

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Kost-kostan merupakan peluang usaha yang sudah dibidang sejak lama ditekuni oleh beberapa masyarakat di Indonesia. Banyak urgensi-urgensi yang terjadi sejak zaman dahulu yang membuat mengapa usaha tempat tinggal sewaan ini menjadi salah satu peluang bisnis yang menguntungkan di zaman modern saat ini. Seiring dengan berkembangnya zaman dan berjalannya waktu, manusia akan terus memerlukan tempat untuk tinggal. Kebutuhan ini terus meningkat terutama pada daerah perkotaan. Banyaknya kegiatan yang menjanjikan di daerah perkotaan seperti pekerjaan dan juga pendidikan membuat meningkatnya faktor urbanisasi penduduk dengan bertujuan memperbaiki taraf hidupnya. Urbanisasi semakin meningkat terutama bagi para perantau yang ingin menempuh pendidikan di perguruan tinggi ternama yang sebagian besar berada pada kota besar.

Perkembangan perguruan tinggi di Indonesia mengalami perkembangan pesat sejak era orde baru, dimana pemerintah merancang lewat rencana pembangunan 5 tahun (repelita) merencanakan berbagai pembangunan di segala bidang, termasuk bidang pendidikan. Perkembangan perguruan tinggi di Indonesia hingga saat ini sudah menghasilkan beberapa universitas yang sudah sampai dikenal hingga mancanegara, seperti Universitas Indonesia, dan juga Universitas Gadjah Mada. Kemajuan dari perkembangan perguruan tinggi ini juga membawa pentingnya aspek lain termasuk juga kebutuhan tempat tinggal bagi para mahasiswa yang bukan berasal dari kota lokasi perguruan tinggi yang dituju. Pesatnya perkembangan perguruan

tinggi baik swasta maupun negeri di Indonesia tidak diikuti oleh ketersediaan tempat tinggal para mahasiswa seperti asrama dan sebagainya. Pada akhirnya masyarakat yang tinggal di lingkungan perguruan tinggi mempersilahkan mahasiswa untuk menempati rumah mereka yang disewakan / disebut juga dengan kost-kostan.

Masyarakat sekitar mencoba untuk merambah dunia usaha jasa dan mempersiapkan beberapa kamar kosong yang akan disewakan kepada mahasiswa perantau yang membutuhkan. Kost-kostan pada awalnya menjadi penghasilan sampingan bagi keluarga yang rumahnya terletak di wilayah lingkungan perguruan tinggi. Dalam perkembangannya seiring dengan penambahan jumlah mahasiswa, kost-kostan menjadi peluang bisnis baru bagi masyarakat Indonesia. Banyak kost-kostan yang dibangun di lingkungan-lingkungan yang strategis, tidak hanya lingkungan perguruan tinggi, dan juga perkantoran yang tersebar di berbagai wilayah.

Rumah kost / kost-kostan merupakan sebuah jasa yang menawarkan suatu ruangan atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu dalam periode tertentu. Kata kost di serap dari frasa bahasa Belanda yaitu “in de kost”. Terjemahan dari bahasa Belanda ini sebenarnya berarti “makan di dalam”, tetapi dapat pula berarti “tinggal” dan ikut ke dalam rumah tempat menumpang untuk tinggal sementara (Triansah:2014). Menurut Damayanti dan Kholil (2016), Rumah kost adalah suatu rumah yang disewakan kepada pihak lain dengan menggunakan fasilitas-fasilitas tertentu pada harga yang lebih terjangkau daripada di hotel/penginapan. kost kost lebih akrab digunakan sebagai domilisi sementara, sebab kebanyakan tempat kost disewa pada jangka waktu yang lama dari pada hotel atau penginapan yang memakai hitungan hari saja.

Dengan kondisi yang ada, tentunya menjadi sebuah peluang usaha baru bagi penduduk asli Jakarta yang pasti setidaknya memiliki satu properti berupa rumah yang terletak strategis di Ibukota. Kegiatan bisnis inipun terbuka. Semua orang yang memiliki modalnya bisa melengkapi terjadinya kegiatan usaha dalam keadaan ini dengan memenuhi kebutuhan si perantau, tentunya dibutuhkan pengelola kost-kostan.

Setiap pengelola kost-kostan ini pasti menginginkan agar usahanya bisa berjalan dengan baik dan lancar, sehingga sebelum memulai usaha, mereka telah mengatur sistem pengelolaannya. Adanya sistem pengelolaan bertujuan untuk mengendalikan usaha yang sedang dijalankan sehingga dapat mencapai tujuan dari suatu usaha tersebut. Istilah pengelola usaha ini tentu sudah tidak awam lagi bagi kalangan masyarakat. Istilah ini sudah menjadi bahasa sehari-hari terutama bagi para pelaku usaha di sekitar kita. Pengelolaan merupakan sebuah proses yang khas, yang didalamnya terdiri dari *planning, organizing, actuating, and controlling*. Keempat hal tersebut dijalankan secara beriringan dengan maksud menentukan serta mencapai sasaran yang ditetapkan, tentunya dengan bantuan manusia dan sumber-sumber daya yang lainnya.

Pengelolaan usaha kost-kostan sangat diperlukan karena adanya peranan yang sangat penting, tanpa adanya pengelolaan yang baik maka usaha kost-kostan tidak bisa berjalan dengan semestinya. Tujuan utamanya ialah agar segenap sumber daya yang menjalankan seperti para pekerja rumah kost, peralatan maupun sarana yang ada di dalam kost dapat bermanfaat dengan semestinya. Hal ini tentu menjadi sebuah peluang bisnis bagi masyarakat yang memang berdomisili di Ibukota dan juga memiliki unit yang berada di tempat strategis seperti di lingkungan universitas.

Berdasarkan pra penelitian yang telah dilakukan, usaha kost-kostan ini sudah lama sekali telah menjadi salah satu bisnis pilihan di kalangan masyarakat Jakarta. Semakin mudah akses menuju tempat kegiatan para perantau, semakin tinggi pula nilai sewanya dan juga tentu dengan berbagai fasilitas yang telah ditawarkan. Tanpa harus mengkhawatirkan rate harga terlalu mahal atau sejenisnya, kost-kostan tetap akan laku karena telah menjadi salah satu kebutuhan primer bagi perantau tersebut. Perantau pasti memilih sebuah kost-kostan yang terbaik dari segi fasilitas maupun akses. Namun seperti apa kata pepatah "*Kehidupan itu seperti roda yang berputar*" Di masa pandemi Covid-19 ini, usaha kostan tidaklah sama besar peluangnya seperti sebelum keadaan ini.

Hingga saat ini Covid-19 menjadi hal yang menggemparkan pada seluruh dunia. Virus Covid-19 ini merupakan penyakit yang menular. Penyakit ini menyebar luas ke semua penjuru termasuk Negara Indonesia. hingga saat ini rakyat di semua dunia khususnya rakyat Negara Indonesia merasakan akibat dari penyakit ini (Amalia:2020). Saat ini pemerintah dan masyarakat dituntut untuk selalu siap dalam menghadapi situasi darurat serta bertindak responsif dalam mengantisipasi dampak yang berkepanjangan dari covid-19 terhadap berbagai sektor secara menyeluruh. Pandemi covid-19 saat ini bukan hanya dipandang sebagai masalah darurat kesehatan masyarakat semata, tetapi memiliki efek domino yang merembet kepada masalah kemanusiaan yang dapat berdampak pada aspek sosial, ekonomi, bahkan dapat mempengaruhi fundamental perekonomian nasional secara umum (Nurul:2021)

Pandemi covid-19 yang memberi dampak terhadap seluruh dunia yang berdampak pada semua aspek termasuk didalamnya bidang ekonomi dan sektor jasa

yang menyebabkan pengusaha kost-kostan terkena dampak langsung akibat aktivitas perkuliahan yang dialihkan secara *online*. Pembelajaran secara *online* di satu sisi efektif dalam mencegah penyebaran virus covid-19. Tapi lain sisi juga memberi dampak pada aspek ekonomi dan sektor jasa yang punya keterkaitan dalam bidang pendidikan, seperti usaha kost-kostan di lingkungan perguruan tinggi. Dampak-dampak yang terlihat jelas pastinya berkurangnya konsumen dari jasa kost-kostan. Dengan adanya pandemi covid-19, maka sektor usaha kost-kostan mengalami stagnan dalam usahanya. Hal ini menyebabkan para pengusaha kost-kostan di berbagai kota di Indonesia harus membuat strategi adaptasi agar dapat bertahan ditengah dampak ekonomi dari masa pandemi covid-19 yang mereka hadapi.

Maka dengan adanya kondisi tersebut, peneliti tertarik dan ingin mengidentifikasi bagaimana strategi adaptasi para pengelola rumah kost dalam menghadapi permasalahan yang sedang terjadi dalam dunia usaha kost-kostan yang baru saja diterpa kondisi pandemi covid-19 dan membuat semua situasi berubah. Oleh sebab itu, dengan dasar uraian diatas, peneliti akan mengkaji permasalahan ini lebih dalam dengan mengangkat judul penelitian **“Strategi Adaptasi Pengelola Kost-kostan Pasca Pandemi Covid-19 ( Studi Deskriptif Kost-kostan di Lingkungan Universitas Negeri Jakarta ) “**

## **B. Pembatasan Masalah**

Berdasarkan Latar Belakang yang tertera, tentu peneliti membutuhkan batasan-batasan masalah dalam penelitian ini. Hal tersebut ditujukan agar hasil penelitian ini jelas dan terarah. Batasan-batasan masalah yang ditentukan peneliti ialah mengidentifikasi strategi adaptasi yang dilakukan pengelola kost-kostan pasca

menghadapi situasi pandemi Covid-19 dengan studi deskriptif kost-kostan yang berada di lingkungan Universitas Negeri Jakarta, yaitu kelurahan rawamangun.

### **C. Perumusan Masalah**

Dalam Latar belakang yang tertera, dapat ditarik beberapa perumusan masalah terkait yang akan diteliti sebagai berikut :

1. Bagaimana kondisi pengelolaan kost-kostan pasca pandemi Covid-19 berlangsung ?
2. Bagaimana strategi adaptasi yang diterapkan oleh pengelola kost-kostan pasca situasi pandemi Covid-19 ?

### **D. Manfaat Penelitian**

#### 1. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan judul yang tertera. Selain itu, diharapkan penelitian ini menjadi tambahan sebuah informasi yang bermanfaat untuk dikaji.

#### 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat dan dapat diambil nilai positifnya bahwa disetiap keadaan, seluruh manusia harus selalu siap menghadapi situasi-situasi yang semakin susah ditebak dan juga memiliki kepekaan untuk memikirkan strategi kedepannya. Hasil penelitian ini juga diharapkan bermanfaat sebagai bahan bacaan bag penelitian terkait strategi adaptasi pada situasi lainnya.