

ANALISIS PERILAKU *CHECK-OUT* DI RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA UNIVERSITAS DIPONEGORO

Rifka Agri Setyawan¹, Arif Pujiyono²

^{1,2}Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan, Fakultas Ekonomika dan Bisnis
Universitas Diponegoro
Jalan Prof. Soedarto SH Tembalang, Semarang 50239, Telepon: +622476486851

Abstract

One of the various rental housing options in Tembalang is the rental public housing (Rusunawa) of Diponegoro University (UNDIP), which is located on Jalan Profesor Soedarto S.H., Tembalang, Semarang. Rusunawa UNDIP has a relatively cheap rental price compared to rental housing around the UNDIP campus, in addition to the Rusunawa UNDIP is also equipped with several supporting facilities. Although it has a relatively cheap residential rental price and is equipped with adequate facilities, the UNDIP Flat Housing has not been matched with optimal housing demand and also has a high level of occupant deciding to check out. So that this study has the purpose of finding out what is behind the phenomenon, occurring in the flat of UNDIP.

This kind of behavior is interesting and important to do research. This research was conducted with a qualitative method of phenomenological perspective, precisely Interpretative Phenomenological Analysis (IPA). The subjects of this study were five people and the sampling was done using purposive technique, where all of them were former residents of the Rusunawa UNDIP. The beginning of the study was interview activities with the research subjects, from which interviews were obtained transcripts of interviews which then from the transcripts were recorded to compile emergent themes, super-ordinate themes, and parent themes. The results of the study obtained four main themes which also explained the background of the occurrence of the phenomenon of the low demand for rent in Rusunawa UNDIP because of management factors, infrastructure, social environment, location, and physical building.

Keywords: demand theory, consumer behaviour, public housing, flat building

PENDAHULUAN

Universitas Diponegoro memiliki daya tarik yang menjadikannya salah satu universitas tujuan calon mahasiswa dari berbagai daerah di Indonesia untuk menempuh program perguruan tinggi dan menyelesaikan program studinya. Selama menempuh pendidikan di perguruan tinggi, salah satu kebutuhan dasar mahasiswa perantau sebagai manusia adalah sarana papan atau tempat tinggal. Salah satu dari berbagai pilihan hunian sewa yang ada di Tembalang adalah hunian sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Universitas Diponegoro (UNDIP), yang terletak di Jalan Profesor Soedarto S.H., Tembalang, Semarang. Rusunawa UNDIP merupakan asrama mahasiswa yang disediakan oleh Universitas Diponegoro sebagai hunian sementara yang dapat disewa oleh mahasiswa UNDIP dengan harga yang murah dan menyediakan fasilitas – fasilitas yang selain dapat mendukung kenyamanan belajar juga mampu mengembangkan kreativitas mahasiswa.

Semua keunggulan dan fasilitas dari Rusunawa UNDIP tersebut memiliki sewa yang cukup terjangkau bagi mahasiswa. Sewa hunian termurah ada di gedung A yaitu dengan harga sewa perkamar adalah Rp500.000, di mana satu kamarnya mampu menampung dua orang mahasiswa penghuni, sehingga beban sewa yang ditanggung mahasiswa penghuni

menjadi Rp250.000. Pola yang sama berlaku di gedung B, C, dan D, yaitu beban sewa yang ditanggung setiap individu mahasiswa penghuni gedung B, C, dan D adalah sebesar Rp350.000, sedangkan untuk gedung baru yaitu gedung E beban yang ditanggung setiap mahasiswi penghuninya adalah sebesar Rp500.000 pada lantai dasar, sedangkan pada kamar di lantai ke-5 beban sewa setiap individu mahasiswinya adalah sebesar Rp325.000. Sewa bulanan tersebut sudah termasuk akses *wifi*, listrik dan air, tanpa dipungut lagi biaya – biaya tambahan.

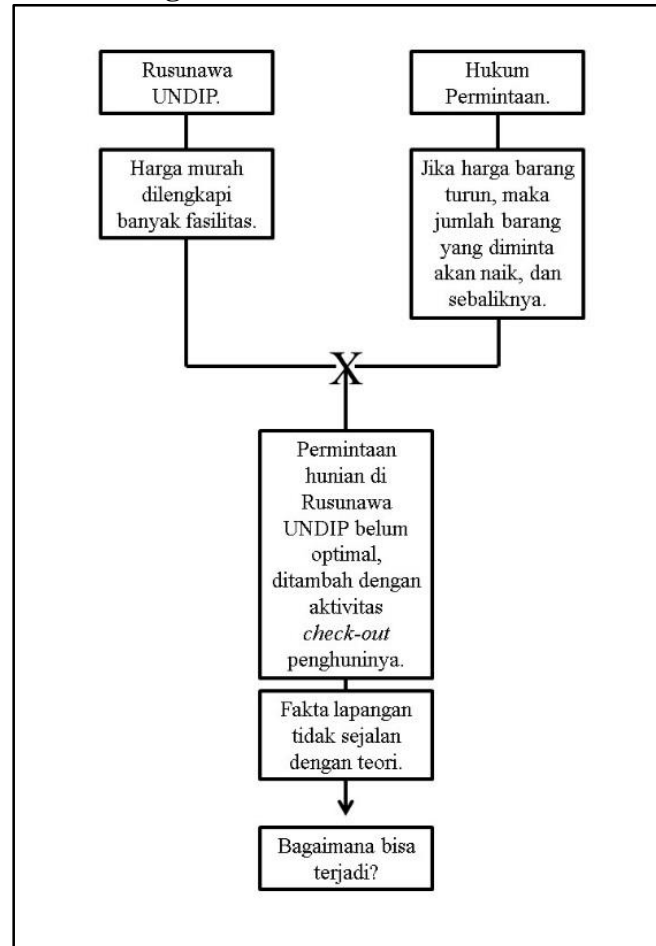
Rusunawa UNDIP memiliki harga sewa yang relatif murah dan dilengkapi fasilitas – fasilitas yang cukup memadai dibandingkan kos – kosan di sekitarnya, meskipun demikian Rusunawa UNDIP masih belum diimbangi dengan permintaan hunian yang optimal dan juga memiliki fenomena tingkat penghuni memutuskan keluar (*check-out*) yang cukup tinggi. Masalah pada hasil pra-survei ini juga ditemukan pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Fitrianingsih, 2012), bahwa fenomena belum optimalnya permintaan dan tingkat penghuni *check-out* terjadi pada sepanjang tahun 2011. Pada penelitian sebelumnya mengungkapkan bahwa meskipun harga sewa Rusunawa UNDIP tergolong murah, namun tidak semua kamar sewa di Rusunawa UNDIP telah dihuni oleh mahasiswa. Meskipun sekitar 88% atau sebanyak 328 kamar dari total 372 kamar yang tersedia telah diisi di awal tahun ajaran 2010/2011, namun kemudian mengalami penurunan sebesar 21% atau turun menjadi hanya 259 kamar terisi pada akhir Mei 2011.

Latar belakang dan masalah yang telah diuraikan di atas menjadi dasar dilakukannya penelitian kualitatif dengan perspektif fenomenologi pendekatan *Interpretative Phenomenological Analysis* (IPA), terhadap mahasiswa mantan penghuni Rusunawa UNDIP, khususnya kaitannya dengan aktivitas *check-out* atau tidak melanjutkan sewa masa huniannya. Penelitian yang akan dilakukan ini memiliki tujuan untuk memahami dan menguraikan perilaku *check-out*, menemukan makna, menemukan hakikat, dan penyebab – penyebab yang membuat perilaku ini terjadi di Rusunawa UNDIP dari sudut pandang mahasiswa mantan penghuni Rusunawa UNDIP yang telah melakukan aktivitas *check-out*. Penjelasan latar belakang, masalah, dan tujuan penelitian yang telah dilakukan di atas, maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul, “**Analisis Perilaku Check-Out di Rumah Susun Sederhana Sewa Universitas Diponegoro**”.

KERANGKA PEMIKIRAN

Sebelum kerangka pemikiran dijelaskan, penulis akan menampilkan gambaran singkat bentuk dari kerangka pemikiran penelitian ini. Gambaran tersebut dapat dilihat pada Gambar 1.

Gambar 1
Kerangka Pemikiran Penelitian



Awalnya pilihan hunian di sekitar kampus UNDIP Tembalang kemungkinan hanya rumah indekos atau rumah kontrakan, namun sejak dibangunnya Rusunawa UNDIP, pilihan terhadap kebutuhan papan sewa bertambah. Setiap hunian yang ada di sekitar UNDIP dapat dipilih oleh mahasiswa dengan harga dan fasilitas yang dimiliki oleh setiap penyedia layanan hunian. Penerimaan mahasiswa baru merupakan waktu bagi Rusunawa UNDIP menerima permintaan hunian dari mahasiswa.

Rusunawa UNDIP memiliki lebih banyak fasilitas dan memiliki harga yang relatif murah dibanding dengan rumah indekos di sekitar kampus UNDIP. Namun, keunggulan yang dimiliki Rusunawa UNDIP tersebut tidak mampu mempertahankan beberapa penghuninya untuk tetap tinggal di Rusunawa UNDIP hingga masa studinya selesai. Beberapa mahasiswa memilih keluar atau *check-out* dan tinggal di hunian sewa di luar Rusunawa UNDIP.

Perilaku *check-out* yang dilakukan oleh beberapa mahasiswa penghuni Rusunawa UNDIP inilah yang menjadi fokus penelitian ini. Pemilihan fokus dan pembahasan ini memiliki beberapa alasan. *Pertama*, dilihat dari teori ekonomi mikro khususnya teori permintaan, perilaku *check-out* ini agaknya bertentangan dengan dalil yang menyatakan bahwa turun atau murahnya harga seharusnya diikuti dengan naiknya permintaan, sedangkan telah disebutkan sebelumnya bahwa Rusunawa UNDIP memiliki harga sewa yang relatif murah dibanding hunian sewa lainnya yang berada di sekitar kampus UNDIP. *Kedua*,

fenomena *check-out* ini selalu terjadi setiap tahun, bahkan berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh (Fitrianingsih, 2012) fenomena ini telah terjadi sejak tahun 2010.

Inti dari fokus penelitian ini adalah untuk mencari tahu alasan apa yang melatar belakangi mahasiswa penghuni Rusunawa UNDIP melakukan aktivitas *check-out*. Langkah selanjutnya setelah fokus penelitian ditentukan adalah menentukan metode penelitian.

METODE PENELITIAN

Denzin dan Lincoln (dalam Ahmadi, 2014) berpendapat kata kualitatif menyatakan penekanan pada proses dan makna yang tidak diuji, atau diukur dengan setepat – tepatnya, dalam istilah – istilah kuantitas, jumlah, intensitas, atau frekuensi. Denzin dan Lincoln (dalam Ahmadi, 2014) juga mengemukakan bahwa penelitian kualitatif adalah multimetode dalam fokus, termasuk pendekatan interpretatif dan naturalistik terhadap pokok persoalannya. Strauss (dalam Ahmadi, 2014) menyatakan bahwa yang dimaksud dengan istilah penelitian kualitatif adalah suatu jenis penelitian yang menghasilkan temuan – temuan yang tidak diperoleh oleh alat – alat prosedur statistik atau alat – alat kuantifikasi lainnya. Penjelasan tambahan lainnya menurut Patton (dalam Ahmadi, 2014), metode kualitatif adalah untuk memahami fenomena yang sedang terjadi secara alamiah (*natural*) dalam keadaan – keadaan yang sedang terjadi secara alamiah.

Salah satu hal penting yang perlu dipahami dalam melakukan penelitian kualitatif adalah orientasi teoritis atau perspektif teoritis. Menurut Bogdan dan Biklen (dalam Ahmadi, 2014), bahwa teori menyatukan data agar tetap terarah dan sistematis. Pada penelitian dengan metode kualitatif ini akan menggunakan perspektif fenomenologi.

Fenomenologi berasal dari bahasa Yunani, *phaenesthai*, berarti menunjukkan dirinya sendiri atau menampilkan. Fenomenologi juga berasal dari bahasa Yunani, *phainomenon*, yang secara harfiah berarti “gejala” atau apa yang telah menampakkan diri, sehingga nyata bagi si pengamat. Menurut Dister Ofm dalam Suprayogo dan Tobroni (dikutip dari Kuswarno, 2009) dan (Hasbiansyah, 2008), mengatakan metode fenomenologi yang dirintis oleh Edmund Husserl bersemboyan *zuruck zu den sachen selbst* atau dalam bahasa Indonesia berarti “kembali kepada hal – hal itu sendiri”. Teknis untuk menganalisis data hasil wawancara fenomenologi, penelitian ini menggunakan teknik *Interpretative Phenomenological Analysis* (IPA) yang dikembangkan oleh Jonathan A. Smith, Paul Flowers, dan Michael Larkin.

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan fenomenologi, di mana wawancara merupakan alat utama dalam mengumpulkan data, sehingga menurut (Smith, dkk 2010) menyarankan beberapa sifat kata tanya yang dapat digunakan dalam wawancara fenomenologi. Sifat kata tanya tersebut dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1
Pertanyaan Panduan Wawancara IPA

Deskripsi (<i>Descriptive</i>)	Tolong ceritakan kepada saya Apa tanggapan atau pendapat Anda mengenai fenomena tersebut?
Naratif (<i>Narative</i>)	Bisakah Anda menceritakan kepada saya bagaimana fenomena tersebut terjadi pada diri Anda?
Struktural (<i>Structural</i>)	Bagaimana tahapan fenomena tersebut dapat Anda alami?
Kontras (<i>Contrast</i>)	Menurut Anda perbedaan apa sebelum dan setelah fenomena tersebut terjadi?
Evaluatif (<i>Evaluative</i>)	Apa perasaan Anda setelah mengalami fenomena tersebut?
Memutar (<i>Circular</i>)	Bagaimana pendapat orang lain terhadap fenomena yang Anda alami atau hadapi?
Perbandingan (<i>Comparative</i>)	Bagaimana jika Anda tidak memilih untuk mengalami fenomena tersebut?

	Apa keuntungan dan kerugian sebelum dan sesudah fenomena tersebut terjadi?
Meminta (<i>Prompts</i>)	Bisakah Anda menceritakan kembali atas fenomena yang Anda alami?
Menyelidiki (<i>Probes</i>)	Sepengetahuan Anda, apa makna dari fenomena yang Anda alami tersebut?

Sumber: Smith, J. A., Flowers, P., dan Larkin, M. dalam *Interpretative Phenomenological Analysis*

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh mahasiswa aktif Universitas Diponegoro yang juga menjadi penghuni Rusunawa UNDIP dan telah melakukan *check-out* dari Rusunawa UNDIP atau sudah meninggalkan hunian sewa Rusunawa UNDIP dan sudah tinggal di hunian sewa di luar Rusunawa UNDIP.

Peneliti mengumpulkan data dari individu yang mengalami fenomena yang diteliti. Data diperoleh melalui wawancara yang cukup lama dan mendalam dengan sekitar lima (5) hingga dua puluh lima (25) orang (Kuswarno, 2009) dan (Hasbiansyah, 2008). Jumlah ini bukan ukuran baku, karena bisa saja subjek penelitiannya hanya 1 orang. Kahija (2017) berpendapat jumlah tiga (3) hingga enam (6) adalah jumlah yang ideal bagi mahasiswa level Strata Satu (S1) atau mahasiswa level Strata Dua (S2) dan lebih dari enam (6) adalah jumlah yang ideal untuk mahasiswa level Strata Tiga (S3). Selanjutnya, penelitian ini akan menetapkan sebanyak lima (5) narasumber atau informan yang akan diwawancarai, di mana jumlah tersebut didasarkan pendapat – pendapat yang telah diuraikan sebelumnya.

Analisis data hasil wawancara fenomenologi pada penelitian ini menggunakan teknik *Interpretative Phenomenological Analysis* (IPA). Smith, dkk (2010) menjelaskan bahwa teknik IPA memiliki tujuh (7) tahapan yakni:

1. Membaca Transkrip Berulang Kali (*Reading and Re-reading*)
2. Pencatatan Awal (*Initial Noting*)
3. Mengembangkan Tema yang Muncul (*Developing Emergent Themes*)
4. Mengembangkan Tema Super-Ordinat (*Searching for Connections Across Emergent Themes*)
5. Beralih ke Transkrip Subjek Berikutnya (*Moving to the Next Case*)
6. Menemukan Pola Antarsubjek (*Looking for Patterns Across Cases*)
7. Membuat Tema Induk (*Making Main Theme*)

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil komentar eksploratoris pada transkrip wawancara dapat ditarik tema – tema emergen. Kata *emergent* berarti keluar atau muncul. Tema emergen atau tema yang keluar dari komentar eksploratoris bisa berupa kata atau frasa. Kata atau frasa itu adalah hasil dari perenungan peneliti terhadap komentar – komentar eksploratorif (Kahija, 2017). Berdasarkan Tabel 2 ditunjukkan tema induk yang meringkas beberapa tema super-ordinat.

Tabel 2
Tema Induk dan Tema Super-Ordinat

No.	Tema Induk	Daftar Tema Super-Ordinat yang Saling Terkait
1.	Manajemen Pengelolaan Rusunawa UNDIP.	Kemudahan Jam Operasional dan Kunjungan. Perawatan Rutin di Lingkungan Rusun.
2.	Sarana dan Prasarana Rusunawa UNDIP.	Penyediaan Fasilitas Penunjang Mahasiswa. Hubungan dan Interaksi dengan Tetangga.
3.	Sosial Lingkungan dan Lokasi Rusunawa UNDIP.	Hubungan dan Interaksi dengan Manajemen Pengelola. Keamanan di Lingkungan Rusun. Jarak Lokasi Rusun dengan Pusat Keramaian.

Sumber: Hasil Analisis pada Tema Super-Ordinat.

Pada bab sebelumnya sudah dijelaskan bahwa penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang cenderung apriori atau terbebas dari teori dan hipotesis, meskipun demikian pada akhir pembahasan ini peneliti ingin menambahkan pembahasan atau kajian menurut perspektif teori ekonomi. Penelitian interpretatif-kualitatif membebaskan diri dari kerangka suatu teori, akan tetapi seperangkat teori perlu dijelaskan sebagai suatu arahan atau pedoman peneliti untuk dapat mengungkap fenomena agar lebih terfokus (Kuswarno, 2009).

Teori – teori yang digunakan disesuaikan dengan konteks dan fokus penelitian serta tidak meninggalkan latar belakang peneliti sebagai mahasiswa jurusan ekonomi. Adapun teori – teori yang akan digunakan untuk mengarahkan fenomena tindakan *check-out* pada mahasiswa penghuni Rusunawa UNDIP adalah menggunakan teori ekonomi mikro, khususnya teori tentang permintaan (*demand*).

Pembahasan teoritis dilakukan untuk menjawab pertanyaan utama yaitu bagaimana fenomena *check-out* di Rusunawa UNDIP bisa terjadi. Pembahasan tersebut akan dibahas dalam 4 fokus sesuai dengan tema induk yang didapat yaitu pengelolaan, sarana dan prasarana, sosial lingkungan, dan fisik bangunan.

Pembahasan teoritis dilakukan untuk menjawab pertanyaan utama yaitu **bagaimana perilaku *check-out* di Rusunawa UNDIP bisa terjadi ?**. Pembahasan tersebut akan dibahas dalam 4 fokus sesuai dengan tema induk yang didapat yaitu manajemen pengelolaan, sarana prasarana, sosial lingkungan, dan fisik bangunan di Rusunawa UNDIP.

Manajemen Pengelolaan Rusunawa UNDIP

Varady dan Carrozza (dalam Setiadi, 2015) berpendapat kepuasan penghuni terhadap atribut pengelolaan rusun memiliki korelasi positif dengan kualitas layanan oleh badan pengelola, serta ketegasan dalam menerapkan aturan Rusun sebagai lokasi hunian kolektif, dalam beberapa aspek sangat bergantung pada kualitas layanan yang diberikan oleh pengelola. Menurut Reeves, Paris, dan Kangari (dalam Setiadi, 2015) badan pengelola bertanggung jawab dalam mengelola sampah, penyediaan air bersih dan listrik, perawatan rutin bangunan (perpipaan, lampu jalan), perawatan rutin lingkungan (kebersihan taman, jalan lingkungan), perbaikan terhadap kerusakan bangunan.

Pada penelitian ini, peneliti menemukan bahwa beberapa subjek memberikan pernyataan yang mengaitkan faktor – faktor kebijakan dan pengelolaan seperti kemudahan jam kunjungan, dan perawatan rutin lingkungan Rusunawa UNDIP dengan motivasi untuk melakukan tindakan *check-out*. Jika melihat fenomena ini, peneliti memiliki keyakinan bahwa faktor daya tarik atau seleralah yang mempengaruhi penghuni Rusunawa UNDIP untuk melakukan permintaan perpanjangan hunian di Rusunawa UNDIP. Semakin tinggi daya tarik suatu barang, maka semakin banyak masyarakat yang tertarik terhadap barang tersebut, sehingga permintaan terhadap barang tersebut akan bertambah (Bangun, 2017). Daya tarik dari sebuah rusun sendiri terletak salah satunya dari manajemen pengelolaannya, jika pengelolaannya memuaskan penghuni maka secara teori akan membuat penghuni untuk melakukan permintaan perpanjangan masa hunian di Rusunawa UNDIP.

Korelasi antara selera, kepuasan tinggal, dan permintaan untuk tinggal di rusunawa juga ditemukan pada penelitian yang dilakukan oleh (Idris, 2015). Pada penelitian tersebut menunjukkan bahwa salah satu faktor yang mempengaruhi keputusan konsumen untuk menyewa rusunawa di Kota Padang adalah peraturan yang ada di rusunawa membuat nyaman penghuninya. Hasil penelitian oleh (Sakina dan Kusuma, 2014) memiliki kesimpulan yang hampir serupa bahwa keinginan mahasiswa untuk pindah lebih dipengaruhi oleh faktor tingkat kepuasan pada hunian sewa dibandingkan variabel lainnya.

Sarana dan Prasarana Rusunawa UNDIP

Variabel seperti kuantitas air bersih yang mencukupi, daya listrik yang memadai, pengelolaan sampah yang tuntas, perawatan terhadap kebersihan dan keindahan bangunan berkorelasi positif dengan kepuasan terhadap atribut sarana dan prasarana (R. James III dan Phillips (dalam Setiadi, 2015)). Semakin baik fasilitas yang diberikan maka semakin kuat korelasi positifnya dengan tingkat kepuasan penghuni (R. James III 2007 (dalam Setiadi, 2015)). Pada penelitian yang dilakukan oleh (Idris, 2015) pun menemukan bahwa salah satu faktor yang mempengaruhi penghuni untuk memutuskan menyewa hunian di rusunawa adalah terus berkembangnya pembangunan.

Pada penelitian kali ini menemukan bahwa hampir keseluruhan subjek memberikan pernyataan bahwa terjadi masalah dengan penyediaan fasilitas di Rusunawa UNDIP, yaitu berkaitan dengan fasilitas akses internet *wifi* dan pasokan air. Masalah yang terjadi pada sarana dan prasarana adalah yang membuat subjek pada penelitian ini yaitu penghuni Rusunawa UNDIP untuk melakukan tindakan *check-out*. Hal semacam ini juga diperkuat melalui hasil penelitian yang dilakukan oleh (Fitrianiingsih, 2012), menunjukkan bahwa salah satu faktor yang mempengaruhi permintaan hunian di rusunawa adalah faktor fasilitas yang dimiliki oleh rusunawa tersebut. Jika terjadi kerusakan atau masalah terhadap fasilitas yang ada, tentu akan membuat minat penghuni untuk melanjutkan masa hunianya menjadi berkurang.

Sosial Lingkungan dan Lokasi Rusunawa UNDIP

Salah satu temuan dalam penelitian ini adalah adanya fenomena yang terjadi antara penghuni dengan pihak pengelola khususnya bagian keamanannya. Seluruh subjek berpendapat bahwa mereka pernah mengalami komunikasi yang negatif dengan pihak keamanan, bahkan salah satu subjek menuturkan bahwa komunikasi negatif ini yang membuatnya ingin segera keluar. Komunikasi oleh pengelola kepada penghuni tentang berbagai hal yang berkaitan dengan pengelolaan rusun berkorelasi positif dengan kepuasan penghuni (Varady dan Carrozza, 2000, (dalam Setiadi, 2015)). Lebih detil lagi, komunikasi yang terbangun baik diantara penghuni, dan antara penghuni dengan manajemen pengelola atau kedua – duanya merupakan variabel yang berkorelasi positif kuat dengan tingkat kepuasan penghuni, bila dibandingkan dengan situasi sebaliknya (Paris dan Kangari, 2005 (dalam Setiadi, 2015)).

Fenomena selanjutnya adalah fenomena jauhnya lokasi Rusunawa UNDIP dari pusat keramaian, hal tersebut bersifat relatif karena fenomena jauhnya lokasi Rusunawa UNDIP ini hanya dirasakan oleh subjek yang memang tidak memiliki kendaraan. Hal ini senada dengan pendapat (Rappoport, 2001 (dalam Setiadi, 2015)) bahwa kualitas lokasi berkorelasi positif dengan kepuasan tinggal (*neighbourhood quality satisfaction*), demikian pula dengan atribut lingkungan berkorelasi dengan tingkat kepuasan penghuni. Kemudahan dan kedekatan (*proximity*) terhadap *spot* atau lokasi yang berkaitan dengan mahasiswa seperti rumah makan, *minimarket*, *fotocopy*, *cafe*, anjungan tunai, bank, dan kampus berkorelasi positif dengan kepuasan tinggal. Semakin mudah penghuni mendapatkan berbagai akses fasilitas kota dan semakin dekat lokasi rusun dengan berbagai *urban center* maka semakin kuat korelasi positif dengan tingkat kepuasan tinggalnya, demikian pula untuk kondisinya sebaliknya, maka semakin kuat korelasi negatifnya dengan tingkat kepuasan (Aliu dan Adebayo A., 2010 (dalam Setiadi, 2015)).

Fenomena terakhir dalam kajian tema induk sosial lingkungan ini adalah fenomena keamanan lingkungan Rusunawa UNDIP. Kajian literatur yang dilakukan belum menemukan kesamaan hasil ini tentang bagaimana pengaruh keamanan lingkungan terhadap permintaan rumah susun, namun fenomena ini telah ditemukan dalam penelitian ini berdasarkan pengalaman yang dirasakan oleh beberapa subjek penelitian ini. Fenomena ini

dirasakan karena minimnya lampu penerangan jalan serta seringnya terjadi tindakan begal di sekitar lingkungan Rusunawa UNDIP.

“ . . . aku kan dulu sering banyak praktikum pulang sore kadang – kadang pulang malem jam 11 *kaya* ga aman begitu lho buat cewe apalagi dulu 2015 ga ada lampu itu. . .” (Subjek#2 128:50-53)

“ . . . dulu disana gelap dan sering ada begal. . .” (Subjek#4 152:129)

Penelitian oleh (Yuwono, dkk 2017) juga menemukan hasil bahwa faktor keamanan menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi kepuasan penghuni, di mana kepuasan tinggal menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi permintaan tinggal di sebuah apartemen.

Fisik Bangunan Rusunawa UNDIP

Tema terakhir yang masuk dalam pembahasan kali ini adalah tema fisik bangunan Rusunawa UNDIP yang berhubungan dengan karakteristik fisik kamar rusun yang dirasakan oleh subjek sebagai penghuni. Hasil temuan ini belum ditemukan pada penelitian atau kajian teori yang ada, namun pernyataan dari beberapa subjek menguatkan bahwa fenomena ini terjadi dan menjadikan latar belakang bagi subjek melakukan tindakan *check-out*.

“ . . . terus naik – turunnya lantai 3 Mas, apalagi pas angkat galon. . .” (Subjek#5 163:89-90)

Minimnya jumlah penelitian tentang pengaruh fisik bangunan terhadap permintaan hunian sebuah apartemen sejalan dengan pernyataan dan hasil penelitian oleh (Nydia, dkk 2016) yang menyatakan bahwa lokasi apartemen yang dekat dengan beberapa fasilitas penunjang bagi penghuni seperti tempat makan, *mall*, kampus, dan kantor lebih mempengaruhi penghuni dalam memilih apartemen yang akan dihuni dibandingkan dengan desain apartemen itu sendiri.

Varady dan Corozza (dalam Setiadi, 2015) yang mengemukakan pendapat bahwa karakteristik pada tipe tertentu pada rusun berkorelasi positif berbeda – beda dengan tingkat kepuasan, seperti bentuk dan jumlah kamar, luas bangunan. Seperti sudah dijelaskan pada pembahasan sebelumnya bahwa salah satu faktor yang mempengaruhi permintaan adalah daya tarik atau selera, jika kenyataannya tipe dan karakteristik sebuah rusun tidak memenuhi selera penghuni, tentu akan mempengaruhi rendahnya permintaan penghuni terhadap hunian di Rusunawa UNDIP.

KESIMPULAN

Pada intinya penelitian ini menunjukkan bahwa dibalik fenomena minimnya permintaan untuk melakukan sewa ulang di Rusunawa UNDIP, terjadi bukan diakibatkan karena persaingan harga antar pemilik hunian sewa di Tembalang melainkan lebih dilatar belakangi oleh pengelolaan, sarana dan prasarana, sosial lingkungan dan kondisi fisik bangunan. Kajian dan penelitian yang telah dilakukan ini juga menunjukkan bahwa faktor penentu permintaan hunian di Rusunawa UNDIP bukan hanya persoalan harga dan fasilitas, melainkan juga karena faktor pengelolaan, sarana dan prasarana, sosial lingkungan dan kondisi fisik bangunan.

Kendala atau keterbatasan pertama yang dirasakan oleh peneliti adalah kurangnya bahan referensi terkait penelitian fenomenologi dengan perspektif ilmu ekonomi, sehingga meskipun secara latar belakang, tujuan penelitian dan metodologi penelitian yang telah dipersiapkan dengan kuat, namun peneliti masih belum yakin apakah hasil analisis boleh dibahas dalam perspektif teori ekonomi.

Keterbatasan selanjutnya adalah bahwa peneliti merasa seharusnya perlu diberikan syarat tambahan bagi sampel atau subjek penelitian, khususnya berkaitan dengan angkatan atau tahun masuk subjek. Hal ini beralasan dengan asumsi bahwa pihak pengelola selalu melakukan perbaikan setiap tahunnya, sehingga dikhawatirkan masalah atau kelemahan dari Rusunawa UNDIP yang telah diperbaiki ikut kembali terjaring ke dalam penelitian.

Keterbatasan terakhir adalah dalam hal pertanyaan penelitian, meskipun telah didapat pertanyaan rekomendasi dari buku – buku fenomenologi, namun peneliti seharusnya tetap mengolah kembali daftar pertanyaan yang ada agar sesuai dengan pengalaman subjek dan tidak membuat subjek bingung dalam memahami pertanyaan wawancara.

Penelitian ini hanya sebatas berusaha mengekspos latar belakang perilaku atau tindakan *check-out* dari para penghuninya, padahal masih banyak sisi lain dari kehidupan sosial lingkungan di Rusunawa UNDIP yang bisa dijadikan bahan penelitian, misalnya penelitian tentang permintaan awal calon penghuni, penelitian performa dan kinerja manajemen pengelola, atau fenomena lainnya seperti interaksi sosial antar penghuninya, efek dari sosial lingkungannya terhadap penghuni, atau penelitian tentang sudut pandang pihak manajemen pengelola terhadap mahasiswa yang merupakan penghuni rusun, dan masih banyak lainnya.

Penelitian selanjutnya dapat dilakukan oleh peneliti atau mahasiswa dari berbagai disiplin ilmu seperti ekonomi, psikologi, manajemen, teknik arsitektur, dan teknik sipil, dengan menggunakan desain penelitian yang disesuaikan, baik kuantitatif maupun kualitatif, meskipun peneliti merekomendasikan untuk menggunakan desain penelitian kualitatif karena ada banyak masalah sosial lainnya di Rusunawa UNDIP yang tidak bisa dijelaskan melalui desain penelitian kuantitatif.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi, R. 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media.
- Bangun, W. 2017. *Teori Ekonomi Mikro*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Dengah, S., Rumat, V., & Niode, A. 2014. Analisis Pengaruh Pendapatan Perkapita Dan Jumlah Penduduk Terhadap Permintaan Prumahan Kota Manado Tahun 2003-2012. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 71-81.
- Febianti, Y. N. 2014. Permintaan dalam Ekonomi Mikro. *Edunomic*, 15-24.
- Fitrianingsih, M. 2012. Analisis Pengaruh Harga Sewa, Pendapatan Keluarga, Fasilitas, Lokasi, dan Harga Substitusi Terhadap Permintaan Rusunawa UNDIP.
- Hasbiansyah, O. 2008. Pendekatan Fenomenologi: Pengantar Praktik Penelitian dalam Ilmu Sosial dan Komunikasi. *Mediator*, 163-179.
- Idris, M. 2015. *Faktor- Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Menyewa Rumah Susun Rusunawa Purus di Kota Padang*. Padang: (STKIP) PGRI PADANG SUMATERA BARAT.
- Kahija, Y. L. 2017. *Penelitian Fenomenologis: Jalan Memahami Pengalaman Hidup*. Yogyakarta: Penerbit PT. Kanisius.
- Kuswarno, E. 2009. *Fenomenologi: Konsepsi, Pedoman dan Contoh Penelitian*. Bandung: Widya Padjajaran.
- Masyhuri. 2007. *Ekonomi Mikro*. Yogyakarta: UIN Malang Press.
- Setiadi, H. A. 2015. Analisis Faktor Berpengaruh Terhadap Kepuasan Penghuni Rumah Susun Sewa Studi Kasus Rumah Susun Sewa Kemayoran. *Jurnal Permukiman*, 19-36.
- Smith, J. A., Flowers, P., & Larkin, M. 2010. *Interpretative Phenomenological Analysis*. California: Sage Publications Inc.
- Sumarsono, S. 2007. *Ekonomi Mikro: Teori dan Soal Latihan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.