



## **TIPOLOGI POLA RUANG RUMAH KOST MAHASISWA DI BANJARBARU**

**Irma Fawzia<sup>1\*</sup>, Dila Nadya Andini<sup>2</sup>**

1) Universitas Lambung Mangkurat (email : [irma.fawzia@ulm.ac.id](mailto:irma.fawzia@ulm.ac.id))

2) Universitas Lambung Mangkurat (email : [dila.andini@ulm.ac.id](mailto:dila.andini@ulm.ac.id))

### **Info Artikel**

#### **Riwayat Artikel:**

*Dikirim :19-07-2022*

*Direvisi :26-07-2022*

*Diterima :26-07-2022*

#### **Keywords :**

*Rumah kost*

*Tipologi pola ruang*

### **ABSTRAK**

Rumah kost adalah hunian sementara yang digunakan mahasiswa saat kuliah karena jauh dari rumah. Banyak rumah kost bermunculan di sekitar Universitas Lambung Mangkurat. Sayangnya, belum banyak penelitian yang membahas tentang rumah kost. Tujuan penelitian ini adalah mencari tipologi pola ruang pada rumah kost dan posisi keberadaan ruang bersama. Adapun yang menjadi sampel penelitian adalah kost di sekitar Universitas Lambung Mangkurat di Banjarbaru. Metode yang digunakan adalah metode penelitian kuantitatif deskriptif. Hasil penelitian dapat memetakan macam-macam tipe pola ruang pada rumah kost, beserta jumlah tiap jenisnya.

## **1. PENDAHULUAN**

### ***1.1 Latar Belakang***

Kost mahasiswa adalah salah satu bentuk hunian. Bedanya dengan jenis hunian lainnya, kost bersifat temporer. Sebagian besar penghuni kost memiliki rumah yang lain, tempat keluarga mereka berada. Karena sifat sementara ini, kost memiliki karakter yang berbeda dengan jenis hunian lainnya. Kost mahasiswa sering bermunculan di sekeliling universitas. Melihat adanya peluang usaha, banyak penduduk sekitar membuat kost untuk memenuhi permintaan rumah kost dari mahasiswa. Fasilitas yang ditawarkan dan tata letak bangunan mempengaruhi bisnis kos (Gunawan, 2011; Wahyuni, 2018). Salah satu contoh adalah di sekitar kampus Universitas Lambung Mangkurat (ULM) di Banjarbaru. Sayangnya, kebanyakan rumah kost ini dibangun dengan keterbatasan ilmu arsitektur pemilik kost. Kadang, kost yang ada sekedar mengubah (merenovasi) rumah yang ada, ataupun membangun dengan mencontoh rumah kost yang sudah ada. Belum diteliti

apakah bentuk kost yang seperti itu sesuai dengan kebutuhan mahasiswa ULM.

Sejauh ini, sedikit sekali penelitian tentang kost mahasiswa. Pemetaan pola ruang rumah kost mahasiswa masih jarang. Menarik untuk diketahui apakah bentuk kost di Banjarbaru yang ada sekarang (eksisting) sesuai dengan kebutuhan mahasiswa ULM. Berdasarkan latar belakang di atas, perumusan masalahnya adalah:

1. Apa saja tipe pola ruang pada rumah kost di sekitar Kampus ULM di Banjarbaru.
2. Bagaimana hubungan antara kamar, sirkulasi, dan ruang bersama?

Penelitian ini penting karena akan digunakan sebagai dasar untuk penelitian selanjutnya tentang rumah kost di Banjarbaru. Sejauh ini, sedikit sekali penelitian tentang rumah kost, padahal pengguna rumah kost sangat banyak karena banyaknya jumlah perguruan tinggi di Banjarbaru. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memahami potensi perkembangan rumah kost di sekitar Kampus ULM dan kedepannya untuk wilayah yang lebih luas lagi.

Dengan adanya tipologi pola ruang rumah kost, diharapkan bisa dipelajari hubungan manusia dan rumah sementara di wilayah Banjarbaru.

### 1.2 Tipologi dalam Arsitektur

Tipologi adalah ilmu yang mempelajari tentang tipe. Tipologi berasal dari kata dalam bahasa Yunani yaitu *'typos'* yang berarti *'the root of ...'* (Sukada, 1997). Kata ini dapat pula diartikan sebagai impresi, gambar atau figur sesuatu. Secara umum, kata ini digunakan untuk menjelaskan bentuk, struktur dan karakter yang membedakan tipe suatu objek (Johnson, 1994). Tipe dalam arsitektur telah dijelaskan oleh ahli teori Perancis Quatremere de Quincy sebagai berikut.

*"...all interventions, notwithstanding subsequent changes, always retain their elementary principle in a way that is clear and manifest to the senses and to reason. It is similar to a kind of nucleus around which the developments and variations of forms to which the object was susceptible gather and mesh. Therefore a thousand things of every kind have come down to us, and one of the principal tasks of science and philosophy is to seek their origins and primary causes so as to grasp their purposes. Here is what must be called type in architecture, as in every other branch of human interventions and institutions"* (de Quincy 1832, cited in Johnson 1994).

De Quincy menjelaskan bahwa tipe dalam arsitektur adalah cara untuk mencari arti dasar dari objek-objek arsitektur karena arti dasar tersebut memiliki keberlanjutan sejarah. Dalam prosesnya, bangunan-bangunan dikelompokkan berdasarkan kesamaan-kesamaan dasar. Berdasarkan hal tersebut, satu tipe dapat terbentuk saat sekelompok bangunan memiliki analogi fungsi dan bentuk yang sama. Sebuah tipe dapat dilihat sebagai cara untuk memecahkan kompleksitas (Argan, 1962 dalam Nesbitt 1996). Dari penjelasan tersebut, dalam arsitektur, tipologi dapat diartikan sebagai sistem analisis klasifikasi objek arsitektur.

Untuk memahami terwujudnya objek arsitektur, ada tiga tahapan yang perlu dilakukan (Sukada, 1997), yaitu (1) menentukan bentuk-bentuk dasar (*formal structures*), (2) menentukan sifat-sifat dasar (*properties*) berdasarkan bentuk dasarnya, dan (3) mempelajari proses transformasi bentuk

dasar hingga perwujudan bentuk saat ini. Berdasarkan hal tersebut, klasifikasi dilakukan melalui proses analisis bentuk fisik bangunan. Jadi, analisis perlu memperhatikan tiga kategori utama, yaitu konfigurasi keseluruhan, elemen struktural utama, dan elemen dekorasi (Argan, 1962, dalam Nesbitt 1996)

De Quincy juga memperkenalkan konsep *physiognomy*; cara melihat objek arsitektur sebagai fitur fisik tertentu yang menghasilkan image atau gambaran tertentu. Dalam konteks ini, tipologi digambarkan sebagai pengelompokan aktivitas berdasarkan gaya dan simbol karena setiap objek memiliki tipe tertentu berkaitan dengan fungsinya (Iskandar, 2004). Jules (1997, dalam Iskandar, 2004) menjelaskan bahwa gaya arsitektur merujuk pada karakteristik spesifik pada fitur arsitektur yang unik pada bangunan pada satu kurun waktu, periode, tempat dan orang tertentu. Sedangkan simbol arsitektur dalam konteks sosial merujuk pada fungsi bangunan. Berdasarkan hal tersebut, bangunan dapat diklasifikasikan berdasarkan kategori fungsinya, seperti sekolah, kantor, rumah sakit, dan bank (Iskandar 2004). Penelitian ini merupakan penelitian tentang tipologi pola ruang pada klasifikasi tipe rumah kos dimana tipe ini dapat dilihat sebagai satu klasifikasi dilihat dari fungsinya.

### 1.3 Studi tentang Rumah Kost

Kost merupakan singkatan *in de kost* yang berasal dari frasa bahasa Belanda berarti 'makan di dalam' atau 'tinggal dan ikut makan' di dalam rumah tempat menumpang tinggal (wikipedia). Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan indekos sebagai tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan) – memondok. Saat ini, pengertian kost sudah jauh bergeser dari arti kata asalnya. Rumah kost merupakan tempat tinggal bagi orang-orang yang harus bekerja atau belajar jauh dari tempat asalnya (Andini dan Fawzia, 2014).

Masih sedikit penelitian arsitektur tentang rumah kost di Indonesia. Iswati dan Pradya (2012) meneliti tentang strategi penataan perabot di rumah kost. Penelitian berfokus pada faktor-faktor penyebab penataan perabot kost dan memberikan solusinya. Kosasih (2015) meneliti penerapan sistem informasi geografis pemetaan tempat kost berbasis web. Terkait dengan wujud

fisik bangunan, Ermadani (2015) meneliti tentang tipologi hunian mahasiswa di sekitar Universitas Sumatera Utara. Dia membedakan kost berdasarkan bentuknya (*Room in private homes* dan *Co-operative house*); ketinggian bangunan (1-3 lantai), penghuni (wanita, laki-laki, campuran); sirkulasi horizontal (*single loaded*, *double loaded*, *centered*). Adapun kajian pendahuluan terkait rumah kost di Banjarbaru berupa komparasi ukuran ruang kamar kos dan kamar rumah, serta perabot yang ada di dalamnya (Andini dan Fawzia, 2016). Jihan (2017) menyatakan bahwa kondisi bangunan dalam hal ini rata-rata kondisi bangunan rumah kos menyatu dengan rumah pemilik atau setidaknya dekat dengan rumah pengelola kos, hal ini guna mempermudah dalam mengawasi para penghuni kos, sedangkan rumah kontrak berdiri sendiri.

Beberapa pertimbangan yang pemilihan rekomendasi tempat kos adalah keamanan, kebersihan, jarak ke kampus, fasilitas kamar, kondisi gedung, luas kamar, kapasitas kamar, jarak ke pertokoan, dan fasilitas penunjang serta berbagai kenyamanan lainnya (Nurhamidah, 2014).

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif deskriptif untuk membandingkan diagram denah kost. Sampel dikumpulkan menggunakan *purposive sampling*. Pengambilan data kost ditentukan dengan mencari kost yang berada dalam jarak tempuh 10 menit dari Universitas Lambung Mangkurat Banjarbaru. Selain itu, rumah kost yang dicari adalah yang penghuninya dominan mahasiswa.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1 Hasil Penelitian

Berikut adalah hasil data yang dikumpulkan dari 31 rumah kost di sekitar Universitas Lambung Mangkurat Banjarbaru. Data yang dikumpulkan diolah menjadi *zoning* denah rumah kost untuk mempermudah melihat pola yang terbentuk. Zona tersebut dibagi menjadi 4, yaitu kamar kost, jalur sirkulasi, ruang bersama, dan area pemilik/penjaga kost. Ruang bersama yang dimaksud antara lain: dapur, ruang tamu, area cuci, KM/WC bersama, gudang, dan lainnya.

Berdasarkan pola ruang, maka ditemukan 6 tipe pola, yaitu: *single loaded* sederhana, *single loaded* terpusat (sentripetal), *single loaded* sentrifugal, *double loaded*, campuran, dan tidak beraturan.

#### 3.1.1 Single Loaded Sederhana

Tabel 1 berikut merupakan kost yang memiliki pola ruang *single loaded* sederhana; kamar kost cuma berada pada satu sisi jalur sirkulasi.

**Tabel 1.** Pola *Single Loaded* Sederhana

Kost	Denah (Lt 1-2)
<b>K02</b> P Asal: kost R.Bersama: -	
<b>K11</b> L Asal: kost R.Bersama: ada	
<b>K23</b> P Asal: kost R.Bersama: ada	
<b>K24</b> P Asal: kost + kios R.Bersama: ada	
<b>K26</b> L Asal: kost R.Bersama: -	
<b>K27</b> P Asal: kost R.Bersama: -	
<b>K30</b> L Asal: kost R.Bersama: -	

Kost K24 agak sedikit berbeda dengan yang lainnya. Meskipun sama-sama *single loaded*, pada K24 ruang bersama berperan juga sebagai jalur sirkulasi. Kos K11, K23, K24 memiliki ruang bersama terletak pada ujung-ujung jalur sirkulasi. Khusus untuk K23, selain ruang

bersama di ujung, rumah kost ini juga mempunyai ruang bersama di tengah-tengah deretan kamar. Rumah kost yang lainnya tidak tersedia ruang bersama

### 3.1.2 Single Loaded Terpusat (Sentripetal)

Tabel 2 berikut merupakan kost yang memiliki pola ruang *single loaded* juga, tetapi jumlah kamar lebih banyak sehingga sirkulasi tidak berupa garis lurus sederhana. Bangunan membentuk pola yang kamarnya berorientasi ke tengah (terpusat).

**Tabel 2.** Pola *Single Loaded* Terpusat

Kost	Denah (Lt. 1-2)
<b>K03</b> L Asal: kost R.Bersama: ada	
<b>K12</b> L Asal: kost R.Bersama: ada	
<b>K13</b> P Asal: kost R.Bersama: ada	
<b>K14</b> P Asal: kost R.Bersama: ada	
<b>K15</b> P Asal: kost R.Bersama: ada	

<b>K17</b> P Asal: kost R.Bersama: ada	
<b>K19</b> P Asal: kost R.Bersama: ada	
<b>K21</b> P Asal: kost R.Bersama: ada	
<b>K22</b> P Asal: kost R.Bersama: ada	
<b>K28</b> L Asal: kost R.Bersama: -	

Tipe ini merupakan tipe kost terbanyak yang ditemukan. Bentuk bangunan ada yang membentuk huruf L (2 sisi), huruf U (3 sisi), bahkan sampai mengelilingi 4 sisi seperti huruf O. Pola tergantung jumlah kamar dan luas tanah yang tersedia. Pada K22 muncul pola segitiga dengan sudut tajam karena bentuk lahan.

Ruang bersama terletak pada bagian depan atau belakang bangunan (K03, K14, K15, K19, K22); di pertemuan dua jalur sirkulasi (K12, K14, K22); dekat/bersebelahan dengan area pemilik/penjaga kost (K12, K13, K14, K21), atau di tengah-tengah susunan kamar (K17, K21). K28 satu-satunya kost yang tidak memiliki ruang bersama, dan ini adalah rumah kost khusus laki-laki.

### 3.1.3 Single Loaded Sentrifugal

Tabel 3 berikut merupakan pola *single loaded* yang kamar-kamarnya berorientasi ke luar. Ruang bersama terletak pada bagian depan dan belakang bangunan.

**Tabel 3.** Pola *Single Loaded* Sentrifugal

Kode	Denah (Lt. 1-2)
<b>K05</b> P Asal: kost R.Bersama: ada	

### 3.1.4 Double Loaded

Tabel 4 berikut merupakan kost yang memiliki pola ruang *double loaded*; kamar kost berada pada kedua sisi jalur sirkulasi.

**Tabel 4.** Pola *Double Loaded*

Kost	Denah (Lt. 1-2)
<b>K06</b> L Asal: rumah R.Bersama: ada	
<b>K07</b> L/P Asal: kost R.Bersama: -	
<b>K08</b> P Asal: rumah R.Bersama: ada	
<b>K16</b> P Asal: kost R.Bersama: ada	
<b>K20</b> P Asal: kost R.Bersama: ada	
<b>K29</b> L Asal: kost R.Bersama: ada	

Kost K16, K20, dan K29 merupakan tipe *double-loaded* yang standar, sedangkan K07 terdiri dari 2 jalur sirkulasi *double loaded* untuk memisahkan antara bagian kost laki-laki dan kost perempuan. K06 dan K08 agak sedikit berbeda karena sebelumnya bangunan ini adalah rumah yang dialihfungsikan menjadi kost. Di K06, sirkulasi merupakan bagian dari ruang bersama. Pada K08 lantai 1 pola *double loaded* tidak terlalu terlihat karena area kost tergabung dengan rumah pemilik.

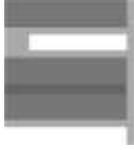
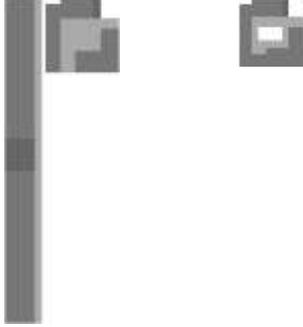
Ruang bersama terletak pada ujung-ujung jalur sirkulasi. K06 memiliki ruang bersama, tetapi letaknya berbeda dengan kost lainnya. Pada K06 ruang bersamanya terletak di tengah-tengah lantai 2, dan pada bagaian ujung di lantai 1. K07 tidak memiliki ruang bersama, tetapi kost ini adalah kost campuran laki-laki dan perempuan, dimana masing-masing memiliki jalur sirkulasi tersendiri

### 3.1.5 Campuran

Tabel 5 berikut merupakan kost yang memiliki pola campuran.

**Tabel 5.** Pola *Campuran*

Kode	Denah (Lt. 1-2)
<b>K04</b> L/P Asal: kost R.Bersama: ada	
<b>K09</b> P Asal: rumah R.Bersama: ada	
<b>K10</b> P Asal: rumah + kost R.Bersama: ada	
<b>K18</b> P Asal: rumah + kost R.Bersama: ada	

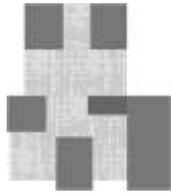
<p><b>K25</b> L Asal: kost R.Bersama: ada</p>	
<p><b>K31</b> P Asal: kost R.Bersama: ada</p>	

K04 terdiri dari campuran *single loaded* dan *double loaded* untuk memisahkan kost laki-laki dan kost perempuan. Sisi kanan K09 awalnya berupa rumah yang dialihfungsikan menjadi kost, sehingga jalur sirkulasinya menyatu dengan ruang bersama. Bangunan di sisi kiri merupakan bangunan tambahan, yang langsung dirancang sebagai kost. K10 dan K18 memiliki pola campuran karena kost bersatu dengan rumah pemilik, sehingga menyesuaikan area tersedia. Ruang bersama terletak pada ujung-ujung jalur sirkulasi atau berdekatan dengan area pemilik/penunggu kost. Pada sayap kiri kost K31, ruang bersama terletak di tengah-tengah deretan kamar, karena bangunannya sangat panjang (12 kamar kost).

### 3.1.6 Tidak Beraturan

Pola yang terakhir adalah pola yang tidak beraturan. Dari survei lapangan yang dilakukan, ditemukan 1 sampel rumah kost yang tidak bisa dimasukkan ke kategori mana pun. K01 asal mulanya adalah sebuah rumah, sehingga saat dialihfungsikan menjadi kost, polanya ruangnya tidak teratur dan jumlah kamar kost tidak maksimal. Sebagian besar ruangnya menjadi ruang bersama sekaligus sirkulasi.

**Tabel 6.** Pola Tidak Beraturan

Kode	Denah
<p><b>K01</b> P Asal: rumah R.Bersama: ada</p>	

### 3.2 Pembahasan

Berdasarkan pola ruang, dari 31 kost yang disurvei, maka ditemukan 6 tipe pola, yaitu: *single loaded* sederhana, *single loaded* terpusat (sentripetal), *single loaded* sentrifugal, *double loaded*, campuran, dan tidak beraturan. Dilihat dari ruang bersama, cuma 6 kost yang tidak menyediakan ruang bersama untuk penghuninya. Lima dari kost tersebut merupakan pola *single loaded* sederhana dimana jumlah kamar tidak banyak. Yang satunya lagi adalah pola *single loaded* terpusat dan merupakan kost laki-laki.

Sebagian besar ruang bersama terletak di posisi yang mudah dicapai oleh semua penghuni. Lokasi ini antara lain di bagian depan bangunan, atau di persimpangan 2 jalur sirkulasi. Ada 1 rumah kost (K31) yang mempunyai ruang bersama di tengah-tengah deretan kamar, karena bangunan kostnya yang panjang. Di sisi lain, pada rumah kost yang bergabung dengan rumah pemilik, atau alih fungsi dari rumah tinggal peletakan ruang bersama kurang maksimal. Ruang bersama bisa juga diletakkan di ruang-ruang mati untuk memaksimalkan fungsi ruang yang tidak terpakai (K22).

### 4. KESIMPULAN

Dari hasil pembahasan data rumah kost, bisa diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Tipe pola yang paling banyak adalah pola *single-loaded*. Pola ini bisa terbagi lagi menjadi model sederhana, sentripetal (terpusat), ataupun sentrifugal, tergantung ukuran lahan dan jumlah kamar. Pola *single loaded* bisa memaksimalkan jumlah kamar kost pada lahan, sehingga sering dipakai untuk usaha kost-kostan.
2. Ada korelasi antara jumlah kamar kost dengan ketersediaan ruang bersama. Rumah kost yang agak besar yang tidak memiliki ruang bersama cuma ada 2, yaitu rumah kost khusus laki-laki dan rumah kost campuran laki-laki dan perempuan. Perlu dikaji lanjut apakah ada hubungan antara gender dengan tersedianya fasilitas ruang bersama.
3. Untuk kost yang bergabung dengan rumah tinggal, pola ruang kos menyesuaikan dengan ruang-ruang rumah. Kadang ditemukan susunan kamar yang kurang optimal.

4. Rumah kost yang alih fungsi dari rumah tinggal memiliki pola ruang yang tidak teratur. Mungkin sulit untuk memaksimalkan jumlah kamar kost tanpa melakukan perubahan yang signifikan.

Penelitian ini adalah langkah awal untuk memetakan rumah kost di Banjarbaru. Selanjutnya mungkin bisa dikaji tentang pengaruh bentuk rumah kos terhadap interaksi sosial yg terjadi antara penghuninya, juga pengaruh gender terhadap bentuk dan ruang pada rumah kost yang merupakan rumah temporer.

## 5. UCAPAN TERIMA KASIH

Penelitian ini dibiayai oleh Fakultas Teknik Universitas Lambung Mangkurat. Penulis mengucapkan terima kasih kepada Fakultas Teknik selaku pemberi dana dan mahasiswa Arsitektur yang membantu menjadi surveyor pada penelitian ini.

## 5. DAFTAR PUSTAKA

- Amole, D. (2007). *Typological Analysis of Students' Residences*. International Journal of Architectural Research. 1(3): 76-87
- Andini, D. N., & Fauzia, I. (2016). Komparasi Dimensi dan Perabot Ruang Tidur Rumah Pribadi dan Rumah Kost di Banjarbaru. *Jurnal Archigreen*. 3(5): 48-53.
- Ermadani, S. (2015). Tipologi Hunian Mahasiswa di Sekitar Kampus Universitas Sumatera Utara. *Jurnal Arsitektur Koridor*. 1(1): 1-9.
- Gunawan, G. (2011). Analisis kelayakan bisnis kost x berdasarkan aspek pasar, teknis, dan finansial. Repository UNPAR. <http://hdl.handle.net/123456789/5180>.
- Hajar, S., Susilawati, M., & Nilakusmawati, D.P.E. (2012). Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keputusan Mahasiswa dalam Memilih Rumah Kost. *E-Jurnal Matematika*, 1(1): 25-31.
- Harisah, A. (2013). Kamar Mandi untuk Mahasiswi Indekos: Sebuah Studi Pola Perilaku, Kebutuhan, dan Setting Fisik. *Prosiding Temu Ilmiah IPLBI 2013*.
- Iskandar, M. S. B. (2004). Tradisionalitas dan Modernitas Tipologi Arsitektur Masjid. *Dimensi Teknik Arsitektur*. 32 (2): 110-119.
- Iswati, T. Y., & Pradnya P, D. S. (2012). Strategi Penataan Perabotan Rumah di Desa Karang Malang Yogyakarta. *Jurnal RUAS*. 10(2).
- Jihan, J., & Darsono, D. (2017). Problematika Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos Dengan Perjanjian Lisan (Studi Kasus di Rumah Kos Wisma Pratiwi). *Skripsi thesis*, Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Johnson, P. A. (1994). *The Theory of Architecture: Concepts, Themes, and Practices*. Van Nostrand Reinhold, New York
- Laurens, J. M. (2005). *Arsitektur dan Perilaku Manusia*. Grasindo: Jakarta.
- Nesbitt, K. (1996). *Theorizing a New Agenda for Architecture: An Anthology of Architectural Theory 1965-1995*. Princeton Architectural Press, New York.
- Nurhamidah, W. (2014). Sistem Pendukung Keputusan Rekomendasi Tempat Kost Untuk Mahasiswa Universitas Muhammadiyah Gresik Dengan Menggunakan Metode Weighted Product (WP). *undergraduate thesis*, Universitas Muhammadiyah Gresik.
- Wahyuni, R. S. (2018). Peran Pemerintah Dalam Pengelolaan Rumah Kost Di Kecamatan Rappocini Kota Makassar (Studi Kasus Lima Rumah Kost Di Kelurahan Gunung Sari). *Skripsi Program Studi Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar*.