

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Secara konseptual, ekonomi merupakan ilmu yang mempelajari bagaimana manusia berperilaku dalam memenuhi kebutuhan hidupnya yang tidak terbatas dengan sumber daya yang terbatas. Ilmu ekonomi juga mempelajari bagaimana sumber daya tersebut dialokasikan melalui berbagai aktivitas seperti produksi, distribusi, dan konsumsi guna mencapai kesejahteraan hidup. Istilah ekonomi berasal dari bahasa Yunani *oikonomia*, yang terdiri dari kata *oikos* yang berarti rumah tangga dan *nomos* yang berarti aturan atau pengelolaan. Dengan demikian, secara etimologis ekonomi dapat diartikan sebagai aturan atau cara dalam mengelola rumah tangga. Rumah tangga dalam konteks ini tidak hanya merujuk pada keluarga sebagai unit terkecil dalam masyarakat, tetapi juga dapat mencakup kelompok sosial yang lebih luas seperti komunitas, organisasi, bahkan negara (Fuadilah Habib, 2021).

Dalam kehidupan masyarakat, aktivitas ekonomi tidak hanya berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan dasar, tetapi juga berhubungan dengan upaya meningkatkan kualitas hidup. Oleh karena itu, peningkatan ekonomi menjadi salah satu tujuan utama yang ingin dicapai oleh setiap individu maupun keluarga. Peningkatan berasal dari kata *tingkat* yang dapat diartikan sebagai lapisan atau susunan dalam suatu struktur. Secara umum, peningkatan berarti adanya perubahan menuju kondisi yang lebih baik, baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Peningkatan juga dapat diartikan sebagai proses berkembangnya kemampuan, keterampilan, dan kapasitas seseorang atau kelompok dalam mencapai kesejahteraan yang lebih baik (Fuadilah Habib, 2021).

Dalam konteks keluarga, aktivitas ekonomi memiliki peranan yang sangat penting karena berkaitan langsung dengan keberlangsungan hidup anggota keluarga. Ekonomi keluarga dapat dipahami sebagai suatu kajian mengenai bagaimana individu atau anggota keluarga berusaha memenuhi kebutuhan hidupnya melalui berbagai

aktivitas ekonomi yang dilakukan. Aktivitas tersebut dapat berupa kegiatan produksi, perdagangan, maupun usaha jasa yang bertujuan untuk menunjang kesejahteraan keluarga. Melalui aktivitas ekonomi tersebut, keluarga dapat memperoleh pendapatan yang kemudian digunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti pangan, sandang, papan, pendidikan, serta kebutuhan lainnya. Dengan demikian, kondisi ekonomi keluarga yang baik akan berpengaruh terhadap tingkat kesejahteraan dan kualitas hidup anggota keluarga (Tindangen et al., 2020).

Selain itu, ekonomi juga seringkali menjadi salah satu faktor yang menentukan tingkat kesejahteraan suatu masyarakat. Ketika masyarakat memiliki akses terhadap sumber daya ekonomi yang memadai, maka peluang untuk mencapai kehidupan yang lebih layak akan semakin besar. Sebaliknya, keterbatasan akses terhadap sumber daya ekonomi dapat menyebabkan munculnya berbagai permasalahan sosial seperti kemiskinan dan pengangguran. Oleh karena itu, diperlukan berbagai upaya untuk meningkatkan kemampuan ekonomi masyarakat agar mereka dapat memenuhi kebutuhan hidupnya secara lebih baik.

Salah satu upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan perekonomian masyarakat adalah melalui pembangunan. Pembangunan sering dipandang sebagai salah satu indikator utama dalam menilai sejauh mana kemajuan ekonomi suatu masyarakat. Pembangunan tidak hanya berkaitan dengan pembangunan fisik atau infrastruktur, tetapi juga mencakup berbagai aspek lain seperti peningkatan kualitas sumber daya manusia, peningkatan kesejahteraan masyarakat, serta terciptanya kesempatan kerja yang lebih luas. Secara umum, pembangunan dapat dimaknai sebagai suatu proses yang berlangsung secara berkelanjutan dan bertujuan untuk membawa perubahan menuju kondisi kehidupan masyarakat yang lebih baik (Aminah et al., 2024).

Dalam proses pembangunan tersebut, keberadaan lembaga pendidikan tinggi memiliki peran yang cukup penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi

masyarakat. Perguruan tinggi tidak hanya berfungsi sebagai pusat pendidikan dan pengembangan ilmu pengetahuan, tetapi juga dapat menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi dinamika sosial dan ekonomi masyarakat di sekitarnya. Kehadiran mahasiswa dari berbagai daerah seringkali menciptakan peluang ekonomi baru bagi masyarakat lokal, baik dalam bentuk usaha jasa maupun perdagangan.

Keberadaan mahasiswa sebagai kelompok pendatang yang membutuhkan berbagai fasilitas penunjang kehidupan sehari-hari seperti tempat tinggal, makanan, transportasi, serta kebutuhan lainnya dapat mendorong munculnya berbagai aktivitas ekonomi baru di lingkungan sekitar kampus. Kondisi ini membuka peluang bagi masyarakat untuk mengembangkan berbagai jenis usaha seperti rumah makan, toko kelontong, jasa laundry, jasa fotokopi, warung internet, serta penyediaan tempat tinggal sementara berupa rumah kost bagi mahasiswa (Aminah et al., 2024).

Salah satu jenis usaha yang cukup berkembang di sekitar lingkungan perguruan tinggi adalah usaha hunian rumah untuk kost mahasiswa. Rumah kost merupakan salah satu bentuk hunian sementara yang biasanya disewakan kepada mahasiswa dengan sistem pembayaran bulanan atau tahunan sesuai dengan kesepakatan antara penyewa dan pemilik rumah kost. Umumnya, rumah kost yang dihuni oleh mahasiswa berupa kamar sederhana dengan ukuran dan fasilitas yang bervariasi, tergantung pada kemampuan serta kebijakan pemilik rumah kost dalam menyediakan fasilitas tersebut. Selain rumah kost, sebagian mahasiswa juga memilih untuk menyewa rumah kontrakan karena dinilai lebih nyaman untuk ditempati bersama teman-teman dalam satu kelompok (Melani, 2020).

Dalam memilih tempat tinggal sementara tersebut, terdapat beberapa faktor yang menjadi pertimbangan mahasiswa sebelum memutuskan untuk menyewa rumah kost. Faktor-faktor tersebut antara lain kondisi lingkungan sekitar, harga sewa yang ditawarkan, fasilitas yang disediakan oleh pemilik rumah kost, serta lokasi yang

strategis seperti dekat dengan kampus, tempat makan, tempat fotokopi, minimarket, laundry, dan berbagai fasilitas pendukung lainnya (Melani, 2020).

Fenomena berkembangnya usaha hunian rumah untuk kost mahasiswa ini juga terjadi di berbagai wilayah yang berada di sekitar perguruan tinggi, termasuk di Kota Cirebon. Salah satu perguruan tinggi yang memiliki pengaruh terhadap perkembangan ekonomi masyarakat di wilayah tersebut adalah Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon. Kampus ini merupakan satu-satunya perguruan tinggi negeri Islam di wilayah Cirebon yang mencakup beberapa daerah seperti Kabupaten Cirebon, Kabupaten Indramayu, Kabupaten Majalengka, dan Kabupaten Kuningan. Universitas ini memiliki lima fakultas yaitu Fakultas Ilmu Tarbiyah dan Keguruan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Fakultas Ushuluddin dan Adab, Fakultas Dakwah dan Komunikasi Islam, serta Fakultas Syariah dengan jumlah program studi yang cukup banyak serta lebih dari 18.000 mahasiswa aktif.

Dengan jumlah mahasiswa yang cukup besar, keberadaan kampus tersebut secara tidak langsung menciptakan berbagai peluang ekonomi bagi masyarakat yang tinggal di sekitar lingkungan kampus. Banyak masyarakat yang memanfaatkan peluang tersebut dengan membuka berbagai jenis usaha yang dapat memenuhi kebutuhan mahasiswa, salah satunya adalah usaha rumah kost.

Kelurahan Karyamulya Kecamatan Kesambi Kota Cirebon merupakan salah satu wilayah yang lokasinya cukup dekat dengan Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon. Letaknya yang strategis menjadikan wilayah ini sebagai salah satu pilihan tempat tinggal bagi mahasiswa yang berasal dari luar daerah. Kondisi tersebut menyebabkan munculnya berbagai aktivitas ekonomi baru di wilayah tersebut, seperti usaha rumah makan, toko sembako, laundry, konter telepon seluler, minimarket, serta usaha hunian rumah untuk kost mahasiswa yang cukup berkembang.

Berdasarkan hasil observasi awal yang dilakukan oleh peneliti pada tanggal 8 Desember 2025 di RW 06 Kelurahan Karyamulya Kecamatan Kesambi Kota Cirebon,

diketahui bahwa banyak masyarakat yang mulai memanfaatkan keberadaan mahasiswa dengan membuka usaha hunian rumah untuk kost mahasiswa. Menurut keterangan Ketua RW 06, dalam beberapa waktu terakhir bahkan terdapat pembangunan beberapa bangunan rumah kost baru yang menunjukkan adanya peningkatan jumlah usaha rumah kost di wilayah tersebut. Kondisi ini menunjukkan bahwa masyarakat mulai melihat peluang ekonomi dari keberadaan mahasiswa yang membutuhkan tempat tinggal sementara selama menjalani masa studi.

Sebelum mengusahakan hunian rumahnya untuk kost mahasiswa keluarga-keluarga yang menjadi studi kasus dalam penelitian ini bermata pencaharian sebagai pedagang, buruh gas keliling, buruh bangunan bahwa mata pencaharian tersebut tidak menutupi kebutuhan hidup (Observasi Peneliti, 2026)

Selain hasil observasi tersebut, peneliti juga melakukan wawancara dengan salah satu pemilik rumah kost di RW 06, yaitu Ibu Sumarni. Berdasarkan hasil wawancara tersebut diketahui bahwa usaha rumah kost yang dijalankan oleh Ibu Sumarni telah berlangsung selama kurang lebih satu setengah tahun sejak awal tahun 2024. Rumah kost tersebut memiliki beberapa kamar yang disewakan kepada mahasiswa dengan harga sekitar Rp600.000 per bulan untuk satu orang penyewa. Namun apabila satu kamar ditempati oleh dua orang, maka biaya sewanya sekitar Rp500.000 per orang setiap bulan (Observasi Peneliti, 2026)

Fasilitas yang disediakan oleh pemilik rumah kost antara lain kasur, lemari pakaian, meja belajar, kursi, kamar mandi dalam, serta penggunaan listrik dengan sistem token. Selain itu, pemilik rumah kost juga berusaha memberikan kenyamanan bagi para penghuni agar mereka merasa betah tinggal di tempat tersebut.

Sebelum menjalankan usaha hunian rumah untuk kost mahasiswa, Ibu Sumarni bekerja sebagai seorang pedagang. Namun sejak terjadinya pandemi COVID-19 pada tahun 2020, usaha dagang yang dijalanannya mengalami penurunan yang cukup signifikan sehingga pendapatan keluarga menjadi tidak menentu. Kondisi tersebut

kampus. Penelitian yang secara khusus mengkaji bagaimana usaha rumah kost dapat berperan sebagai sarana pemberdayaan ekonomi keluarga serta bagaimana pengalaman pemilik rumah kost dalam mengelola usaha tersebut masih relatif terbatas.

Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan guna memahami secara lebih mendalam bagaimana usaha rumah kost dapat berperan dalam meningkatkan ekonomi keluarga masyarakat sekitar kampus, khususnya bagi pemilik rumah kost yang secara langsung terlibat dalam kegiatan usaha tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pemberdayaan Ekonomi Keluarga Melalui Usaha Hunian Rumah Untuk Kost Mahasiswa (Studi Kasus Pada Keluarga Pemilik Rumah Kost di RW 06 Kelurahan Karyamulya Kecamatan Kesambi Kota Cirebon)”.

B. Fokus Kajian

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, terdapat beberapa hal penting yang menjadi fokus dalam penelitian ini. Fokus utama yang akan dibahas bertujuan agar pembahasan tetap sesuai dengan topik skripsi, yaitu untuk mengetahui bagaimana strategi pemberdayaan keluarga melalui pengelolaan usaha hunian rumah untuk kost mahasiswa dapat meningkatkan ekonomi keluarga di RW 06 Kelurahan Karyamulya.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah, peneliti memberikan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana strategi pemberdayaan keluarga melalui pengelolaan usaha hunian rumah untuk kost mahasiswa dapat meningkatkan ekonomi keluarga?
2. Bagaimana faktor pendorong dan penghambat internal dan eksternal yang dihadapi keluarga pemilik usaha hunian rumah untuk kost mahasiswa dalam menjalankan usaha rumah kos mahasiswa?

mendorongnya untuk mencari alternatif sumber pendapatan lain dengan memanfaatkan rumah yang dimilikinya untuk dijadikan sebagai rumah kost bagi mahasiswa.

Menurut penuturannya, usaha rumah kost tersebut cukup membantu dalam meningkatkan perekonomian keluarga. Pendapatan dari usaha rumah kost dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, membiayai pendidikan anak, serta memenuhi kebutuhan keluarga lainnya. Bahkan ketika ada anggota keluarga yang sakit, pendapatan dari usaha rumah kost tersebut dapat membantu dalam memenuhi biaya pengobatan.

Dalam menjalankan usaha rumah kost tersebut, pemilik juga melakukan berbagai upaya agar kamar kost yang tersedia dapat terus diminati oleh mahasiswa. Salah satu upaya yang dilakukan adalah dengan mempromosikan rumah kost melalui media sosial seperti Facebook dan Instagram. Melalui media sosial tersebut, informasi mengenai rumah kost dapat lebih mudah diketahui oleh mahasiswa yang sedang mencari tempat tinggal di sekitar kampus.

Namun demikian, usaha rumah kost juga memiliki beberapa tantangan. Salah satu tantangan utama adalah jumlah kamar yang tidak selalu terisi penuh setiap waktu. Ketika terdapat kamar yang kosong, maka pendapatan yang diperoleh oleh pemilik rumah kost akan berkurang. Oleh karena itu, pemilik rumah kost perlu memiliki strategi tertentu agar kamar yang tersedia tetap diminati oleh calon penyewa.

Berdasarkan fenomena tersebut dapat diketahui bahwa usaha rumah kost tidak hanya berfungsi sebagai penyedia tempat tinggal bagi mahasiswa, tetapi juga menjadi salah satu bentuk pemberdayaan ekonomi keluarga bagi masyarakat sekitar kampus. Melalui usaha tersebut, masyarakat dapat memperoleh sumber pendapatan tambahan yang dapat membantu meningkatkan kesejahteraan keluarga.

Meskipun demikian, sebagian besar penelitian sebelumnya lebih banyak membahas dampak ekonomi keberadaan perguruan tinggi terhadap masyarakat secara umum, seperti peningkatan aktivitas ekonomi atau pertumbuhan usaha di sekitar

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Bagaimana strategi pemberdayaan keluarga melalui pengelolaan usaha hunian rumah untuk kost mahasiswa dapat meningkatkan ekonomi keluarga
2. Bagaimana faktor pendorong dan penghambat internal dan eksternal yang dihadapi keluarga pemilik usaha hunian rumah untuk kost mahasiswa dalam menjalankan usaha rumah kos mahasiswa

E. Kegunaan Penelitian

Melalui penelitian ini, peneliti berharap dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan rujukan untuk pengembangan penelitian selanjutnya, terutama di bidang pemberdayaan ekonomi keluarga. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat dijadikan referensi bagi akademisi atau peneliti lain yang tertarik mengkaji topik-topik terkait, khususnya yang berhubungan dengan usaha rumah tangga dan dampaknya terhadap peningkatan kesejahteraan ekonomi keluarga dan masyarakat secara umum.

2. Secara Praktis

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan gambaran nyata kepada masyarakat, khususnya bagi keluarga yang saat ini mengelola atau berencana untuk memulai usaha kos-kosan. Dengan memahami bagaimana usaha kos bisa membantu meningkatkan ekonomi keluarga, masyarakat bisa lebih termotivasi untuk mengembangkan usaha tersebut secara lebih terencana dan berkelanjutan. Hasil dari penelitian ini juga dapat

digunakan sebagai bahan referensi bagi peneliti dan pihak-pihak yang berminat untuk meneliti lebih lanjut terkait dampak rumah kos terhadap peningkatan ekonomi keluarga.

