

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



SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan
Program Sarjana (S1) pada Program Sarjana
Fakultas Ekonomika dan Bisnis
Universitas Diponegoro

Disusun oleh:

**RIFKA AGRI SETYAWAN
NIM.12020112130049**

**FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2019**

PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Penyusun : Rifka Agri Setyawan
Nomor Induk Mahasiswa : 12020112130049
Fakultas : Ekonomika dan Bisnis
Jurusan : Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan
Judul Skripsi : Analisis Perilaku *Check-Out* di Rumah Susun
Sederhana Sewa Universitas Diponegoro
Dosen Pembimbing : Arif Pujiyono, S.E., M.Si.

Semarang, 13 Maret 2019
Dosen Pembimbing



Arif Pujiyono, S.E., M.Si.
NIP.19711222 199802 1004


PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN SKRIPSI

Nama Penyusun : Rifka Agri Setyawan
Nomor Induk Mahasiswa : 12020112130049
Fakultas : Ekonomika dan Bisnis
Jurusan : Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan
Judul Skripsi : Analisis Perilaku *Check-Out* di Rumah Susun Sederhana Sewa Universitas Diponegoro

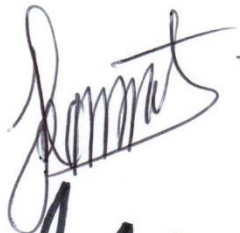
Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal 13 Maret 2019.

Tim Penguji:

1. Arif Pujiyono, S.E., M.Si.

()

2. Dr. Jaka Aminata, S.E., MA.

()

3. Nenek Woyanti, S.E., M.Si.

()

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya Rifka Agri Setyawan dengan NIM.1202012130049, mahasiswa jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Diponegoro, menyatakan bahwa skripsi yang telah saya susun dengan judul “**Analisis Perilaku *Check-Out* di Rumah Susun Sederhana Sewa Universitas Diponegoro**”, merupakan hasil karya saya pribadi dan sebelumnya tidak ada karya serupa yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana di perguruan tinggi manapun, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang saya tulis dalam karya skripsi ini, melainkan semuanya telah saya cantumkan ke dalam daftar pustaka.

Meskipun demikian, saya mengakui bahwa skripsi yang telah saya susun ini tidak luput atas bantuan dan masukan utamanya dari dosen wali sekaligus dosen pembimbing yaitu Bapak Arif Pujiyono, serta dari keluarga dan teman – teman penulis. Apabila di kemudian hari ditemukan hal – hal yang bertentangan dengan pernyataan saya di halaman ini, saya bersedia bertanggung jawab dengan hukum dan ketentuan yang berlaku.

Semarang, 13 Maret 2019
Yang Membuat Pernyataan,



Rifka Agri Setyawan
NIM.12020112130049

ABSTRAK

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 memiliki harga sewa yang relatif murah dibanding dengan hunian sewa di sekitar kampus UNDIP, selain itu Rusunawa UNDIP juga dilengkapi dengan beberapa fasilitas pendukung. Meskipun memiliki harga sewa hunian yang relatif murah dan dilengkapi fasilitas – fasilitas yang cukup memadai, namun Rusunawa UNDIP masih belum diimbangi dengan permintaan hunian yang optimal dan juga memiliki tingkat perilaku penghuni memutuskan keluar (*check-out*) yang cukup tinggi. Sehingga penelitian ini memiliki tujuan untuk mencari tahu apa yang melatar belakangi fenomena tersebut, terjadi di Rusunawa UNDIP.

Perilaku semacam ini menarik dan penting untuk dilakukan. Penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif perspektif fenomenologi tepatnya *Interpretative Phenomenological Analysis* (IPA). Subjek penelitian ini berjumlah lima orang dan sampling dilakukan dengan teknik purposif, di mana semuanya adalah mantan penghuni Rusunawa UNDIP. Awal dari penelitian adalah aktivitas wawancara dengan para subjek penelitian, dari wawancara tersebut diperoleh transkrip wawancara yang selanjutnya dari transkrip tersebut dilakukan pencatatan untuk menyusun tema emergen, tema super-ordinat, dan tema induk. Hasil dari penelitian diperoleh empat tema induk yang sekaligus menjelaskan latar belakang terjadinya fenomena rendahnya permintaan sewa di Rusunawa UNDIP adalah karena faktor pengelolaan, sarana prasarana, sosial lingkungan, lokasi, dan fisik bangunan.

Kata Kunci: Permintaan, Rumah Susun, Kualitatif, Fenomenologi, Interpretative Phenomenological Analysis, IPA

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 emergencies 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, Public Housing, Qualitative, Phenomenology, Interpretative Phenomenological Analysis, IPA

PERSEMBAHAN DAN MOTTO

Alhamdulillah tidak lepas dari izin Allah subhanahu wata'ala, karya tulis skripsi ini berhasil penulis selesaikan dan penulis ingin mempersembahkan karya tulis ini kepada Ibu Agnes Maria Kusriyanti yang telah melahirkan, membesarkan dan mengayomi penulis, Bapak Soegiri yang telah mendidik, dan membesarkan penulis, serta tidak lupa penulis persembahkan kepada kedua adik penulis Rifki Agri Setyawan dan Raga Agri Novezar. Semoga kebaikan, hidayah, ampunan, dan surga telah disiapkan Allah subhanahu wata'ala untuk mereka.

Selain beberapa kata persembahan, penulis juga menyertakan kalimat motivasi dan motto yang semoga tidak hanya bermanfaat bagi penulis tetapi juga bermanfaat untuk orang lain khususnya pembaca karya tulis ini.

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”.

-Al – Qur’an, Al – Baqarah:286-

Dari Shuhaib radhiyallahu ‘anhu, sesungguhnya Rasulullah Muhammad shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda:

“Sungguh menakjubkan urusan orang mukmin. Sesungguhnya semua urusannya adalah baik. Apabila mendapat kelapangan, maka dia bersyukur dan itu kebaikan baginya. Dan, bila ditimpa kesempitan, maka dia bersabar, dan itu kebaikan baginya”.

-Ditakhrij Muslim, 8/125 dalam Az-Zuhud-

*“Bila kau tak tahan lelahnya belajar,
maka kau harus tahan lelahnya kebodohan.”*

-Abu Abdullah Muhammad bin Idris asy-Syafi’i al-Muthalibial-Qurasyi-

*“Kita tidak bisa menghindari kekalahan,
tapi kuncinya adalah
jangan jadikan kekalahan sebagai kebiasaan”*

-Henry Skinner dalam A Good Year-

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wa rahmatullahiwa barakatuh.

Alhamdulillah, alhamdulillah rabbil 'alamin wasshalatu wassalamu 'ala asyrafil ambiya walmursaliin wa'alaalihi washakhbihi ajma'iin, ammaba'du.

Allahuma shalli 'ala Muhammad, waa'la ali Muhammad, kamaashallaita 'ala Ibrahim,wa'alaali Ibrahim, innaka hamiidum majid. Allahumma barik 'ala Muhammad, wa'ala ali Muhammad, kama barakta 'ala Ibrahim, wa'ala ali Ibrahim, innaka hamiidum majid.

Rasa syukur penulis panjatkan kepada Allah 'azza wajalla atas limpahan kebaikan, hidayah, rezeki dan ampunan yang senantiasa telah dicurahkan-Nya kepada penulis. Salam dan shalawat juga penulis sanjungkan kepada Rasulullah Muhammad shallallahua'laihiwassalam yang sunnah – sunnahnya sangat membuat hidup penulis terisi. Alhamdulillah penulis diberi izin oleh Allah 'azza wajalla untuk menyelesaikan karya tulis skripsi ini.

Izin dari Allah 'azza wajalla tersebut salah satunya berupa bantuan, doa, motivasi, dan masukan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada bagian kata pengantar ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Suharnomo, S.E., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Diponegoro.
2. Akhmad Syakir Kurnia, S.E., M.Si., Ph.D., selaku Ketua Departemen Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Diponegoro.

3. Evi Yulia Purwanti, SE., M.Si., selaku Wakil Ketua Departemen Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Diponegoro dan selaku dosen baik hati yang selalu menolong mahasiswa dan penulis.
4. Arif Pujiyono, S.E., M.Si., selaku dosen wali sekaligus dosen pembimbing yang telah ikhlas dan sabar dalam memberikan arahan, bimbingan, dan membantu penulis dalam menyusun dan menyelesaikan karya tulis berupa skripsi ini.
5. Adi Dinardinata, S.Psi, M.Psi, selaku dosen Fakultas Psikologi, Universitas Diponegoro yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam menyusun karya tulis skripsi ini.
6. Dra. Herniwati Retno Handayani, MS., selaku dosen di Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan yang kebaikan, nasihat, dan ilmunya tidak akan penulis lupakan.
7. Segenap dosen – dosen, khususnya dosen – dosen Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Diponegoro, yang telah sabar dan membagikan cerita, nasihat, dan ilmu kepada penulis. Semoga Allah ‘azza wajalla membalas kesabaran dan dedikasi mereka dengan kebaikan yang berlipat ganda.
8. Agnes Maria Kusriyanti dan Soegiri selaku orang tua penulis, yang secara totalitas membesarkan, mengayomi, mendidik, dan mendukung penulis hingga karya tulis ini berhasil diselesaikan. Semoga Allah ‘azza wajalla senantiasa melimpahkan kebaikan, hidayah, rezeki, dan ampunan kepada

mereka, serta semoga Allah subhanahu wata'ala hadiahkan surga sebagai tempat kembali bagi mereka.

9. Rifki Agri Setyawan dan Raga Agri Novezar, selaku adik penulis yang membuat penulis ingin selalu memberikan yang lebih baik dari yang terbaik.
10. Abdul Muhaimin, Adam Prabowo, Ustadz Ikhsan, serta ikhwan Masjid Nurus Sunnah yang telah mengenalkan luasnya tauhid dan kebaikan sunnah Rasulullah kepada penulis, sehingga selama penulisan skripsi ini, hidup penulis terasa lebih terisi, insyaallah.
11. Mas Geri Safari, Bapak Tri, Sadam Subangkit, Harya Kumuda, Friady Gumilar, Luhtfi Huda, Tara, Muhammad Ihcsan, Fety Fatimah, Muhammad Fadhli Afif, Muhammad Fachri, Muhammad Al-Billal, Muchammad Taufik Kusalam, Rahmat, Jerry K., Wahyu Mauludin, serta segenap teman – teman Rusunawa UNDIP dan Takmir Mushola Rusunawa UNDIP yang telah menjadi tamu dalam kehidupan penulis.
12. Bapak Ranto, Bapak Suharnomo, Bapak Rahmawan, Bapak Widodo, Mas Cuk, Bapak Arie Wibawa, Andre Nur Hidayat, Muhammad Shofly, Nundy Miftahusni, Naufal, Raihan, Khulki, Agung, Fachri, Muhammad Ihsan Atthariq, Elvin, Ryan, Bagus Bernadi, Ekki, Lucky, Ainunnisa, Nita Melinda dan segenap teman – teman UKM Tennis Lapangan yang telah menjadi teman sepermainan penulis di lapangan tennis.
13. Samuel Pendowo, Ari, Edo Rizky, Lucky, Bagus Pambudi, Bintang Maulana, Dwi Arga, Effendi, Mas Fama Achmad, Kautsar Aqsa, Hafid,

Oddy Pratama dan segenap teman – teman komunitas Kalistenik Barriers, yang telah mengajarkan penulis gaya hidup sehat.

14. Muhamad Ridzki Hidayat, Achmad Zakki Baridwan, Yugo Febtiyanto, dan Hamam N.M. sebagai teman diskusi penulis dalam menyelesaikan tugas akhir berupa skripsi ini.
15. Teman – teman Jurusan Ekonomi Islam angkatan 2014 khususnya Hamam, Donny, Siti, Fathan, Annisa, Faiq, dan Sandro yang telah menjadi teman satu bimbingan bersama Bapak Arif Pujiyono.
16. Teman – teman Fakultas Psikologi khususnya Ricardi, Fafa, Alifa, Andy, dan Aji yang telah menjadi teman satu bimbingan bersama Bapak Adi Dinardinata.
17. Teman – teman Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan, khususnya angkatan 2012, yang telah menjadi tamu dalam kehidupan penulis.
18. Seluruh karyawan, staff, dan pihak keamanan di Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Diponegoro, yang telah memberikan cerita, nasihat, dan bantuan selama penulis menjadi mahasiswa.
19. Seluruh karyawan, staff, dan pihak keamanan di Fakultas Psikologi, Universitas Diponegoro, yang telah memberikan cerita, nasihat, dan bantuan selama penulis menjadi mahasiswa.
20. Seluruh karyawan, staff, dan pihak keamanan di UPT Perpustakaan, Universitas Diponegoro, yang telah memberikan cerita, nasihat, dan bantuan selama penulis menjadi mahasiswa.

21. Seluruh pihak – pihak yang membantu penulis dan belum penulis sebutkan, dan untuk segala kenangan yang terukir di dataran Tembalang, Kota Semarang. Terima kasih atas semuanya, semoga Allah ‘azza wajalla senantiasa berikan kebaikan kepada mereka semua.

Akhir kata penulis memohon kepada Allah ‘azza wajalla, agar segala kebaikan yang telah penulis kerjakan salah satunya menyelesaikan tugas akhir berupa skripsi ini mendapat ridho-Nya. Semoga skripsi ini dapat menjadi sumbangan pengetahuan bagi orang lain yang membutuhkannya. Demikian yang mampu dilakukan oleh penulis secara maksimal dengan segala keterbatasannya untuk mempersembahkan karya tulis skripsi ini.

Semarang, 13 Maret 2019

Penulis



Rifka Agri Setyawan
NIM.12020112130049

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
PENGESAHAN KELULUSAN UJIAN SKRIPSI.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	iv
<i>ABSTRACT</i>	vi
PERSEMBAHAN DAN MOTTO	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	11
1.5 Sistematika Penulisan	11
BAB II TELAAH PUSTAKA	13
2.1 Landasan Teori	13
2.2 Penelitian Terdahulu	31
2.3 Kerangka Pemikiran	40
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	43
3.1 Variabel dan Definisi Operasional.....	43
3.2 Populasi dan Sampel.....	46
3.3 Jenis dan Sumber Data.....	47
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	48
3.5 Metode Analisis	50
3.6 Metode Analisis Data Penelitian Fenomenologi	54
3.7 Verifikasi Data (Validitas dan Reabilitas).....	62
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	67
4.1 Deskripsi Kancah Penelitian.....	67
4.2 Analisis Data	70
4.3 Laporan Hasil Analisis	74

4.4 Verifikasi Data (Validitas dan Reabilitas).....	86
4.5 Pembahasan dan Interpretasi Perspektif Teori Ekonomi.....	89
BAB V PENUTUP.....	96
5.1 Simpulan.....	96
5.2 Keterbatasan Penelitian	98
5.3 Saran	99
DAFTAR PUSTAKA	102
LAMPIRAN – LAMPIRAN	105

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Harga Sewa dan Luas Kamar di Rusunawa UNDIP	4
Tabel 1.2 Harga Sewa dan Luas Kamar Indekos di Sekitar Tembalang.....	5
Tabel 1.3 Jumlah dan Prosentase Penghuni Rusunawa UNDIP (Jiwa)	7
Tabel 3.1 Tabel Pertanyaan Panduan Wawancara IPA.....	56
Tabel 3.2 Tabel Pertanyaan Panduan Wawancara IPA.....	57
Tabel 4.1 Jumlah dan Prosentase Penghuni Rusunawa UNDIP (Jiwa)	68
Tabel 4.2 Daftar Subjek Penelitian	69
Tabel 4.3 Tabel Tema Super-Ordinat.....	71
Tabel 4.4 Tabel Tema Induk dan Tema Super-Ordinat	73

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Penampakan Citra Satelit Kompleks Rusunawa UNDIP	3
Gambar 1.2 Peta Lokasi Rusunawa UNDIP di Tembalang	4
Gambar 2.1 Kurva Permintaan.....	16
Gambar 2.2 Kerangka Alur Penelitian	42

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran A Tabel Jumlah Penghuni Rusunawa Undip.....	106
Lampiran B Gambar Denah Rusunawa Undip.....	107
Lampiran C Gambar Peta Lokasi Rusunawa Undip	108
Lampiran D Tabel Daftar Hunian Sewa Di Sekitar Tembalang	109
Lampiran E Tabel Daftar Hunian Sewa Di Sekitar Tembalang.....	110
Lampiran F Tabel Daftar Responden Penelitian.....	111
Lampiran G Pertanyaan Panduan Wawancara Fenomenologi.....	112
Lampiran H Transkripsi Hasil Wawancara Pertama Subjek #1.....	114
Lampiran I Hasil Komentar Eksploratoris Peneliti Terhadap Pernyataan Original Subjek #1 Dan Hasil Tema Emergen	122
Lampiran J Rangkuman Tema Emergen Yang Muncul Pada Subjek #1.....	125
Lampiran K Tema Super-Ordinat Subjek #1	126
Lampiran L Transkripsi Hasil Wawancara Pertama Subjek #2.....	127
Lampiran M Hasil Komentar Eksploratoris Peneliti Terhadap Pernyataan Original Subjek #2 Dan Hasil Tema Emergen	133
Lampiran N Rangkuman Tema Emergen Yang Muncul Pada Subjek #2	135
Lampiran O Tema Super-Ordinat Subjek #2	136
Lampiran P Transkripsi Hasil Wawancara Pertama Subjek #3	137
Lampiran Q Hasil Komentar Eksploratoris Peneliti Terhadap Pernyataan Original Subjek #3 Dan Hasil Tema Emergen	145
Lampiran R Rangkuman Tema Emergen Yang Muncul Pada Subjek #3.....	147
Lampiran S Tema Super-Ordinat Subjek #3.....	148
Lampiran T Transkripsi Hasil Wawancara Pertama Subjek #4.....	149
Lampiran U Hasil Komentar Eksploratoris Peneliti Terhadap Pernyataan Original Subjek #4 Dan Hasil Tema Emergen	156
Lampiran V Rangkuman Tema Emergen Yang Muncul Pada Subjek #4	158
Lampiran W Tema Super-Ordinat Subjek #4	159
Lampiran X Transkripsi Hasil Wawancara Pertama Subjek #5.....	161
Lampiran Y Hasil Komentar Eksploratoris Peneliti Terhadap Pernyataan Original Subjek #5 Dan Hasil Tema Emergen	167
Lampiran Z Rangkuman Tema Emergen Yang Muncul Pada Subjek #5.....	169
Lampiran AA Tema Super-Ordinat Subjek #5	170
Lampiran BB Lembar Pernyataan Persetujuan Partisipasi	172
Lampiran CC Lembar Pernyataan Persetujuan Partisipasi	173
Lampiran DD Lembar Pernyataan Persetujuan Partisipasi.....	174
Lampiran EE Lembar Pernyataan Persetujuan Partisipasi.....	175
Lampiran FF Lembar Pernyataan Persetujuan Partisipasi	176

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Universitas Diponegoro (UNDIP) merupakan Perguruan Tinggi Negeri (PTN) ternama di Indonesia yang terletak di Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah. Universitas Diponegoro menduduki peringkat ke-1409 dunia dan peringkat ke-5 nasional versi *webometrics.com* sedangkan versi Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi (Kemenristekdikti) Republik Indonesia (RI), UNDIP menduduki peringkat ke-6 nasional. Prestasi tersebut membuat UNDIP 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 adalah sarana papan atau tempat tinggal. Salah satu pilihan hunian bagi mahasiswa adalah hunian sewa atau indekos. Tembalang sebagai daerah tempat dibangunnya Universitas Diponegoro telah banyak memberikan pengaruh terhadap pembangunan fisik salah satunya pembangunan hunian sewa dan indekos, baik dalam bentuk rumah atau apartemen. 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.

Universitas Diponegoro telah membangun empat (4) gedung asrama, dan telah dibuka sejak tahun 2010, di mana pembangunannya mendapat bantuan dari Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) dan Kementerian Pekerjaan Umum (KemenPU) (Fitrianingsih, 2012). Adapun sepanjang tahun 2016, UNDIP kembali melakukan pembangunan satu (1) gedung baru yang hingga akhirnya pada awal semester ganjil 2018 telah dibuka satu (1) gedung baru tersebut untuk mahasiswi, di sebelah barat dari kompleks empat (4) gedung lama.

Rusunawa UNDIP merupakan asrama mahasiswa yang disediakan oleh Universitas Diponegoro sebagai hunian 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. Rusunawa UNDIP bukan hanya sekedar menyediakan kamar hunian, namun juga menawarkan berbagai fasilitas umum penunjang lainnya yang dapat menciptakan suasana yang kondusif, aman, dan nyaman bagi mahasiswa penghuninya. Adapun beberapa fasilitas penunjang tersebut adalah mushola, lapangan bola voli, tenis meja, lapangan tennis, lapangan badminton, ruang belajar yang dilengkapi dengan *wifi* internet, kantin, mobil *ambulance*, pompa air, gedung parkir, serta ruang terbuka hijau. Beberapa fasilitas yang telah disebutkan dapat dilihat pada Gambar 1.1.

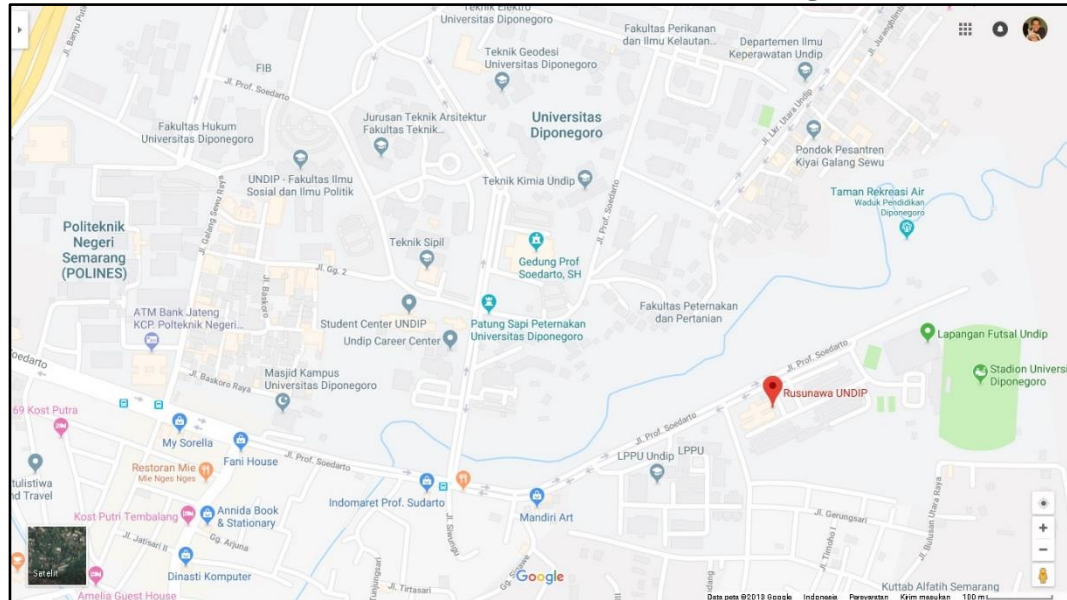
Gambar 1.1
Penampakan Citra Satelit Kompleks Rusunawa UNDIP



Sumber: Google Maps.

Disamping itu, dari sisi sosial Rusunawa UNDIP dapat dijadikan sarana meningkatkan relasi, interaksi, sosialisasi, penyesuaian diri, dan adaptasi mengingat Rusunawa UNDIP tidak hanya diisi oleh mahasiswa dari satu fakultas namun dari berbagai fakultas, bahkan dari berbagai program dan dari berbagai bangsa dan negara. Aspek lokasi Rusunawa UNDIP juga memiliki keunggulan di antaranya dekat untuk menuju kampus Universitas Diponegoro dan fakultas – fakultasnya, dekat dengan Rumah Sakit Nasional Diponegoro (RSND), dekat dengan stadion dan lapangan futsal Universitas Diponegoro, dekat dengan terminal *Bus Rapid Transit* (BRT) Trans Semarang, tempat makan, dan lainnya. Gambaran aspek lokasi Rusunawa UNDIP tersebut dapat dilihat pada Gambar 1.2.

Gambar 1.2
Peta Lokasi Rusunawa UNDIP di Tembalang



Sumber: Google Maps.

Semua keunggulan dan fasilitas dari Rusunawa UNDIP tersebut memiliki sewa yang cukup terjangkau bagi mahasiswa, hal tersebut berdasarkan hasil pra-survei penelitian yang telah dirangkum peneliti pada Tabel 1.1.

Tabel 1.1
Harga Sewa dan Luas Kamar di Rusunawa UNDIP

Gedung	Kategori			
	Gender Penghuni	Luas Kamar	Daya Tampung	Harga Sewa/ Mahasiswa
A	Pria	21m ² (3mx7m)	Dua mahasiswa	Rp250.000
B	Pria	28m ² (4mx7m)		Rp350.000
C	Wanita	28m ² (4mx7m)		Rp350.000
D	Wanita	28m ² (4mx7m)		Rp350.000
E	Wanita	30m ² (5mx6m)		Rp500.000

Sumber: BP Rusunawa UNDIP, diolah.

Sewa hunian termurah ada di gedung A yaitu dengan harga sewa per kamar 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.

Harga sewa Rusunawa UNDIP yang telah disebutkan di atas juga relatif lebih murah dibanding hunian sewa lainnya di sekitar Tembalang. Hal tersebut berdasarkan pra-survei penelitian yang mengambil sebanyak 33 hunian sewa secara acak di sekitar kawasan kampus UNDIP, Tembalang. Pra-survei tersebut menghasilkan tabulasi data pada Tabel 1.2.

Tabel 1.2
Harga Sewa dan Luas Kamar Indekos di Sekitar Tembalang

Kategori	Keterangan
Harga rata – rata	Rp614.848
Harga tertinggi	Rp1.500.000
Harga termurah	Rp350.000
Nilai harga yang sering muncul (modus)	Rp500.000
Luas kamar hunian rata – rata	11,303m ²
Hunian terluas	25m ² (5mx5m)
Hunian terkecil	9m ² (3mx3m)
Nilai luas yang sering muncul (modus)	9m ² (3mx3m)
Hunian terjauh dari kampus UNDIP	Mulawarman
Hunian terdekat dari kampus UNDIP	Tunjungsari

Sumber: BP Rusunawa UNDIP, diolah.

Hasil dari pra-survei yang telah dilakukan menunjukkan bahwa rata – rata harga sewa hunian di sekitar Tembalang yang ditanggung setiap penghuni sebesar Rp614.848, dari rata – rata ini, nilai harga yang sering muncul adalah sebesar

Rp500.000. Harga termurah adalah Rp350.000, untuk harga tertinggi yang berhasil dicatat pada pra-survei ini adalah sebesar sebesar Rp1.500.000.

Aspek luas kamar hunian sewa di sekitar Tembalang, memiliki rata – rata luas kamar yang disediakan seluas 11,303m², dari rata – rata ini nilai luas kamar yang sering muncul adalah seluas 9m², sedangkan hunian terkecil adalah 9m², dan untuk hunian terluas yang berhasil dicatat pada pra-survei ini adalah 25m².

Jika berdasarkan nilai rata – rata yang diperoleh, maka untuk hunian sewa di sekitar UNDIP memiliki ukuran luas yaitu 11m² (3mx3,7m) dengan harga yang harus dibayar atau ditanggung oleh penyewa sebesar Rp615.000. Angka yang diperoleh dari pra-survei tersebut masih relatif lebih tinggi jika dibandingkan dengan besaran sewa yang ditawarkan oleh Rusunawa UNDIP, mengingat selain harga yang cukup terjangkau Rusunawa UNDIP juga menawarkan ruangan hunian yang cukup luas, fasilitas – fasilitas yang memadai, dan juga keunggulan dari aspek sosial dan lokasinya.

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 tingkat perilaku penghuni memutuskan keluar (*check-out*) yang cukup tinggi. Hal ini dibuktikan berdasarkan pra-survei yang telah dilakukan. Hasil pra-survei tersebut menghasilkan tabulasi sebagai seperti pada Tabel 1.3.

Tabel 1.3
Jumlah dan Prosentase Penghuni Rusunawa UNDIP (Jiwa)

Periode	Keseluruhan Jumlah Penghuni Rusunawa UNDIP					
	Awal Periode		<i>Check-out</i>		Akhir Periode	
	Σ	%	Σ	%	Σ	%
Agustus 2015 – Juli 2016	622/744	83,6	189/622	30,38	433/744	58,19
Agustus 2016 – Juli 2017	669/744	89,91	266/669	39,76	403/744	54,16
Agustus 2017 – Juli 2018	599/744	80,51	139/599	23,2	460/744	61,82

Sumber: BP Rusunawa UNDIP, diolah.

Rusunawa UNDIP memiliki kapasitas yang dapat menampung 744 mahasiswa di mana angka 744 tersebut terbagi menjadi 168 kapasitas untuk gedung A, dan gedung B, C, dan D masing – masing 192 kapasitas. Pada awal periode Agustus 2015 kapasitas Rusunawa UNDIP terisi sebanyak 622 mahasiswa atau sebesar 83,6%, di akhir periodenya yaitu pada Juli 2016 besarnya mahasiswa yang ditampung hanya sebesar 58,9% atau turun sebanyak 189 dari 622 atau sebesar 30,38%. Periode selanjutnya di bulan Agustus 2016 Rusunawa UNDIP menampung sebanyak 669 mahasiswa atau sekitar 89,91% angka ini baik dari mahasiswa baru maupun mahasiswa yang memperpanjang masa hunian. Meskipun pada periode ini kapasitas yang ditampung lebih besar dari periode sebelumnya namun, pada periode ini juga aktivitas *check-out* dari mahasiswa penghuni juga meningkat yaitu sebanyak 266 mahasiswa atau sebesar 39,76%.

Hasil pra-survei rekaman data terakhir menunjukkan adanya penurunan permintaan *check-in* pada awal periode yaitu sebanyak 599 mahasiswa, angka ini baik dari mahasiswa baru yang *check-in* dan yang memperpanjang masa huniannya. Pada periode ini aktivitas *check-out* kembali terjadi yaitu sebanyak 139 mahasiswa

atau sebesar 23,2%. Prosentase *check-out* sebesar 23,2% ini relatif besar mengingat pada periode ini jumlah mahasiswa yang ditampung pada awal periode tersebut hanya sebanyak 599 penghuni saja.

Masalah pada hasil pra-survei ini juga ditemukan pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Fitrianingsih, 2012), bahwa fenomena belum optimalnya permintaan dan tingkat perilaku *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.

Salah satu solusi bagi masalah yang telah diuraikan di atas adalah menyusun rangkaian kajian ilmiah yang hasilnya nanti dapat digunakan sebagai referensi dalam menyusun dan menentukan kebijakan di Rusunawa UNDIP guna meningkatkan permintaan hunian sewa serta menambah minat penghuni untuk memperpanjang masa huniannya di Rusunawa UNDIP. Peneliti melihat fenomena belum optimalnya permintaan dan tingkat *check-out* yang masih juga terjadi, hal tersebut membuat peneliti tertarik untuk kembali membahas dan memecahkan permasalahan yang sama namun dengan desain dan metode penelitian yang berbeda. 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. Penggunaan metode kualitatif pendekatan fenomenologi teknik IPA dikarenakan kasus yang akan diteliti memiliki sifat kompleks, dinamis dan penuh makna sehingga tidak mungkin data pada situasi sosial tersebut dijarah dengan metode kuantitatif.

Penggunaan desain penelitian kualitatif fenomenologi memiliki alasan yaitu untuk lebih memahami perilaku *check-out* pada mahasiswa dengan menggunakan sudut pandang, pendapat atau pengalaman dari yang merasakan fenomena ini sendiri yaitu mahasiswa mantan penghuni Rusunawa UNDIP. Hal ini sesuai dengan yang diungkapkan oleh Bogdan dan Biklen (dalam Ahmadi, 2014), bahwa tujuan dari semua paham fenomenologi yang beragam sifatnya pada dasarnya sama, yakni memahami subjek dari sudut pandang subjek sendiri. Pendapat lainnya oleh Bogdan dan Taylor (dalam Hamid, 2008) bahwa fenomenologi fokus pada memahami perilaku manusia dari sudut pandang si pelaku atau subjek penelitian.

Penjelasan yang telah dilakukan baik dari latar belakang, masalah penelitian dan penjelasan singkat desain penelitian ini, maka penulis akan melakukan penelitian dengan judul, “**Analisis Perilaku *Check-Out* di Rumah Susun Sederhana Sewa Universitas Diponegoro**” .

1.2 Rumusan Masalah

Meskipun memiliki harga sewa hunian yang relatif murah dan dilengkapi fasilitas – fasilitas yang cukup memadai, namun Rusunawa UNDIP masih belum diimbangi dengan permintaan hunian yang optimal dan juga memiliki tingkat perilaku penghuni memutuskan keluar (*check-out*) yang cukup tinggi.

Latar belakang dan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya memunculkan pertanyaan penelitian yang perlu dijawab dan dipecahkan dalam penelitian ini yaitu **bagaimana perilaku *check-out* di Rusunawa UNDIP bisa terjadi?**

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya maka 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*.**

Peneliti ingin lebih memahami proses perjalanan seorang mahasiswa melakukan *check-out* dimulai dari awal melakukan *check-in* hingga pada akhirnya memilih untuk melakukan *check-out*. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan fenomenologi teknik *Interpretative Phenomenological Analysis* (IPA) yang akan dilakukan, hasil yang diharapkan yaitu akan didapat alur fenomena, makna, atau sebab – sebab yang menjadikan

seorang mahasiswa penghuni Rusunawa UNDIP melakukan tindakan *check-out* dan memutuskan untuk tinggal di luar Rusunawa UNDIP.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih ilmiah di dalam bahasan ilmu ekonomi khususnya dalam bab ekonomi mikro, khususnya pembahasan permintaan (*demand*) dan perilaku konsumen (*consumer behavior*).

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan referensi untuk penetapan kebijakan dan strategi langkah ke depan guna meningkatkan permintaan hunian sewa, kualitas fisik dan serta kualitas pelayanan, khususnya di Rusunawa UNDIP.

1.5 Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab, yaitu sebagai berikut :

BAB I, merupakan bab pendahuluan yang menguraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian.

BAB II, merupakan bab tinjauan pustaka yang menguraikan landasan teori, yang merupakan jabaran teori – teori yang mendukung perumusan hipotesis (jika ada) serta membantu dalam analisis hasil – hasil penelitian.

BAB III, merupakan bab metode penelitian yang menguraikan mengenai variabel penelitian dan definisi operasional, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV, merupakan bab hasil dan pembahasan yang menguraikan deskripsi objek penelitian, analisis data, dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V, merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran atau rekomendasi yang berdasar atas hasil pembahasan. Saran yang diberikan berkaitan dengan penelitian, merupakan anjuran yang disampaikan kepada pihak yang berkepentingan terhadap hasil penelitian.