

## **ANALISIS PENGARUH AKSESIBILITAS TERHADAP HARGA KOS DI SEKITAR UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA**

**Annisa Purnama Sari<sup>1</sup>, Faridzatul Azna<sup>1</sup>, Ihsan Abdullah<sup>1</sup>, Vizra Tsiqa Adira<sup>1</sup>,  
Lili Somantri<sup>1</sup>, Achmad Fadhilah<sup>1</sup>**

Program Studi Sains Informasi Geografi, Fakultas Ilmu Pengetahuan Sosial, Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung, Indonesia

\*Email Koresponden: ihsanabdullah@upi.edu

Diterima: 27-10-2025, Revisi: 20-01-2026, Disetujui: 23-01-2026

©2026 Universitas Hamzanwadi

**Abstrak.** Pertumbuhan kawasan pendidikan di Kota Bandung memicu peningkatan kebutuhan hunian sementara bagi mahasiswa, terutama rumah kos di sekitar Universitas Pendidikan Indonesia. Perbedaan harga sewa kos di wilayah ini diduga berkaitan erat dengan tingkat aksesibilitas terhadap kampus dan fasilitas pendukungnya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh aksesibilitas terhadap variasi harga sewa kos di kawasan sekitar Universitas Pendidikan Indonesia Bandung. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif dengan analisis bivariate untuk mengukur hubungan antara jarak ke kampus dan harga sewa kos, serta pendekatan spasial melalui pemodelan Multi Ring Buffer untuk menggambarkan zona pengaruh aksesibilitas. Data diperoleh dari survei lapangan, observasi, serta pemetaan jaringan jalan dan lokasi kos. Hasil penelitian menunjukkan bahwa semakin dekat lokasi kos ke kampus, semakin tinggi pula harga sewanya, dengan hubungan negatif kuat antara jarak dan harga. Zona 0–500 meter memiliki pengaruh paling tinggi, sedangkan di atas 1.500 m pengaruhnya menurun signifikan. Kesimpulannya, aksesibilitas merupakan faktor utama yang memengaruhi nilai ekonomi kos di kawasan pendidikan, serta mencerminkan dinamika spasial dan ekonomi di lingkungan perkotaan sekitar kampus.

**Kata kunci:** aksesibilitas, harga kos, analisis spasial, Universitas Pendidikan Indonesia, kawasan pendidikan

**Abstract.** The growth of educational areas in Bandung City has increased the demand for temporary housing among students, particularly boarding houses around the Indonesia University of Education. The variation in rental prices across this area is closely related to the level of accessibility to the campus and supporting facilities. This study aims to analyze the influence of accessibility on the variation of boarding house rental prices in the surrounding area of the Indonesia University of Education, Bandung. A quantitative approach using bivariate analysis was applied to measure the relationship between distance to campus and rental prices, while spatial modeling through the Multi Ring Buffer method was used to map accessibility influence zones. Data were obtained from field surveys, direct observations, and spatial mapping of road networks and boarding house locations. The results show that the closer a boarding house is to the campus, the higher its rental price, indicating a strong negative relationship between distance and price. The 0–500 m zone shows the highest influence, while areas beyond 1,500 meters show a significant decline. It can be concluded that accessibility is the main factor influencing the economic value of boarding houses in educational areas and reflects the spatial and economic dynamics of the urban environment surrounding the campus.

**Keywords:** accessibility, boarding house price, spatial analysis, Indonesia University of Education, educational area

## **PENDAHULUAN**

Pertumbuhan kawasan perkotaan di Indonesia semakin pesat, khususnya di wilayah yang memiliki fungsi pendidikan tinggi. Kota Bandung merupakan salah satu kota yang berkembang sebagai pusat pendidikan dengan keberadaan berbagai perguruan tinggi. Salah satu kawasan dengan dinamika aktivitas yang tinggi adalah wilayah sekitar Universitas Pendidikan Indonesia (UPI). Peningkatan jumlah mahasiswa setiap tahunnya berdampak pada meningkatnya kebutuhan hunian sementara, terutama rumah kos. Fenomena ini tidak hanya mencerminkan pertumbuhan sektor pendidikan dan ekonomi, tetapi juga menunjukkan adanya perubahan pola ruang serta dinamika sosial di kawasan perkotaan (Radiyansyah et al., 2024).

Ketersediaan rumah kos yang layak dan mudah diakses menjadi aspek penting dalam mendukung aktivitas akademik mahasiswa. Aksesibilitas dalam konteks perkotaan mencakup kemudahan seseorang dalam mencapai suatu lokasi secara efisien dari segi waktu dan biaya (Liu, Chen & Zou, 2024). Lokasi hunian dengan tingkat aksesibilitas tinggi cenderung memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi karena kemudahan mobilitas memengaruhi preferensi penghuni (Rahayu & Hartiningtyas, 2022). Penelitian oleh Rahmadyani (2022) menunjukkan bahwa faktor aksesibilitas, keamanan, dan fasilitas merupakan variabel utama yang memengaruhi keputusan mahasiswa dalam memilih rumah kos di sekitar perguruan tinggi.

Penelitian terdahulu tentang hunian mahasiswa umumnya menempatkan aksesibilitas sebagai salah satu faktor penting, namun cara mengukurnya masih banyak yang bersifat sederhana. Studi di Semarang dan Padang, misalnya, lebih menekankan variabel jarak ke kampus, fasilitas, dan kondisi lingkungan untuk menjelaskan variasi harga sewa maupun preferensi pemilihan kos, tetapi belum mengintegrasikan pemetaan spasial secara rinci pada level jaringan jalan atau zona pengaruh aksesibilitas di sekitar kampus (Hafifah, 2015; Hajar, Susilawati, & Nilakusmawati, 2012; RB, 2018). Penelitian lain lebih menyoroti dampak sosial-ekonomi dari perkembangan rumah kos, seperti perubahan struktur mata pencarian, pola interaksi, dan pergeseran fungsi ruang permukiman, sehingga aspek keruangan aksesibilitas terhadap harga sewa belum dikaji secara mendalam meskipun diajukan berperan dalam membentuk dinamika kawasan pendidikan (Wardhani et al., 2022; Rahmadyani, 2022).

Di sisi lain, sejumlah kajian geospasial mulai memanfaatkan analisis spasial dan pemodelan aksesibilitas untuk menelaah keterjangkauan hunian atau nilai lahan, baik melalui pemanfaatan Sistem Informasi Geografis, buffer jarak, maupun analisis jaringan transportasi. Liu, Chen & Zou (2024) menunjukkan bahwa hubungan antara aksesibilitas dan harga hunian tidak selalu linear dan dapat bervariasi menurut konteks kota, sementara Jin & Xu (2025) menegaskan pentingnya integrasi data spasial untuk memetakan pengaruh aksesibilitas terhadap harga tanah dan keterjangkauan hunian secara lebih objektif. Namun, sebagian besar penelitian tersebut berfokus pada skala kota atau kawasan permukiman umum dan belum banyak yang mengaplikasikan pendekatan serupa secara spesifik pada lingkungan kampus di Indonesia, terutama dengan menggabungkan analisis jarak bertingkat dan pengujian statistik hubungan aksesibilitas-harga sewa pada level titik lokasi kos.

Penelitian yang sedang dilakukan ini memiliki beberapa kelebihan dibandingkan studi-studi sebelumnya. Pertama, penelitian menggabungkan pendekatan kuantitatif dan spasial dengan memanfaatkan pemodelan *Multi Ring Buffer* untuk menggambarkan zona pengaruh aksesibilitas secara bertingkat di sekitar kampus, sehingga pola hubungan jarak dan harga sewa dapat divisualisasikan secara lebih jelas dalam bentuk peta tematik. Kedua, penelitian tidak hanya mengukur jarak ke kampus, tetapi juga memasukkan kondisi jaringan jalan dan kedekatan fasilitas pendukung sebagai indikator aksesibilitas, sehingga karakteristik keruangan yang memengaruhi nilai sewa dapat dipahami secara lebih komprehensif. Ketiga, pengujian hubungan aksesibilitas dan harga sewa dilakukan menggunakan analisis bivariate yang dipadukan dengan informasi lapangan mengenai karakter sosial dan ekonomi pemilik serta penghuni kos, sehingga hasilnya tidak berhenti pada pemetaan deskriptif, tetapi juga memberikan bukti empiris tentang kuat-lemahnya pengaruh aksesibilitas dalam konteks kawasan pendidikan tinggi di Bandung.

## METODE PENELITIAN

Penelitian dilakukan di kawasan sekitar Universitas Pendidikan Indonesia (UPI) terletak di Kota Bandung, tepatnya di Jl. Dr. Setiabudi No. 229, Kecamatan Sukasari, dengan koordinat sekitar 6°51' LS dan 107°35' BT. Secara topografis, kawasan ini berada di bagian utara Kota Bandung yang memiliki ketinggian rata-rata antara 700–900 meter di atas permukaan laut, menjadikan suhu udara relatif sejuk dibandingkan wilayah pusat kota. Kondisi iklimnya termasuk dalam kategori tropis pegunungan dengan suhu harian berkisar antara 18–28°C dan curah hujan cukup tinggi sepanjang tahun.

Dari segi morfologi, area sekitar kampus UPI didominasi oleh kontur lahan bergelombang hingga datar, dengan kemiringan yang menurun ke arah selatan. Struktur tanahnya didominasi oleh jenis tanah andosol dan latosol, yang cukup stabil untuk pembangunan permukiman dan fasilitas pendidikan. Vegetasi masih cukup banyak dijumpai di sekitar area kampus, terutama di bagian utara yang berbatasan dengan kawasan Ciumbuleuit dan Lembang.

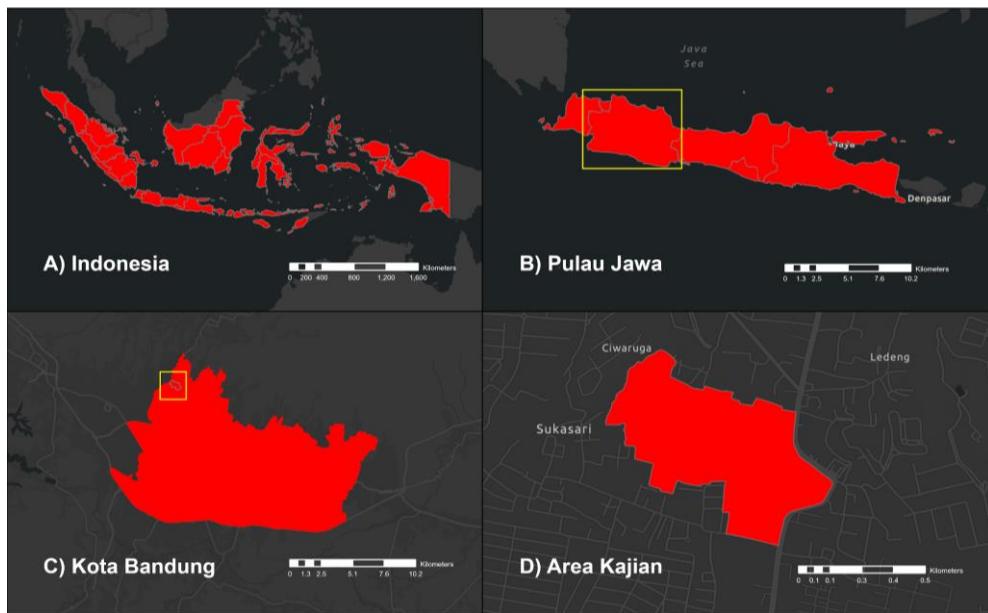
Kawasan sekitar UPI juga memiliki karakteristik penggunaan lahan campuran, di mana fungsi pendidikan, permukiman, dan komersial berkembang berdampingan. Di sepanjang koridor Jl. Setiabudi, Jl. Gegerkalong, dan Jl. Cigugur Tengah, banyak terdapat kos, rumah kontrakan, kafe, warung makan, dan toko kebutuhan mahasiswa, yang tumbuh pesat mengikuti aktivitas kampus. Dari segi aksesibilitas, UPI berada pada jalur utama Kota Bandung bagian utara yang terhubung langsung dengan pusat kota (Jl. Pasteur dan Jl. Sukajadi) serta daerah wisata Lembang. Jalur transportasi umum seperti angkot trayek Ciumbuleuit–Stasiun Hall dan Ledeng–Ciroyom melewati kawasan ini, sementara infrastruktur jalan sebagian besar sudah beraspal baik. Ketersediaan fasilitas umum seperti halte, minimarket, rumah makan, dan pusat perbelanjaan juga menambah kemudahan mobilitas dan menarik bagi mahasiswa pendatang dalam memilih tempat tinggal.

Secara keseluruhan, kondisi fisik wilayah UPI mendukung perkembangan lingkungan hunian sementara bagi mahasiswa. Topografi yang nyaman, akses jalan yang baik, dan ketersediaan fasilitas penunjang menjadikan area ini sangat strategis untuk studi pengaruh aksesibilitas terhadap variasi harga kos di sekitar kampus. Kawasan sekitar Universitas Pendidikan Indonesia (UPI) memiliki dinamika sosial yang khas sebagai lingkungan pendidikan tinggi yang berpengaruh besar terhadap aktivitas masyarakat sekitarnya. UPI menjadi salah satu magnet utama penduduk pendatang, terutama mahasiswa dari berbagai daerah di Indonesia, sehingga kawasan ini memiliki tingkat heterogenitas sosial yang tinggi. Keberadaan ribuan mahasiswa aktif setiap tahunnya mendorong pertumbuhan kegiatan sosial, ekonomi, dan budaya yang cukup pesat di wilayah ini.

Dari segi demografi, penduduk asli umumnya merupakan masyarakat urban dan semi-urban dengan latar belakang ekonomi menengah ke bawah hingga menengah atas. Namun, seiring meningkatnya permintaan hunian mahasiswa, banyak warga setempat yang beralih profesi menjadi pemilik kos, penyedia jasa laundry, warung makan, fotokopi, dan penyewaan kendaraan, yang menjadi sumber penghasilan utama di sekitar kampus. Aktivitas ekonomi tersebut menandai pergeseran fungsi kawasan dari dominan hunian permanen menjadi lingkungan campuran pendidikan dan komersial.

Kehidupan sosial di kawasan ini juga dipengaruhi oleh tingginya mobilitas mahasiswa, yang menjadikan lingkungan sekitar UPI lebih dinamis dan terbuka terhadap perubahan. Interaksi antara mahasiswa dan warga lokal membentuk kultur sosial yang toleran, ramah, dan adaptif, meskipun kadang muncul tantangan seperti kepadatan lalu lintas, keterbatasan lahan parkir, dan kebisingan akibat padatnya aktivitas harian. Selain itu, kawasan ini juga memiliki tingkat partisipasi sosial dan keagamaan yang tinggi, dengan banyaknya tempat ibadah seperti masjid dan mushola yang aktif digunakan oleh masyarakat dan mahasiswa. Kegiatan sosial seperti kerja bakti, bazar kampus, hingga kegiatan komunitas mahasiswa sering melibatkan warga setempat, memperkuat hubungan sosial antar kelompok.

Dari segi pola permukiman, lingkungan sekitar UPI didominasi oleh hunian sewa seperti rumah kos, kontrakan, dan apartemen mahasiswa, yang tersebar di wilayah Gegerkalong, Ledeng, dan Cigugur Tengah. Variasi harga kos sangat dipengaruhi oleh jarak ke kampus, kondisi bangunan, dan akses terhadap fasilitas umum, mencerminkan hubungan erat antara kondisi sosial ekonomi dengan aksesibilitas wilayah. Secara keseluruhan, kondisi sosial di sekitar UPI menunjukkan bahwa perkembangan sektor pendidikan telah membentuk lingkungan sosial yang dinamis, ekonomi yang bergantung pada aktivitas kampus, dan struktur masyarakat yang adaptif terhadap perubahan. Hal ini menjadikan wilayah ini menarik untuk dikaji lebih lanjut dalam konteks pengaruh aksesibilitas terhadap harga kos di kawasan pendidikan. Adapun area penelitian dapat dilihat pada **Gambar 1**.



**Gambar 1.** Peta Area Penelitian  
(Sumber: Rancangan Peneliti, 2025)

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa batas area kajian yang diperoleh dari pemetaan Universitas Pendidikan Indonesia pada tahun 2024, yang dilakukan oleh Labolatorium Geografi Teknik FPIPS. Batas area kajian ini yaitu berada di kawasan sekitar Universitas Pendidikan Indonesia. Data batas area kajian ini berfungsi sebagai acuan spasial dalam proses analisis pembuatan peta lainnya agar tetap berada dalam lingkup wilayah penelitian. Sementara itu, dibutuhkan data pendukung lain yaitu, data jalan diperoleh dari Badan Informasi Geospasial (BIG) pada tahun 2020. Data ini merupakan data vektor yang digunakan untuk menganalisis tingkat aksesibilitas di sekitar wilayah penelitian. Keberadaan jaringan jalan ini juga dapat menjadi salah satu variabel penting dalam menentukan tingkat kemudahan akses menuju lokasi kos di sekitar Universitas Pendidikan Indonesia.

Data pendukung seperti Data lokasi, Data Variabel Sosial Kost Berdasarkan Jenis Kelamin, Data Variabel Sosial Kost Berdasarkan Fasilitas, Data Variabel Sosial Kost Berdasarkan Harga, Data Variabel Sosial Kost Berdasarkan Kenyamanan, Data Variabel Sosial Kost Berdasarkan Aksesibilitas. Data ini diperoleh dari kegiatan observasi, wawancara dan survei lapangan terhadap persebaran kost di lingkungan Universitas Pendidikan Indonesia. Data ini digunakan sebagai dasar untuk menganalisis hubungan antara faktor sosial dengan tingkat aksesibilitas terhadap variasi harga kos. Melalui data tersebut, dapat diketahui bagaimana aspek sosial, preferensi penghuni, serta kondisi lingkungan tempat tinggal berpengaruh terhadap nilai dan persebaran kos di kawasan penelitian. Jenis data yang digunakan pada penelitian ini dapat dilihat pada **Tabel 1**.

**Tabel 1.** Jenis Data Penelitian

No	Data	Tipe	Temporal	Referensi
1	Batas area kajian	Vektor	2024	Lab Geografi FPIPS
2	Data Jalan	Vektor		(BIG, 2020)
3	Lokasi Kos	Vektor	2025	Scrapping Google Maps
4	Data Variabel Sosial Kost Berdasarkan Fasilitas	Deskriptif	2025	Kuesioner
5	Data Variabel Sosial Kost Berdasarkan Harga	Deskriptif	2025	Kuesioner
6	Data Variabel Sosial Kost Berdasarkan Kenyamanan	Deskriptif	2025	Kuesioner
7	Data Variabel Sosial Kost Berdasarkan Aksesibilitas	Deskriptif	2025	Kuesioner

Sumber: Rancangan Peneliti, 2025

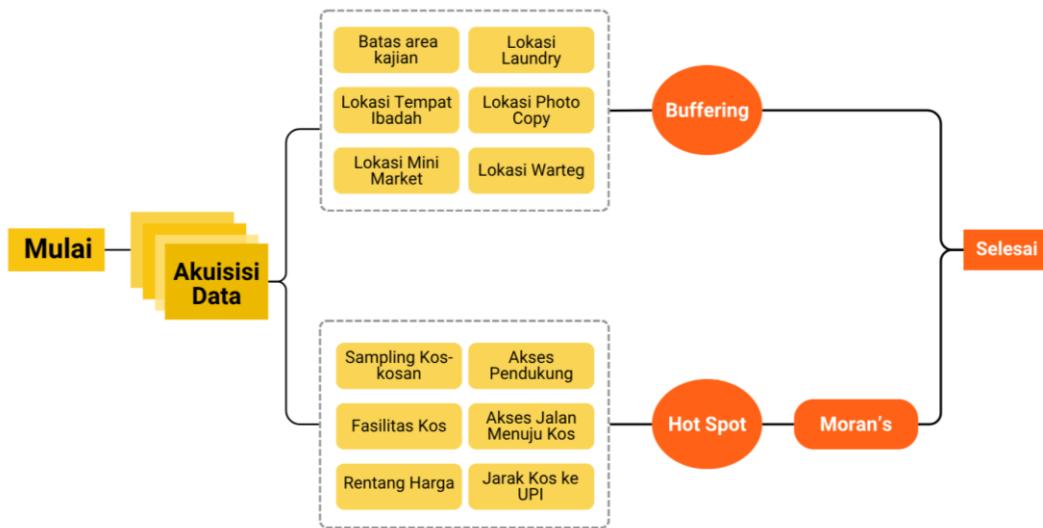
Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dan kualitatif (*mixed-method*). Pendekatan kuantitatif digunakan untuk menganalisis keterjangkauan dari sisi aksesibilitas berupa jarak, kondisi jalan, kedekatan fasilitas pendukung terhadap harga kos. Sementara itu, pendekatan kualitatif diperoleh melalui wawancara dan observasi terhadap pemilik/pengelola kos maupun mahasiswa penghuni kos mengenai fasilitas dan harga sewa. Lokasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah sekitar Universitas Pendidikan Indonesia dengan pertimbangan wilayah kampus yang memiliki banyak fasilitas kos untuk mahasiswa.

Penelitian ini menggunakan dua variabel utama untuk menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi harga sewa kos di sekitar Universitas Pendidikan Indonesia. Variabel pertama adalah Aksesibilitas, yang diukur melalui tiga indikator kunci: 1) Jarak tempuh dari kos ke kampus, yang menjadi pertimbangan utama mahasiswa dalam memilih tempat tinggal; 2) Kondisi dan lebar jalan menuju lokasi kos, termasuk kelancaran akses kendaraan dan tingkat kemacetan; serta 3) Kedekatan lokasi kos dengan fasilitas penunjang seperti warung makan, minimarket, tempat ibadah, halte angkutan umum, dan tempat pencucian.

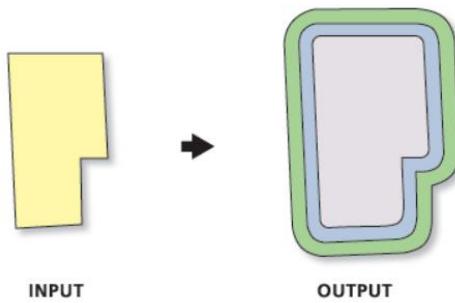
Variabel kedua adalah Sosial dan Ekonomi, yang dikaji melalui pendekatan multidimensi. Data kuantitatif diperoleh dari harga sewa bulanan sebagai variabel terikat. Untuk mendapatkan data kualitatif yang mendalam, dilakukan wawancara dengan pemilik atau pengelola kos mengenai strategi dan faktor-faktor yang mereka pertimbangkan dalam menetapkan harga sewa, seperti biaya operasional, permintaan pasar, dan nilai kompetitif. Persepsi langsung dari konsumen diukur melalui kuesioner yang disebarluaskan kepada penghuni kos, yang menanyakan keterjangkauan harga, kualitas fasilitas, serta tingkat kepuasan mereka secara keseluruhan. Selain itu, dilakukan observasi langsung terhadap kondisi fisik dan fasilitas yang tersedia, mencakup keadaan kamar, kamar mandi, sistem keamanan, kebersihan lingkungan, dan ketersediaan area parkir. Integrasi data dari berbagai metode pengumpulan data ini diharapkan dapat memberikan gambaran komprehensif mengenai dinamika penetapan harga kos, khususnya dalam kaitannya dengan tingkat aksesibilitas lokasi.

Penelitian ini berfokus pada populasi yang didefinisikan sebagai seluruh rumah atau tempat kos mahasiswa yang berlokasi di sekitar lingkungan kampus Universitas Pendidikan Indonesia (UPI) di Bandung. Mengingat besarnya dan cakupan geografis populasi ini, penelitian dilakukan dengan mengambil sampel yang representatif. Teknik penentuan sampel dilakukan secara bertahap. Pertama, untuk memilih lokasi kos, digunakan metode *purposive sampling* berdasarkan pertimbangan jarak strategis dari kampus. Rumah kos akan dipilih dari zona-zona radius tertentu, seperti area 0–500 meter, 500 meter–1 kilometer, dan lebih dari 2 kilometer dari pusat kampus. Selanjutnya, dari setiap zona yang telah ditentukan, responden diambil dengan dua kategori: 1) pemilik atau pengelola kos sebagai narasumber kunci, dan 2) mahasiswa penghuni. Untuk memilih mahasiswa penghuni di setiap wilayah sampel, diterapkan teknik *random sampling* guna mengurangi bias dan memastikan setiap penghuni memiliki kesempatan yang sama untuk terpilih sebagai responden. Dengan desain sampel bertingkat ini, diharapkan dapat diperoleh gambaran yang komprehensif dan akurat dari berbagai kondisi kos berdasarkan tingkat aksesibilitasnya.

Pengumpulan data pada penelitian dilakukan melalui tiga cara. Pertama, dilakukan survei lapangan yang bertujuan untuk mengumpulkan data faktual dan objektif, mencakup informasi mengenai harga sewa bulanan, kelengkapan dan kualitas fasilitas yang ditawarkan, serta kondisi lingkungan sekitar tempat kos. Kedua, untuk memahami sudut pandang pengguna jasa, dibagikan kuesioner kepada para penghuni kos. Instrumen ini dirancang untuk mengukur persepsi subjektif mereka terhadap beberapa aspek, terutama keterjangkauan harga sewa relatif terhadap pendapatan atau uang saku, serta penilaian terhadap kualitas dan kecukupan fasilitas yang tersedia. Ketiga, sebagai metode pelengkap yang bersifat langsung, dilakukan observasi terhadap lokasi penelitian. Melalui observasi ini, peneliti mencatat secara sistematis kondisi fisik bangunan kos, kualitas dan lebar jalan menuju lokasi, serta jarak dan ketersediaan fasilitas umum pendukung di sekitarnya. Triangulasi dari ketiga metode pengumpulan data ini diharapkan dapat memberikan data yang komprehensif, valid, dan mendalam untuk dianalisis lebih lanjut.



**Gambar 2.** Diagram alir Penelitian  
(Sumber: Rancangan Peneliti, 2025)



**Gambar 3.** *Multi Ring Buffer Analysis*  
(Sumber: Rancangan Peneliti, 2025)

Buffering adalah metode untuk menentukan jarak tertentu dari fitur yang diimput (titik, garis atau poligon) untuk analisis dalam Sistem Informasi Geografis (SIG) (Septiyaningsih, 2024). Menurut dokumentasi ESRI, Buffer sering digunakan untuk menentukan jarak pengaruh atau zona sekitar fitur tertentu. Multi Ring Buffer merupakan teknik yang sama namun, multi ring buffer ini dapat digunakan bertingkat sesuai dengan tingkatan jarak yang ditentukan di sekitar fitur imput, untuk menghasilkan beberapa zona konsentris yang dapat dianalisis lebih lanjut. Pada penelitian ini, *multi ring buffer* digunakan untuk menganalisis area Universitas Pendidikan Indonesia ke kosan dengan tingkatan atau skoring jarak yang berkisar antara 500 meter hingga 1 kilometer, 1 hingga 3 kilometer dan lebih dari 3 kilometer. Melalui metode ini memungkinkan pengelompokan jarak secara bertingkat sehingga dapat melihat area kosan berdasarkan jarak dari UPI secara lebih terstruktur. Multi ring buffer ini dibagi menjadi 3 kelas buffer yang berguna untuk analisis dan perencanaan aksesibilitas.

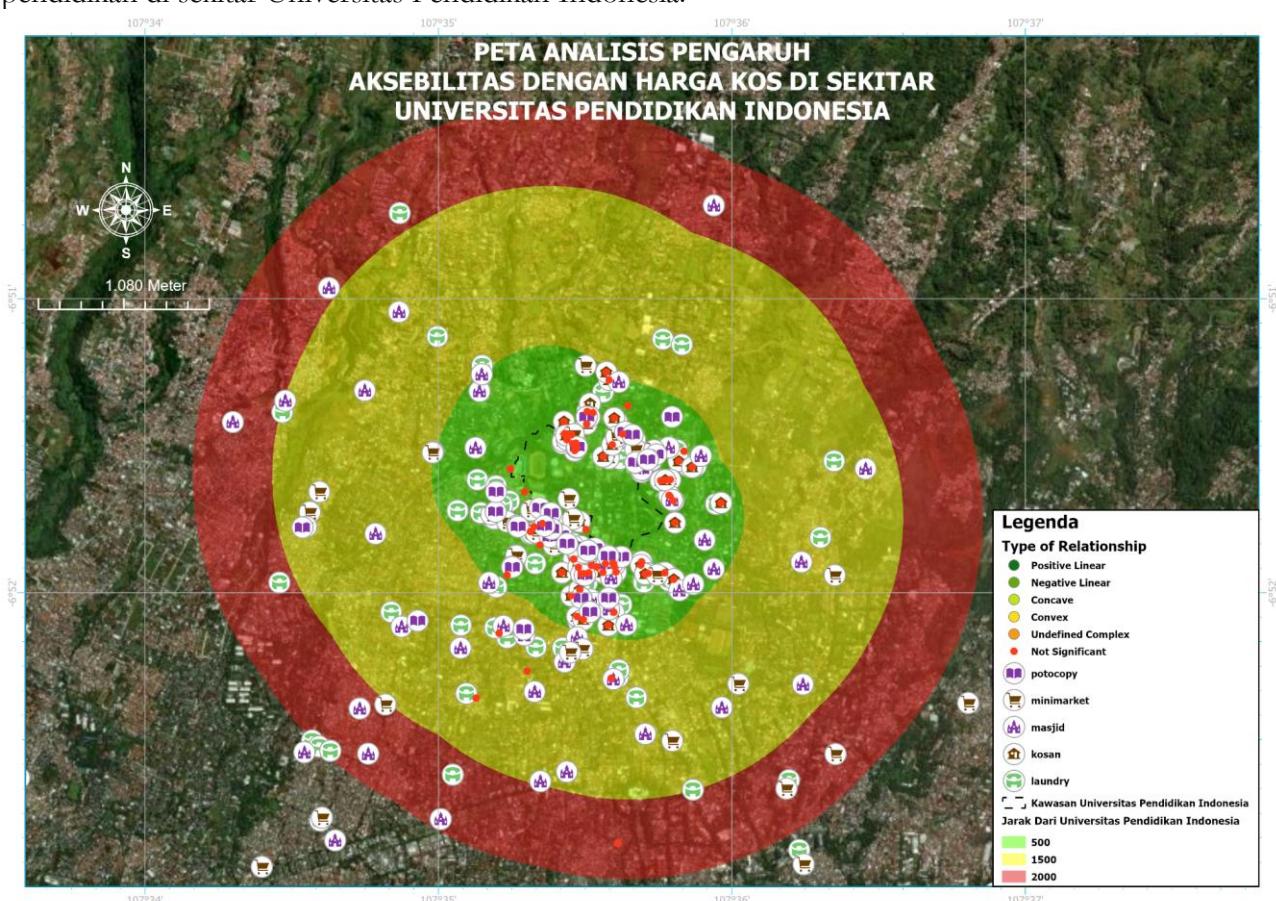
Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis bivariate. Pendekatan kuantitatif dipilih karena tujuan penelitian adalah untuk mengetahui hubungan atau pengaruh antara dua variabel terukur, yaitu tingkat aksesibilitas (X) dan harga kos (Y) di sekitar Universitas Pendidikan Indonesia (UPI). Menurut Sugiyono (2013), pendekatan kuantitatif digunakan untuk menguji hipotesis berdasarkan data numerik yang dianalisis menggunakan teknik statistik. Analisis bivariate merupakan teknik statistik yang digunakan untuk mengetahui hubungan antara dua variabel, baik dalam bentuk korelasi maupun pengaruh (Blumberg, Cooper & Schindler, 2014). Dalam konteks penelitian ini, analisis bivariate digunakan untuk mengidentifikasi sejauh mana tingkat aksesibilitas berpengaruh terhadap harga kos di wilayah penelitian.

## TEMUAN DAN PEMBAHASAN

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana aksesibilitas lokasi terhadap kampus Universitas Pendidikan Indonesia (UPI) memengaruhi tingkat harga kos di wilayah sekitarnya. UPI sebagai pusat aktivitas pendidikan di kawasan Setiabudi, Kota Bandung, memiliki pengaruh besar terhadap perkembangan permukiman dan kegiatan ekonomi lokal, terutama pada sektor hunian mahasiswa. Kebutuhan akan tempat tinggal yang dekat dengan kampus mendorong terbentuknya pola sebaran kos yang dipengaruhi oleh jarak dan kemudahan akses menuju fasilitas akademik maupun fasilitas pendukung seperti minimarket, laundry, fotokopi, dan tempat makan.

Dalam penelitian ini, digunakan metode *Multi Ring Buffer* untuk memetakan tingkat pengaruh jarak terhadap harga kos dengan radius sejauh 500 meter, 1500 meter, dan 2000 meter dari pusat kampus UPI. Pembagian zona jarak ini dilakukan untuk mengidentifikasi sejauh mana tingkat kedekatan memengaruhi variasi harga sewa kos. Data yang digunakan meliputi titik sebaran lokasi kos, batas wilayah kampus, serta sebaran fasilitas pendukung mahasiswa. Proses analisis dilakukan dalam sistem koordinat *Universal Transverse Mercator* (UTM) dengan datum WGS 1984, menggunakan pendekatan spasial untuk menilai hubungan antara faktor lokasi dan nilai ekonomi ruang.

Hasil dari analisis ini divisualisasikan dalam bentuk peta tematik pengaruh aksesibilitas terhadap harga kos, yang menunjukkan hubungan spasial antara jarak dan nilai sewa tempat tinggal mahasiswa di sekitar UPI. Peta tersebut menjadi representasi pola persebaran harga kos berdasarkan tingkat kedekatan terhadap kampus, serta menggambarkan fenomena spasial berupa distance decay pattern, di mana semakin jauh jarak dari kampus, semakin lemah pengaruh aksesibilitas terhadap harga kos. Dengan demikian, peta ini berfungsi tidak hanya sebagai alat visualisasi data spasial, tetapi juga sebagai dasar untuk memahami dinamika ekonomi ruang, pola permukiman mahasiswa, serta arah pengembangan kawasan pendidikan di sekitar Universitas Pendidikan Indonesia.



**Gambar 4.** Peta Analisis Pengaruh Aksesibilitas dengan Harga Kos di Sekitar Universitas Pendidikan Indonesia  
(Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2025)

Peta analisis pengaruh aksesibilitas terhadap harga kos di sekitar Universitas Pendidikan Indonesia (UPI) memperlihatkan keterkaitan yang kuat antara faktor jarak, aksesibilitas, dan variasi harga kos di kawasan pendidikan tersebut. Analisis ini menggunakan metode Multi Ring Buffer dengan tiga radius pengaruh utama yaitu 500 meter, 1500 meter, dan 2000 meter dari pusat aktivitas UPI yang terletak di kawasan Setiabudi, Kota Bandung. Secara visual, peta menunjukkan gradasi pengaruh dari warna merah (pengaruh tinggi) hingga biru muda (pengaruh rendah), yang mengindikasikan adanya pola spasial menurun atau fenomena distance decay, di mana semakin jauh jarak dari kampus, semakin kecil pengaruh aksesibilitas terhadap harga kos. Fenomena ini mencerminkan perilaku spasial ekonomi masyarakat sekitar kampus yang sangat dipengaruhi oleh permintaan hunian mahasiswa dan tingkat kemudahan akses menuju lokasi perkuliahan.

Pada radius 0–500 m yang ditunjukkan dengan warna merah, pengaruh aksesibilitas terhadap harga kos tergolong sangat tinggi dengan hubungan linear positif — semakin dekat lokasi kos terhadap kampus, maka harga sewanya semakin mahal. Hal ini disebabkan oleh tingginya permintaan mahasiswa untuk tinggal di area yang dapat dijangkau dengan berjalan kaki ke gedung kuliah, serta kedekatan dengan fasilitas pendukung seperti minimarket, laundry, tempat makan, fotokopi, dan masjid. Selain itu, kawasan ini memiliki nilai strategis tinggi karena aktivitas ekonomi dan sosial banyak berpusat di sekitar kampus. Faktor tersebut menyebabkan pemilik kos cenderung menaikkan tarif sewa untuk menyesuaikan nilai lahan dan keuntungan dari tingginya permintaan. Lingkungan pada radius ini juga lebih dinamis, dengan kepadatan bangunan yang tinggi dan intensitas aktivitas harian yang padat, mencerminkan karakteristik zona inti mahasiswa di sekitar kampus.

Sementara pada radius 500–1500 meter, peta menunjukkan warna biru keabu-abuan yang menandakan tingkat pengaruh sedang dengan hubungan yang kompleks atau campuran (*complex relationship*). Di wilayah ini, harga kos masih dipengaruhi oleh kedekatan terhadap kampus, tetapi tidak sekuat pada radius inti. Faktor lain seperti aksesibilitas jalan utama (misalnya Jalan Setiabudi dan Jalan Dr. Setiabudi), kondisi lingkungan, serta kualitas fasilitas kos menjadi variabel penting yang ikut menentukan harga. Banyak mahasiswa yang tinggal di zona ini karena harga kos relatif lebih terjangkau dibandingkan dengan area dekat kampus, namun tetap mudah diakses melalui transportasi umum atau kendaraan pribadi. Dengan demikian, zona transisi ini menjadi area kompromi antara strategis dan ekonomis, di mana mahasiswa menyeimbangkan antara harga, kenyamanan, dan jarak tempuh ke kampus.

Kemudian pada radius 1500–2000 meter, peta menunjukkan warna biru muda yang menandakan tingkat pengaruh rendah hingga tidak signifikan. Pada zona ini, hubungan antara harga kos dan aksesibilitas terhadap kampus UPI menjadi semakin lemah karena jaraknya sudah cukup jauh untuk dijangkau dengan berjalan kaki. Harga kos di area ini lebih banyak ditentukan oleh faktor non-lokasional seperti ukuran kamar, kondisi bangunan, kelengkapan fasilitas (seperti Wi-Fi, kamar mandi dalam, dapur bersama), serta suasana lingkungan yang lebih tenang. Banyak mahasiswa yang memilih tinggal di radius ini adalah mereka yang memiliki kendaraan pribadi atau lebih mempertimbangkan kenyamanan dan privasi dibandingkan jarak. Selain itu, area ini cenderung memiliki kepadatan bangunan yang lebih rendah dan kondisi lingkungan yang lebih residential, bukan lagi area dominan mahasiswa.

**Tabel 2.** Hasil Entropy

Deskripsi	Min	Max	Mean	Median
Entropy	0,6191	1,0270	0,8012	0,8145
p-value	0,1000	0,8900	0,4601	0,5100

**Tabel 3.** Perbandingan Nilai FDR

Deskripsi	# significant	% significant
Without FDR	2	2,78
FDR	0	0,00

**Tabel 4.** Hasil Bivariate Seriap Parameter

Deskripsi	# of features	% of features
Positive Linear	0	0,00
Negative Linear	0	0,00
Concave	0	0,00
Convex	0	0,00
Undefined Complex	0	0,00
Not Significant	72	100,00
Total	72	100,00

Hasil Tabel 2, Tabel 3, dan Tabel 4 menunjukkan bahwa secara keseluruhan tidak terdapat hubungan yang berarti antara aksesibilitas dan harga kos di sekitar Universitas Pendidikan Indonesia. Seluruh 72 fitur yang dianalisis masuk dalam kategori tidak signifikan sehingga tidak ada pola hubungan positif, negatif, maupun non-linear seperti cekung, cembung, atau kompleks yang dapat diidentifikasi dari data. Nilai entropi yang berkisar antara 0,6191 hingga 1,0270 dengan rata-rata sekitar 0,8012 dan median 0,8145 berarti variasi informasi yang sedang, tetapi variasi tersebut tidak cukup kuat untuk menghasilkan hubungan yang signifikan secara statistik. Rentang nilai  $p$  sebesar 0,1000 hingga 0,8900 dengan rata-rata 0,4601 dan median 0,5100 berarti pengaruh aksesibilitas terhadap harga kos tidak signifikan pada tingkat kepercayaan 95% karena mayoritas nilai  $p$  berada jauh di atas ambang 0,05. Ketika dilakukan koreksi menggunakan *False Discovery Rate* (FDR), tidak ada satupun fitur yang tetap signifikan, bahkan dua fitur yang semula tampak signifikan tanpa koreksi FDR tidak lagi memenuhi kriteria sehingga hal ini berarti variasi harga kos di wilayah studi tidak dapat dijelaskan oleh indikator aksesibilitas yang digunakan.

Secara keseluruhan, hasil analisis menunjukkan adanya pola spasial konsentris (*concentric spatial pattern*) yang menggambarkan penurunan pengaruh secara bertahap dari pusat kampus ke arah luar. Pola ini menggambarkan prinsip dasar dalam geografi ekonomi dan tata ruang kota, di mana pusat kegiatan (dalam hal ini kampus UPI) menjadi pusat gravitasi ekonomi, sementara harga kos menurun seiring bertambahnya jarak dari pusat tersebut. Dengan kata lain, aksesibilitas merupakan faktor kunci yang secara signifikan memengaruhi nilai sewa kos di kawasan pendidikan tinggi. Dari perspektif perencanaan wilayah, hasil peta ini juga dapat digunakan sebagai dasar untuk memahami pola permintaan hunian mahasiswa, menentukan zonasi pengembangan permukiman kos, dan membantu pemerintah atau pihak kampus dalam merancang sistem transportasi kampus yang efisien. Pemetaan seperti ini juga dapat digunakan oleh investor atau pengusaha kos untuk menentukan lokasi potensial pembangunan hunian mahasiswa baru. Dengan demikian, peta ini bukan hanya menggambarkan hubungan spasial antara aksesibilitas dan harga kos, tetapi juga mencerminkan dinamika sosial-ekonomi kawasan pendidikan yang berkembang di sekitar Universitas Pendidikan Indonesia.

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis spasial dan statistik mengenai pengaruh aksesibilitas terhadap harga kos di sekitar Universitas Pendidikan Indonesia, dapat disimpulkan bahwa tingkat kedekatan lokasi terhadap kampus memiliki pengaruh signifikan terhadap variasi harga sewa kos. Pola yang terbentuk menunjukkan hubungan negatif yang kuat, di mana semakin dekat kos dengan pusat aktivitas kampus, semakin tinggi harga sewanya. Kondisi ini menegaskan bahwa aksesibilitas merupakan faktor utama dalam menentukan nilai ekonomi hunian di kawasan pendidikan, karena kemudahan mencapai kampus, fasilitas umum, serta jaringan transportasi meningkatkan daya tarik lokasi tersebut. Namun, penelitian ini memiliki keterbatasan dalam mencakup faktor-faktor non-spasial seperti kualitas bangunan, fasilitas internal, dan preferensi penghuni yang juga berpotensi memengaruhi harga. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya disarankan untuk mengintegrasikan analisis multivariat atau model regresi spasial guna memberikan pemahaman yang lebih komprehensif terhadap interaksi antara aspek spasial dan sosial ekonomi dalam menentukan harga kos di lingkungan perkotaan sekitar kampus.

## DAFTAR PUSTAKA

- Blumberg, B., Cooper, D., & Schindler, P. (2014). *Ebook: Business Research Methods*. McGraw Hill.
- Hafifah, R. (2015). Pengaruh Lingkungan, Harga, Fasilitas, dan Kelompok Referensi Terhadap Keputusan Konsumen dalam Memilih Jasa Rumah Kos di Kawasan Limau Manis dan Jati (Studi Pada Mahasiswa S1 Universitas Andalas). *Tugas Akhir D3*, Universitas Andalas.
- Hajar, I., Susilawati, N., & Nilakusmawati, D. P. (2012). Faktor-Faktor yang Memengaruhi Keputusan Mahasiswa dalam Memilih Rumah Kos di Denpasar. *E-Jurnal Matematika*, 1(1), 25–31.
- Jin, B., & Xu, X. (2025). A study of Contemporaneous Residential Real Estate Price Causation Across Major Jiangsu Province Cities: Methodology using Vector Error-correction Models and Directed Acyclic Graphs. *Economics Open*, 2550008.
- Liu, X., Chen, X., & Zou, G. (2024). Does Better Accessibility Always Mean Higher House Prices? *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 51(4), 755–771. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/23998083241242212>
- Radiansyah, K. A., Aristawati, D., Aurarisa, I., Paradhiba, N., & Zavitri, Z. Z. N. (2024). Distribusi Spasial Harga Lahan Berbasis Jarak ke Pusat Kota (Studi Kasus di Yogyakarta). *Jurnal Rekayasa Sipil dan Lingkungan*, 8(2), 220-231.
- Rahayu, W. P., & Hartiningtyas, L. (2022). Pengaruh Lokasi, Harga, Fasilitas, Dan Kenyamanan Terhadap Keputusan Mahasiswa Mbs Dalam Menyewa Kamar Kost. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(3), 620-631.
- Rahmadyani, H. (2022). Preferensi Mahasiswa ITB terhadap Pemilihan Hunian Sewa di Kota Bandung. *ALUR: Jurnal Arsitektur*, 5(2), 46-53. <https://doi.org/10.54367/alur.v5i2.1899>
- RB, L. D. (2018). Analisis Faktor Pemilihan Kos-Kosan Menggunakan KMO-Bartlett's Test dan Kaitannya pada Keinginan Mendirikan Usaha. *Jurnal Pengabdian dan Kewirausahaan*, 2(1), 29-37.
- Septiyaningsih, E., Pahleviannur, M. R., Kinthen, N., Mulyani, M., Delisa Putri, A. N., & Syahputra, O. (2024). Multiple Ring Buffer untuk Mengetahui Aksesibilitas Fasilitas Kesehatan terhadap Pola Hidup Sehat Masyarakat Kecamatan Prambanan. *Jurnal Pendidikan Geografi: Kajian, Teori, dan Praktek dalam Bidang Pendidikan dan Ilmu Geografi*, 24(1), 5.
- Sugiyono, D. (2013). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Wardhani, P. I., Pambudi, W. D., Fiaoza, J., Alfanisa, S., Susanto, H. Z., & Albani, N. K. A. (2022). Identifikasi Pengaruh Pembangunan Kos-Kosan terhadap Aktivitas Sosial Ekonomi di Desa Pabelan Kabupaten Sukoharjo. *Journal Geografa*, 20(2), 138-148. <http://dx.doi.org/10.35580/lageografa.v20i2.22475>