

Analisis Lokasi Strategis dan Fasilitas Berdampak Pada Kenyamanan Para Penghuni Indekos di Jalan Sa'aba No.25B Cipete Utara Jakarta Selatan

¹Sarah Adya Nugraha (Progam Studi Manajemen, Universitas Pamulang, Tangerang Selatan)
E-mail: adyasarahh@gmail.com

Kata Kunci: Indekos, Lokasi Strategis, Fasilitas Indekos, Kenyamanan Penghuni, Persepsi, Pengalaman

Keywords: *Boarding House, Strategic Location, Boarding House Facilities, Resident Comfort, Perception, Experience*

Received : 10 November 2025

Revised : 21 November 2025

Accepted: 26 November 2025

©2025 The Author(s): This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Attribution 4.0 International](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



ABSTRAK

Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2024, sebanyak 5,06% rumah tangga di Indonesia tinggal di rumah sewa atau kontrakan. Provinsi Jakarta memiliki persentase tertinggi, yaitu 21,30%, karena banyak orang dari daerah lain datang merantau dan mencari pekerjaan di ibu kota. Sebagian dari mereka mungkin memiliki rumah di luar Jakarta, sehingga memilih menyewa atau tinggal di indekos sebagai solusi sementara. Pilihan tempat tinggal ini biasanya dipengaruhi oleh faktor lokasi dan fasilitas yang tersedia, yang sangat berpengaruh pada kenyamanan selama menetap di Jakarta. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis lokasi strategis dan fasilitas indekos berdampak pada kenyamanan para penghuni di Jalan Sa'aba No 25B, Jakarta Selatan. Metode penelitian yang digunakan adalah wawancara, observasi dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kenyamanan para penghuni sangat dipengaruhi oleh kedekatan indekos dengan fasilitas umum seperti kampus, tempat kerja, dan pusat perbelanjaan, serta oleh kualitas fasilitas internal seperti kebersihan ruang, sistem keamanan, dan ketersediaan layanan tambahan. Faktor lingkungan seperti ketenangan area dan tingkat keamanan indekos juga turut berkontribusi terhadap rasa nyaman dan betah tinggal di lokasi tersebut. Implikasi dari penelitian ini adalah pentingnya fasilitas dan lokasi strategis kepada para penghuni indekos sa'aba untuk meningkatkan kualitas kenyamanan mereka.

ABSTRACT

According to data from the Central Bureau of Statistics (BPS) in 2024, 5.06% of households in Indonesia live in rented houses or boarding houses. The Jakarta province has the highest percentage, at 21.30%, because many people from other regions come to migrate and seek employment in the capital. Some of them may own homes outside of Jakarta, thus choosing to rent or live in boarding houses as a temporary solution. This choice of residence is usually influenced by factors such as location and available facilities, which greatly affect comfort while residing in Jakarta. This study aims to analyze how strategic location and boarding house facilities impact the comfort of residents

at Jalan Sa'aba No 25B, South Jakarta. The research methods used include interviews, observations, and documentation. The results show that the comfort of the residents is significantly influenced by the proximity of the boarding house to public facilities such as campuses, workplaces, and shopping centers, as well as by the quality of internal facilities such as room cleanliness, security systems, and availability of additional services. Environmental factors such as the tranquility of the area and the level of security of the boarding house also contribute to the sense of comfort and enjoyment of staying in that location. The implications of this research highlight the importance of facilities and strategic locations for the residents of the Sa'aba boarding house to enhance their quality of comfort.

I. PENDAHULUAN

Indekos merupakan salah satu bentuk hunian sementara yang banyak dipilih oleh masyarakat urban, khususnya di wilayah perkotaan besar, dengan sistem tinggal di rumah orang lain tanpa fasilitas makan dan dilakukan dengan pembayaran secara berkala setiap bulan. Secara terminologis, indekos diartikan sebagai jasa penyediaan kamar untuk ditinggali dalam jangka waktu tertentu dengan sejumlah biaya yang disepakati, baik secara bulanan maupun tahunan. Istilah “kost” sendiri berasal dari bahasa Belanda, yaitu *in the kost*, yang secara harfiah berarti “makan di dalam” dan dapat dimaknai sebagai tinggal serta ikut makan di dalam satu tempat hunian. Dalam perkembangannya, makna indekos mengalami pergeseran fungsi menjadi hunian sewa yang menyediakan kamar dengan fasilitas dasar seperti tempat tidur dan lemari, tanpa kewajiban penyediaan konsumsi harian.

Fenomena meningkatnya kebutuhan indekos tidak terlepas dari dinamika urbanisasi dan mobilitas penduduk yang semakin tinggi, terutama di kota-kota besar seperti Jakarta. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, persentase rumah tangga dengan status kepemilikan bangunan tempat tinggal sewa atau kontrak di Indonesia pada tahun 2024 mencapai 5,06%, yang menunjukkan bahwa sebagian masyarakat masih bergantung pada hunian sewa (Yonatan, 2025). Provinsi DKI Jakarta tercatat sebagai wilayah dengan persentase rumah tangga yang tinggal di rumah kontrak tertinggi secara nasional, yaitu sebesar 21,30%, sekaligus memiliki tingkat kepemilikan rumah sendiri terendah sebesar 54,44%. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa indekos dan rumah sewa menjadi solusi hunian yang relevan bagi penduduk pendatang yang menetap sementara di Jakarta.

Arus migrasi penduduk dari berbagai daerah menuju Jakarta umumnya dilatarbelakangi oleh faktor ekonomi, pendidikan, dan peluang kerja yang lebih luas dibandingkan daerah asal. Banyak pendatang yang memiliki rumah di luar Jakarta, namun memilih untuk menyewa atau tinggal di indekos sebagai solusi hunian praktis selama bekerja di ibu kota. Dalam hal ini, indekos menjadi pilihan utama karena fleksibilitas sistem sewa serta kemudahan akses terhadap pusat aktivitas ekonomi dan perkantoran. Oleh karena itu, karakteristik lokasi dan fasilitas indekos menjadi pertimbangan penting yang memengaruhi keputusan individu dalam memilih tempat tinggal sementara (Kotler & Armstrong, dalam Susriani, 2023).

Pemilihan indekos pada umumnya dipengaruhi oleh dua faktor utama, yaitu lokasi dan fasilitas, yang secara langsung berdampak pada tingkat kenyamanan penghuni. Faktor lokasi strategis biasanya diukur melalui

kedekatan dengan tempat kerja, akses terhadap jalan raya, kemudahan transportasi, serta kedekatan dengan fasilitas umum seperti rumah makan dan pusat hiburan. Lokasi yang mudah dijangkau dan memiliki lalu lintas lingkungan yang kondusif cenderung meningkatkan rasa aman dan nyaman bagi penghuni. Hal ini sejalan dengan pendapat Tjiptono yang menyatakan bahwa akses, visibilitas, dan kondisi lingkungan merupakan indikator penting dalam menilai kualitas suatu lokasi (Handayani & Adji, 2022).

Selain lokasi, faktor fasilitas juga menjadi aspek krusial dalam menentukan kenyamanan penghuni indekos. Fasilitas yang umumnya dipertimbangkan meliputi kamar mandi dalam, tempat tidur, lemari pakaian, pendingin ruangan, dapur bersama, ruang tamu, serta ketersediaan area parkir. Keberadaan fasilitas yang memadai akan membantu penghuni dalam menjalani aktivitas sehari-hari secara lebih efektif dan efisien. Menurut Tjiptono, fasilitas merupakan segala sesuatu yang disediakan untuk mempermudah pengguna jasa dan memiliki peran penting dalam menciptakan pengalaman tinggal yang nyaman (Nissa, 2022).

Indekos yang berlokasi di Jalan Sa'aba No.25B Cipete Utara Jakarta Selatan merupakan salah satu indekos yang berada di kawasan strategis perkotaan. Berdasarkan hasil observasi awal, indekos ini memiliki dua tipe unit kamar dengan karakteristik fasilitas yang berbeda, sehingga memungkinkan adanya perbedaan tingkat kenyamanan antar penghuni. Lingkungan indekos relatif bersih, memiliki akses jalan yang cukup luas, serta berada di kawasan yang didominasi oleh hunian indekos lain. Kondisi tersebut menjadikan Indekos Sa'aba menarik untuk dikaji lebih lanjut sebagai objek penelitian.

Pra-survei yang dilakukan oleh peneliti menunjukkan bahwa sebagian besar penghuni menyatakan setuju bahwa akses menuju indekos mudah dan lokasi indekos mudah dilihat serta dijangkau. Namun demikian, terdapat perbedaan persepsi terkait kondisi lalu lintas lingkungan dan ketersediaan lahan parkir yang dianggap belum optimal oleh sebagian penghuni. Data pra-survei ini diperoleh melalui pengukuran menggunakan skala Guttman, yang menekankan pada jawaban tegas seperti setuju dan tidak setuju (Sugiyono, 2018). Hasil tersebut mengindikasikan adanya aspek lokasi dan fasilitas yang perlu dianalisis lebih mendalam.

Dari sisi fasilitas, Indekos Sa'aba telah menyediakan beberapa fasilitas utama seperti kamar mandi dalam, tempat tidur, lemari pakaian, pendingin ruangan, serta akses internet nirkabel. Fasilitas-fasilitas tersebut sesuai dengan kebutuhan dasar penghuni indekos, khususnya bagi kalangan pekerja yang mendominasi penghuni di lokasi tersebut. Namun, terdapat pula fasilitas yang belum tersedia, seperti kursi belajar, televisi, dan lahan parkir mobil, yang berpotensi memengaruhi tingkat kenyamanan tertentu. Kondisi ini menunjukkan bahwa ketersediaan fasilitas belum sepenuhnya memenuhi ekspektasi seluruh penghuni.

Kenyamanan dalam konteks hunian indekos merupakan konsep subjektif yang dipengaruhi oleh persepsi individu terhadap lingkungan fisik maupun nonfisik. Menurut Subiyantoro et al., kenyamanan merupakan suatu kontinum perasaan yang dinilai berdasarkan persepsi masing-masing individu, sehingga

tingkat kenyamanan antar penghuni dapat berbeda-beda (Subiyantoro et al., 2023). Faktor pencahayaan, sirkulasi udara, tata letak furnitur, serta kondisi lingkungan sekitar menjadi elemen penting dalam membentuk rasa nyaman. Dengan demikian, kenyamanan tidak hanya ditentukan oleh fasilitas fisik, tetapi juga oleh kondisi lingkungan dan interaksi sosial.

Dalam perspektif manajemen dan pemasaran jasa, kenyamanan pelanggan atau pengguna jasa merupakan salah satu indikator keberhasilan pengelolaan usaha. Lokasi dan fasilitas merupakan bagian dari bauran pemasaran jasa, khususnya pada unsur place dan physical evidence, yang berperan dalam membentuk persepsi konsumen terhadap kualitas layanan (Kotler & Armstrong, dalam Shanjaya et al., 2023). Indekos sebagai bentuk usaha jasa hunian perlu dikelola secara strategis agar mampu mempertahankan penghuni dalam jangka waktu yang lebih lama. Oleh karena itu, analisis terhadap lokasi dan fasilitas menjadi penting untuk meningkatkan daya saing indekos.

Berdasarkan wawancara awal dengan pemilik indekos, diketahui bahwa durasi sewa penghuni mengalami penurunan dalam beberapa tahun terakhir. Pada periode awal pendirian indekos sekitar tahun 2015, terdapat penghuni yang menyewa hingga hampir dua tahun, namun pada periode 2020–2024 durasi sewa rata-rata hanya berkisar antara tiga hingga empat bulan. Kondisi ini menunjukkan adanya permasalahan yang berpotensi berkaitan dengan kenyamanan hunian. Oleh sebab itu, diperlukan penelitian yang mampu mengidentifikasi faktor-faktor penyebab rendahnya durasi tinggal penghuni.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan tujuan untuk menggali secara mendalam persepsi penghuni terhadap lokasi dan fasilitas indekos. Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan peneliti memahami fenomena secara holistik berdasarkan sudut pandang subjek penelitian. Fokus utama penelitian kualitatif adalah pada makna dan pengalaman yang dirasakan langsung oleh penghuni selama tinggal di indekos.

Melalui pendekatan kualitatif, peneliti dapat memperoleh data yang bersifat deskriptif dan kontekstual melalui teknik observasi serta wawancara langsung. Metode ini memberikan ruang bagi informan untuk menyampaikan pengalaman, penilaian, serta harapan mereka secara terbuka terkait kenyamanan indekos. Dengan demikian, data yang diperoleh tidak hanya bersifat permukaan, tetapi mencerminkan kondisi nyata yang dialami penghuni.

Selain itu, penelitian kualitatif memungkinkan peneliti untuk menemukan dugaan atau proposisi yang berkaitan dengan tingkat kenyamanan penghuni indekos berdasarkan pola-pola yang muncul dari data lapangan. Melalui pendekatan ini, diharapkan dapat diperoleh gambaran yang utuh dan mendalam mengenai kondisi lokasi dan fasilitas indekos yang diteliti, serta faktor-faktor yang memengaruhi kenyamanan penghuni.

Berdasarkan fenomena dan uraian tersebut, penelitian ini difokuskan pada analisis lokasi strategis dan fasilitas yang berdampak pada kenyamanan penghuni Indekos Sa'aba di Jalan Sa'aba No.25B Cipete Utara Jakarta Selatan. Fokus penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi teoretis dalam

pengembangan kajian manajemen jasa hunian, khususnya indekos. Selain itu, hasil penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat praktis bagi pemilik indekos dalam merumuskan strategi pengelolaan dan pengembangan usaha. Dengan demikian, penelitian ini menjadi relevan untuk dilakukan baik dari sisi akademis maupun praktis.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif yang bertujuan untuk menggambarkan dan memahami secara mendalam fenomena kenyamanan penghuni indekos serta faktor-faktor yang memengaruhinya. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini lebih menekankan pada pemaknaan, persepsi, dan pengalaman subjek penelitian dibandingkan pengukuran angka atau statistik. Data yang dikumpulkan bersifat kualitatif, meliputi data hasil wawancara, observasi lapangan, serta dokumentasi yang relevan dengan objek penelitian. Melalui pendekatan ini, peneliti diharapkan mampu memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai kondisi indekos dan kenyamanan penghuni secara nyata dan kontekstual.

Penelitian ini dilaksanakan pada sebuah indekos yang berlokasi di Jl. H. Saaba No. 25B, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Pemilihan lokasi penelitian didasarkan pada pertimbangan strategis, yaitu tingginya persaingan indekos dan apartemen di wilayah tersebut serta karakteristik penghuni yang beragam. Waktu penelitian dilakukan pada tahap pra-survei berupa observasi dan wawancara yang berlangsung selama dua hari, yaitu pada tanggal 20 hingga 21 September 2024. Rentang waktu tersebut dinilai cukup untuk memperoleh data awal yang mendalam mengenai kondisi lingkungan, fasilitas, serta persepsi penghuni dan pengelola indekos.

Instrumen penelitian dalam penelitian kualitatif ini menempatkan peneliti sebagai instrumen utama yang berperan langsung dalam menentukan fokus penelitian, mengumpulkan data, serta menafsirkan hasil penelitian. Selain peneliti, instrumen lain yang digunakan meliputi panduan wawancara yang disusun secara sistematis untuk penghuni, pemilik, dan pengurus indekos agar data yang diperoleh tetap terarah dan relevan dengan tujuan penelitian. Alat bantu seperti alat tulis dan alat perekam digunakan untuk mendukung proses pencatatan dan perekaman data selama kegiatan observasi dan wawancara berlangsung. Dokumentasi dan studi literatur juga dimanfaatkan sebagai instrumen pendukung untuk memperkuat data lapangan dan membandingkannya dengan teori serta penelitian sebelumnya.

Unit analisis dalam penelitian ini mencakup individu dan fenomena yang berkaitan langsung dengan objek penelitian, yaitu pemilik indekos, pengurus indekos, dan penghuni indekos. Unit analisis tersebut dipilih karena masing-masing pihak memiliki peran dan perspektif yang berbeda dalam menciptakan serta merasakan tingkat kenyamanan indekos. Fokus utama analisis diarahkan pada fenomena kenyamanan penghuni sebagai faktor yang berpengaruh terhadap lamanya masa sewa indekos. Dengan menetapkan unit analisis tersebut, peneliti dapat memperoleh pemahaman yang lebih menyeluruh

mengenai hubungan antara fasilitas, lingkungan, pengelolaan indekos, dan kepuasan penghuni.

Prosedur pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui teknik wawancara, observasi, dan dokumentasi yang saling melengkapi satu sama lain. Wawancara dilakukan secara langsung dengan narasumber untuk menggali informasi mendalam terkait persepsi, pengalaman, dan keluhan penghuni serta pandangan pemilik dan pengurus indekos. Observasi dilakukan dengan mengamati kondisi fisik indekos, fasilitas, lingkungan sekitar, serta aktivitas yang berlangsung di lokasi penelitian. Untuk menjaga keabsahan data, peneliti menerapkan model pengujian kredibilitas data Lincoln dan Guba melalui triangulasi sumber dan metode, member check, serta perpanjangan pengamatan hingga data yang diperoleh dianggap jenuh dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini dilakukan untuk memperoleh gambaran menyeluruh mengenai tingkat kenyamanan penghuni indekos yang dipengaruhi oleh lokasi strategis dan fasilitas yang tersedia pada Indekos Sa'aba yang berlokasi di Jakarta Selatan. Fokus utama penelitian diarahkan pada pengidentifikasian faktor internal dan eksternal yang memengaruhi kenyamanan penghuni melalui pendekatan kualitatif deskriptif. Pengumpulan data dilakukan dengan melibatkan beberapa informan kunci yang dinilai memiliki pengalaman langsung dan pemahaman mendalam terhadap kondisi indekos.

Pemilihan informan dalam penelitian ini dilakukan secara purposive, yaitu berdasarkan pertimbangan relevansi, pengalaman, serta keterlibatan langsung informan terhadap objek penelitian. Informan utama terdiri atas pemilik indekos, penghuni indekos, serta penjaga indekos yang masing-masing memiliki sudut pandang berbeda namun saling melengkapi. Pemilik indekos memberikan informasi strategis terkait kebijakan, fasilitas, dan pengelolaan usaha, sementara penghuni indekos menyampaikan pengalaman langsung mengenai kenyamanan tinggal. Penjaga indekos berperan memberikan gambaran kondisi lingkungan, kebersihan, dan keamanan yang memengaruhi kehidupan sehari-hari penghuni.

Penghuni indekos yang dijadikan informan dipilih dengan mempertimbangkan variasi lama tinggal, latar belakang pekerjaan, serta intensitas penggunaan fasilitas. Hal ini bertujuan agar data yang diperoleh mencerminkan pengalaman yang beragam dan tidak bersifat homogen. Informasi yang diperoleh dari penghuni mencakup persepsi terhadap akses lokasi, kondisi lingkungan, ketersediaan fasilitas, serta tingkat keamanan. Selain itu, penghuni juga menyampaikan harapan dan saran yang berkaitan dengan peningkatan kualitas pelayanan indekos.

Penjaga indekos diposisikan sebagai informan pendukung yang memahami dinamika sosial dan kondisi lingkungan sekitar indekos secara langsung. Informasi yang disampaikan mencakup situasi keamanan, kebersihan, serta interaksi antara penghuni dan lingkungan sekitar.

Keberadaan penjaga indekos menjadi penting karena ia memiliki peran dalam menjaga kenyamanan lingkungan, meskipun tidak bertugas secara penuh selama 24 jam. Data dari penjaga indekos membantu memperkuat hasil observasi dan wawancara dari informan lainnya.

Indekos Sa'aba memiliki latar belakang sejarah yang cukup panjang sebelum akhirnya difungsikan sebagai tempat hunian. Sebelum tahun 2010, bangunan ini digunakan sebagai usaha wartel yang pada masanya ramai dikunjungi masyarakat. Seiring perkembangan teknologi komunikasi dan meningkatnya kepemilikan telepon pribadi, usaha wartel mengalami penurunan hingga akhirnya tutup pada akhir tahun 2009. Melihat peluang kawasan Cipete Utara yang strategis dan berkembang pesat, pemilik memutuskan untuk mengalihfungsikan bangunan tersebut menjadi indekos.

Pendirian Indekos Sa'aba pada tahun 2010 didasarkan pada pertimbangan lokasi yang berada di kawasan perkotaan Jakarta Selatan yang ramai oleh pekerja. Letaknya yang strategis di dekat pusat aktivitas ekonomi menjadikan indekos ini relevan sebagai hunian sementara bagi pekerja. Pemilik indekos melihat adanya kebutuhan pasar yang cukup besar terhadap hunian dengan harga terjangkau namun tetap nyaman. Sejak saat itu, indekos mulai beroperasi dan terus mempertahankan eksistensinya hingga saat ini.

Visi Indekos Sa'aba adalah menjadi pilihan utama bagi pencari hunian sementara di Jakarta Selatan dengan harga terjangkau serta lingkungan yang aman dan nyaman. Visi tersebut mencerminkan komitmen pemilik dalam menyediakan hunian yang dapat diakses oleh berbagai kalangan, khususnya pekerja. Untuk mewujudkan visi tersebut, indekos menetapkan beberapa misi utama yang berkaitan dengan penyediaan fasilitas, pelayanan, dan peningkatan kualitas secara berkelanjutan. Misi ini menjadi pedoman dalam pengelolaan dan pengembangan indekos.

Struktur organisasi Indekos Sa'aba tergolong sederhana, di mana pemilik indekos dibantu oleh satu orang penjaga indekos. Penjaga indekos bertugas menjaga kebersihan lingkungan dan membantu menciptakan kenyamanan bagi penghuni. Meskipun jumlah tenaga kerja masih terbatas, peran penjaga cukup signifikan dalam menjaga kondisi fisik lingkungan indekos. Ke depannya, penambahan tenaga kerja dapat menjadi pertimbangan untuk meningkatkan kualitas pengelolaan.

Hasil penelitian diperoleh melalui wawancara mendalam dengan penghuni indekos yang menempati unit lantai satu dan lantai dua. Sebagian besar penghuni menyatakan bahwa akses menuju indekos tergolong mudah karena lokasinya berada di pinggir jalan dan mudah ditemukan. Keberadaan indekos yang tidak berada di gang sempit menjadi nilai tambah bagi penghuni, terutama bagi mereka yang baru menetap di Jakarta. Aksesibilitas ini memberikan kemudahan mobilitas dan meningkatkan kenyamanan penghuni.

Dari sisi lalu lintas, sebagian penghuni menyatakan bahwa lingkungan indekos relatif tidak terlalu ramai meskipun dekat dengan jalan besar. Kondisi ini memberikan suasana yang lebih tenang, terutama pada siang hari di hari kerja. Namun demikian, terdapat perbedaan persepsi antar penghuni, di mana beberapa menyebut lalu lintas cukup ramai tetapi masih dalam batas yang tidak

mengganggu. Hal ini menunjukkan bahwa persepsi kenyamanan lalu lintas bersifat subjektif tergantung pada kebiasaan masing-masing penghuni.

Fasilitas parkir menjadi salah satu isu yang cukup sering disampaikan oleh penghuni indekos. Penghuni yang menggunakan kendaraan roda dua menilai fasilitas parkir sudah cukup memadai, sedangkan penghuni yang memiliki mobil merasa perlu adanya lahan parkir tambahan. Keterbatasan parkir mobil menjadi salah satu kelemahan yang dirasakan penghuni dan berpotensi memengaruhi tingkat kenyamanan. Meskipun demikian, sebagian penghuni tetap memilih tinggal di indekos ini karena faktor lokasi dan harga sewa.

Aspek keamanan menjadi perhatian penting bagi penghuni indekos, terutama terkait dengan kasus pencurian kendaraan di lingkungan sekitar. Meskipun indekos telah dilengkapi dengan CCTV di area gerbang, beberapa penghuni masih merasa perlu adanya peningkatan sistem keamanan. Persepsi rasa aman menjadi faktor krusial yang memengaruhi kenyamanan tinggal dan keputusan penghuni untuk bertahan dalam jangka panjang. Hal ini menunjukkan bahwa keamanan merupakan aspek yang perlu mendapatkan perhatian lebih serius dari pengelola.

Wawancara dengan pemilik indekos menunjukkan bahwa fasilitas yang disediakan disesuaikan dengan harga sewa yang ditetapkan. Pemilik menegaskan bahwa harga sewa indekos relatif terjangkau dibandingkan dengan indekos lain di sekitar Cipete. Fasilitas dasar seperti kamar mandi dalam, kasur, lemari, dan pendingin ruangan telah termasuk dalam biaya sewa. Penyesuaian antara harga dan fasilitas menjadi strategi pemilik untuk mempertahankan daya saing indekos. Kesesuaian antara harga sewa dan fasilitas yang disediakan tersebut kemudian dianalisis lebih lanjut dalam kerangka faktor internal melalui Matriks IFAS untuk mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan Indekos Sa'aba.

Tabel 1. Matriks IFAS

Faktor Strategis		Bobot	Rating	Skor
Strength	Lokasi indekos yang strategis dapat menjadi nilai tambah bagi Indekos menciptakan kenyamanan bagi penghuni.	0,7	3	2,1
	Harga yang terjangkau membuat indekos banyak peminat.	0,4	3	0,8
	Lingkungan indekos yang bersih dan nyaman membuat penghuni indekos betah dan akan sewa dengan jangka waktu yang lama.	0,7	4	2,8
	Indekos yang sudah dikenal dari mulut ke mulut menjadi media untuk promosi secara gratis.	0,4	2	0,8

Faktor Strategis		Bobot	Rating	Skor
	Peraturan indekos yang ketat menciptakan situasi indekos yang aman bagi penghuni.	0,1	3	0,3
Total Kekuatan		2,3		6,8
Weakness	Banyaknya pesaing seperti apartemen dan kos elit seperti cove.	0,1	2	0,2
	Banyak keluhan mengenai keamanan.	0,3	3	0,9
	Fasilitas indekos yang belum maksimal.	0,3	2	0,6
	Sulit untuk mengembangkan indekos menyesuaikan kemauan pasar.	0,2	2	0,4
	Kamar indekos yang cenderung kecil, akan kurang nyaman bagi sebagian orang.	0,4	2	0,8
Total Kelemahan		1,3		2,9

Berdasarkan hasil analisis IFAS, diketahui bahwa kekuatan utama Indekos Sa'aba terletak pada lokasi strategis dan lingkungan yang bersih serta nyaman. Faktor harga sewa yang terjangkau juga menjadi daya tarik yang signifikan bagi calon penghuni. Di sisi lain, kelemahan utama indekos adalah ukuran kamar yang relatif kecil serta keterbatasan fasilitas pendukung. Perbandingan skor menunjukkan bahwa kekuatan internal lebih dominan dibandingkan kelemahan yang dimiliki.

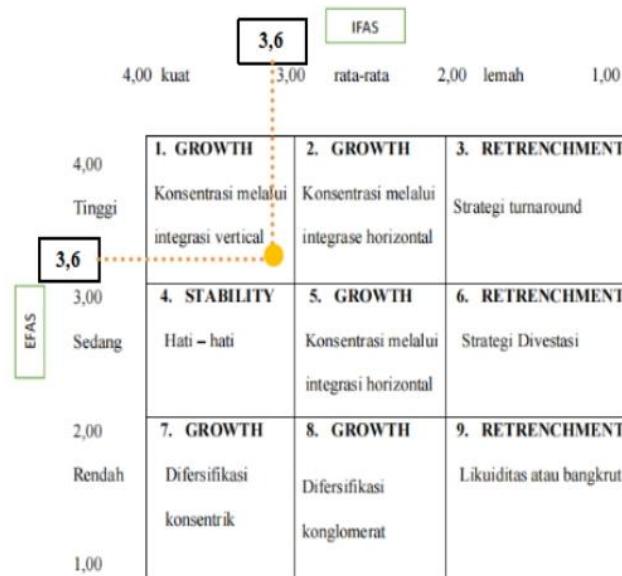
Tabel 2. Matriks EFAS

Faktor Strategis		Bobot	Rating	Skor
Opportunities	Akses mudah dapat meningkatkan kenyamanan dan efisiensi waktu penghuni.	0,3	3	0,9
	Cipete dikenal sebagai daerah dengan banyak kuliner dapat meningkatkan daya tarik indekos bagi penghuni yang mencari lokasi dengan akses mudah ke kuliner.	0,3	3	0,9
	Harga sewa yang kompetitif meningkatkan pendapatan dan reputasi indekos sebagai pilihan yang ekonomis dan terjangkau.	0,5	4	2
	Peningkatan nilai properti meningkatkan kesempatan untuk meningkatkan pendapatan.	0,5	2	1
	Membuka usaha pendukung dapat meningkatkan value indekos dengan menyediakan fasilitas yang lebih lengkap dan nyaman bagi penghuni.	0,1	1	0,1
Total Peluang		1,7		4,9

Faktor Strategis		Bobot	Rating	Skor
Threats	Persaingan indekos yang memiliki fasilitas yang lebih lengkap dapat membuat indekos kurang kompetitif dan sulit untuk menarik penghuni.	0,3	2	0,6
	Banyaknya apartemen dengan harga terjangkau membuat indekos kurang menarik bagi calon penghuni.	0,5	2	1
	Kondisi pandemi dapat mengurangi okupansi dan pendapatan indekos.	0,3	2	0,6
	Keterbatasan fasilitas membuat calon penghuni memilih alternatif indekos lainnya.	0,7	2	1,4
	Reputasi buruk dari mantan penghuni indekos.	0,1	2	0,3
Total Ancaman		1,9		3,9

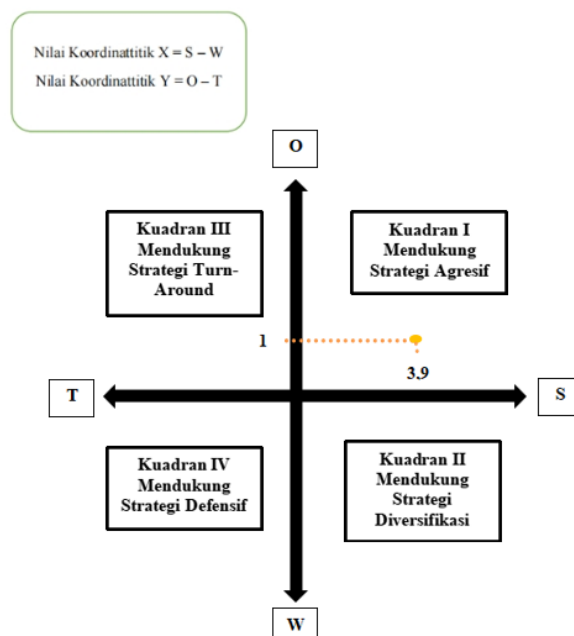
Analisis EFAS menunjukkan bahwa peluang terbesar yang dimiliki indekos berasal dari harga sewa yang kompetitif dan peningkatan nilai properti di kawasan Cipete. Lokasi yang dikenal sebagai pusat kuliner juga menjadi peluang untuk meningkatkan daya tarik indekos. Namun demikian, ancaman utama datang dari keterbatasan fasilitas dan persaingan dengan apartemen serta indekos lain yang menawarkan fasilitas lebih lengkap. Hasil ini menunjukkan bahwa peluang eksternal masih dapat dimanfaatkan untuk mengatasi berbagai ancaman yang ada.

Hasil pengolahan Matriks IFAS dan EFAS menunjukkan bahwa Indekos Sa'aba memiliki kemampuan yang cukup baik dalam merespons kondisi internal dan eksternal. Nilai total IFAS yang lebih besar dibandingkan kelemahan menunjukkan kondisi internal yang relatif kuat. Demikian pula, nilai total EFAS yang lebih besar dibandingkan ancaman menunjukkan bahwa indekos memiliki peluang yang dapat dimanfaatkan secara optimal. Kondisi ini menjadi dasar dalam penentuan strategi pengembangan indekos.



Gambar 1. Matriks IE

Berdasarkan hasil Matriks IE, posisi Indeks Sa'aba berada pada kuadran pertumbuhan atau growth. Posisi ini menunjukkan bahwa indeks berada dalam kondisi yang memungkinkan untuk melakukan pengembangan usaha. Strategi pertumbuhan dapat dilakukan melalui peningkatan kualitas layanan, perbaikan fasilitas, serta penguatan promosi. Dengan strategi ini, indeks diharapkan mampu meningkatkan tingkat hunian dan kepuasan penghuni.



Gambar 2. Diagram analisis SWOT Indeks

Analisis SWOT menunjukkan bahwa titik koordinat indeks berada pada kuadran I, yang mendukung strategi agresif. Posisi ini menandakan bahwa indeks memiliki kekuatan dan peluang yang cukup besar untuk

dikembangkan. Strategi agresif dapat dilakukan dengan memaksimalkan keunggulan lokasi dan harga yang terjangkau. Selain itu, peningkatan keamanan dan fasilitas dapat menjadi langkah strategis untuk mempertahankan reputasi positif indekos.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kenyamanan penghuni indekos dipengaruhi oleh kombinasi faktor lokasi, fasilitas, harga, dan keamanan. Lokasi yang strategis dan harga terjangkau menjadi faktor utama yang menarik penghuni untuk memilih Indekos Sa'aba. Namun demikian, keterbatasan fasilitas dan isu keamanan berpotensi mengurangi tingkat kenyamanan jika tidak segera ditangani. Oleh karena itu, pengelolaan yang adaptif dan responsif menjadi kunci dalam menjaga keberlangsungan indekos.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pengaruh lokasi strategis dan fasilitas terhadap kenyamanan penghuni Indekos Sa'aba di Jalan Sa'aba No.25B Cipete Utara Jakarta Selatan, dapat disimpulkan bahwa lokasi indekos yang strategis memiliki pengaruh signifikan terhadap kenyamanan penghuni, ditunjukkan melalui kemudahan akses, visibilitas bangunan dari jalan utama, serta kondisi lalu lintas lingkungan yang relatif tenang. Selain itu, fasilitas yang tersedia pada dasarnya telah mencukupi kebutuhan dasar penghuni, namun masih terdapat kendala pada aspek keamanan dan keterbatasan fasilitas pendukung seperti lahan parkir dan dapur bersama yang berdampak pada kenyamanan tinggal jangka panjang. Hasil analisis juga menunjukkan bahwa Indekos Sa'aba berada pada fase pertumbuhan (growth) dan mendukung penerapan strategi agresif, yang menandakan bahwa indekos memiliki potensi pengembangan usaha yang besar meskipun masih menghadapi tantangan terutama pada aspek keamanan lingkungan.

Berdasarkan kesimpulan penelitian, peneliti menyarankan agar pemilik Indekos Sa'aba menerapkan strategi agresif melalui peningkatan investasi pada aspek fasilitas dan keamanan, seperti penambahan lahan parkir, penyediaan fasilitas bersama, serta penambahan penjaga indekos selama 24 jam guna meningkatkan rasa aman penghuni. Selain itu, pemilik indekos juga disarankan untuk melakukan inovasi dengan menyediakan variasi tipe kamar dan memperhatikan desain interior agar aspek estetika hunian semakin meningkat, sehingga tidak hanya memperkuat kenyamanan penghuni, tetapi juga mendorong loyalitas penghuni dan memperpanjang durasi masa sewa sebagai upaya meningkatkan daya saing indekos di kawasan Cipete Utara.

DAFTAR PUSTAKA

- Nissa. (2022). Pengaruh Fasilitas Kenyamanan Terhadap Kepuasan Penumpang Di Bandar Udara Internasional Supadio Pontianak. *Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora*, 4(1), 51–58.
- Susriani. (2023). Pengaruh Kestrategisan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian Fashion (Studi Kasus Pieno Boutique Pekanbaru). 2(2), 208–214.

Yonatan, A. Z. (2025). *21% Warga Jakarta Tinggal di Rumah Kontrak*. GoodStats Data. <https://data.goodstats.id/statistic/21-warga-jakarta-tinggal-di-rumah-kontrak-jE5tN>