

DELAPAN ASPEK PERANCANGAN INDEKOS MAHASISWA BERDASARKAN PREFERENSI DIMASA NEW NORMAL COVID-19, KOTA KENDARI DAN BANDUNG SEBAGAI STUDI KASUS

EIGHT ASPECT DESIGNS OF BOARDING SCHOOL BASED ON PREFERENCE IN NEW NORMAL ERA OF COVID-19, KENDARI CITY AND BANDUNG AS CASE STUDIES

Dui Buana Mustakima¹, Hanson E.Kusuma²

¹Program Studi Magister Arsitektur, Institut Teknologi Bandung

²Sekolah Arsitektur dan Perencanaan Kebijakan, Institut Teknologi

¹Bandungmustakim.db@gmail.com

Abstrak : Pembangunan indekos mahasiswa perlu didukung oleh pedoman tertentu yang mampu menghadapi situasi dimasa *new normal*. Pedoman perancangan tersebut perlu mempertimbangkan pendapat mahasiswa sebagai pengguna yang mengalami langsung kejadian pandemi Covid-19 ini, agar memperoleh hasil yang ideal. Bagaimanapun juga, pedoman perancangan indekos di kota Kendari yang mempertimbangkan masa *new normal* belum pernah dilakukan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui preferensi mahasiswa terhadap indekos yang ingin ditinggali di masa *new normal*. Penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan *grounded theory* yang bersifat eksploratif. Pengumpulan data dilakukan dengan membagikan kuisioner online yang bersifat (open-ended). Kuisioner dibagikan secara bebas (non-random sampling). Terdapat 158 responden yang mengisi kuisioner *online* tersebut. 128 dari yang tinggal di kota Kendari dan sisanya berada di kota Bandung. Data dari hasil kuisioner yang didapatkan kemudian dianalisis dengan analisis isi. Dalam analisis isi, dilakukan dua tahapan yaitu *open coding* dan *selective coding*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada delapan aspek yang menjadi preferensi indekos yang ingin ditinggali dimasa *new normal*. Kesehatan merupakan aspek baru dan berpengaruh. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan pertimbangan bagi pihak pemerintah maupun swasta dalam membuat kebijakan dan merancangan indekos yang lebih antisipatif. Terutama, indekos yang berada di kota Kendari dan Bandung.

Kata kunci : *indekos, mahasiswa, new normal, pandemi Covid-19*

Abstract : *The development of boarding houses need to be supported by certain guidelines which have abilities to face the new normal era. The guidelines need to consider people' perspectives as users directly experienced this situation. However, the guidelines which is considering new normal are still limited. The purpose of this research is to know the preferences of people toward the ideal boarding house. This research was done quantitatively with grounded theory approach which is explorative. The data collection was done by sharing open-ended online questionnaires. The questionnaires were shared freely (non-random sampling). There were 158 respondents filled, 128 of the are respondents living in kendari and others are from Bandung. The data collected were analyzed using content analysis. In this analysis was done with two steps called open coding and selective coding. Results showed that there are eight aspects which become preferences of boarding houses in new normal era. Health is the new and influential aspect aspect. This research is expected to be a part of consideration of government and private sectors in making policy and desgning relating to boarding houses more anticipatory. Particularly boarding houses located in Kendari and Bandung city.*

Keywords : *boarding house, new normal, Covid-19, design criteria*

1. PENDAHULUAN

Fenomena perkembangan kota di Indonesia memberikan perubahan yang signifikan terhadap peradaban di Indonesia. Tidak dapat dipungkiri bahwa kota telah memberikan kesempatan kerja, tingkat pendidikan dan fasilitas yang lebih tinggi di banding di desa. Fenomena itu berdampak pada pekerja muda dan mahasiswa untuk tinggal di suatu kota. Indekos merupakan salah satu fungsi bangunan sebagai alternatif hunian sementara menjadi solusi terkini untuk para pekerja muda dan mahasiswa yang belum memiliki rumah di suatu kota.

New Normal atau kebiasaan baru merupakan perubahan yang tidak dapat dihindari akibat pandemi Covid-19. Terdapat beberapa perubahan pada bangunan hunian menurut BC Housing, (2021) seperti *work, dine, study, relax, play, shop, entertain, exercise*. Perubahan tersebut harus dapat direspon dengan baik karena berpengaruh terhadap kualitas hidup manusia. Indekos sebagai tempat hunian sementara merupakan kebutuhan dasar yang wajib mendapatkan prioritas karena sangat berpengaruh terhadap kualitas hidup masyarakat. Kualitas hidup masyarakat perlu mendapatkan perhatian lebih karena mendukung peningkatan Sumber Daya Manusia (SDM) Indonesia yang berkualitas.

Preferensi pada pemilihan indekos merupakan hal yang perlu dilakukan agar mendapatkan hunian yang lebih adaptif dan berkualitas. Preferensi mencakup kesukaan, kecenderungan dan kemampuan calon pengguna. Desain indekos berbasis preferensi tentu saja akan memberikan dampak positif bagi calon pengguna. Itu selaras yang disebutkan oleh Handler dan Canter Sueca (dalam Andina, 2018) yang mengatakan preferensi adalah salah satu studi tentang perilaku manusia dalam kehidupan sehari-hari untuk menghasilkan karya yang lebih baik

Beberapa penelitian sebelumnya yang menemukan kriteria indekos. Aprilia (2019) menemukan kriteria-kriteria tersebut adalah keamanan, biaya sewa, lokasi, fasilitas, lingkungan, reputasi, referensi, pelayanan. Fariz, (2019) menemukan biaya sewa, lokasi, keamanan, fasilitas, lingkungan dan ketetanggaan, kondisi bangunan. Wijaya dkk, (2019) menemukan faktor keamanan, biaya sewa, lokasi, fasilitas, lingkungan, reputasi, referensi dan pelayanan adalah faktor-faktor yang memengaruhi keinginan mahasiswa menyewa indekos. Reski, dkk, (2019) menemukan kemandirian, interaksi sosial, dan privasi. Grahito (2020) menemukan kenyamanan, lingkungan, harga dan lokasi. Dari beberapa penelitian terdahulu, diketahui faktor-faktor Anita, (2021) pengaruh lokasi, harga dan kenyamanan terhadap keputusan mahasiswa fakultas ekonomi memilih indekos, didapatkan kenyamanan merupakan faktor yang paling penting. Johari dkk, (2017) menemukan lokasi, tipe dan biaya sewa, kualitas, akomodasi, dan lingkungan. Nugraha, (2019) menemukan keamanan kenyamanan, kelengkapan fasilitas, harga sewa, dan lokasi strategis. (Wijoyo dan Maimunah, 2019) menemukan kenyamanan, referensi, harga sewa, lokasi, dan fasilitas. Kusmaeni dkk (2018) Fasilitas, biaya, keamanan, kebersihan, kenyamanan dan jarak. Wijaya, (2022) menemukan Harga, Fasilitas, Lokasi, dan Luas Kamar. Kam, (2018) Umur bangunan, konsep *green*, lingkungan ketetanggaan, kebersihan lingkungan, lokasi strategis. Effendy dkk (2020) menemukan keamanan, harga sewa, lokasi, fasilitas, lingkungan, reputasi, pelayanan.

Penelitian-penelitian sebelumnya dilakukan sebelum pandemi Covid-19 sehingga faktor-faktor yang muncul tidak mempertimbangkan pandemi Covid-19. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengungkap faktor-faktor yang memengaruhi preferensi mahasiswa terhadap indekos dimasa new normal.

2. KASUS STUDI DAN METODE PENELITIAN

2.1 Kasus Studi

Penelitian ini menggunakan data kusioner dari pengguna yang telah, sedang atau akan indekos. Pengguna dihadapkan pada suatu situasi hipotetik yang sebaiknya dirancang di masa *new normal*. Kuisisioner disebar pada kota Kendari dan Bandung sebagai sampel kota kecil dan besar. Tujuan penelitian ini untuk mengungkap faktor-faktor apa saja yang memengaruhi aspek perancangan di masa *new normal*.

2.2 Metode Penelitian

Metode yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan *grounded theory*. Hal tersebut dilakukan karena Creswell, (2018) mengatakan untuk mendapatkan pemahaman yang kompleks dan detail perlu dilakukan secara kualitatif. Ada lima tahap yang perlu dilewati agar mendapatkan dari hasil *grounded theory*. Tahap tersebut adalah desain penelitian, pengumpulan data, display data, analisis data dan membandingkan dengan literatur Salim, (1996:185-186) dalam Adibah, (2018).

Desain penelitian dilakukan dengan merumuskan pertanyaan inti. Pertanyaan tersebut adalah “seandainya anda ingin indekos, indekos seperti apa yang anda harapkan di masa *new normal*”. Pengumpulan data dilakukan dengan menyebar kuisisioner online yang bersifat terbuka (*open-ended*) untuk membuka seluas-luasnya pengalaman dan harapan mahasiswa terhadap indekos di masa. Dalam kuisisioner terdapat satu pertanyaan utama yaitu preferensi indekos yang ingin ditinggali dimasa *new normal*. Mahasiswa diminta mendeskripsikan secara lengkap pertanyaan tersebut. Kuisisioner *online* disebar secara bebas (*snowball-non-random-sampling*), kepada masyarakat yang sedang menyewa indekos. Penyebaran kuisisioner melalui media sosial ataupun kontak pribadi kepada teman-teman yang dikenal. Responden juga diminta menyebarkan kepada teman-teman mereka.

Dari penyebaran dan pengumpulan data didapatkan *display data* berupa gambaran hasil kuisisioner dari dua tahap. Tahap pertama didapatkan 128 responden terdapat 59 Laki-laki dan 65 perempuan. Ada 115 responden dari jenjang pendidikan S1, satu orang apoteker, lima orang D3, satu orang profesi dokter, dua orang profesi apoteker, satu orang profesi dokter. Untuk jenis pekerjaan, terdapat enam orang terapis, satu orang wirausaha, satu orang grade control, dua orang guru, satu orang jurnalis, satu orang resepsionis, satu orang content creator, empat orang freelancers, satu orang jasa desain, tiga orang pegawai wiraswasta, empat orang bekerja di konsultan perencanaan arsitektur dan seratur orang tidak bekerja atau masih menjadi mahasiswa. Untuk range uang bulanan atau pendapatan yaitu, 62 orang kurang dari Rp 1,5 Juta, 5 orang antara Rp 3 juta – Rp 6 juta, 9 orang Rp 1,5 juta – Rp 3 Juta dan 52 tidak memberikan jawaban. Untuk biaya sewa indekos, terdapat lima orang yang menyewa harga sewa Rp 1.000.000 perbulan, 1 orang Rp. 900.000, 2 orang Rp.

800.000, 7 orang sekitar Rp. 700.000, 23 orang sekitar Rp 600.000, 46 orang sekitar Rp. 500.000, 15 orang sekitar Rp. 400.000, 17 orang sekitar Rp. 300.000, 4 orang sekitar Rp. 200.000 dan 1 orang Rp. 140.000.

Tahap kedua adalah dengan membagikan kuisioner di Kota Bandung. Didapatkan 30 responden, 20 diantaranya adalah laki-laki. 28 Dari mereka adalah mahasiswa Institut Teknologi Bandung (ITB) dan dua diantaranya adalah mahasiswa dari luar kota Bandung. Diduga mereka sedang akan melanjutkan studi di Kota Bandung. Rata-rata penghasilan atau uang bulanan mereka variatif, 10 orang < dari Rp 1.500.000, 11 orang antara Rp 1.500.000-Rp.3000.000. 6 orang Rp.3.000.000-Rp.6.000.000, 2 orang di atas Rp.6 juta.

Analisis isi yang dilakukan dengan dua tahap yaitu *open coding* dan *selective coding* Cresswell, (2007). Tahap pertama adalah *open coding* dengan mengambil kata kunci setiap jawaban responden dan dikelompokkan ke dalam kategori yang sama. Hasil dari analisis ini adalah distribusi frekuensi. Selanjutnya tahap *selective coding*, yaitu membuat hipotesis dengan mengacu pada kategori-kategori dari tahap *open coding*.

Perbandingan literatur dilakukan dengan melihat beberapa penelitian sebelumnya yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti terdahulu terkait indekos. Kemudian melihat keterkaitan, kesamaan maupun keterbaruannya.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian dilakukan melalui beberapa tahapan. Tahap pertama adalah mengumpulkan kata kunci dari pertanyaan utama. Petanyaan yang dimaksud adalah preferensi terhadap indekos. Kata kunci dari pertanyaan tersebut dikelompokkan lagi menjadi beberapa kelompok kategori untuk mengetahui karakteristik preferensi (Tabel 1). Satu jawaban dari responden dapat berisi sekitar 1 sampai 13 kata kunci. Analisis Pertanyaan Preferensi.

Tabel 1. (Open Coding) Pemberikan Kode atas Jawaban Preferensi Indekos.

No	Alasan	Kata Kunci	Kategori
3	<i>“Indekos yang jauh dari kebisingan, bukaan yg baik, luas, mempunyai taman dengan fasilitas tempat duduk yang tentunya berjarak.”</i>	1. Tenang 2. Udara Alami 3. Luas	1. Kenyamanan 2. Kesehatan 3. Kenyamanan
19	<i>“Kos yang aman, kamar yang luar, air dan listrik lancar.”</i>	1. Aman 2. Sarana 3. Utilitas 4. Utilitas	1. Keamanan dan Keselamatan 2. Fasilitas 3. Fasilitas 4. Fasilitas

Sumber: Analisis Pribadi 2021

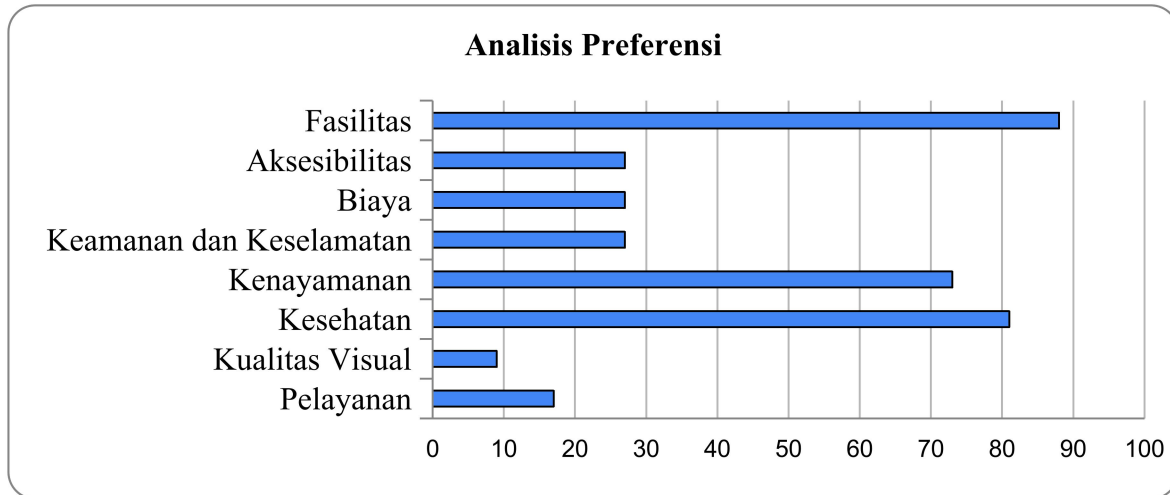
Terdapat 22 variasi kata kunci dari hasil pemberian kode atas jawaban responden alasan kepuasan indekos. Kemudian kata kunci tersebut dikelompokkan menjadi 10 kategori. Fasilitas, aksesibilitas, biaya, keamanan dan keselamatan, kenyamanan, kesehatan, kualitas

visual, pelayanan, protokol kesehatan, sosial (Tabel 2).

Tabel 2. (Selective Coding) Preferensi Indeks Indeks yang Ingin ditinggali di Masa New Normal

Kode	F	Kategori	F
Utilitas	40	SPU	88
Sarana	21		
Prasarana	27		
Dekat Kampus	10	Aksesibilitas	27
Lokasi Strategis	17		
Kode	F	Kategori	F
Ekonomis	27	Keamanan dan Keselamatan	27
Aman	24		
Selamat	3		
Kemudahan	1	Kenyamanan	73
Luas	27		
Nyaman	30		
Tenang	8		
Pengaruh Sosial	7		
Bersih	30	Kesehatan	81
Cahaya Alami	14		
Lanskap	18		
Tidak Lembab	3		
Udara Alami	16	Kualitas Visual	9
Sederhana	3		
Bertingkat	2		
Minimalis	1		
Ladenan	6		
Protokol Kesehatan	11		

Kemudian ditahap selanjutnya, untuk mengetahui frekuensi yang dominan dari setiap kategori, dilakukan analisis frekuensi dengan metode analisis distribusi. Diperoleh kategori paling dominan adalah fasilitas 88 (25%) dan kenyamanan 73 (20.7%) dan kesehatan 81 (2.6%).



Gambar 1. Analisis distribusi kategori

4. DISKUSI/PEMBAHASAN

Pembahasan Hasil Analisis Distribusi Preferensi

4.1. Analisis Kategori Fasilitas

Kelengkapan Fasilitas menjadi kategori yang paling memengaruhi preferensi memilih indekos yaitu 88 frekuensi atau prosentase 25%. Selaras dengan La Roche (dalam Adrian, 2015) hunian yang ideal yang mampu memenuhi kebutuhan dasar mahasiswa. Hal tersebut menjadi kewajaran karena kategori tersebut sangat dibutuhkan dalam kelangsungan hidup selama berhuni. Seperti yang dikatakan responden.

“Kos yang aman, kamar yang luar, air dan listrik lancar” (responden no 5)

Terdapat tiga faktor dominan yang mempengaruhi kategori Fasilitas (Tabel 2) Sarana sebesar 21 (23,9%), Prasarana 27 (30,7%) dan Utilitas sebesar 40 (45,5%).

Utilitas menjadi faktor yang paling mempengaruhi preferensi indekos. Utilitas mencakup kelengkapan dan kelancaran dari WIFI, air, listrik. token listrik disediakan per kamar sangat diminati. Air dan listrik sangat diperlukan untuk kelangsungan hidup mereka. Selain itu, WIFI menjadi alasan yang sangat diperlukan diduga berkaitan dengan kemudahan akan pencarian referensi. Ada juga yang menginginkan *Air Conditioner (AC)*.

Sarana Lengkap menjadi salah satu faktor yang paling dominan dalam kategori. Fasilitas mencakup tersedia kamar mandi, perabot dan dapur pribadi serta kamar yang lebih luas. Kamar yang luas dibutuhkan karena sangat memengaruhi kualitas ruang gerak mahasiswa, kamar mandi pribadi dapat mengurangi kontak dengan penghuni indekos yang lain. Selain itu, responden sangat membutuhkan perabot dasar seperti kursi, meja, lemari dan tempat tidur. Selain itu, ada responden yang menginginkan kamar yang memiliki dapur pribadi.

Prasarana Lengkap menjadi faktor yang memengaruhi preferensi. Prasarana lengkap mencakup tempat parkir, kantin, dapur umum, ruang komunal, taman indoor, dan ruang tunggu tamu. Tempat parkir yang luas mendukung kendaraan yang terus terparkir di masa

pandemi ini. Kantin dan dapur bersama dapat mengurangi resiko tertular Pancemi Covid-19 dari luar indekos. Ruang komunal dapat menghidupkan interaksi sosial. Kemudian Ruang tunggu tamu menjadi hal yang perlu diperhatikan demi mengurangi resiko tertular covid.

4.2. Analisis Kategori Aksesibilitas

Aksesibilitas menjadi kategori dominan dalam preferensi indekos yang responden ingin ditinggali dengan frekuensi 27 atau prosentase 7.7%. Aksesibilitas yang dimaksud adalah kemudahan dalam mengakses ke suatu tempat. Berikut adalah komentar responden.

“Yang lebih dekat lagi dari kampus, lebih nyaman dan juga lingkungan yang bersih.” (9)

Dari interpretasi penulis aksesibilitas dipengaruhi oleh dua faktor yaitu lokasi strategis dan dekat kampus. Dua faktor tersebut juga selaras dengan temuan Hajar dkk, (2012). Dapat dilihat pada (tabel 2), Lokasi Strategis sebesar 17 (63%) dan Dekat Kampus sebesar 10 (37%).

Dekat Kampus menjadi kata kunci tersendiri karena frekuensinya yang banyak. Beberapa responden tidak memberikan penjelasan lebih lanjut dekat kampus namun diduga dapat memudahkan mobilitas ke kampus. Selain itu beberapa responden menjelaskan dekat dengan kampus dapat mengurangi biaya transportasi.

Lokasi strategis yang dimaksud adalah berada di dekat atau pusat kota, dekat dengan fasilitas publik, dekat dengan tempat makan dan perbelanjaan, dekat dengan transportasi umum dan dekat dengan fasilitas kesehatan.

4.3. Analisis Kategori Biaya

Kategori selanjutnya adalah biaya. Ada 27 frekuensi (7.7 %) yang menginginkannya. Wijaya dkk, (2019) juga mengatakan biaya menjadi salah satu kategori yang memengaruhi alasan memilih indekos. Interpretasi penulis hal tersebut karena berkaitan dengan pendapatan atau uang bulanan mahasiswa. Seperti yang dikatakan oleh responden berikut.

“Saya akan mencari indekos yg fasilitasnya lengkap serta aman dan harga yg murah (responden no 15)

4.4. Analisis Kategori Keamanan dan Keselamatan

Keamanan dan keselamatan merupakan dua kategori memengaruhi preferensi pemilihan indekos dengan frekuensi dan prosentase adalah 27 dan 7.7%. Hal ini juga mirip yang ditemukan oleh Wijaya dkk, (2019). Hal tersebut tentunya menjadi kewajiban karena beberapa mahasiswa adalah perantau yang ingin mendapatkan keamanan dan keselamatan dalam mencari ilmu. Salah satu responden mengungkapkan.

“Indekos yg aman dan nyaman seperti kos sebelumnya. (responden 41)

Antara persentase selamat dan aman, faktor aman merupakan faktor yang lebih dominan sebesar 24 (88,9%) sedangkan selamat 3 (11,1%) dari frekuensi kategori keamanan dan keselamatan.

Aman mencakup aman dari ancaman manusia seperti aman dari pencurian, perampokan dan kericuhan. Mahasiswa sangat berharap indekos yang jauh dari titik demonstrasi, dilengkapi pagar dan CCTV. Selain itu, beberapa responden hanya mengatakan secara

eksplisit ingin indekos yang aman.

Selamat merupakan salah satu faktor yang memengaruhi pemilihan indekos. Selamat yang dimaksud yaitu selamat dari ancaman seperti banjir, reruntuhan bangunan dan angin kencang.

4.5. Analisis Kategori Kenyamanan

Kenyamanan menjadi salah satu kategori dominan dalam preferensi indekos yang ingin ditinggali dengan frekuensi dan prosentase adalah 73 dan 20.7 %. Selaras dengan itu (M.saras & Marline, 2006) nyaman dapat dipengaruhi oleh kenyamanan termal, kenyamanan audio, kenyamanan visual, keamanan dan kesehatan. Seperti yang dikatakan responden.

“Desain nyaman sesuai dengan pengguna, akses dengan kampus dekat” (responden no 52).

Terdapat empat faktor dominan yang mempengaruhi kategori kenyamanan. Dapat dilihat pada (Gambar 2) Tenang sebesar 8 (11%), Nyaman sebesar 30 (41,2%), Luas sebesar 27 (37%), pengaruh sosial 7 (9,6%), mudah 1 (1.4%).

Tenang termasuk dalam kategori kenyamanan. Dari hasil analisis data teks alasan memilih indekos karena membutuhkan ketenangan, baik tenang dari suara kendaraan maupun manusia.

Dalam analisis kategori, **Nyaman** dikelompokkan menjadi kategori kenyamanan meskipun ranahnya cukup luas. Nyaman dipengaruhi beberapa faktor lain seperti karena ingin tinggal sendiri, kesesuaian antara harapan dan realita juga merupakan faktor yang nyaman.

Kenyamanan juga dipengaruhi oleh kamar yang Luas. **Keluasan** dari kamar merupakan salah satu faktor yang diperhatikan karena berkaitan dengan ruang gerak dalam kamar dan jarak pandang. Dengan ruang yang luas mahasiswa dapat mewartakan kebutuhan akan kegiatan bersama, seperti belajar kelompok.

Mudah termasuk kategori yang mempengaruhi kenyamanan. Mudah yang dimaksud adalah, manusia mudah melakukan pergerakan di dalam ruang. Pergerakan manusia dalam ruang dapat berupa di dalam kamar atau di kawasan indekos.

Pengaruh Sosial menjadi salah satu faktor yang memengaruhi kenyamanan lingkungan. Dari hasil analisis teks, beberapa responden menginginkan penghuni indekos yang baik dan ramah, sering berbagi satu sama lain dan semua penghuni indekos adalah mahasiswa.

4.6. Analisis Kategori Kesehatan

Preferensi juga dipengaruhi oleh kategori kesehatan yang memiliki frekuensi dan prosentase adalah 81 dan 23. %. Penulis mengkategorikan lima kata kunci dalam kategori kesehatan. Kata kunci tersebut adalah udara alami, tidak lembab, lansekap, cahaya alami dan bersih. Seperti yang diungkapkan oleh responden berikut.

“Homi, memberikan suasana alam” (responden no 102).

Dari lima faktor yang memengaruhi kategori kenyamanan terdapat persentase Udara Alami

sebesar 14 (17,3%), Tidak lembab sebesar 3 (3,7%), Lanskap sebesar 30 (37,1%), Cahaya Alami 17 (17,3%) dan Bersih sebesar 30 (37%).

Udara Alami adalah salah satu faktor yang memengaruhi kategori kesehatan. Udara alami dapat diperoleh dengan memberikan bukaan yang baik, dengan memperhatikan kesesuaian rasio bukaan.

Selain itu, bangunan yang **tidak lembab** diinginkan oleh responden. Responden mengatakan dengan bangunan yang tidak lembab perkembangan virus sedikit dapat tercegah.

Lansekap menjadi faktor yang dibutuhkan untuk mendapatkan sirkulasi udara yang baik, responden menginginkan taman dengan fasilitas tempat duduk yang berjarak. Selain itu, lansekap dibutuhkan dalam bentuk *indoor* maupun *outdoor* untuk keperluan belajar.

Faktor lain adalah **Cahaya Alami** yang sangat dibutuhkan apa lagi saat ini. Adanya cahaya alami yang cukup dapat memberikan dampak kesehatan baik. Selain itu, dengan adanya cahaya alami area-area lembab dapat berkurang.

4.7. Analisis Kategori Kualitas Visual

Berdasarkan data teks, kualitas visual menjadi kategori faktor yang diperhatikan dengan memperoleh 9 frekuensi dan prosentase (2.6%). Kualitas visual berkaitan dengan citra bangunan yang terkesan baru, dan seperti rusun. Seperti yang disebutkan oleh responden.

“Indekos model paviliun, yang punya kamar mandi dan dapur pribadi. Ini sehubungan dengan pandemi.” (responden no 144)

Masing-masing faktor memiliki frekuensi dan prosentase sebagai berikut. Sederhana 3 (33.3%), bertingkat 2 (22.2%), minimalis 1 (11.1%), baru 5 (55.6%).

Ada empat frekuensi yang menyebutkannya. **Kebaruan** bangunan menjadi faktor yang memengaruhi. Diduga karena memiliki kesan bersih. Kesan **bersih** mendukung nuansa bangunan sehat. Selain itu, **kesederhanaan** bangunan menjadi pertimbangan. Interpretasi penulis kesederhanaan yang dimaksud adalah bangunan fokus untuk mewadahi fungsi bangunan. Selain itu, **tipologi bertingkat** diinginkan di masa ini.

4.8. Analisis Kategori Pelayanan

Alasan pelayanan ternyata menjadi aspek yang berpengaruh dalam pemilihan indekos di masa pandemi meskipun tidak memiliki frekuensi yang dominan yaitu hanya 20 atau hanya (5.7%). Pelayanan mencakup peruntukkan indekos dan ladanan memiliki indekos dan protokol kesehatan. Seperti yang diungkapkan oleh responden

“*Kos putri, Kos yang luas, ibu kos pengertian, fasilitas lengkap, dapur umum.*” (responden no 88).

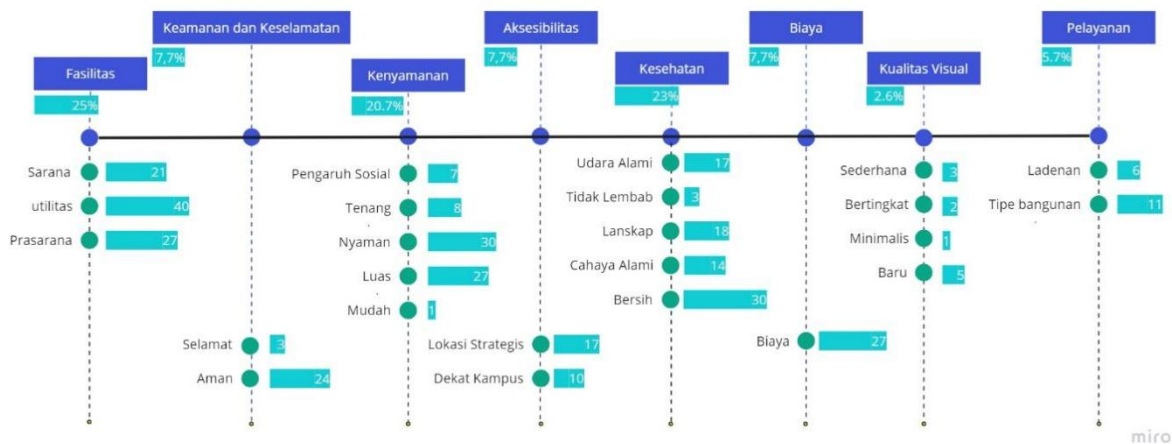
Dari tiga faktor yang mempengaruhi kategori pelayanan. Persentase Peruntukan Bangunan memiliki frekuensi 3 atau (15%), kemudian Ladanannya sebesar 6 (30,%) dan protokol kesehatan sebesar 11 atau (55%).

Faktor **Peruntukkan** Bangunan menjadi faktor yang memengaruhi kategori pelayanan. Indekos khusus putra atau putri atau campur sebaiknya terpisah. Selaras dengan yang ditemukan oleh Sakina (2014) adanya ruang yang bersifat personal dapat memberikan kebebasan mahasiswa dalam mengekspresikan diri dan melakukan kegiatan yang disenangi contohnya membaca buku.

Ladenan menjadi faktor yang memengaruhi kualitas pelayanan. Responden menginginkan respon cepat dari pemilik indekos ketika ada keluhan dan perbaikan bahkan jika perlu memberikan makanan gratis dalam waktu-waktu tertentu. Tidak hanya itu, mahasiswa juga menginginkan indekos memiliki aturan terhadap tamu yang membatasi orang luar selain penghuni yang masuk ke dalam indekos.

Faktor lain yang memengaruhi preferensi indekos adalah penerapan **Protokol Kesehatan**. Protokol kesehatan mencakup penerapan lima mencuci tangan, menjaga jarak, menjauhi kerumunan dan mengurangi mobilitas. Hal tersebut dapat terwujud jika memiliki aturan dan kesadaran di lingkungan indekos.

Dari hasil analisis dapat disimpulkan preferensi mahasiswa dalam memilih indekos dimasa new normal. Dari hasil penelitian ditemukan delapan Kategori yang mempengaruhi mahasiswa dalam memilih indekos. Kategori-kategori tersebut dapat dilihat pada (gambar 2). Semakin besar presentase dan frekuensi kriteria pada gambar maka semakin berpengaruh.



Gambar 2. Delapan aspek perancangan indekos di masa new normal

Dibandingkan dengan beberapa penelitian sebelumnya, terdapat beberapa aspek yang sama yaitu biaya sewa, lokasi strategis, keamanan dan keselamatan, kenyamanan, fasilitas, pelayanan. Aspek yang terbaru adalah kesehatan dan kualitas visual.

5. KESIMPULAN

Dapat disimpulkan dari hasil analisis terdapat delapan aspek yang memengaruhi mahasiswa dalam memilih indekos di masa new normal. Aspek-aspek tersebut adalah Fasilitas,

Kenyamanan Lingkungan, Kesehatan, Biaya, Keamanan dan Keselamatan, Pelayanan, Keamanan dan Keselamatan serta Kualitas Visual. Terdapat temuan baru dari beberapa penelitian sebelumnya. Temuan tersebut adalah aspek kesehatan. Aspek kesehatan cukup meningkat dan menjadi pertimbangan dalam memilih hunian di masa *New Normal*. Penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan para pihak swasta maupun pemerintah dalam merancang indekos maupun menentukan peraturan-peraturan oleh pemerintah khususnya pihak-pihak yang ingin merencanakan indekos di Kota Kendari dan Bandung. Meskipun begitu penelitian ini hanya dilakukan satu kali di masa new normal ini. Penelitian dirasa perlu dilanjutkan ke tahap penelitian yang bersifat kuantitatif atau bahkan melakukan penelitian yang sama agar memperoleh hipotesis yang lebih kuat.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Adibah, Ida Zahara. 2018. "Methodology Grounded Theory." *Jurnal Inspirasi - Vol.2 NO.2* 10.
- Adrian, Aria. 2015 . "Lingkungan Rumah Ideal." *Temu Ilmiah IPLBI* 3.
- Anderson D.J., Padgorny, K., Berrios-Torres, S. I., Bratzler, D. W., Dellinger, E. P., Greene, L., Nyquist, A.-C., Saiman, L., Yokoe, D. S., Maragasi, L.L., & Others. 2014. "Strategies to Prevent Surgical Site Infection in Acute Care Hospital." *Infection Control & Hospital Epidemiology*, 35.
- Andina Syafrina, Angel Christysonia Tampubolon, Suhendri, Nunik Hasriyanti, Hanson E Kusuma. 2018. "Preferensi Masyarakat tentang Lingkungan Perumahan yang Ingin Ditinggali." *Jurnal RUAS* 2.
- Anita. 2021. *Pengaruh Lokasi, Fasilitas, Harga dan Kenyamanan Terhadap Keputusan Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sulthan Thah Saifuddin Jambi Dalam Memilih Tempat Indekos*. Jambi: State Islamic University if Suthan Thaa Saifuddin Jambi.
- Avit Arinovitas Kusmaeni, Sisilia Thya Safitri, S.T., M.T, Muhammad Fajar Sidiq, S.T., M.T. 2018. "Sistem Pendukung Keputusan Pemilihan Indekos dengan Menggunakan Metode Topsis Berdasarkan Jarak Terdekat." *Prosiding SENDI_U* 2018 6.
- Bunga Sakinah, Hanson E Kusuma. 2014. "Pengaruh Kepuasan Berhuni terhadap Keinginan Pindah pada Hunian Sewa." *Temu Ilmiah IPLBII* 2014 5.
- Claire Reves La Roche, Mary A. Flanigan, P. Kenneth Copeland. 2010. "Students Housing : Trends, Preferences and Needs." *Contemporary Issues in Education Research*.
- Faried Effendy, Kartono, Dyah Herawati. 2020. "Mobile Apps for Boarding House Recommendation ." *uTM-Vol.14. NO. 11* 13.
- Fariz Fathullah Afma, Raden Aswin Rahadi, Lidia Mayangsari. 2019. "Determining Factors for Boarding House Rent Price Bandung for Undergraduate Students of ITB : A Conceptual Model." *Journal of Global Business and Social Entrepreneurship (GBSE)* 9.
- Grahito, Kwagang. 2020. *Analisis Faktor-faktor yang Memengaruhi Pemilihan Indekos di Wilayah Graha Bangun Harja*. Semarang: Universitas Katolik Soegijapranata.
- Imega Reski, Angela Christysonia Tampubolon. 2019. "Faktor Penentu Preferensi Tipe Hunian di Kalangan Mahasiswa." *Jurnal RUAS Volume* 17 1.
- Ivan Laksana Setiada, Mieke Choandi. 2019. "Rumah Kost Untuk Milenial." *Jurnal Stupa*,

- Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur 3.*
- John W. Creswell, Cheryl N. Poth. 2007. *Qualitative Inquiry and Research Design : Choosing Among Five Approach*. London: Sage Publications.
- Kenn Jhun Kam, Anthony Sheng Hui Lim, Karam M. Al-Obaidi, Tze Shwan Lim. 2018. "Evaluating Housing Needs and Preferences of Generation Y in Malaysia." *Planning Practice & Research* 12.
- Noraini Johari, Thuraiya Mohd, Lizawati Abdullah, Nurulanis Ahmad@mohamed, Suwaibatul Islamiah Abdullah Satu. 2017. "Evaluating off-campus students housing preferences: A pilot survey." *AIP Conference Profeedings* 7.
- Nyoman Dicky Wijaya, G.K Ghandhiadi, Luh Putu Ida Harini. 2022. "Penerapan Fuzzy Multiple Attribute Decision Making dalam Pemilihan Tempat Indekos." *E-Jurnal Matematika Vol. 11* 7.
- Putra Jaya Pradana, Purwanita Setijanti, Dewi Septanti. 2019. "Boarding House Preferences by Middle Up Class Students in Surabaya." *International Journal of Engineering Research and Advanced Technology (IJERAT)* 7-9.
- R. Kartika Abdassah, Gustav Anandhita, Mega Sesotyanyingtyas. 2015. "Rumah Impian Mahasiswa." *Temu Ilmiah IPLBI* 6.
- Setyo Wijoyo, Emi Maimunah. 2019. "Faktor-faktor Pertimbangan Mahasiswa UNILA dalam Pemilihan Rumah Indekos dikeluarhan Kampung Baru dan Gedung Meneng Bandar Lampung." *Jurnal Ekonomi Pembangunan (JEP)* 1.
- Shafwan Nugraha. 2019. "Keputusan Mahasiswa Memilih Tempat Indekos di Mamuju : Focused Group Discussion dengan Mahasiswa Jurusan Manajemen STIE Muhammadiyah Mamuju." *Forecasting : Jurnal Ilmiah Ilmu Manajemen Vol , No 2*, 1.
- Sitti Hajar, Made Susilawatu, D.P.E. Nilakusmawati. 2012. "Fakto-faktor yang Memengaruhi Keputusan Mahasiswa dalam Memilih Rumah Kost." *e-jurnal Matematika Vol. 1 No. 1* 7.
- Virendra Kallianpur, Sheryl Peters, James Forysth, Wilma Leung, Sadia Afrin. 2021. "Consideration and recomendations for housing in response to a Covid-19, Pandemic World." In *Considerations and recomendation for housing in response to a COVID-19, Pandemic World*, 6. BC Housing.