

ANALISIS USAHA TEMPAT KOST “BCT” DALAM ERA NEW NORMAL KOTA MALANG

Andre Surya Aji, Sri Budi Cantika Yuli

Program Studi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muhammadiyah Malang, Indonesia

* Corresponding author: andresuryaaji761@gmail.com

Artikel Info

Article history:

Received 17/12/2022

Revised 28/02/2023

Accepted 28/02/2023

Available online 02/03/2023

Keyword: Covid-19; Boarding House; Scale Likert, Skale Guttman

JEL Classification
H00, M00, M50

Copyright (c) 2023 Aji, A. S. & Yuli, S. B. C.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)

Abstract

This research aims to analyze the boarding house business in the BCT area in the new normal era in Malang City, and also to find out the income received by the boarding house owner. The type of research used is qualitative research in the form of field research (Field Research) conducted in residential areas of BCT or also known as Bukit Cemara Tujuh, lowokwaru sub-district, Malang city. Data collection techniques in this study used interview techniques and business documentation for BCT boarding houses. The analysis in this study was carried out using the Likert scale analysis technique and the Guttman scale. The results of this study indicate that the income received by boarding owners during the new normal era was sufficient to meet the personal needs of boarding owners, to carry out maintenance or maintenance of boarding houses, and to be used for investment.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis usaha tempat kost daerah BCT dalam era new normal Kota Malang, dan juga untuk mengetahui pendapatan yang diterima oleh pemilik kost. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan bentuk penelitian lapangan (Field Research) yang dilakukan di daerah perumahan BCT atau bisa dikenal Bukit Cemara Tujuh kecamatan lowokwaru kota malang. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan Teknik wawancara dan Dokumentasi usaha tempat kost BCT. Analisis dalam penelitian ini dilakukan dengan Teknik analisis skala likert dan skala guttman. Hasil penelitian ini menunjukan bahwa pendapatan yang diterima pemilik kost saat era new normal, cukup untuk memenuhi kebutuhan pribadi pemilik kost, untuk melakukan pemeliharaan atau perawatan kost-kostan, dan digunakan untuk investasi.

PENDAHULUAN

Dalam ekonomi pembangunan, pembangunan yang ingin dicapai oleh masyarakat adalah mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur yang merata dalam hal material maupun spiritual. Sasaran ekonomi pembangunan yaitu meningkatkan persediaan dan memperluas pemerataan bahan-bahan pokok yang dibutuhkan oleh masyarakat, meningkatkan taraf hidup serta meningkatkan pendapatan dan penyedia lapangan pekerjaan guna memperluas jangkauan ekonomi dan sosial bagi individu maupun nasional.

Salah satu faktor penting dalam perkembangan perekonomian di Indonesia adalah keberadaannya Usaha Mikro dan Menengah (UMKM). Hal tersebut memiliki potensi yang besar dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat, salah satunya adanya keberadaan UMKM ini telah mencerminkan wujud kehidupan sosial dan ekonomi terbesar dari rakyat Indonesia. Perkembangan UMKM yang pesat tidak terlepas dari pemilik usaha yang bersaing dalam perekonomian global.

Pengaruh UMKM terhadap pendapatan masyarakat dalam perspektif Islam, dan bagaimana strategi usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM) dapat bertahan dari pandemic Covid-19. UMKM di kabupaten Ponorogo tersebut mampu memberikan kontribusi terhadap warga sekitarnya, yaitu dengan memberikan lapangan pekerjaan. Hal ini jelas memberikan kesejahteraan terhadap masyarakat pada umumnya dan khususnya pada pemilik. Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) merupakan sektor ekonomi yang strategis dan melibatkan mata pencaharian orang banyak, sehingga berpengaruh terhadap perekonomian nasional. (Putri, 2020)

Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Pendapatan Pemilik Usaha Kost Di Kawasan Medan Selayang, pengaruh harga sewa, jumlah konsumen dan biaya operasional ditengah pandemi Covid-19 terhadap pendapatan pemilik usaha kost di kawasan Medan Selayang. Pendapatan pemilik usaha kost sebelum dan sesudah pandemi Covid-19 yaitu Variabel harga sewa dan jumlah penyewa berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap pendapatan pemilik usaha kost ditengah pandemi Covid-19. Sedangkan variabel biaya operasional berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap pendapatan pemilik usaha kost ditengah pandemi Covid-19. (Siregar, 2021)

Sewa menyewa kamar kost adalah hal biasa. Namun dalam prakteknya seringkali tidak sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Seperti yang terjadi di Kos Elyza Wisma Putri dimana penyewa tetap membayar sewa penuh di masa pandemi Covid-19. Pemilik kost menetapkan harga yang sama pada masa pandemi Covid-19 dengan sebelum pandemi. Jika dilihat dari pelaksanaan Asas Keadilan, penetapan harga sewa belum menerapkan asas keadilan, karena pada masa pandemi penyewa tidak menggunakan fasilitas melainkan harus membayar sewa penuh. Hal ini menyebabkan tidak adanya keadilan bagi para penyewa rumah kos. (Rahmatika, 2021)

Pada tahun 2020, terjadi wabah covid 19 yang mengharuskan mahasiswa menjalani study secara virtual atau online, sehingga hal ini membuat mahasiswa yang berasal dari luar daerah malang harus pulang ke daerah masing-masing. Dan ada juga kebijakan lockdown dari pemerintah yang bertujuan untuk mengurangi penyebaran covid 19 sehingga mahasiswa atau orang yang bukan berasal orang malang dilarang untuk memasuki wilayah malang. Hal tersebut mengakibatkan wilayah malang khususnya daerah sekitar UMM menjadi sepi dan karena sebagian besar mata pencaharian warga lingkungan daerah UMM adalah memenuhi kebutuhan

fasilitas mahasiswa, maka mereka mengalami kerugian dan ada yang gulung tikar.

Coronavirus adalah kumpulan virus yang bisa menginfeksi sistem pernapasan. Pada banyak kasus, virus ini hanya menyebabkan infeksi pernapasan ringan, seperti flu. Namun, virus ini juga bisa menyebabkan infeksi pernapasan berat, seperti infeksi paru-paru (*pneumonia*). Virus ini menular melalui percikan dahak (droplet) dari saluran pernapasan, misalnya ketika berada di ruang tertutup yang ramai dengan sirkulasi udara yang kurang baik atau kontak langsung dengan droplet. (Pittar, 2022)

Pendidikan adalah salah satu sektor yang paling terdampak dari adanya pembatasan sosial (*social distancing*) akibat Covid-19 ini. Banyak negara yang memutuskan menutup sekolah, perguruan tinggi maupun universitas, termasuk Indonesia. Pemerintah melalui Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan (Kemendikbud) melakukan berbagai penyesuaian pembelajaran yang tidak membebani guru dan siswa, namun sarat nilai-nilai penguatan karakter seiring perkembangan status kedaruratan Covid-19. Penyesuaian tersebut tertuang 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). (Sekretariat Kabinet Republik Indonesia, 2020)

Dengan adanya pandemic Covid 19, sebagian besar Universitas mengadakan kuliah daring untuk waktu yang lama sampai penularan pandemic covid-19 dapat diaatasi. Dampaknya membuat para mahasiswa yang dari perantauan diharuskan pulang ketempat asal mereka masing-masing dengan kurun waktu yang lama. Dari berbagai kampus daerah malang dapat disimpulkan bahwa mahasiswa yang bukan asli warga malang cukup banyak, dengan jumlah yang cukup banyak bahwa kost merupakan salah satu pilihan tempat tinggal bagi mahasiswa pendatang atau rantau dari luar pulau, luar kota, maupun yang Malang yang menuntut ilmu di perguruan tinggi di Malang. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kost adalah tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan).

Bisnis kost ini semakin banyak tersebar di daerah Malang yang dipengaruhi oleh munculnya peluang-peluang usaha salah satunya peningkatan jumlah penduduk. Alasan utama perkembangan bisnis ini ialah pendapatan yang rutin serta jangka panjang dan pengelolaan kost yang relatif mudah. Namun kini karena pandemi Covid-19, pendapatan pemilik usaha kost menurun. Pemilik usaha kost harus mencari cara untuk menaikkan kembali pendapatan mereka. Akibat pandemic covid-19 pemilik usaha kost mengalami dampak penurunan pendapatan yang cukup signifikan. Dampak tersebut membuat pemilik kost mengalami kerugian yang amat besar, menurut salah satu pemilik kost di daerah Perumahan bukit cemara tujuh mengatakan. Saat

pandemic covid berlangsung hampir tidak ada mahasiswa yang melanjutkan sewa kostnya. Dikarenakan semua mahasiswa yang penyewa kostnya merupakan mahasiswa luar daerah malang. Dengan tidak adanya penyewa pemilik kost juga harus ada biaya perawatan bangunan, air, listrik, dan iuran perumahan tiap bulannya. Dengan dampak tersebut pemilik kost harus memikirkan strategi yang harus dilakukan untuk menambah pendapatan.

Ditengah era new normal ada beberapa pemilik kost yang dimana apabila ada mahasiswa yang ingin menyewa kamar kost diwajibkan sudah vaksin minimal dosis 2. Dengan adanya kebijakan pemilik kost tersebut membuat para penyewa kamar kost menjadi lebih aman di dalam kost. ada juga kebijakan beberapa pemilik kost yang hanya menerapkan penyewa dapat membayar kost setengah harga yang ditentukan perbulannya yang dimana kondisi penyewa tidak menepati kost tetapi barang penyewa di kost tersebut. Kebijakan tersebut sangat diterima oleh penyewa atau mahasiswa luar daerah, tetapi kebijakan tersebut hanya berlaku untuk beberapa kondisi saja seperti hari raya atau libur Panjang, dan kondisi PPKM.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada kasus yang diambil yaitu membahas dampak fenomena yang baru terjadi terhadap kondisi perekonomian masyarakat yang berada pada daerah tertentu. Lalu untuk perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah subjek dari penelitian yang diangkat dari masyarakat sekitar UMM (pengusaha umkm) serta periode yang ditentukan yaitu perbandingan kondisi perekonomian sebelum terjadinya fenomena dan setelah terjadinya fenomena (Wabah Covid-19).

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan memperoleh informasi pendapatan pelaku usaha dilingkungan kampus yaitu pelaku usaha tempat kost daerah malang dalam era new normal. Dengan didapatnya informasi atau data, penulis dapat mengolah data tersebut untuk menghasilkan sebuah ide atau solusi yang dapat membantu pelaku usaha yang terdampak covid 19. Dengan dilakukan penelitian ini penulis juga dapat mengetahui apakah kebijakan pemerintah seperti bantuan bagi pelaku usaha dapat sepenuhnya membantu semua pelaku usaha sekitar kampus yang terdampak covid 19. Data yang dihasilkan juga dapat dijadikan referensi atau disempurnakan bagi peneliti selanjutnya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Perumahan Bukit Cemara Tujuh Kota Malang. Lokasi di Bukit Cemara Tujuh Cukup Strategis. Di Perumahan tersebut rata-rata masyarakatnya bermata pencaharian usaha kost. Metode penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*Field Research*) (Yulianto, 2020). Dalam penelitian ini dilakukan survey menggunakan kuisioner kepada pemilik usaha kost di BCT kota malang, hal ini dapat diketahui pendapatan

pemilik kost dan hasil usaha yang ada di perumahan bukit cemara tujuh kota malang.

Dalam penelitian ini populasi yang di ambil dari pemilik usaha kost yang berada blok A-H, Sample adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki populasi tersebut. Dari 30 pemilik usaha kost dari blok A-H (Sumber Data: RW perumahan bukit cemara tujuh), terdapat 30 orang pemilik usaha kost. Sehingga dalam penelitian ini mengambil 30 orang yang dijadikan sampel dengan Teknik pengambilan sampel secara sensus (Suhar, 2014).

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari subjek penelitian melalui proses (wawancara, observasi dan kuisisioner). Menurut (Cendekiawan, 2021) merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber objeknya tanpa adanya perantara.

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan Skala Likert dan Skala Guttman. Dalam analisis skala likert masing-masing skala pengukuran akan di susun dalam skala 1-5 kategori dan disetiap kriteria jawaban memiliki nilai skor atau bobot berupa angka 1-5 (Agustiana, n.d.). Dan Teknik analisis Skala Guttman terdapat beberapa macam kategori diurutkan untuk melihat tingkat jawaban responden yang masuk kedalam 3 interval yaitu Sangat Baik, Baik (Variyetmi, Gustati, & Revi, 2021)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kota malang memiliki wilayah padat penduduk yang dimana kondisinya cukup ramai saat masuk kuliah. Bukan hanya dari warga asli kota malang, dari para pendatang pun cukup banyak yang dimana sebagian besar kepadatan kota malang diisi oleh kebanyakan mahasiswa dari berbagai daerah. Dengan banyaknya pendatang yang memasuki wilayah kota malang, dapat menciptakan peluang usaha bagi warga setempat. Contohnya pemilik rumah di daerah Perumahan Bukit Cemara Tujuh Kecamatan Lowakwaru Kota Malang, memanfaatkan peluang tersebut dengan membuka usaha tempat kost untuk menuruti kebutuhan tempat tinggal Pendatang. Dan berikut merupakan profil pemilik usaha kost BCT :

Tabel 1 Jenis Kelamin Responden

Jenis Kelamin	Jumlah
Laki-Laki	21
Perempuan	9
Total	30

Berdasarkan Tabel 1 tersebut dapat diketahui bahwa responden dalam penelitian ini 21 berjenis kelamin Laki-Laki dan 9 Berjenis kelamin Perempuan.

Tabel 2 Lama Usaha Tempat Kost

Lama Usaha	Jumlah
4 Tahun	2
5 Tahun	3
6 Tahun	7
7 Tahun	8
8 Tahun	7
9 Tahun	2
12 Tahun	1
Total	30

Berdasarkan tabel 2 dapat diketahui 2 orang memiliki kost usdah menjalankan usaha kost selama 4 tahun, 3 orang menjalankan kost selama 5 tahun, 7 orang menjalankan kost selama 6 tahun, 8 orang menjalankan kost selama 7 tahun, 7 orang menjalankan kost selama 8 tahun, selanjutnya 2 orang menjalankan kost selama 9 tahun, dan 1 orang menjalankan kost selama 12 tahun.

Tabel 3 Pengeluaran Perbulan Kost Saat Penelitian

Pengeluaran	Jumlah
Rp. 500.000 - Rp. 999.999	4
Rp. 1.000.000 - Rp. 1.499.999	14
Rp. 1.500.000 - Rp. 1.999.999	9
Rp. 2.000.000 - Rp. 2.499.999	1
Rp. 2.500.000 - Rp. 2.999.999	1
Rp. 3.000.000 - Rp. 3.499.999	1
Total	30

Berdasarkan table 3 dapat diketahui bahwa 4 orang memiliki pengeluaran Rp. 500.000, - Rp. 999.999, 14 orang memiliki pengeluaran Rp. 1.000.000, - Rp. 1.499.999, 9 orang memiliki pengeluaran Rp 1.500.000, - Rp. 1.999.999, 1 orang memiliki pengeluaran Rp. 2.000.000, - Rp. 2.499.999, selanjutnya 1 orang memiliki pengeluaran Rp. 2.500.000- Rp 2.999.999, dan 1 orang memiliki pengeluaran Rp. 3.000.000, - Rp 3.499.999.

Tabel 4 Produksi atau Jumlah Kamar

Jumlah Kamar	Jumlah Pemilik
5	3
6	7
7	5
8	8
9	1
10	2
12	4
Total	30

Berdasarkan tabel 4 dapat diketahui bahwa 3 orang memiliki jumlah 5 kamar kost-kostan, 7 orang memiliki jumlah 6 kamar kost-kostan, 5 orang memiliki jumlah 7 kamar kost-kostan, 8 orang memiliki jumlah 8 kamar kost-kostan, 1 orang memiliki jumlah 9 kamar kost-kostan, selanjutnya 2 orang memiliki jumlah 10 kamar kost-kostan, dan 4 orang memiliki jumlah 12 kamar kost-kostan.

Tabel 5 Usia Pemilik Kost

Usia	Jumlah
35-39	3
40-44	7
45-49	5
50-54	7
55-59	5
60-64	3
Total	30

Berdasarkan tabel 5 dapat diketahui 3 orang berusia 35-39, 7 orang berusia 40-44, 5 orang berusia 45-49, 7 orang berusia 50-54, selanjutnya 5 orang berusia 55-59, dan 3 berusia 60-64.

Berdasarkan tabel 6 dapat diketahui 1 orang menawarkan harga sewa kamar kost sebesar Rp. 500.000 – Rp. 599.999. Selanjutnya harga sewa Rp. 600.000 – Rp. 699.999 sebanyak 11 orang, selanjutnya harga sewa Rp. 700.000 – Rp. 799.999 sebanyak 11 orang, selanjutnya harga sewa Rp. 800.000 – Rp. 899.999 sebanyak 4 orang, selanjutnya harga sewa Rp. 900.000 – Rp. 999.999 sebanyak 2 orang, dan harga sewa Rp. 1.000.000 – Rp. 1.100.000.

Tabel 6 Harga Sewa Perbulan

Harga Sewa	Jumlah
Rp. 500.000 - Rp. 599.999	1
Rp. 600.000 - Rp. 699.999	11
Rp. 700.000 - Rp. 799.999	11
Rp. 800.000 - Rp. 899.999	4
Rp. 900.000 - Rp. 999.999	2
Rp 1.000.000 - Rp. 1.100.000	1
Total	30

Tabel 7 Pendapatan Perbulan Pemilik Kost saat Penelitian

Pendapatan	Jumlah
Rp. 1.000.000 - Rp. 1.999.999	1
Rp. 2.000.000 - Rp. 2.999.999	8
Rp. 3.000.000 - Rp. 3.999.999	8
Rp. 4.000.000 - Rp. 4.999.999	6
Rp. 5.000.000 - Rp.5.999.999	4
Rp. 6.000.000 - Rp. 6.999.999	2
Rp. 7.000.000 - Rp. 7.999.999	1
Total	30

Berdasarkan Tabel 7 dapat diketahui bahwa 1 orang memiliki Pendapatan Rp. 1.000.000, – Rp. 1.999.999, dan terdapat 8 orang memiliki Pendapatan Rp. 2.000.000, – Rp. 2.999.999, Selanjutnya terdapat 8 orang yang memiliki Pendapatan Rp. 3.000.000, - Rp. 3.999.999, 6 orang memiliki Pendapatan Rp. 4.000.000, - Rp. 4.999.999, 4 orang memiliki Pendapatan Rp. 5.000.000, – Rp 5.999.999, 2 orang memiliki pendapatan Rp. 6.000.000, - Rp. 6.999.999, dan terdapat 1 orang memiliki pendapatan Rp. 7.000.000, - Rp. 7.999.999,.

Pemilik kost pak Dian Cahyadi memiliki 10 Kamar kost yang disewakan dengan harga Rp. 600.000 Per bulan, dengan pengeluaran perbulan Rp. 1.400.000

$$TR = 600.000 \times 10$$

$$TR = 6.000.000$$

Kebutuhan seperti listrik, air, wifi, keamanan dan lain-lain yang perlu dibayar selama 1 bulan sebesar 1.400.000.

Penerimaan total – Pengeluaran Bulanan = Pendapatan Bersih

$$6.000.000 - 1.400.000 = 4.600.000$$

Jadi Pendapatan bersih per bulan Pak Dian Cahyadi sebesar Rp. 4.600.000

Tabel 8. Hasil Olahan Skala Likert dan Skala Guttman

No	Pertanyaan	Skala Likert										N	Jumlah	Kategori
		SS (5)		S (4)		N (3)		TS (2)		STS (1)				
		f	%	f	%	f	%	f	%	f	%			
1	Apakah Pendapatan perbulan pada sebelum Covid lebih baik dari pada Era New Normal ?	2	6,67	18	60	7	23,33	2	6,67	1	3,33	30	108	Sangat Baik
2	Pendapatan yang diperoleh sesuai harapan ?	0	0	5	16,67	20	66,67	5	16,67	0	0	30	90	Sangat Baik
3	Pendapatan yang diperoleh saat era new normal dapat digunakan untuk invstasi atau menabung ?	1	3,33	1	3,33	27	90	1	3,33	0	0	30	92	Sangat Baik
4	Pendapatan saat era new normal terus meningkat ?	27	90	3	10	0	0	0	0	0	0	30	147	Sangat Baik
5	Tingginya pendapatan berpengaruh terhadap banyaknya penyewa kost ?	30	100	0	0	0	0	0	0	0	0	30	150	Sangat Baik
6	Dalam era normal pendapatan cukup untuk perawatan kost-kostan ?	1	3,33	14	46,67	15	50	0	0	0	0	30	106	Sangat Baik
7	Apakah dalam era new normal pendapatan yang dihasilkan dapat mengembangkan usaha kost-kostan ?	1	3,33	7	23,33	22	73,33	0	0	0	0	30	99	Sangat Baik
8	Apabila pendapatan terus meningkat, apakah ada rencana untuk meningkatkan kualitas kost-kostan ?	29	96,67	1	3,33	0	0	0	0	0	0	30	149	Sangat Baik
9	Apakah dalam era new normal anda sudah melakukan penngkatan kualitas usaha kost anda ?	7	23,33	10	33,33	13	43,33	0	0	0	0	30	114	Sangat Baik

Lanjutan dari halaman 9

No	Pertanyaan	Skala Likert										N	Jumlah	Kategori
		SS (5)		S (4)		N (3)		TS (2)		STS (1)				
		f	%	f	%	f	%	f	%	f	%			
10	Dari banyaknya pesaing usaha kost-kostan, apakah anda sudah cukup dengan kondisi kost-kostan saat ini?	0	0	14	46,67	11	36,67	5	16,67	0	0	30	99	Sangat Baik
11	Dari banyaknya pesaing usaha kost-kostan, apakah anda sudah mempromosikan usaha anda ke sosial media ?	22	73,33	8	26,67	0	0	0	0	0	0	30	142	Sangat Baik
12	Untuk menarik penyewa apakah anda sudah cukup dengan menempelkan iklan di depan kost anda ?	4	13,33	18	60	8	26,67	0	0	0	0	30	116	Sangat Baik
13	Untuk menarik penyewa apakah anda mengembangkan usaha anda membuatnya menjadi menarik atau bahasa trendnya kekinian ?	22	73,33	8	26,67	0	0	0	0	0	0	30	142	Sangat Baik
		Jumlah Nilai										1554	Sangat Baik	
		Rata - rata										120	Baik	

Keterangan tolak ukur skala likert :

- SS : Sangat Setuju (5)
S : Setuju (4)
N : Netral (3)
TS : Tidak Setuju (2)
STS :Sangat Tidak Setuju (1)

Tabel 9. Kategori Interfal

Kategori Interfal	
Sangat baik	138 - 150
Baik	126 - 137
Netral	114 - 125
Tidak Baik	102 - 113
Sangat Tidak Baik	90 - 101

Berdasarkan tabel tersebut dapat didiskripsikan responden terhadap pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut :

1. Tanggapan responden terhadap pertanyaan 1 “ Pendapatan perbulan saat sebelum covid lebih baik dari pada saat era new normal”, sebagian besar responden menyatakan Setuju (S) sebesar (60%) dengan skor 108. Dalam kondisi ini termasuk dalam kategori Tidak Baik.
2. Tanggapan responden terhadap pertanyaan 2 “ pendapatan yang diperoleh sesuai harapan”, sebagian besar responden menyatakan Netral (N) sebesar (66,7%) dengan skor 90. Dalam kondisi ini termasuk dalam kategori Sangat Tidak Baik.
3. Tanggapan responden terhadap pertanyaan 3 “Pendapatan yang diperoleh saat era new normal dapat digunakan untuk invstasi atau menabung”, sebagian besar responden menyatakan Netral (N) sebesar (90%) dengan skor 92. Dalam kondisi ini termasuk dalam kategori Sangat Tidak Baik.
4. Tanggapan responden terhadap pertanyaan 4 “ Pendapatan saat era new normal terus meningkat” sebagian besar responden menyatakan Sangat Setuju (SS) sebesar (90%) dengan skor 147. Dalam kondisi ini termasuk dalam kategori sangat baik.
5. Tanggapan responden terhadap pertanyaan 5 “Tingginya pendapatan berpengaruh terhadap banyaknya penyewa kost” sebagian besar responden menyatakan Sangat Setuju (SS) sebesar (100%) dengan skor 150. Dalam kondisi ini termasuk dalam kategori sangat baik.
6. Tanggapan responden terhadap pertanyaan 6 “Dalam era normal pendapatan cukup untuk perawatan kost-kostan”. Sebagian besar esponden menyatakan Netral (N) sebesar (50%) dengan skor 106. Dalam kondisi ini termasuk dalam kategori Tidak Baik.
7. Tanggapan responden terhadap pertanyaan 7 “Apakah dalam era new normal pendapatan yang dihasilkan dapat mengembangkan usaha kost-kostan”. Sebagian besar responden menyatakan Netral (N) sebesar

(73,33%) dengan skor 99. Dalam kondisi ini termasuk dalam kategori Sangat Tidak Baik.

8. Tanggapan responden terhadap pertanyaan 8 "Apabila pendapatan terus meningkat, apakah ada rencana untuk meningkatkan kualitas kost-kostan". Sebagian besar responden menyatakan Sangat Setuju (SS) sebesar (96,67%) dengan skor 149. Dalam kondisi ini termasuk dalam kategori sangat baik.
9. Tanggapan responden terhadap pertanyaan 9 "Apakah dalam era new normal anda sudah melakukan peningkatan kualitas usaha kost anda". Sebagian besar responden menjawab Netral (N) sebesar (43,33%) dengan skor 114. Dalam kondisi ini termasuk dalam kategori Netral / Cukup.
10. Tanggapan responden terhadap pertanyaan 10 "Dari banyaknya pesaing usaha kost-kostan, apakah anda sudah cukup dengan kondisi kost-kostan saat ini". Sebagian besar responden menjawab Setuju (S) sebesar (46,67%) dengan skor 99. Dalam kondisi ini termasuk dalam kategori Sangat Tidak Baik.
11. Tanggapan responden terhadap pertanyaan 11 "Dari banyaknya pesaing usaha kost-kostan, apakah anda sudah mempromosikan usaha anda ke sosial media". Sebagian besar responden menjawab Sangat Setuju (SS) sebesar (73,33%) dengan skor 142. Dalam kondisi ini termasuk dalam kategori sangat baik.
12. Tanggapan responden terhadap pertanyaan 12 " Untuk menarik penyewa apakah anda sudah cukup dengan menempelkan iklan di depan kost anda". Sebagian besar responden menjawab Setuju (S) sebesar (60%) dengan skor 116. Dalam kondisi ini termasuk dalam kategori Cukup.
13. Tanggapan responden terhadap pertanyaan 13 " Untuk menarik penyewa apakah anda mengembangkan usaha anda membuatnya menjadi menarik atau bahasa trendnya kekinian". Sebagian besar responden menjawab Sangat Setuju (SS) sebesar (73,33%) dengan skor 142. Dalam kondisi ini termasuk dalam kategori sangat baik.

Batas maksimum daya beli adalah sebesar Rp 732.720,-. Sedangkan pendapatan rata-rata pemilik kost BCT kota malang adalah Rp 2.000.000 – Rp 3.999.999,-. Dapat disimpulkan bahwa pendapatan yang diterima oleh pemilik kost BCT adalah Cukup atau Netral. Pendapatan rata-rata pemilik kost dapat dilihat dari tabel 7 dan hasil olahan skala likert dan skala guttman.

Tabel 10. Daya Beli Masyarakat Kota Malang

Komoditi Kebutuhan Pokok Sebagai Dasar Perhitungan Daya Beli			
Komoditi	unit	Komoditi	Unit
1. Beras Lokal	Kg	15. Pepaya	Kg
2. Tepung terigu	kg	16. Kelapa	Butir
3. Singkong	Kg	17. Gula	Ons
4. Tuna/Cakalang	Kg	18. Kopi	Ons
5. Teri	Ons	19. Garam	Ons
6. Daging sapi	Kg	20. Merica	Ons
7. Ayam	Kg	21. Mie instan	80 Gram
8. Telur	Butir	22. Rokok Kretek	10 batang
9. Susu kental manis	397 Gram	23. Listrik	Kwh
10. Bayam	Kg	24. Air minum	M3
11. Kacang panjang	Kg	25. Bensin	Liter
12. Kacang tanah	Kg	26. Minyak tanah	Liter
13. Tempe	Kg	27. Sewa rumah	Unit
14. Jeruk	Kg		

Hasil Perkembangan Usaha Kost BCT Dalam Era New Normal

Karena pada saat covid melanda pemilik kos memiliki waktu yang cukup lama sehingga waktu tersebut digunakan untuk memperbaiki kekurangan kos seperti merenovasi kamar, menambah jumlah kamar, memperbaiki beberapa fasilitas yang rusak sehingga dari segi harga menyesuaikan.

Dapat disimpulkan perkembangan dari usaha kos di perumahan BCT dalam era new normal berupa fasilitas yang membaik, harga menyesuaikan tempat, dan peraturan baru dapat diterapkan. Dapat dijabarkan pada tabel berikut rincian perkembangannya pada tabel berikut :

Tabel 11. Hasil Perkembangan

Hasil Perkembangan	
Fasilitas	menambah jumlah kamar
	mengganti kasur yang sudah kempes
	mengganti lemari pakaian yang sudah tidak layak pakai
	menambah meja belajar
	mendesain/mengganti tema kamar
	memperbaiki insalasi listrik
Fasilitas	menambah cctv
	menambah gembok
	menambah <i>water hiter</i>
	menambah kompor bersama
Peraturan	menambah kulkas bersama
	harus sudah vaksin
	minimal pembayaran kos diperingan seperti yang awalnya minimal per semester menjadi per bulan
	kos yang tidak ditempati tapi hanya diisi barang-barang saja diperbolehkan membayar setengah

Upaya Faktor Eksternal dan Faktor Internal dalam Meningkatkan Pengembangan Usaha Tempat Kost Dalam Era New Normal

Faktor eksternal merupakan analisis yang digunakan untuk mengetahui faktor-faktor eksternal yang berada diluar dalam peningkatan pengembangan usaha. Faktor eksternal tersebut antara lain yaitu kebijakan pemerintah. Kebijakan pemerintah salah satunya adalah sudah diperbolehkannya tatap muka. Sehingga universitas daerah kota malang juga membuat suatu kebijakan yang dimana mana sudah diperlakukannya kuliah offline atau kuliah tatap muka. Yang dimana membuat para mahasiswa dari luar kota berdatangan.

Faktor Internal merupakan analisis yang digunakan untuk mengetahui faktor-faktor internal yang berada didalam dalam peningkatan pengembangan usaha. Faktor internal tersebut antara lain yaitu meningkatkan kualitas kamar kost. karena dengan meningkatkan kualitas kamar kost dapat menarik peminat penyewa kamar kost. peningkatan kulitas seperti menambah fasilitas yang dapat dilihat pada tabel 9.

KESIMPULAN

Pendapatan yang diterima oleh pemilik kost saat era new normal adalah cukup atau netral, karena pendapatan yang diterima oleh pemilik kost cukup untuk memenuhi kebutuhan pribadi pemilik kost, untuk melakukan pemeliharaan atau perawatan kost-kostan, dan digunakan untuk investasi.

Pendapatan rata-rata yang diterima pemilik kost adalah Rp 2.000.000 – Rp 3.999.999, yang dimana daya beli masyarakat kota malang sebesar Rp 732.720,-. Hasil olahan skala likert dan skala gutman juga menunjukkan hasil pendapatan pemilik kost BCT kota malang Netral atau Cukup.

Hasil perkembangan usaha kost BCT kota malang dapat diketahui dengan penambahan fasilitas dan peraturan oleh pemilik kost yang dimana agar calon penyewa merasa nyaman saat menyewa kamar kost tersebut.

Faktor eksternal yang diketahui adalah kebijakan pemerintah yang dimana sudah diperbolehkannya tatap muka yang membuat kebutuhan sewa kamar kost meningkat lagi. Sedangkan faktor internalnya adalah penambahan fasilitas yang mengganti fasilitas kos merupakan sebuah bentuk upaya untuk meningkatkan pengembangan usaha kost.

DAFTAR PUSTAKA

- Putri, S. (2020). Kontribusi UMKM terhadap Pendapatan Masyarakat Ponorogo: Analisis Ekonomi Islam tentang Strategi Bertahan di Masa Pandemi Covid-19. *Vol. 4, No. 2, Juli-Desember 2020*, 4, 147-161.
- Hardilawati, W. L. (2020). Strategi Bertahan UMKM di Tengah Pandemi Covid-19. *Vol. 10 No. 1, Juni 2020*, 10, 90-98.
- Nadhiroh, A. (2022). Analisis Strategi Pengembangan Usaha Home Industri Gerabah di Desa Plumpungrejo Kabupaten Blitar. *Vol. II, No.I, Juni Tahun 2022*, 2, 103-113.
- Alfin, A. (2021). Analisis Strategi Umkm Dalam Menghadapi Krisis Di Era Pandemi Covid-19. *Vol.1No.8Januari 2021*, 1, 1543-1551.
- Sarmigi, E. (2020). Analisis Pengaruh Covid-19 Terhadap Perkembangan Umkm Di Kabupaten Kerinci. *Al-Dzahab Vol. 1 (1) 2020*, 1, 1-17.
- Diah Chaerani, M. N. (2020). Pemetaan Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) Pada Masa Pandemi Covid-19 Menggunakan Analisis Media Sosial Dalam Upaya Peningkatan Pendapatan. *Vol. 9, No. 4, Desember 2020*, 9, 275-282.
- Pittar. (2022, 6 22). *Virus Corona*. Retrieved from Alodokter: <https://www.alodokter.com/virus-corona>
- Suhar, J. (2014). Analisis Validitas Dan Reliabilitas Dengan Skala Likert Terhadap Pengembangan SI/TI Dalam Penentuan Pengambilan Keputusan Penerapan Strategic Planning Pada Industri Garmen. *Prosiding Seminar Nasional Aplikasi Sains & Teknologi (SNAST) 2014*, 155-150.
- Variyetmi, W., Gustati, & Revi, F. (2021). Pemberdayaan Usaha Ubi Jalar Ungu Sebagai Upaya Penguatan Dan Peningkatan Usaha. *Vol. 5, No. 5, Oktober 2021*, 2701,2716.
- Sekretariat Kabinet Republik Indonesia. (2020, 5 15). *Inilah Perubahan Kebijakan Pendidikan Selama Masa Pandemi Covid-19 Read more:*

- <https://setkab.go.id/inilah-perubahan-kebijakan-pendidikan-selama-masa-pandemi-covid-19/>. Retrieved from Sekretariat Kabinet Republik Indonesia: <https://setkab.go.id/inilah-perubahan-kebijakan-pendidikan-selama-masa-pandemi-covid-19/>
- Siregar, R. (2021). Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Pendapatan Pemilik Usaha Kost DI Kawasan Medan Selayang. 1-65. Universitas Sumatra Utara.
- BPS Kota Malang. (2022). *Komoditi Kebutuhan Pokok sebagai Dasar Penghitungan Daya Beli (PPP)*. Retrieved from BPS Kota Malang: <https://malangkota.bps.go.id/subject/26/indeks-pembangunan-manusia.html>
- Hanung Eka Atmaja, I. N. (2021). Analisis Aspek Pemasaran UMKM di Masa Resesi Global Dampak dari Pandemi Covid-19. *Vol. 13 No. 1 April 2021*, 13, 1-11.
- Rahmatika, E. A. (2021). Implementasi Asas Keadilan Dalam Penetapan Harga Sewa Kamar Kos Di Masa Pandemi Covid-19. 1-76. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Yulianto, A. (2020). Pengujian Psikometri Skala Guttman Untuk Mengukur Perilaku Seksual Pada Remaja Berpacaran. *Jurnal Psikologi Vol. 18 Nomor 1 Juni 2020*, 38-47.