



PENURUNAN TINGKAT HUNIAN INDEKOS DI MEDAN PADA TAHUN 2020: APAKAH BERKAITAN DENGAN PANDEMI COVID-19?

Merry Vierce Purba
Politeknik Keuangan Negara STAN

Kristian Agung Prasetyo
Kementerian Keuangan RI

Alamat korespondensi: kristian.prasetyo@kemenkeu.go.id

INFORMASI

Diterima Pertama
[18 07 2023]

Dinyatakan Diterima
[23 11 2023]

KATA KUNCI:
Sewa, tingkat kekosongan, kampus, indekos, pandemi, Covid-19

KLASIFIKASI JEL:
M210 Business Economics.

The research reported in this paper seeks to understand the association between the severity of Covid-19 infection and vacancy rate of boarding rooms in several districts Medan. Covid-19 infection was known to carry undesirable impacts to the economic condition. It forced academic institutions to use embrace distance learning in their daily teaching activities. Theoretically, this leads to an increase in the vacancy rate in boarding rooms used by students. However, it is interesting that Covid-19 infection rate does not have a significant correlation with vacancy rate in the areas being studied. Room rental rate, on the other hand, has a significant and positive link with room vacancy rate. It seems that room renters are more sensitive towards price than virus infection particularly when income is severely affected by the pandemi.

Hasil penelitian yang dilaporkan di dalam paper ini ditujukan untuk mempelajari keterkaitan antara infeksi Covid-19 dengan tingkat kekosongan kamar indekos di beberapa daerah di Medan. Infeksi Covid-19 diketahui membawa banyak konsekuensi yang tidak diinginkan khususnya terhadap kondisi perekonomian. Dalam konteks pendidikan tinggi, banyak lembaga yang harus menyesuaikan diri dengan menggunakan pembelajaran jarak jauh dimana pembelajaran bisa dilakukan dari rumah masing-masing. Seharusnya, sesuai teori, hal ini akan berkaitan erat dengan peningkatan tingkat kekosongan kamar indekos. Namun demikian penelitian ini memperoleh bukti bahwa ternyata tingkat penularan Covid-19 justru tidak mempunyai pengaruh signifikan atas naiknya tingkat kekosongan. Justru yang lebih mempunyai kaitan erat adalah harga sewa, terutama pada masa ketika penghasilan menurun karena pengaruh pandemi. Ini berimplikasi pada strategi pemilik kamar untuk mengurangi jumlah kamar indekos yang tidak terhuni.

1. PENDAHULUAN

Salah satu lapangan usaha yang berkembang di lokasi sekitar tempat pendidikan tinggi adalah persewaan kamar. Penghuni kamar-kamar sewa ini, sering disebut kamar kos¹, biasanya adalah para mahasiswa yang asalnya tidak dari sekitar lokasi kampus. Jika kampusnya berada di kota besar, maka selain mahasiswa tidak jarang penghuni kos adalah karyawan yang bekerja di daerah itu. Mereka ini tinggal di kamar indekos untuk mendekati lokasi mereka bekerja atau belajar. Hal ini membuat pasar untuk kamar kos banyak ditemukan di daerah di mana terdapat *cluster* kegiatan perekonomian, pemerintahan, atau pendidikan.

Hal inilah yang membuat penawaran kamar kos di luar tiga lokasi ini relatif sedikit. Daerah yang bukan kawasan pusat kegiatan-kegiatan seperti ini tidak banyak menarik pendatang. Sedikitnya pendatang tentunya membuat permintaan atas rumah kos relatif rendah. Oleh karenanya tidak mengherankan kalau penyediaan kamar kos sering ditemukan di perkotaan, sebagai pusat kawasan ekonomi dan pemerintahan, atau di sekitar kampus. Faktor yang sering menjadi pertimbangan dalam mencari kamar kos adalah lokasi dan harga sewa atau kondisi lingkungan sekitar kos.

Namun demikian tidak dapat dipungkiri bahwa adanya pandemi Covid-19 berpengaruh pada kondisi perekonomian masyarakat. Guna membatasi penularan virus, pemerintah melakukan banyak pembatasan aktivitas fisik dan interaksi di dalam masyarakat. Hal ini berakibat pada penutupan kegiatan belajar-mengajar melalui tatap muka dalam kelas. Hal ini karena seluruh lembaga pendidikan menerapkan sistem belajar jarak jauh. Alhasil ditengarai banyak mahasiswa yang meninggalkan kamar sewaan karena memandang bahwa tinggal di dekat kampus tidak diperlukan lagi akibat tidak adanya kegiatan tatap muka fisik.

Paper ini ditujukan untuk mempelajari secara empiris apakah fenomena di atas terjadi di beberapa daerah di Medan. Untuk itu ada dua pertanyaan yang hendak dijawab dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apakah terdapat perbedaan yang signifikan antara tingkat kekosongan kamar indekos sebelum dan ketika pandemi Covid-19 di Medan?
2. Unsur apa saja yang mempunyai kaitan nyata dengan peningkatan tingkat kekosongan kamar indekos di Medan?

Uraian dalam paper ini terbagi menjadi beberapa bagian. Bagian pertama menjelaskan latar belakang dan arti penting penelitian yang dilaporkan di dalam paper ini. Hal ini kemudian diikuti dengan kajian literatur yang menguraikan penelitian terdahulu dan menjabarkan posisi paper ini di dalam khazanah literatur yang sekarang ada. Ini kemudian diikuti dengan penjelasan atas cara yang dipergunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian yang disampaikan di dalam latar

belakang yang kemudian diikuti dengan penjelasan atas hasil analisis data. Terakhir paper ini ditutup dengan kesimpulan dan saran.

2. TINJAUAN LITERATUR

Secara fisik, properti dapat dipandang sebagai tempat yang mewadahi aktivitas manusia (Fanning, 2014). Oleh karena itu maka semakin tinggi kemampuan properti untuk menjadi wadah kegiatan, maka semakin banyak tinggi pula keinginan untuk menggunakan properti itu. Dalam jargon ekonomi, ini berarti permintaan atas properti tersebut mengalami kenaikan. Kenaikan permintaan secara grafis dalam teori ekonomi digambarkan dengan pergeseran kurva permintaan ke kanan. Ini nantinya akan meningkatkan harga ekuilibrium, yang berarti harga pasar properti itu naik.

Di sisi lain, harus pula dipahami bahwa sesungguhnya pasar properti itu bukanlah pasar persaingan sempurna (Eckert et al., 1990). Hal ini terutama disebabkan oleh sedikitnya pihak yang memberikan penawaran produk sehingga tingkat persaingan tidak terlalu tajam. Di kawasan Tangerang Selatan misalnya, pasar primer rumah didominasi oleh sedikit developer besar yang bisa mengendalikan harga properti khususnya properti residensial.

Selain itu, ciri utama pasar properti yang membuatnya bukan merupakan pasar persaingan sempurna adalah bahwa pasar properti tidak mencapai titik ekuilibrium sepenuhnya. Pasar properti tidak akan mencapai titik di mana jumlah produk yang ditawarkan sama dengan jumlah produk yang diminta konsumen. Dengan kata lain dalam pasar properti selalu ada produk yang tidak laku. Inilah yang disebut dengan tingkat kekosongan. Tentunya semakin tinggi tingkat kekosongan membuat tingkat hunian semakin rendah.

Untuk properti komersial, properti yang dapat menghasilkan uang, maka tingkat hunian menjadi hal penting yang diperhatikan investor. Hal ini karena nilai properti komersial tergantung pada jumlah uang yang bisa dihasilkan (Baum et al., 2012). Oleh karenanya tingkat hunian yang rendah, atau tingkat kekosongan tinggi, tidak diinginkan karena akan berdampak pada nilai properti.

Salah satu jenis properti komersial adalah kamar indekos. Kamar indekos ini merupakan jenis properti komersial yang paling sederhana terutama karena pangsa pasarnya yang bersifat spesifik, biasanya perorangan, serta bentuknya yang berupa residensial. Dari sisi penyedia kamar indekos, selain unsur ekonomis, terkadang terdapat budaya dalam penentuan harga sewa kamar indekos (Prasдика et al., 2018).

Dari sisi penyewa, ada beberapa faktor yang berpengaruh pada keputusan mereka dalam memilih kamar indekos, antara lain luas kamar, fasilitas publik, fasilitas kamar kos dan lokasi (Ompusunggu, 2022; Setyaningrum, 2021). Jarak yang tidak terlampau jauh

¹ Kata kos atau indekos berasal dari bahasa Belanda *in de kost* yang artinya tinggal dan ikut makan di rumah orang lain.

dari lokasi kampus, ketersediaan fasilitas, khususnya internet, yang memadai, serta sewa kamar yang terjangkau merupakan beberapa hal yang disukai mahasiswa (Bartasari & Arnellis, 2023). Faktor lain yang tidak kalah penting adalah unsur lingkungan di sekitar tempat indekos mahasiswa (Ompusunggu, 2022).

Tingkat penularan Covid-19 termasuk ke dalam kondisi lingkungan ini yang dampaknya cukup signifikan khususnya terhadap tingkat hunian kamar indekos (Purnamasari et al., 2022). Sebagai contoh, di Kabupaten Banyumas pengaruh Covid-19 relatif signifikan di mana selama pandemi terdapat penurunan sekitar 50% atas jumlah kamar indekos yang disewa konsumen (Floresti et al., 2021). Hal ini karena memang untuk membatasi penularan virus, banyak kampus yang mengubah pola pembelajaran dari sistem tatap muka langsung menjadi pembelajaran jarak jauh. Alhasil banyak mahasiswa yang meninggalkan lokasi kampus untuk kembali ke daerah asal.

3. METODE PENELITIAN

Untuk menjawab pertanyaan penelitian yang dikemukakan pada bagian sebelumnya, penelitian ini menggunakan beberapa jenis data di sekitar Universitas Negeri Medan (Unimed), Universitas Amir Hamzah (Unham), dan Universitas Islam Negeri Sumatera Utara (Uinsu). Daerah ini dipilih karena merupakan lokasi di mana beberapa perguruan tinggi terdapat pada jarak yang tidak terlalu jauh.

Secara administratif, daerah ini berada di sekitar kecamatan Percut Sei Tuan yang merupakan perbatasan antara Kota Medan dengan Kabupaten Deli Serdang (Gambar 1).



Gambar 1 Lokasi penelitian

Sumber: Google maps, diolah.

Secara keseluruhan, pada tahun 2021 terdapat lebih dari 58 ribu mahasiswa di daerah ini dengan perincian sebagaimana dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1 Jumlah Mahasiswa Terdaftar (2021)

No	Perguruan Tinggi	Jumlah
1	Universitas Negeri Medan	26.226
2	Universitas Amir Hamzah	1.941
3	Universitas Islam Negeri Sumatera	30.201

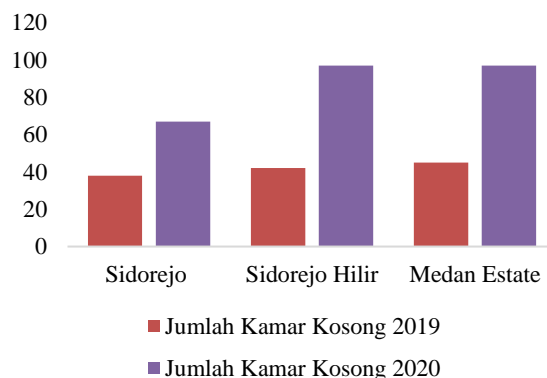
² Kampus Unimed dipergunakan sebagai acuan karena lokasinya berada di tengah-tengah ketiga wilayah yang menjadi objek penelitian (Gambar 1).

No	Perguruan Tinggi	Jumlah
Jumlah		58.368

Sumber: Data primer, diolah.

Sebagaimana halnya di kota lainnya, sebagian besar mahasiswa tidak berasal dari lokasi sekitar kampus. Meskipun proporsinya tidak diketahui, namun ditengarai jumlah mahasiswa yang asalnya dari luar kota Medan relatif besar. Salah satu indikasinya adalah banyaknya terdapat rumah indekos di daerah sekitar ketiga kampus ini. Seluruh tempat indekos ini berada di dalam kawasan residensial yang mempunyai akses yang relatif baik.

Jumlah kamar indekos yang kosong selama tahun 2019 sampai dengan 2021 diperoleh dari 35 pemilik kos secara langsung maupun melalui *Google form* dari tiga daerah, yaitu Sidorejo, Sidorejo Hilir, dan Medan Estate. Secara keseluruhan, ketika pandemi Covid-19 pada tahun 2020 terdapat peningkatan tingkat kekosongan kamar indekos sebesar kurang lebih 48% dengan kenaikan terbesar terdapat di Sidorejo Hilir (Gambar 2).



Gambar 2 Tingkat kekosongan indekos (2019-2021)

Sumber: Data primer, diolah.

Secara umum, indekos di tiga daerah ini menawarkan fasilitas yang hampir sama yaitu kamar mandi umum, lemari pakaian, tempat tidur, meja belajar, serta kipas angin dan pendingin ruangan. Beberapa indekos menawarkan pula kamar mandi di dalam dan televisi. Sebagian indekos hanya menyediakan kamar kosong saja dengan harga sewa yang lebih murah. Jika diukur dengan menggunakan *Google maps*, Kebanyakan juga berada di lokasi yang jaraknya tidak jauh berbeda dari Unimed.² Lokasi terdekat adalah Medan Estate (1,8 km) dan terjauh adalah Sidorejo (2,2 km). Dengan kondisi seperti ini, maka rata-rata kamar indekos di ketiga lokasi ini ditawarkan sebesar kurang lebih Rp 5 juta per tahun (Tabel 2).

Tabel 2 Rata-rata sewa indekos (2021)

No	Daerah	Sewa (Rp/Tahun)
1	Sidorejo	5.047.222
2	Sidorejo Hilir	5.375.000
3	Medan Estate	4.966.667

Sumber: Data primer, diolah.

Untuk mempelajari keterkaitan antara tingkat kekosongan dengan laju penularan Covid-19, jumlah warga yang terpapar di lokasi penelitian dipergunakan sebagai *proxy* tingkat penularan virus. Datanya adalah seperti pada Tabel 3.

Tabel 3 Kasus Covid-19 (per 30 April 2021)

No	Daerah	Jumlah
1	Sidorejo	130
2	Sidorejo Hilir	129
3	Medan Estate	271

Sumber: Data primer, diolah.

Perbedaan tingkat kekosongan kamar indekos dianalisis dengan menggunakan uji beda antara tingkat kekosongan sebelum dan ketika periode pandemi Covid-19. Keterkaitan antara tingkat kekosongan dengan berbagai variabel di atas dianalisis dengan menggunakan korelasi. Perangkat lunak yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Microsoft Excel 365. Hasil atas analisis data diuraikan pada bagian selanjutnya.

4. HASIL ANALISIS

Bagian ini menjelaskan dan mendiskusikan hasil pengolahan data. Data menunjukkan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara rata-rata tingkat kekosongan kamar indekos sebelum pandemi Covid-19 ($M=3,5$; $SD=5,19$) dan ketika pandemi berlangsung ($M=7,5$; $SD=8,09$) ($t(68)=2,00$; $p=0,02$). Hal ini menunjukkan bahwa terdapat perbedaan tingkat kekosongan pada periode sebelum dan ketika pandemi Covid-19 berlangsung secara nyata dan bukan disebabkan oleh *sampling error* semata. Ini menjawab pertanyaan penelitian yang pertama. Namun demikian jawaban atas pertanyaan penelitian pertama ini tidak menjawab faktor apa saja yang berkontribusi terhadap peningkatan tingkat kekosongan selama pandemi. Untuk itu bagian kedua analisis data ditujukan untuk mempelajari hubungan antara beberapa faktor yang ditengarai dalam literatur berkaitan dengan tingkat kekosongan.

Pertama, penelitian ini menganalisis keterkaitan antara tingkat kekosongan dengan jumlah warga yang terpapar Covid-19 di wilayah yang diteliti. Hasil analisis menunjukkan bahwa terdapat hubungan yang positif antara kedua faktor ini ($r=0,27$; $p=0,1$). Jadi memang kenaikan penderita Covid-19 diiringi dengan meningkatnya tingkat kekosongan kamar indekos. Namun demikian hubungannya tidak signifikan yang maknanya kemungkinan pola ini tidak bisa digeneralisasi untuk seluruh kamar indekos di wilayah yang diteliti. Hal yang sama dapat dilihat pada luas kamar ($r=0,05$;

$p=0,73$), jarak ke kampus ($r=0,17$; $p=0,34$), dan fasilitas kamar ($r=0,08$; $p=0,65$). Seluruh faktor ini menunjukkan korelasi yang lemah, untuk luas kamar bahkan tidak berarti, dan tidak signifikan. Artinya hubungan positif antara faktor-faktor ini dengan tingkat kekosongan hanya terlihat pada sampel yang dianalisis pada penelitian ini. Jadi dari sini dapat disimpulkan bahwa sebenarnya tingkat penularan virus Covid-19 tidak mempunyai keterkaitan dengan peningkatan tingkat kekosongan kamar indekos di Medan.

Kedua, penelitian ini mencatat bahwa tarif sewa kamar mempunyai hubungan yang positif dan signifikan dengan tingkat kekosongan kamar indekos ($r=0,39$; $p=0,02$). Ini menunjukkan bahwa semakin tinggi harga sewa kamar, biasanya semakin tinggi tingkat kekosongannya. Hubungan yang positif ini ternyata juga secara statistik signifikan yang maknanya hubungan serupa juga berlaku di kamar kos lain yang tidak ada di dalam sampel penelitian. Jadi tingkat kekosongan tinggi bukan karena banyaknya orang yang terpapar virus Covid-19, namun karena harga sewa kamar indekos yang dianggap terlalu tinggi terutama pada kondisi di mana penghasilan masyarakat turun karena pengaruh Covid-19. Oleh karenanya untuk mengurangi jumlah kamar indekos yang tidak dihuni ada baiknya pemilik properti melakukan penyesuaian harga dan fasilitas kamar mengikuti daya beli calon penyewa. Ini menjawab pertanyaan penelitian yang kedua.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Tujuan penelitian ini adalah untuk mempelajari keterkaitan antara tingkat penularan Covid-19 di beberapa daerah di Medan dengan tingkat kekosongan kamar indekos. Untuk itu peneliti menganalisis data yang disampaikan oleh 35 pemilik kamar indekos di Sidorejo, Sidorejo Hilir, dan Medan Estate. Daerah-daerah ini dipilih karena berdekatan dengan beberapa kampus besar di Medan.

Hasil analisis data menunjukkan bahwa rata-rata tingkat kekosongan kamar kos sebelum pandemi lebih rendah dibandingkan dengan tingkat kekosongan kamar kos ketika pandemi. Dalam hal ini berkaitan dengan tingginya tingkat kekosongan adalah harga sewa kamar indekos di mana semakin tinggi harga sewa, semakin banyak pula kamar indekos yang tidak laku. Apalagi pada masa pandemi daya beli masyarakat mengalami penurunan sehingga harga sewa menjadi pertimbangan utama.

Hal ini membawa implikasi bahwa pemilik indekos bisa mengurangi tingkat kekosongan dengan menyediakan kamar yang harganya lebih murah. Ini bisa dilakukan misalnya dengan mengurangi fasilitas kamar indekos guna menurunkan harga sewa kamar, mengurangi *margin* keuntungan, atau menyediakan kamar yang ukurannya lebih kecil.

Penelitian yang hasilnya dilaporkan pada paper ini hanya melihat keterkaitan antara Covid-19 dengan tingkat hunian semata. Sejauh mana dan bagaimana pengaruh penularan virus ini dapat mempengaruhi tingkat hunian kamar indekos masih perlu diteliti lebih

lanjut. Ini merupakan agenda yang harus dikerjakan pada masa mendatang.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Bartasari, L., & Arnellis, A. (2023). Preferensi Mahasiswa UNP Terhadap Tempat Kos di kec. Padang Utara pada Masa Pandemi (Covid-19) dengan Menggunakan Analisis Konjoin. *Journal of Mathematics UNP*, 8(1), 1-8.
- Baum, A., Mackmin, D., & Nunnington, N. (2012). *The Income Approach to Property Valuation*. CRC Press.
https://books.google.co.id/books?id=yT7_RsUdGOEC
- Eckert, J. K., Gloudemans, R. J., & Almy, R. R. (1990). *Property Appraisal and Assessment Administration*. International Association of Assessing Officers.
<https://books.google.co.id/books?id=NNIJAQAAMAAJ>
- Fanning, S. F. (2014). *Market Analysis for Real Estate: Concepts and Applications in Valuation and Highest and Best Use* (2nd ed.). Appraisal Institute.
- Floresti, D. A., IMP, R., & Binardjo, G. (2021). Valuasi Ekonomi Potensi Hilangnya Pendapatan Pemilik Kamar Sewa Akibat Pandemi Covid-19 Di Kelurahan Grendeng, Kecamatan Purwokerto Utara. *Jurnal Ekonomi, Bisnis dan Akuntansi*, 23(3).
- Ompusunggu, V. M. (2022). Analisis Faktor Yang Memengaruhi Keputusan Dalam Memilih Tempat Indekos Pada Mahasiswa Universitas Quality. *Jurnal Mahkota Bisnis (Makbis)*, 1(2).
- Prasdika, D., Auliyah, R., & Setiawan, A. R. (2018). Menguak Nilai Dan Makna Di Balik Praktik Penentuan Harga Sewa: Studi Fenomenologis Pada Pengusaha Kos-Kosan. *Jurnal InFestasi*, 14(1).
- Purnamasari, D. Y., Holeng, V. A., Sultan, H., Aini, M. I. N., & Heriyanti, A. P. (2022). Dampak Kegiatan Mahasiswa Unnes Di Masa Pandemi Covid-19 Terhadap Pendapatan Pemilik Kos. *Proceeding Seminar Nasional IPA*,
- Setyaningrum, A. (2021). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Sewa Kamar Kos di Kelurahan Karangwangkal Kecamatan Purwokerto Utara* [Skripsi, Universitas Jenderal Soedirman]. Purwokerto.