Shafa Rahmawati ¹, Nindita Arta Budiman*², Shofia Anindita Maharani ³, Jasmine Junita Mulyana⁴,
Emily Olivia Elisabeth ⁵, Lucy Yosita ⁶

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

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

ABSTRACT

Students who need affordable temporary housing are provided with boarding houses by the local community near higher education institutions such as the Universitas Pendidikan Indonesia. This study aims to analyze the comfort of boarding house environments in the Gegerkalong Tengah area, Setiabudi, Kota Bandung, to assist students in choosing suitable and healthy accommodations. This research uses a comparative method with a descriptive qualitative approach, involving field observations and literature review. Primary data were obtained from direct observations, while secondary data were gathered from previous literature studies. This study examines three sample boarding houses in Gegerkalong Tengah, namely, Kosan Maysa Raiya No. 87, Kosan MM Violet, and Kosan Pondok Natama. In addition to general and social facilities, research parameters include lighting, clean water, air circulation, waste disposal, and the overall suitability of a dwelling as factors in student comfort and study productivity. This research provides recommendations for comfort standards that should be met by boarding houses in this area to enhance the quality of life and college experience for students. The conclusion drawn is that only Kosan MM Violet meets the criteria for suitable housing, having good lighting, clean water, air circulation, and waste management systems.

ABSTRAK

Mahasiswa yang membutuhkan tempat tinggal sementara dengan biaya terjangkau, masyarakat setempat menyediakan kos-kosan di dekat perguruan tinggi seperti Universitas Pendidikan Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kenyamanan

ARTICLE INFO

Article History:

Submitted/Received 27 April 2024

First Revised 15 Mei 2024

Accepted 20 August 2024

First Available online 1 Oct 2024

Publication Date 1 October 2024

Keyword:

kos-kosan;
residential;
geger kalong;
feasibility

Kata Kunci:

kos-kosan;
hunian;
geger kalong;
kelayakan

lingkungan hunian kos-kosan di daerah Gegerkalong Tengah, Setiabudi, Kota Bandung, untuk membantu mahasiswa dalam memilih hunian yang sesuai dan sehat. Penelitian ini menggunakan metode komparatif dengan pendekatan kualitatif deskriptif, yang melibatkan observasi lapangan dan kajian literatur. Data primer diperoleh dari observasi langsung, sedangkan data sekunder dari studi literatur sebelumnya. Penelitian ini mengambil tiga sampel kosan yang ada di Gegerkalong Tengah yaitu, Kosan Maysa Raiya No. 87, Kosan MM Violet, Kosan Pondok Natama sebagai objek penelitian. Selain fasilitas umum dan sosial adapun parameter penelitian yang digunakan seperti, pencahayaan, air bersih, sirkulasi, pembuangan sampah, dan layak tidaknya sebuah hunian sebagai faktor kenyamanan dan produktivitas belajar mahasiswa. Penelitian ini memberikan rekomendasi standar kenyamanan yang harus dipenuhi oleh kos-kosan di daerah ini untuk meningkatkan kualitas hidup dan pengalaman kuliah mahasiswa. Kesimpulan yang didapat hanya kosan MM Violet yang memenuhi kriteria hunian layak. Kosan ini memiliki pencahayaan, air bersih, sirkulasi udara, dan sistem pengelolaan sampah yang yang baik.

Copyright © 2024 Universitas Pendidikan Indonesia

1. PENDAHULUAN

Sebuah kos-kosan dapat diartikan sebagai rumah sementara bagi sebagian masyarakat terutama para mahasiswa dan pekerja kantor yang sedang merantau. Kos-kosan juga merupakan tempat tinggal yang disewakan oleh pemiliknya dengan biaya yang lebih terjangkau agar penyewa memiliki tempat tinggal yang dekat dengan suatu tempat tertentu seperti kampus atau tempat kerja (Malelak, S. et al, 2023). Keberadaan kos-kosan tersebar di penjuru daerah, terutama pada kota-kota besar yang lebih memiliki banyak fasilitas bagi masyarakatnya. Kos-kosan terdiri dari beberapa kamar yang disewakan selama kurun waktu tertentu, biasanya bulanan atau tahunan. Pertimbangan dalam memilih kos yang ingin ditempati penting dilakukan melihat semakin banyaknya kos-kosan yang dibangun di Kota Bandung (Faktor Keamanan et al., n.d.).

Kota Bandung merupakan salah satu kota yang menjadi tujuan calon mahasiswa untuk melanjutkan pendidikannya, karena di Bandung terdapat beberapa Perguruan Tinggi Negeri dan Perguruan Tinggi Swasta yang diminati oleh para calon mahasiswa seperti ITB, UNPAD, UPI, POLBAN, UNPAR, dan kampus lainnya. Hal tersebut pun membuat banyak orang yang berasal dari luar daerah untuk berpindah dan menetap di Bandung. Kehadiran tersebut akhirnya berpengaruh pada meningkatnya berbagai kebutuhan hidup, salah satunya adalah kebutuhan tempat tinggal (Dana, A. A., 2017). Banyaknya mahasiswa yang membutuhkan tempat tinggal sementara dengan biaya yang terjangkau. Oleh karena itu, banyak masyarakat Kota Bandung dan sekitarnya yang berminat menyediakan kos-kosan sebagai tempat tinggal hunian sementara bagi mahasiswa. Mayoritas masyarakat yang memiliki lahan atau rumah yang berlokasi di dekat kampus atau universitas, akan menjadikannya sebagai kos-kosan. Salah satu diantaranya adalah daerah kawasan perguruan tinggi negeri Universitas Pendidikan Indonesia di Setiabudi Kota Bandung (Hapsari, R. T., 2015).

Tempat tinggal sangat penting bagi mahasiswa selama perkuliahan, sebagai tempat istirahat dan perlindungan. Pemilihan tempat kos harus dipertimbangkan dengan baik, termasuk kondisi lingkungan yang dapat memengaruhi kegiatan belajarnya. Lingkungan yang mendukung diantaranya melibatkan kedekatan dengan kampus, fasilitas makanan, fotokopi, dan lainnya (Shaikh & Deschamps, 2006). Selain itu, kualitas tempat tinggal mahasiswa dapat berdampak signifikan terhadap pengalaman kuliah mereka secara keseluruhan (Schudde, 2011).

Beberapa tempat kos memiliki peraturan yang berbeda, peraturan tersebut pun perlu diperhatikan dengan baik. Salah satunya kos-kosan yang bebas tanpa pengawasan orang tua dapat membentuk perilaku negatif yang dapat terpengaruh oleh pergaulan bebas di kota besar sehingga berdampak juga pada motivasi atau kualitas belajar yang dapat menurun (Toisuta, 2020). Banyak faktor lain yang dapat memengaruhi menurunnya kondisi belajar dan produktivitas, sebaliknya untuk menghindari hal tersebut lingkungan hunian harus diperhatikan agar dapat meningkatkan motivasi belajar. Produktivitas penghuni ditunjang dengan kualitas istirahat yang baik, sedangkan hal yang dapat menunjang istirahat tersebut bergantung dengan desain hunian tersebut (Faktor Keamanan et al., n.d.). Menurut masyarakat terdapat beberapa aspek penting yang berpengaruh dengan kualitas lingkungan hunian, diantaranya yaitu aspek gaya hidup, aspek polusi dan aspek pemeliharaan lingkungan (Mustikawati & Ernawati, 2014).

Dengan dilakukan analisis kenyamanan lingkungan hunian pada kos-kosan yang berada di daerah Setiabudi terutama di Geger Kalong ini diharapkan agar para mahasiswa ataupun calon mahasiswa yang akan menyewa dapat mengetahui bagaimana tingkat kenyamanan kos-kosan serta lebih dapat memilih hunian mana yang cocok dan baik bagi kesehatan untuk

dihuni. Penelitian ini dilakukan untuk menilai bagaimana kondisi eksisting kos yang terletak di Geger Kalong. Kemudian hasil dari penelitian ini pun dapat digunakan sebagai bahan usulan untuk rekomendasi standar-standar dan nilai kenyamanan yang harus dipenuhi kos-kosan di daerah ini (Malelak, S. et al, 2023).

Kos-kosan dirancang untuk memenuhi kebutuhan hunian yang bersifat sementara dengan sasaran pada umumnya adalah mahasiswa dan pelajar dari luar kota. Namun tidak sedikit pula kos-kosan ditempati oleh masyarakat yang tidak memiliki rumah pribadi dan menginginkan berdekatan dengan lokasi beraktifitas. Sehingga, fungsi kos dapat dijabarkan sebagai berikut (Ardianto, D., 2019) :

- 1) Sebagai sarana tempat tinggal sementara bagi mahasiswa yang pada umumnya berasal dari luar daerah selama masa studinya.
- 2) Sebagai sarana tempat tinggal sementara bagi masyarakat umum yang bekerja dikantor atau yang tidak memiliki rumah tinggal agar berdekatan dengan lokasi kerja.
- 3) Sebagai sarana pembentukan kepribadian mahasiswa untuk lebih berdisiplin, mandiri dan bertanggung jawab.
- 4) Sebagai tempat menggalang pertemanan dengan mahasiswa lain dan hubungan sosial dan lingkungan sekitarnya.

Pembangunan kos-kosan sendiri tidak dapat dilakukan secara sembarangan. Cukup banyak dokumen yang perlu diurus agar kos-kosan yang dibangun dianggap mengikuti peraturan pemerintah dan tidak dikenakan sanksi atau denda. untuk perizinan penyelenggaraan kos, pengelola kos-kosan wajib mengajukan surat permohonan berupa Surat Permohonan Keterangan Rencana Kota (K RK), Surat Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Surat Permohonan Tanda daftar Usaha Pariwisata (TDUP) (Ardianto, D., 2019). Kemudian, pengelola kos-kosan juga wajib melampirkan Surat Pernyataan dan Izin Lingkungan, Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa, Surat Pernyataan Mengikuti Ketentuan dalam K RK, serta Surat Pernyataan Keabsahan dan kebenaran Dokumen (Ardianto, D., 2019).

Adanya pembangunan kos-kosan juga mempengaruhi kondisi sosial dan ekonomi. Kolaborasi antara industri dengan universitas memiliki manfaat bersama yang akhirnya berkontribusi dalam pembangunan ekonomi daerah (Fauzian, 2021). Banyak mata pencaharian baru yang akhirnya dilakukan oleh warga sekitar. Berdasarkan Fauzian (2021) konsep *Von Thunen* sering diterapkan dalam hubungan menyewa lahan dan jarak. Konsep ini menjelaskan apabila bangunan sewa semakin dekat dengan CBD (*Central Business District*), maka harga sewa nya juga akan semakin tinggi. Namun banyak juga faktor lain yang menentukan harga sewa suatu kosan.

Tercapainya kenyamanan dapat menghasilkan perasaan sejahtera bagi seseorang, yang dinilai secara komprehensif terhadap lingkungan sekitarnya (Ashadi, Anisa, & Nelfiyanti, 2017). Menurut Kepmenkes RI no. 829/Menkes/SK/VII/1999 tentang persyaratan kesehatan rumah tinggal, terdapat beberapa aspek yang harus diperhatikan yaitu:

- 1) Bahan bangunan
- 2) Komponen dan penataan ruangan
- 3) Pencahayaan
- 4) Kualitas udara
- 5) Ventilasi
- 6) Faktor penyakit
- 7) Penyediaan air bersih
- 8) Sarana penyimpanan makanan
- 9) Pembuangan sampah
- 10) Kepadatan hunian

2. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode komparatif dengan pendekatan berupa kualitatif deskriptif dengan observasi lapangan dan kajian literatur untuk mengumpulkan data primer. Hasil data dari observasi lapangan terbagi menjadi dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer yang didapat berupa data hasil observasi lapangan secara langsung. Data sekunder yang digunakan merupakan hasil dari studi kajian literatur dari preseden terdahulu.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Istilah kos-kosan sangatlah dengan dengan mahasiswa, karena pada umumnya kos dihuni oleh mahasiswa walaupun tidak jarang juga kos disewakan untuk umum. Seiring dengan banyaknya mahasiswa pendatang yang berasal dari luar Kota Bandung untuk menuntut ilmu di beberapa universitas, mereka akan memilih tempat kos sebagai tempat tinggal sementara di Kota Bandung (Wardhani & Nur, 2017). Salah satunya berada di daerah Geger Kalong yang dekat dengan Universitas Pendidikan Indonesia. Banyaknya kos-kosan yang ada di daerah tersebut seringkali membingungkan untuk menentukan pilihan yang tepat. Karena adanya berbagai pertimbangan yaitu harga, fasilitas, jarak, keamanan dan kebersihan (Elfri Neno et al., 2024).

Hadirnya peraturan Kepmenkes RI no. 829/Menkes/SK/VII/1999 tentang persyaratan kesehatan rumah tinggal, dapat dijadikan acuan untuk para mahasiswa agar dapat memilih hunian kos-kosan yang baik untuk ditinggali. Akan dilakukan analisis terhadap 3 kos-kosan yang ada di Geger Kalong (Kosan Maysa Raiya, Kosan MM Violet, dan Kosan Pondok Natama) melihat dari beberapa aspek dari peraturan tersebut yaitu aspek pencahayaan, penyediaan air bersih, pembuangan sampah, dan kepadatan hunian. Kemudian dilakukan juga analisis general mengenai aspek tipologi dan manusia budaya berdasarkan lingkungan Geger Kalong sebagai berikut:

3.1 Tipologi

- 1) Menjabarkan hasil dari penelitian/kajian yang dilengkapi dengan analisis yang relevan. Untuk memperjelas pembahasan pada bagian ini dapat dilengkapi dengan tabel dan gambar.

Peta Kota, Wilayah, dan Lokasi. Lokasi dari objek studi ini terletak di Kota Bandung, Jawa Barat. Termasuk Sub Wilayah Kota Bojonegara dan hanya berjarak sekitar 200 meter dari Universitas Pendidikan Indonesia. Alamat lengkap dari masing-masing ketiga kos - kosannya sebagai berikut:

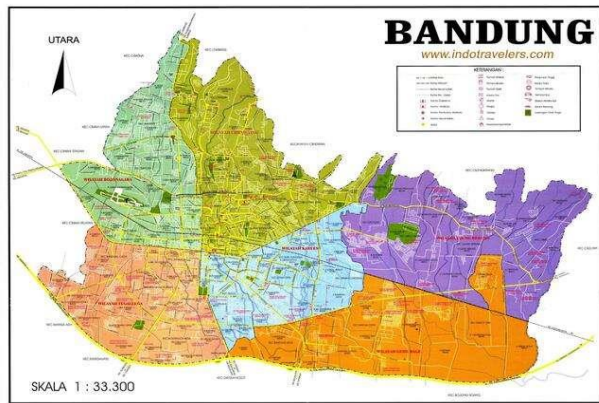
1. Kost Maysa Raiya 87
 Nama Jalan : Jl. Gegerkalong Tengah
 Nomor Rumah: No.87
 RT/RW : 04/03
 Kelurahan : Gegerkalong
 Kecamatan : Sukasari
2. Kost MM Violet
 Nama Jalan : Jl. Gegerkalong Tengah
 Nomor Rumah: No.99
 RT/RW : 04/03
 Kelurahan : Gegerkalong
 Kecamatan : Sukasari
3. Kost Pondok Natama
 Nama Jalan : Jl. Gegerkalong Tengah

Nomor Rumah : No.92

RT/RW : 04/03

Kelurahan : Gegerkalong

Kecamatan : Sukasari



Gambar 1. Peta Kota Bandung
Sumber: Abundancetheook.com, 2024



Gambar 2. Lokasi Kosan Objek Studi
Sumber: Google Earth, 2024

Ketiga Kost yang dijadikan objek dalam penelitian ini berada di wilayah yang sama yaitu di Jalan Gegerkalong Tengah.

2) Data Penduduk, Jumlah Kartu Keluarga

Kecamatan Sukasari memiliki jumlah penduduk yang cukup banyak. Berdasarkan situs resmi kecamatan sukasari, total dari penduduknya berjumlah 67.904 jiwa. 35.072 merupakan laki-laki dan 32.382 adalah perempuan. Jumlah Kepala Keluarga (KK) Kecamatan Sukasari sudah mencapai 13.792 Kartu Keluarga. Dilihat dari Data Kependudukan Kecamatan Tahun 2009, yang menunjukkan kepadatan penduduk sebesar 108 jiwa/hektar dan pertumbuhan penduduk, Intensitas populasi warga Kecamatan Sukasari akan terus meningkat dari waktu ke waktu. Tidak hanya pertumbuhan penduduk yang mempengaruhi kepadatan lahan tempat tinggal, namun urbanisasi mahasiswa pun menjadi faktor eksternal di daerah tersebut. Penduduk sekitar dari ketiga kos memiliki kepadatan yang tinggi dikarenakan banyaknya rumah warga yang berhimpit satu sama lain, dan banyak hunian kos yang berdiri di wilayahnya.

3) Tapak: Batas, Ukuran, dan Luas

1. Kosan Maysa Raiya No. 87



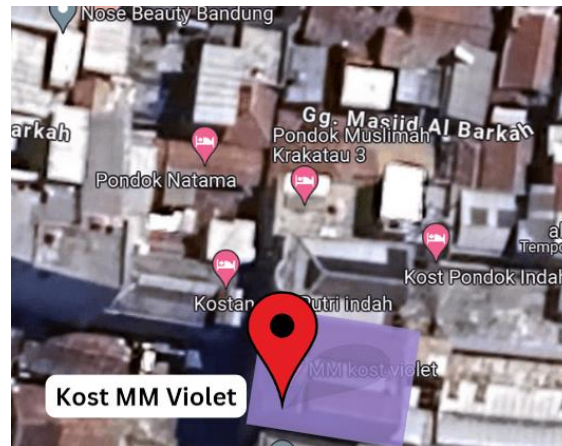
Gambar 3. Bentuk bangunan Kosan Maysa Raiya No. 87
Sumber: Google Maps, 2024

Batas Lahan :

- Utara : Bangunan Hunian
- Selatan : Bangunan Hunian
- Barat : Bangunan Hunian

- Timur : Bangunan Hunian dan Jl. Gegerkalong Tengah
Ukuran, dan Luas :
- Sirkulasi jalan masuk ke lahan lebarnya 1,5 m, termasuk kecil dan sempit untuk ukuran jalur sirkulasi keluar masuk bangunan.
- Jl. Gegerkalong Tengah dengan lebar jalan kurang lebih 3 m.
- Bangunan Kosan Maysa Raiya No.87 ini memiliki Luas Bangunan kurang lebih 94 m².

2. Kost MM Violet

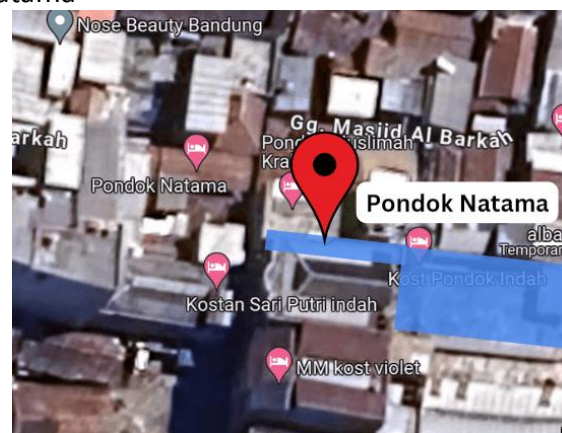


Gambar 4. Bentuk bangunan Kosan MM Violet
Sumber: Google Maps, 2024

Batas Lahan :

- Utara : Bangunan Hunian
- Selatan : Lapangan Kosong, dan Bangunan Hunian
- Barat : Lapangan Kosong, dan Bangunan Hunian
- Timur : Jalan Lingkungan, dan Bangunan Hunian
Ukuran, dan Luas :
- Sirkulasi jalan masuk ke lahan lebarnya 1,5 m, termasuk kecil dan sempit untuk ukuran jalur sirkulasi keluar masuk bangunan.
- Bangunan Kosan MM Violet ini memiliki Luas Bangunan kurang lebih 150 m².

3. Kost Pondok Natama



Gambar 5. Bentuk bangunan Kosan Pondok Natama
Sumber: Google Maps, 2024

Batas Lahan :

- Utara : Bangunan Hunian
- Selatan : Bangunan Hunian
- Barat : Bangunan Hunian

- Timur : Jalan Lingkungan, dan Bangunan Hunian
Ukuran, dan Luas :
- Sirkulasi jalan masuk ke lahan lebarnya 1,75 m, termasuk kecil dan sempit untuk ukuran jalur sirkulasi keluar masuk bangunan.
- Bangunan Kosan Pondok Natama ini memiliki Luas Bangunan kurang lebih 200 m² dengan dimensi 8,5m x 23,5 m
- Luas Sirkulasi dalam lahan bangunan 50m²

4) Bentuk: Jenis dan Tipe Hunian

- Ketiga sampel kosan berjenis kos-kosan dengan sirkulasi *Single Loaded* dengan kamar mandi dalam.
- Tipe Unit Hunian
 1. Kosan Maysa Raiya No.87
 - Tipe Unit 10,5
 2. Kosan MM Violet
 - Tipe Unit 10,5
 3. Kosan Pondok Natama
 - Tipe Unit 20

Tipe Unit di ketiga kosan tersebut tipekal atau seragam antar unitnya.

5) Fasilitas Umum

Pada dasarnya, fasilitas umum merupakan tempat atau akomodasi yang sifatnya dapat membantu memenuhi keperluan dan kebutuhan bersama dari suatu kelompok tertentu. Dalam hal ini, fasilitas umum tersebut dibagi menjadi dua bagian, yaitu yang berada di dalam kosan dan yang ada di lingkungan kosan.

- **Di dalam kosan:**
 - Ruang tamu
 - Ruang bersama
 - Ruang jemur
 - Area parkir
 - Alat penerangan
 - Tempat pembuangan sampah
- **Di lingkungan luar kosan:**
 - Jalur pedestrian
 - Alat penerangan
 - Saluran air/selokan
 - Tempat pembuangan sampah

6) Fasilitas Sosial

Dalam lingkungan kosan yang padat, kebutuhan fasilitas sosial menjadi sesuatu yang sangat penting. Fasilitas sosial sendiri tidak hanya memenuhi kebutuhan untuk sehari-hari, tetapi juga untuk mempromosikan interaksi sosial, kesejahteraan mental, dan sebagai perantara untuk terbentuknya suatu komunitas yang solid di antara para penghuni. Oleh karena itu, fasilitas sosial sangatlah dibutuhkan. Di Gegerkalong tengah, terdapat beberapa fasilitas sosial seperti:

- Tempat Laundry
- Tempat Fotocopy
- Apotek
- Masjid
- Pasar

7) Entrance Kawasan Kos-kosan

Lingkup kos-kosan Gegerkalong Tengah dapat terbilang cukup luas. Gegerkalong Tengah termasuk ke jalan lingkungan dan berdekatan dengan Jl. Setiabudi. Sehingga, untuk masuk kedalam kawasan Gegerkalong Tengah bisa melewati Jalan Setiabudi, Jalan Gegerkalong Hilir, dan Jalan Gegerkalong Girang.

3.2 Manusia dan Budaya

Pembangunan perumahan dan lingkungan pemukiman baik di perkotaan maupun di pedesaan pada dasarnya harus mempertimbangkan berbagai aspek seperti: penduduk, keadaan ekonomi, sosial budaya, masyarakat, pertahanan, kesempatan kerja, potensi daerah dan lingkungan hidup (Wardhani, P. I., et al,2022). Faktor lingkungan menjadi hal penting yang perlu dipertimbangkan sebelum memutuskan untuk memilih kos yang akan dihuni. Karena lingkungan yang mendukung seperti dekat dengan pusat pendidikan, pusat perbelanjaan, tempat makan, tempat fotocopy, aman dari kejahatan, dan tidak berisik sehingga kondusif untuk belajar merupakan hal-hal yang dapat memengaruhi produktivitas mahasiswa sebagai penghuni (Faktor Keamanan et al., n.d.). Faktor lingkungan eksternal ini memiliki pengaruh besar bagi motivasi belajar mahasiswa. Lingkungan yang sehat dan mampu memenuhi kebutuhan menyangkut kenyamanan serta keperluan pribadi maka akan memberikan dorongan motivasi untuk belajar (Maulida Mahasiswi STAI Rakha Amuntai & Dosen STAI Rakha Amuntai, n.d.). Kos-kosan ini tidak hanya mencangkup fisik bangunan saja, tetapi mencangkup semua kelengkapan seperti sarana pendukung yang baik, keamanan lingkungan, pembuangan limbah, penyediaan air bersih, sarana listrik, dan lainnya (Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Pengusaha Kos, n.d.).

Hadirnya kos-kosan berarti terdapat pola komunikasi antar penghuni kos-kosan dan masyarakat yang memang tinggal di Desa tersebut. Keberadaan kos-kosan tentunya memberikan dampak bagi kehidupan sosial penghuni, pemilik maupun masyarakat di sekitarnya (Wardhani, P. I., et al,2022).

1. Interaksi antar mahasiswa dengan warga sekitar
2. perilaku masyarakat dalam kehidupan sehari hari
3. keterlibatan mahasiswa pada kehidupan masyarakat

Munculnya kos-kosan di Jalan Gegerkalong Tengah yang mayoritas dihuni dengan mahasiswa dari berbagai kota dapat meningkatkan aspek sosial maupun pertukaran budaya di lingkungan. Mahasiswa sebagai penghuni kos pada umumnya akan banyak bersosialisasi dengan mahasiswa lain untuk mengerjakan tugas bersama atau pun hanya sekedar berkumpul di kos. Dengan begitu kos-kosan juga menjadi wadah bagi mahasiswa untuk saling bersosialisasi dan bertukar budaya.



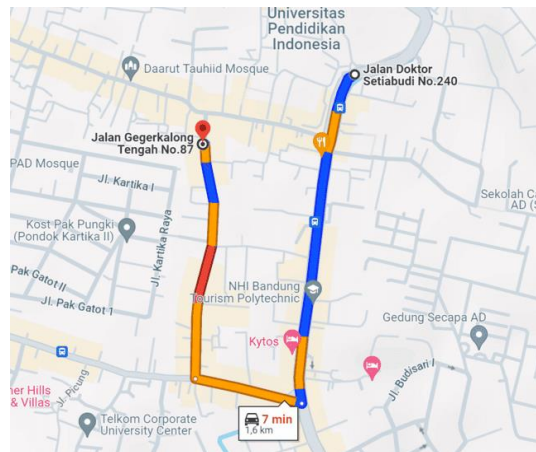
Gambar 6. Tata Guna Lahan
Sumber: Cadmapper.com, 2024

Keterangan warna pada gambar tata guna lahan di atas yakni:

- Kuning : Area Pemukiman
- Merah : Area Komersil
- Biru : Area Pendidikan
- Ungu : Area Pasar
- Hijau : Lapangan Hijau

Site bangunan berada di area yang padat dengan pemukiman. Disekitar site terdapat beberapa fungsi lahan selain pemukiman, yaitu area komersil yang berupa pertokoan atau daerah perdagangan, area pasar tradisional, area institusi atau pendidikan, dan area militer. Berbagai area tersebut saling menguntungkan dan saling melengkapi antara satu dan lainnya.

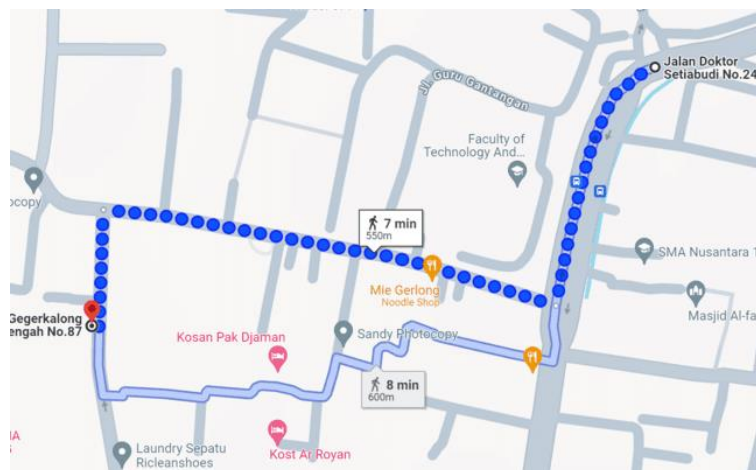
1) Kosan Maysa Raiya No. 87, Berlokasi di Jl. Gegerkalong Tengah No.87, Gegerkalong.



Gambar 7. Jarak tempuh dari UPI ke Kosan Maysa Raiya untuk kendaraan beroda empat

Sumber: Google Maps

Dikarenakan, kendaraan beroda empat hanya bisa melewati jalan Dr. Setiabudi dan jalan Gegerkalong tengah. Kemungkinan perjalanan sekitar 7 menit dengan rute memutar.



Gambar 8. Jarak tempuh dari UPI ke Kosan Maysa Raiya No. 87 bagi pejalan kaki

Sumber: Google Maps

Untuk perjalanan menggunakan jalan kaki memakan waktu kurang lebih sama dengan kendaraan beroda empat, hanya dengan jalur yang berbeda dengan tidak perlu memutar. Sedangkan kendaraan beroda 2 bisa memakai rute yang sama dengan hanya memakan 2 menit.

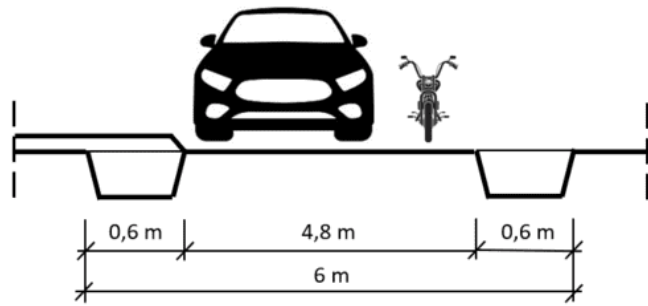
• **Sirkulasi Kendaraan**

Lokasi kos berada di pinggir Jalan Gegerkalong Tengah, jalan ini dapat dilalui oleh motor maupun mobil. Pada jalan ini diberlakukan sistem satu arah (*one way*) dari arah selatan ke

utara, tetapi pada kenyataannya banyak sekali pengendara motor ataupun mobil yang melanggar menerapkan sistem tersebut. Dengan lebar jalan yang pas-pasan ditambah dengan para pengendara yang bebal, di lokasi ini sering terjadi kemacetan di beberapa waktu tertentu seperti di pagi dan sore hari.



Gambar 9. Jalan Gegerkalong Tengah
Sumber: Pribadi, 2024



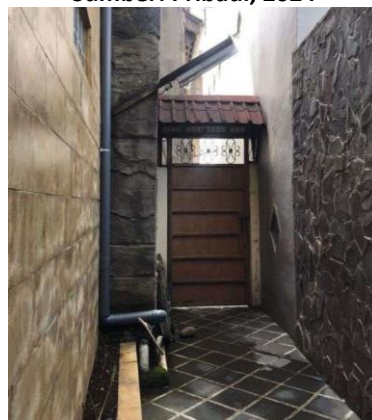
Gambar 10. Potongan Jalan Geger Kalong Tengah
Sumber: Pribadi, 2024

Di samping jalan ini memiliki selokan yang terbuka maupun tertutup. Keberadaan selokan terbuka yang tidak dibatasi dengan penanda atau pembatas dapat membahayakan kendaraan bermotor maupun pejalan kaki, terutama pada saat hujan besar dimana air akan menggenang sepanjang jalan sehingga keberadaan selokan sulit diketahui.

Kos-kosan ini memiliki jalur masuk yang unik dengan pintu gerbang yang menjorok ke dalam memasuki gang sehingga tidak mudah dikenali dari luarnya. Sirkulasi pada jalur masuk (*entrance*) menuju kos bisa terbilang sempit dan hanya dapat dilalui dengan 1 motor atau 2 orang. Gang ini hanya memiliki lebar sekitar 1,1 m.



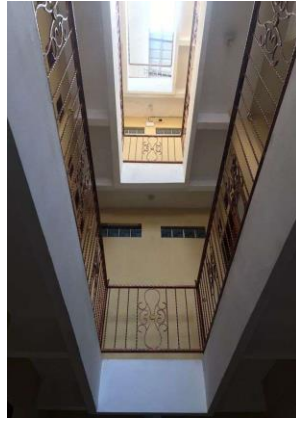
Gambar 11 & 12. Pintu Masuk Kos-Kosan Maysa Raiya 87
Sumber: Pribadi, 2024



Gambar 13. Pintu Masuk Tampak Dalam Kos-Kosan Maysa Raiya 87
Sumber: Pribadi, 2024

Untuk sirkulasi di dalam kos-kosan terbilang cukup baik meskipun untuk kondisi lahan parkir motor terbilang sangat minim, hanya memuat 4 motor.

- **Pencahayaan**



Gambar 14. Void Kost kosan Maysa Raiya 87

Sumber: Pribadi, 2024

Karena terhimpit oleh bangunan, pencahayaan alami utama kosan Maysa Raiya ini berfokus pada void ditengah kosan yang memberikan cahaya matahari. Cahaya matahari dimanfaatkan secara maksimal untuk menghemat energi serta sirkulasi udara dan pencahayaan dari sinar matahari sebagai penunjang kesehatan bangunan (Christian & Winata, 2020).



Gambar 15. Lantai Dasar Kos-Kosan Maysa Raiya 87

Sumber: Pribadi, 2024

- **Penyediaan Air Bersih**

Air bersih yang digunakan untuk kebutuhan sehari, hari disini bersumber dari air sumur. tangki airnya berjumlah dua buah dan terletak di lantai paling atas berdekatan dengan ruang jemuran. Agar aliran air kencang dan merata ke seluruh kamar kosan ini menggunakan Jet Pump. Sedangkan untuk air kotornya terdapat septic tank yang terletak di dekat gerbang masuk Kosan Maysa Raiya 87.



Gambar 16. Tangki Air Kosan di Kosan Maysa Raiya No. 87

Sumber: Pribadi, 2024



Gambar 17. Jet Pump di Kosan Maysa Raiya No. 87

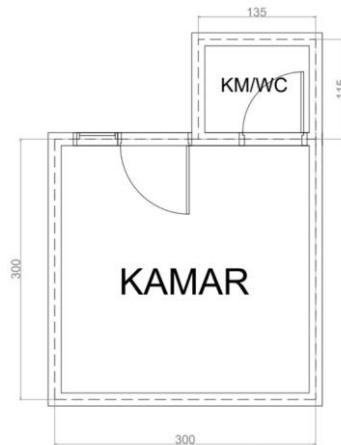
Sumber: Pribadi, 2024

- **Pembuangan Sampah**

Setiap Unit memiliki tempat sampah masing masing, lalu dikumpulkan sampah sampah itu setiap lantai. Setiap pagi akan dibuang oleh petugas yang bertugas untuk membuang sampah menuju Tempat Pembuangan Sampah (TPS) terdekat yaitu daerah pasar Gegerkalong Tengah.

- **Kepadatan Hunian**

Kosan Maysa Raiya memiliki total luas sekitar 50m² dengan total 4 lantai dengan 18 unit kosan.



Gambar 18. Ukuran Unit Kos Kosan di Kosan Maysa Raiya No. 87

Sumber: Pribadi, 2024

1. Kosan MM Violet

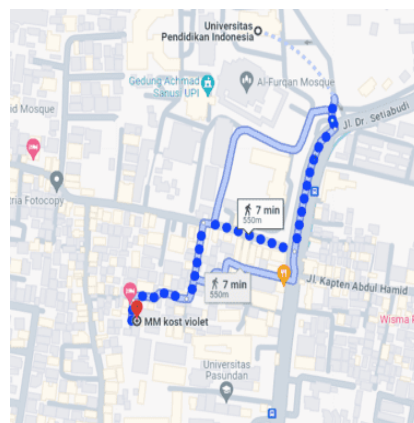
Berlokasi di Jl. Gegerkalong Tengah No.99, Gegerkalong



Gambar 19. Jarak Tempuh dari UPI ke Kost MM Violet untuk kendaraan beroda empat|

Sumber: Google Maps, 2024

Durasi yang ditempuh dari UPI ke kosan MM Violet memerlukan waktu sekitar 10 menit. Terutama pada saat hari libur, akan terjadi kemacetan yang lebih panjang sehingga akan memakan waktu lebih lama.



Gambar 20. Jarak Tempuh dari UPI ke Pondok Natama untuk berjalan kaki|

Sumber: Google Maps, 2024

Sedangkan untuk pejalan kaki, dapat memakan waktu sekitar 7 menit untuk sampai ke depan gerbang UPI.

- Sirkulasi Pintu Masuk

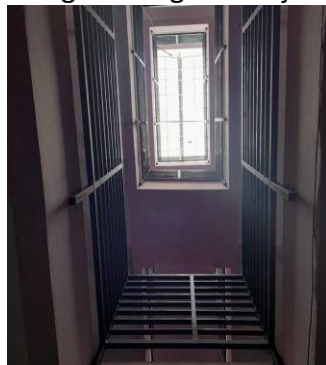


Gambar 21. Pintu Masuk Kost MM Violet
Sumber: Pribadi, 2024

Akses untuk masuk ke dalam kost MM Violet hanya terdapat 1 gerbang di bagian depan kosan saja. Gerbang ini berukuran sekitar 1,5 m sehingga dapat dilewati oleh motor. keamanan gerbang hanya dijaga oleh sebuah gemok pada gerbangnya namun kunci dari gembok tersebut hanya diketahui oleh penghuninya saja sehingga keamanannya terjaga.

- **Pencahayaan**

Dikarenakan kosan ini juga berada di antara bangunan, maka sumber cahaya yang didapat hanya berasal dari void atap saja. setiap kamar memiliki sebuah jendela di sebelah pintu masuk kamar. Untuk kamar yang terletak di bagian depan, terdapat kaca bouvenlight sehingga masih mendapat cahaya matahari yang cukup. sedangkan kamar yang terletak di bagian kosan hanya mendapat sedikit cahaya sehingga lebih gelap dan harus menggunakan lampu terus menerus agar ruangan menjadi terang.



Gambar 22 & 23. Pencahayaan Kost MM Violet
Sumber: Pribadi, 2024

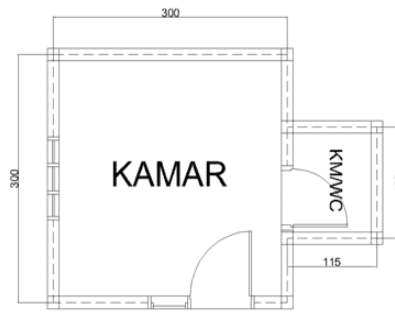
- **Penyediaan Air Bersih**

Sumber air yang digunakan untuk kosan ini berasal dari PDAM. Tangki air yang digunakan diletakkan di lantai 4 pada ruang jemur. kemudian dialirkan ke masing-masing unit dengan jet pump agar aliran air lebih kencang.

- **Pembuangan Sampah**

Setiap unit menyimpan sampahnya pada tong sampah kamar masing-masing. kemudian, sampah tersebut dibuang ke tempat pembuangan sampah yang terletak di lantai 1. Sampah tersebut kemudian dibuang oleh pengurus kosan menuju TPS yang terletak di Pasar Gegerkalong. Setiap sebulan sekali biasanya diadakan pemilahan sampah oleh pemilik kosan dan para warga sekitar.

● Kepadatan Hunian



Gambar 24. Unit Kost MM Violet

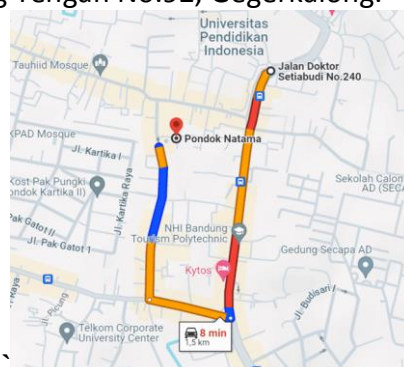
Sumber: Pribadi, 2024

Jumlah penghuni di dalam kosan MM Violet cukup banyak, hampir semua kamar sudah diisi, dan biasanya selalu penuh terisi apabila semester baru datang. Luas dari bangunan kosan ini berukuran sebesar 150 m². Kosan dengan 4 lantai ini memiliki jumlah kamar sebanyak 35 kamar dengan tipe *single loaded* dan kamar mandi dalam. pada hari tertentu, area parkir di dalam kosan bisa terisi oleh banyak motor sehingga sirkulasinya menjadi sempit.

Lingkungan sekitar kosan pun cukup padat karena kost MM Violet terletak di kawasan kosan untuk Mahasiswa UPI. namun tidak hanya mahasiswa merantau saja, tapi juga masih banyak warga lokal yang tinggal di daerah tersebut. Pada sore Hari biasanya banyak anak-anak yang bermain di lapangan depan kosan dan orang tua yang menjaga anaknya bermain serta mengobrol dengan tetangganya.

2. Kosan Pondok Natama

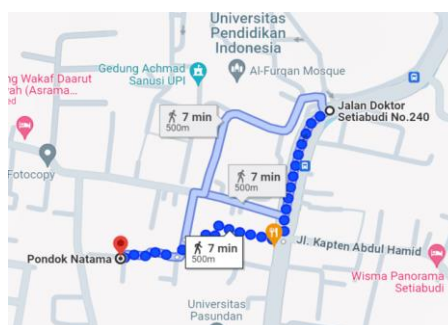
Berlokasi di Jl. Gegerkalong Tengah No.92, Gegerkalong.



Gambar 25. Jarak Tempuh dari UPI ke Pondok Natama untuk kendaraan beroda empat |

Sumber: Google Maps

Tidak berbeda jauh dengan sebelumnya bahwa jika memakai kendaraan beroda empat akan menggunakan jalur memutar yang memakan waktu sekitar 7-8 menit menuju kosan tujuan.



Gambar 26. Jarak tempuh dari UPI ke Pondok Natama untuk berjalan kaki

Sumber: Google Maps

Sedangkan jika berjalan kaki menuju pondok melalui gang gang akan memakan waktu yang tidak beda jauh yaitu, 7-8 menit. tetapi, jika menggunakan motor akan memakan waktu hanya sekitar 2-3 menit.

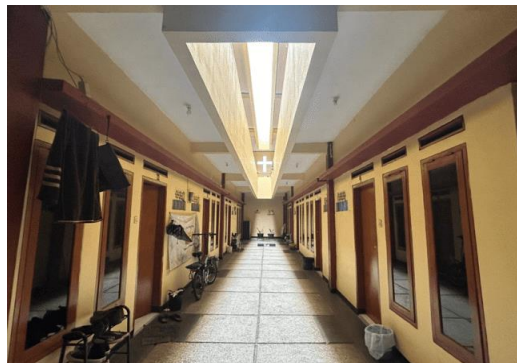
- Sirkulasi Pintu Masuk



Gambar 27. Pintu Masuk Pondok Natama
Sumber: Pribadi, 2024

Bangunan berada di belakang bangunan lainnya, maka pintu masuk berupa gang dengan lebar sekitar 1,5m yang masih bisa dimasuki oleh kendaraan beroda dua. Dengan Pintu masuk yang melalui gang terkadang penghuni merasa dibebankan oleh jarak untuk pindahan dengan membawa barang barang yang mustahil di angkut oleh mobil.

- Pencahayaan



Gambar 28. Void Pondok Natama dari bawah
Sumber: Pribadi, 2024

Seperti sebelumnya, pondok Natama ini dihipit oleh bangunan sehingga yang menjadi pencahayaan utama untuk bangunan ini adalah void yang memiliki cahaya matahari di tengah bangunan. Tetapi tentu saja, bahkan cahaya ini tidak merata. Akan ada unit yang tidak terkena cahaya matahari sama sekali.



Gambar 29. Void Pondok Natama dari atas
Sumber: Pribadi, 2024

Bisa dilihat bahwa, karena void nya berbentuk vertikal dan berniat untuk tidak membuat unit terkena hujan. Cahaya matarinya hanya menyinari bagian bawah void. Oleh karena ini bangunan ini sangatlah lembab, sehingga tembok unitnya meresap cairan.



Gambar 30. Keadaan salah satu Unit di Pondok Natama
Sumber: Pribadi, 2024

- **Penyediaan Air Bersih**

Di Pondok Natama, Air tangki nya juga berasal dari air sumur dengan jumlah tangki 2 buah berada di lantai paling atas bangunan. Berdekatan dengan antena televisi, yang sedikit berbahaya.



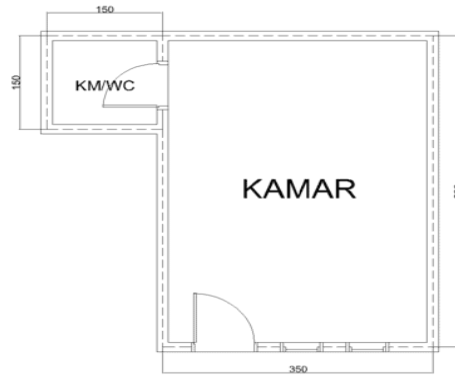
Gambar 31. Tangki Air Pondok Natama
Sumber: Pribadi, 2024

- **Pembuangan Sampah**

Pembuangan Sampah pada pondok Natama ini tidak berbeda jauh dengan kos kosan yang lain, dengan sistem masing masing unit menaruh sampah di depan unit masing masing. Lalu petugas kebersihan akan mengumpulkannya dan membuangnya ke Tempat Pembuangan Sampah (TPS).

- **Kepadatan Hunian**

Dengan 35 unit dalam bangunan yang kurang lebih seluas 199,75 m², Pondok Natama memiliki kepadatan yang relatif tinggi. Kepadatan ini mengindikasikan bahwa setiap unit cukup kecil, dan ruang pribadi bagi setiap penghuni bisa sangat terbatas. Hal ini dapat mempengaruhi kenyamanan tinggal, terutama jika semua unit terisi penuh dan bangunan tidak didesain dengan baik untuk mengakomodasi banyak penghuni.

**Gambar 32. Ukuran Unit Kosan Pondok Natama****Sumber: Pribadi, 2024**

Kepadatan hunian di area ini mempengaruhi berbagai aspek kehidupan, termasuk lalu lintas jalanan yang sering kali padat, ketersediaan fasilitas umum seperti warung makan dan minimarket yang cukup banyak, serta suasana lingkungan yang ramai dan dinamis. Namun, kepadatan ini juga dapat menyebabkan tantangan tersendiri, seperti terbatasnya ruang hijau dan area parkir, serta potensi peningkatan tingkat kebisingan dan polusi udara.

Secara keseluruhan, kepadatan hunian di sekitar Pondok Natama menunjukkan bahwa kawasan ini merupakan area yang populer dan strategis, namun juga memerlukan perhatian terhadap pengelolaan lingkungan dan infrastruktur untuk memastikan kualitas hidup yang baik bagi para penghuninya.

4. KESIMPULAN

Tabel 1. Kelayakan Hunian Kosan di Daerah padat Penghuni

Nama Kosan	Pencahayaan		Air Bersih		Sirkulasi		Pembuangan Sampah		Kelayakan Hunian	
	Layak	Tidak	Layak	Tidak	Layak	Tidak	Layak	Tidak	Layak	Tidak
Maysa Raiya	✓		✓			✓	✓			✓
MM Violet	✓		✓		✓			✓	✓	
Pondok		✓	✓			✓		✓		✓

Dapat disimpulkan bahwa hanya kosan MM Violet yang memenuhi kriteria hunian layak. Kosan ini memiliki pencahayaan, air bersih, dan sirkulasi udara yang baik, dengan sistem pembuangan sampahnya yang cukup memadai. Di sisi lain, kosan Maysa Raia dan Pondok Natama dinilai tidak layak untuk dihuni.

Kosan Maysa Raia memiliki pencahayaan dan sistem pembuangan sampah yang layak, namun kekurangan dalam penyediaan air bersih dan sirkulasi udara. Sementara itu, Pondok Natama memiliki pencahayaan yang layak, tetapi kekurangan dalam penyediaan air bersih, sirkulasi udara, dan sistem pembuangan sampah.

Selain itu, perlu dicatat bahwa ketiga kosan ini berada di kawasan Jl. Gegerkalong Tengah, yang dikenal sebagai area dengan kepadatan penduduk dan bangunan yang tinggi. Kawasan ini dipenuhi oleh banyak kos-kosan dan tempat tinggal lainnya, terutama dihuni oleh mahasiswa dan pekerja yang mencari hunian dekat dengan Universitas Pendidikan Indonesia (UPI) dan berbagai fasilitas umum. Kepadatan bangunan di Jl. Gegerkalong Tengah mempengaruhi kualitas hidup penghuni, termasuk tantangan dalam hal pencahayaan alami, sirkulasi udara, dan kebersihan lingkungan. Oleh karena itu, perbaikan signifikan pada aspek-aspek tersebut sangat diperlukan untuk meningkatkan kelayakan hunian di kawasan yang padat ini.

REFERENSI

- Afra Nazaha, F., Vanya Amalia, I., Riska Putri, D., & Violita, V. (n.d.). *The Influence of Safety, Environmental, and Regulatory Factors on Boarding Rental Prices in Yogyakarta*. <https://ojs.ejournalunigoro.com/index.php/JEMeS>.
- Ardianto, D. (2019). *PERIZINAN PENYELENGGARAAN RUMAH KOS DI KOTA BANDAR LAMPUNG*.
- Ashadi, Anisa, & Nelfiyanti. (2017). *Konsep Desain Rumah Sederhana Tipe Kecil dengan Mempertimbangkan Kenyamanan Ruang*.
- Christian, A., & Winata, S. (2020). STUDI PROGRAM BANGUNAN BERDASARKAN KARAKTER KAWASAN DAN PENGARUH CAHAYA PADA MASSA BANGUNAN. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 2(2). <https://doi.org/10.24912/stupa.v2i2.8558>.
- Dana, A., A. (2017). *ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MENJADI PERTIMBANGAN MAHASISWA DALAM MEMILIH TEMPAT KOS DI KELURAHAN SUMBERSARI KOTA MALANG*
- Elefri Neno, F., Priskila Wanda, F., Rambu Dangga Teknik Informatika, A. Y., & Stella Maris Sumba Jalan Karya Kasih No, S. (2024). PENERAPAN METODE AHP UNTUK SELEKSI KOS-KOSAN TERBAIK DI KOTA TAMBOLAKA. In *Jurnal Mahasiswa Teknik Informatika* (Vol. 8, Issue 3).
- Hapsari, R. T. (2015). *FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PREFERENSI MAHASISWA DALAM MEMILIH TEMPAT KOS DI KAWASAN KAMPUS UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA*.
- Indhiarto, A. (2014). *PERENCANAAN FASILITAS UMUM (FASUM) DAN RUANG TERBUKA HIJAU (RTH) TECHNO PARK SRAGEN. (Skripsi Diploma, Universitas Sebelas Maret)*. <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/44386/Perencanaan-Fasilitas-Umum-Fasum-dan-Ruang-Terbuka-Hijau-RTH-Techno-Park-Sragen>.
- Malelak, S. et al. (2023). *EVALUASI KENYAMANAN RUANG KOS-KOSAN DAERAH DUSUN 1, DESA PENFUI TIMUR, KABUPATEN KUPANG*.
- Mustikawati, T., & Ernawati, J. (2014). VARIABEL ASPEK KEPUASAN BERHUNI DI LINGKUNGAN HUNIAN PERKOTAAN, KOTA MALANG. In *Jurnal RUAS* (Vol. 12, Issue 1). www.randomizer.org
- Maulida Mahasiswi STAI Rakha Amuntai, R., & Dosen STAI Rakha Amuntai, S. (n.d.). *PENGARUH LINGKUNGAN KOS TERHADAP SEMANGAT BELAJAR MAHASISWA STAI RASYIDIYAH KAHLIDIYAH (RAKHA) AMUNTAI*.
- Ramadhan, S. *Tentang Kecamatan Sukasari*. sukasari.bandung.go.id. Diakses pada 9 Mei 2024 dari <https://sukasari.bandung.go.id/elements/pages/tentang/>
- Shaikh, B. T., & Deschamps, J. P. (2006). Life in a university residence: Issues, concerns and responses. *Education for Health: Change in Learning and Practice*, 19(1). <https://doi.org/10.1080/13576280500534628>
- Schudde, L. T. (2011). The causal effect of campus residency on college student retention. *Review of Higher Education*, 34(4). <https://doi.org/10.1353/rhe.2011.0023>
- Toisuta, J. J. (2020). *PENGARUH LINGKUNGAN KOS-KOSAN TERHADAP MOTIVASI BELAJAR MAHASISWA STAKPN AMBON. INSTITUTIO:JURNAL PENDIDIKAN AGAMA KRISTEN*, 4(2). <https://doi.org/10.51689/it.v4i2.152>
- Wardhani, P. I., (2022). *IDENTIFIKASI PENGARUH PEMBANGUNAN KOS-KOSAN TERHADAP AKTIVITAS SOSIAL EKONOMI DI DESA PABELAN KABUPATEN SUKOHARJO*
- KEPMENKES RI No. 829/Menkes/SK/VII/1999 tentang persyaratan kesehatan rumah tinggal

- Wardhani, N., & Nur, D. M. A. (2017). SISTEM PENDUKUNG KEPUTUSAN PEMILIHAN TEMPAT KOS UNTUK MAHASISWA DI LUWUK BANGGAI DENGAN METODE SAW (SIMPLE ADDITIVE WEIGHTING). *JTRISTE*, 4(1), 9–14.
- Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Pengusaha Kos.* (n.d.).