

## Analisis Kesejahteraan Pelaku Usaha Kost Di Area Kampus Pada Masa Pandemi Covid-19 Di Kota Malang

Achmad Zulfan Baharuddin  
Universitas Negeri Malang  
Email: Achmadzulfan787@gmail.com

**Abstract.** *Research on the analysis of the level of welfare of boarding business actors in the campus area during the Covid-19 pandemic in Malang City. Sources of data in this study are primary data and secondary data. The primary data used are the results of interviews and observations with boarding house business owners in the campus area in Malang city. While the secondary data used are articles, books, and laws and regulations related to this research. From this research, the researchers found that boarding house business owners in Malang City have experienced a decline because many boarding houses are empty, they still pay boarding operational costs ( water, wi fi, electricity, and boarding taxes), and still make repairs if there is damage. When face-to-face lectures were reinstated on campus, all boarding house owners experienced an increase in welfare because empty boarding rooms began to be filled and income began to return to normal.*

**Keywords:** *Welfare Analysis, Covid-19, Qualitative*

**Abstrak.** Penelitian mengenai analisis tingkat kesejahteraan pelaku usaha kost Di area kampus pada masa pandemi covid-19 Di Kota Malang. Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang digunakan adalah hasil wawancara dan observasi kepada para pemilik usaha kost di area kampus di kota malang. Sedangkan data sekunder yang digunakan adalah artikel, buku, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini. Dari penelitian ini peneliti mendapatkan hasil para pemilik usaha kos di Kota Malang mengalami penurunan karena banyak kamar kos yang kosong, mereka tetap membayar biaya operasional kos (air, wifi, listrik, dan pajak kos), dan tetap melakukan perbaikan jika ada kerusakan. Saat diberlakukan kembali kuliah tatap muka di kampus, semua pemilik kos mengalami peningkatan kesejahteraan karena kamar kos yang kosong mulai terisi dan pendapatan mulai kembali normal.

**Kata kunci:** *Analisis Kesejahteraan, Covid-19, Kualitatif*

### PENDAHULUAN

Tempat tinggal merupakan kebutuhan primer bagi manusia, selain sebagai tempat berteduh dari terik matahari dan hujan, tempat tinggal juga melindungi manusia

dari hewan-hewan liar. Dari kebutuhan tersebut sehingga dimanapun manusia hidup selalu memerlukan tempat tinggal, seperti halnya bagi para mahasiswa yang notabene merupakan penduduk pendatang pada kota-kota dimana mereka menempuh pendidikan. Kota Malang merupakan salah satu kota yang memiliki jumlah universitas yang terhitung cukup banyak. Dari keadaan tersebut memunculkan kebutuhan tempat tinggal yang semakin meningkat setiap tahunnya di Kota Malang. Searah dengan hal tersebut sehingga memunculkan peluang usaha kost sebagai salah satu peluang usaha yang cukup menjajikan untuk digeluti oleh masyarakat kota Malang.

Covid-19 bermula dan terdeteksi di negara Wuhan, China, pada Desember 2019 dan mulai tersebar ke penjuru dunia termasuk Indonesia pada Maret 2020. Masuknya wabah Covid-19 ke Indonesia, diumumkan pada tanggal 02 Maret 2020. Sampai dengan tanggal 30 Mei 2021, sudah terdapat 1.803.361 kasus Covid-19 di Indonesia dan menempatkan Indonesia pada posisi ke-18 untuk negara dengan kasus Covid-19 terbesar di dunia, meluasnya wabah ini dapat memiliki dampak yang berbeda-beda pada setiap negara.

Banyak negara yang memutuskan menutup sekolah, perguruan tinggi maupun universitas, termasuk Indonesia. Pemerintah Indonesia melalui Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan (Kemendikbud) bergerak melakukan berbagai penyesuaian dalam pembelajaran yang tidak membebani guru dan siswa, namun sarat dengan nilai-nilai penguatan karakter seiring dengan perkembangan status kedaruratan Covid-19. Penyesuaian tersebut tercatat dalam Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2020 tentang Pencegahan Covid-19 pada Satuan Pendidikan serta Surat Edaran Mendikbud Nomor 4 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Kebijakan Pendidikan Dalam Masa Darurat Penyebaran *Coronavirus Disease* (Covid-19). (Humas Sekretaris Kabinet, 2020).

Sehingga perubahan perilaku tersebut sangat berpengaruh terhadap usaha kost yang ada di Kota Malang. Dari kepulangan sebagian besar Mahasiswa pendatang tersebut mengakibatkan banyak kos yang kosong, bahkan banyak juga para mahasiswa yang mengemasi barang-barang mereka dari kost yang sebelumnya digunakan sebagai tempat tinggal selama di Kota Malang.

Namun tidak dapat dipungkiri banyak cara yang dilakukan pemilik usaha kost sebagai strategi yang diharapkan dapat menarik minat mahasiswa. Tetapi karena pandemi ini belum berakhir, mahasiswa masih harus belajar daring sehingga mereka

belum kembali ke perantauan menyebabkan konsumen usaha kost masih turun dibandingkan sebelum adanya pandemi Covid-19. Para pemilik usaha kost juga masih harus membayar sejumlah biaya operasional untuk menjaga dan merawat usaha mereka dan ini menyebabkan pengeluaran mereka tetap sedangkan pendapatan mereka turun.

### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Menurut Keirl dan Miller dalam Moleong (2007) yang dimaksud dengan metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, di mana peneliti adalah sebagai instrument kunci, teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara purposive sampling, analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian bersifat deskriptif. Artinya data yang dikumpulkan bukan berupa angka-angka, melainkan data tersebut berasal dari naskah wawancara, catatan lapangan, dokumen pribadi, catatan memo, dan dokumen resmi lainnya.

Metode penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang merupakan metode-metode untuk mengeksplorasi dan memahami makna yang-oleh sejumlah individu atau sekelompok orang dianggap berasal dari masalah sosial atau kemanusiaan (Creswell, 2014:4). Jenis penelitian kualitatif deskriptif. digunakan untuk menjelaskan kondisi yang sebenarnya terjadi berdasarkan kejadian yang ada mengenai “Analisis kesejahteraan pelaku usaha kost di area kampus pada masa pandemic covid-19 di kota Malang”. Data penelitian yang diambil berupa data deskriptif yaitu kutipan ucapan atau tulisan atau keterangan-keterangan yang diambil dari hasil wawancara, observasi awal, catatan lapangan, dokumen-dokumen pribadi, catatan memo dan hasil dari dokumentasi resmi lainnya

### **Teknik Penentuan Informan**

Dalam menentukan informan peneliti menggunakan teknik purposive sampling karena diharapkan kriteria dari informan yang diperoleh benar-benar sesuai dengan fokus pada penelitian kali ini. Kriteria informan kali ini berdasarkan pada para pemilik kost yang berada di sekitar area kampus dikota Malang serta dari informasi yang di dapat pada obserfasi awal peneliti dimana usaha kost yang menjadi sampel penelitian dinilai cukup terpengaruh oleh pandemic covid 19.

### **Sumber Data**

Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang digunakan adalah hasil wawancara dan observasi kepada para pemilik usaha kost di area kampus di kota Malang. Sedangkan data sekunder yang digunakan adalah artikel, buku, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini.

### **Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Peneliti akan melakukan observasi lapangan ke tempat penelitian untuk melihat masalah secara langsung. Wawancara mendalam secara umum biasa disebut proses memperoleh keterangan objek penelitian untuk tujuan penelitian dengan menggunakan cara Tanya jawab sambil bertatap muka. Dokumentasi yang digunakan peneliti dapat berbentuk gambar, dan catatan hasil dari wawancara yang dilakukan oleh peneliti.

### **Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data dimulai dari reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan atau verifikasi data. Reduksi data merupakan proses pemilihan, pemusatan perhatian, penyederhanaan, pengabstrakan dan transparansi data kasar yang muncul dari catatan lapangan. Penyajian data dimaksudkan agar lebih mempermudah bagi peneliti untuk dapat melihat gambaran secara keseluruhan atau bagian-bagian tertentu dari data penelitian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Rumah kos menjadi usaha yang bergerak di bidang jasa dan sangat berpotensi karena semakin tinggi tingkat urbanisasi di Indonesia (Sianturi, Piarsa, & Purnawan, 2018). Salah satu penyebab urbanisasi yang tinggi di Indonesia adalah para mahasiswa yang menempuh pendidikan sarjana atau master di perguruan tinggi berasal dari luar kota atau luar Jawa. Hal ini mengakibatkan permintaan terhadap sewa kos semakin meningkat karena para mahasiswa memerlukan tempat tinggal sementara saat sedang menempuh pendidikan.

Kesejahteraan pemilik usaha kos dapat dilihat dari pendapatan yang mereka peroleh dari persewaan kos, ada atau tidaknya diversifikasi usaha, dan ada atau tidaknya

sumber pendapatan lain. Kesejahteraan pemilik usaha kos menurun saat pandemi Covid-19 karena jumlah pendapatan mereka menurun drastis sedangkan mereka harus tetap membayar biaya operasional kos seperti wifi, air, listrik, dan pajak kos bagi bangunan kos dengan jumlah kamar lebih dari sepuluh kamar.

Peneliti telah selesai melakukan penelitian di beberapa kos di Kota Malang. Dalam bab ini peneliti akan menyajikan informasi yang didapat dari observasi dan wawancara. Informasi yang disajikan merupakan olahan data wawancara dari lima narasumber yang memiliki usaha kos di Kota Malang. Narasumber tersebut adalah Bapak Janalis (pemilik kos di Jalan Watu Gong Nomor 41), Ibu Sunati (pemilik kos di Jalan Tirto Utomo Gang 8 Nomor 15D), Bapak Edy (pemilik kos di Garden Palma Blok a19), Bapak Jainudin (pemilik kos di Jalan Bendungan Jati Luhur Nomor 42), dan Bapak Heru (pemilik kos di Jalan Tirto Utomo Gang 8). Rangkuman pendapatan bruto pemilik kos di Kota Malang sebelum pandemi Covid-19 (saat semua kamar dalam bangunan kos yang dimiliki penuh) dan saat pandemi Covid-19 dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1

No	Pemilik Kos	Pendapatan (dalam rupiah per bulan)		Selisih
		Sebelum pandemi Covid-19	Saat pandemi Covid-19	
1	Janalis	500.000 x 7 kamar =3.500.000	250.000 x 3 kamar =750.000	4.550.000- 1.010.000= 3.540.000
		525.000 x 2 kamar =1.050.000	260.000 x 1 kamar =260.000	
		Total 4.550.000	Total 1.010.000	
2	Sunati	600.000 x 10 kamar =6.000.000	550.000 x 3 kamar =1.650.000	6.000.000- 1.650.000= 4.350.000
		Total 6.000.000	Total 1.650.000	

3	Edy	400.000 x 5 kamar =2.000.000	400.000 x 2 kamar =800.000	9.200.000- 1.600.000= 7.600.000
		800.000 x 9 kamar =7.200.000	800.000 x 1 kamar =800.000	
		Total 9.200.000	Total 1.600.000	
4	Jainudin	650.000 x 20 kamar =13.000.000	400.000 x 10 kamar =4.000.000	31.000.000- 6.350.000= 24.650.000
		700.000 x 15 kamar =10.500.000	450.000 x 3 kamar =1.350.000	
		750.000 x 10 kamar =7.500.000	500.000 x 2 kamar =1.000.000	
		Total 31.000.000	Total 6.350.000	
5	Heru	500.000 x 19 kamar = 9.500.000	500.000 x 6 kamar = 3.000.000	9.500.000- 3.000.000= 6.500.000
		Total 9.500.000	Total 3.000.000	

Berdasarkan Tabel 1 dapat diketahui selisih pendapatan pemilik usaha kos di Kota Malang. Selisih pendapatan terendah adalah milik Bapak Janalis yaitu 3.540.000 dengan jumlah kamar kosong sebanyak lima kamar dari sembilan kamar, sedangkan selisih pendapatan tertinggi adalah milik Bapak Jainudin yaitu 24.650.000 dengan jumlah kamar kosong sebanyak tiga puluh kamar dari empat puluh lima kamar.

Berdasarkan hasil penelitian Purnamasari *et al* (2022) di sekitar Kampus UNNES Kota Semarang dapat diketahui bahwa pemilik usaha kos di sekitar kampus UNNES juga mengalami penurunan pendapatan. Dari hasil wawancara pada ketiga narasumber mengatakan bahwa dalam masa perkuliahan secara *hybrid* belum tentu bisa memperbaiki perekonomian seperti semula karena masa kontrak kos yang masih belum normal. Seperti narasumber pertama yang mengalami penurunan omzet dari Rp 100.000.000,00/tahun menjadi Rp 15.000.000,00/tahun. Narasumber kedua penurunan

omzet dari Rp 132.000.000,00/tahun menjadi Rp 12.000.000,00/tahun. Narasumber ketiga mengalami penurunan omzet dari Rp 72.000.000,00/tahun menjadi Rp 0/tahun.

Sumber pendapatan lain yang dimiliki narasumber (pemilik usaha kos di Kota Malang) berbeda-beda. Ada yang memiliki sumber pendapatan lain dari gaji bekerja sehari-hari seperti Bapak Jainudin yang bekerja sebagai guru, Bapak Edy yang akhirnya memutuskan mendapatkan penghasilan tambahan setelah terjadi pandemi Covid-19 dengan bekerja sebagai ojek *online*, Ibu Sunati yang memiliki usaha warung sate, serta Bapak Janalis dan Bapak Heru yang memilih memanfaatkan uang pensiunan mereka. Salah satu strategi yang dapat dilakukan pemilik usaha kos di Kota Malang adalah memanfaatkan teknologi sebagai media marketing karena target pasar para pemilik kos yang dekat dengan kampus di Kota Malang ini adalah para mahasiswa yang merupakan generasi Z. Generasi Z (mahasiswa kelahiran tahun 1997-2012) adalah generasi yang bergantung pada teknologi dan cenderung mencari hal yang mudah dan instan.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Simpulan yang dapat diambil berdasarkan pembahasan di atas adalah:

1. Kesejahteraan pemilik usaha kos di Kota Malang dapat dilihat dari pendapatan yang mereka peroleh dari persewaan kos. Kesejahteraan pemilik usaha kos di Kota Malang mengalami penurunan karena banyak kamar kos yang kosong, mereka tetap membayar biaya operasional kos (air, wifi, listrik, dan pajak kos), dan tetap melakukan perbaikan jika ada kerusakan. Saat diberlakukan kembali kuliah tatap muka di kampus, semua pemilik kos mengalami peningkatan kesejahteraan karena kamar kos yang kosong mulai terisi dan pendapatan mulai kembali normal.
2. Strategi yang dilakukan pemilik usaha kos di Kota Malang saat pandemi Covid-19 berlangsung adalah menurunkan harga kos, mengubah sistem pembayaran kos, dan tetap memberikan fasilitas yang nyaman bagi penyewa kos. Sedangkan strategi yang dilakukan pemilik usaha kos di Kota Malang setelah pandemi Covid-19 adalah memasang iklan di berbagai media sosial, memperbaiki fasilitas kos yang rusak, membuat banner di depan kos, membuat brosur dan menyebarkannya.

### **Saran**

Saran yang dapat peneliti berikan kepada berbagai pihak sebagai berikut:

1. Pemilik usaha kos di Kota Malang diharapkan lebih giat untuk melakukan promosi di media sosial agar kamar kos cepat terisi penuh dan pendapatan kembali normal.
2. Pemerintah Kota Malang sebaiknya memberikan keringanan terkait pajak kos yang masih diberlakukan saat pandemi Covid-19. Pemerintah Kota Malang seharusnya tidak menggunakan jumlah kamar sebagai patokan dalam membayar pajak kos karena harga persewaan setiap kos juga berbeda-beda.

### **REFERENSI**

- Alodokter. (2020). **Virus Corona**. <https://www.alodokter.com/virus-corona> (28 Desember 2020)
- Apita, G.V., Pangemanan, S.S., & Warongan, J.D.L. (2019). Analisis Kepatuhan Pemilik Rumah Kos Dalam Memenuhi Kewajiban Pajak Hotel Di Kelurahan Kleak Kecamatan Malalayang. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*. 14(2): 243-251.
- Basilaia, G., & Kvavadze, D. (2020). Transition to Online Education in Schools during a SARS-CoV-2 Coronavirus (COVID-19) Pandemic in Georgia. *Pedagogical Research*, 5(4). <https://doi.org/10.29333/pr/7937>
- BN. Marbun, Kamus Manajemen, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2003), hlm. 230
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 1998), hlm. 185 2
- Fauzan, Herdanang Ahmad. (2020). Upaya Bisnis Indekos Ibu Kota Bertahan di Tengah Pandemi. [https://kabar24.bisnis.com/read/20201030/15/1311615\\_/upaya-bisnis-indekos-ibu-kota-bertahan-di-tengah-pandemi](https://kabar24.bisnis.com/read/20201030/15/1311615_/upaya-bisnis-indekos-ibu-kota-bertahan-di-tengah-pandemi) (30 Desember 2020)
- Floresti, D.A., Rasmursi, Binardjo, G. (2021). Valuasi Ekonomi Potensi Hilangnya Pendapatan Pemilik Kamar Sewa Akibat Pandemi Covid-19 Di Kelurahan Grendeng, Kecamatan Purwokerto Utara. *Jurnal Ekonomi, Bisnis dan Akuntansi (JEBA)*. 23 (3): 55-63.
- Humas Sekretaris Kabinet. (2020). **Inilah Perubahan Kebijakan Pendidikan Selama Masa Pandemi Covid-19**. <https://setkab.go.id/inilah-perubahan>
- Isnawati, D.M. & Sudrajat, R.H. (2021). Analisis Strategi Komunikasi Pemasaran Koseker Dalam Upaya Menarik Minat Penyewa Pada Masa Pandemi Covid-19. *E-Proceeding of Management*. 8 (5): 6729-6736.
- Jill, G. (2002). *Customer Loyalty*. Jakarta: Gelora Aksara Pratama.



- Kurniasih, E.P. (2020). Dampak Pandemi Covid 19 Terhadap Penurunan Kesejahteraan Masyarakat Kota Pontianak. *Prosiding Seminar Akademik Tahunan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan*. 277-289.
- Lee, A. (2020). Wuhan novel coronavirus (COVID-19): why global control is
- Nasution, L.Z. & Fuddin, M.K. (2015). Dana Pensiun Pendorong Kesejahteraan Pekerja Dan Penjaga Eksistensi Umkm Dalam Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asia. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*. 13(2): 178-197.
- Prasetya, M.A., Mahalisa, G., & Rosyadi, M.D. (2021). *Aplikasi E-Kost Dan Transaksi Pembayaran Kos Pada Kecamatan Banjarbaru Selatan Berbasis Web*. Skripsi. Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan.
- Purnamasari, D.Y., Holeng, V.A., Sultan, H., Aini, M.I.N., & Heriyanti, A.P. (2022). Dampak Kegiatan Mahasiswa Unnes Di Masa Pandemi Covid-19 Terhadap Pendapatan Pemilik Kos. *Proceeding Semindar Nasional IPA XII*. 160-166.
- Reksoprayitno, Sistem Ekonomi dan Demokrasi Ekonomi, (Jakarta: Bina Grafika, 2004), hlm. 79
- Roslita, E. & Anggraeni, V. (2019). Pengaruh Diversifikasi Usaha Terhadap Kinerja Perusahaan Dengan Kepemilikan Manajerial Sebagai Variabel Pemoderasi. *Esensi: Jurnal Manajemen Bisnis*. 22 (3): 312-324.
- Royani, A.I., Anggraini, D., & Siska, A. (2022). Pendapatan Dan Biaya Operasional Pada Bisnis Indekos Selama Masa Pandemi Covid-19. *Seminar Nasional Pariwisata dan Kewirausahaan (SNPK)*. 1: 276-292.
- Sa'ati, Afifuddin, & Sekarsari, R.W. (2022). Strategi Pengelolaan Pajak Rumah Kos Dikota Malang Dalam Meningkatkan Pendaptan Asli Daerah (Studi Pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Malang). *Jurnal Respon Publik*. 16 (3):1-5.
- Sianturi, J.A., Piarsa, I.N., Piarsa, I.K.A. (2018). Aplikasi Pencarian dan Penyewaan Rumah Kost Berbasis Web dan Android. *Merpati*. 6(3). 193-203.
- Surat Edaran Nomor 15 Tahun 2020 Tentang Pelaksanaan Pendidikan Dalam Masa Darurat Coronavirus tentang Pedoman Penyelenggaraan Belajar Dari Rumah Dalam Masa Darurat Penyebaran Covid-19
- Thaha, A. F. (2020). Dampak covid-19 terhadap UMKM di Indonesia. *BRAND Jurnal Ilmiah Manajemen Pemasaran*, 2(1), 147-153.
- Ubaid,Edi.(2017)Sejarah Teori-Teori Ekonomi  
[http://eprints.unpam.ac.id/8552/2/PIE0033\\_MODUL%20UTUH\\_SEJARAH%20TEORI-TEORI%20%20EKONOMI%20\(1\).pdf](http://eprints.unpam.ac.id/8552/2/PIE0033_MODUL%20UTUH_SEJARAH%20TEORI-TEORI%20%20EKONOMI%20(1).pdf)
- W.J.S. Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia edisi ke 3 (Jakarta: Balai Pustaka 2003), 443.

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 Geografia*. 20(2): 138-148.

Winarno, F.G. 2020. Covid-19: Pelajaran Berharga dari Sebuah Pandemi. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

**SITUS INTERNET:**

Rido Lingga, 20 Mei 2017, Hunian Apartemen Bagi Mahasiswa Hadir di Kota Malang, [http://rri.co.id/jakarta/post/berita/394870/metropolitan/hunian\\_apartemen\\_bagi\\_mahasiswa\\_hadir\\_di\\_kota\\_malang.html](http://rri.co.id/jakarta/post/berita/394870/metropolitan/hunian_apartemen_bagi_mahasiswa_hadir_di_kota_malang.html)

[https://www.detik.com/jatim/berita/d-6263704/330-ribu-mahasiswa-baru-banjiri-malang-apa-pengaruh-dan-dampaknya#:~:text=Data%20mencatat%20akan%20ada%20330,Universitas%20Muhammadiyah%20Malang%20\(UMM\).](https://www.detik.com/jatim/berita/d-6263704/330-ribu-mahasiswa-baru-banjiri-malang-apa-pengaruh-dan-dampaknya#:~:text=Data%20mencatat%20akan%20ada%20330,Universitas%20Muhammadiyah%20Malang%20(UMM).)