BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Deskripsi Data

1. Letak geografis Desa Plosokandang

Desa plosokandang adalah salah satu desa yang berada di Kecamatan Kedungwaru Kabupaten tulungagung. Secara geografis Desa Plosokandang merupakan wilayah yang berada di Kawasan kota kurang lebih berjarak 3 km dari pusat Kabupaten Tulungagung, dan berjarak kurang lebih 150 km dari ibukota provinsi Jawa Timur. Pusat pemerintahan Desa Plosokandang terletak di Dusun Kudusan RT 001 dan RW 001 dengan menempati areal lahan seluas 1000 M^2. Desa ini terdiri dari tiga dusun yaitu Kudusan, Srigading, dan Manggisan. Wilayah Desa Plosokandang terletak pada wilayah dataran rendah dengan ketinggian 80 dpl dengan koordinat 8º04’40,36” dan 111º55’26,13”, dengan luas wilayah ±250 ha, dengan Batasan-batasan wilayah, sebagai berikut.

Sebelah Utara : Desa Tunggulsari

Sebelah Timur : Desa Sumberdadi

Sebelah Selatan : Desa Tanjungsari

Sebelah Barat : Kelurahan Jepun

Luas wilayah Desa Plosokandang keseluruhan adalah 270 ha yang mana wilayah Desa Plosokandang sendiri adalah wilayah dengan kepadatan penduduk tinggi.[1] Desa Plosokandang memiliki jumlah penduduk 8301 jiwa dengan 2909 KK yang terdiri dari laki-laki berjumlah 4242 jiwa dan perempuan 4059 jiwa.

Gambar 4.1: Peta Administrasi Desa Plosokandang

[1] Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa, *Profil Desa Plosokandang*, Tahun 2017

2. Kondisi pemerintahan desa

a. Pembagian wilayah desa

Desa Plosokandang terbagi atas tiga dusun:

1) Dusun Manggisan

2) Dusun Kudusan

3) Dusun Srigading

b. Daftar nama kepala desa

Dari ketiga dusun tersebut jumlah keseluruhan RT adalah 28 RT dan jumlah RW adalah 9 RW.

Daftar nama orang-orang yang pernah menjabat sebagai kepala Desa Plosokandang sampai kepala desa saat ini yaitu:

Tabel 4.1

Masa Kepemimpinan Kepala Desa

No.	Nama kepala desa	Dari Tahun	Sampai Tahun
1	Toredjo Sidi	1872	1928
2	Kadini	1929	1970
3	Hadi Pranoto	1970	1984
4	Mudjito	1984	1994
5	Albar Bandanuji	1994	2007
6	Sunari, SP	2007	2018
7	Retno Wati	2018	2019

Sumber: Profil Desa Plosokandang, 2018

3. Visi dan Misi

a. Visi

Visi adalah gambaran mengenai masa depan dan masa sekarang dengan dasar logika dan makna secara bersamaan selanjutnya memberi ilham dan naluri yang mensyaratkan harapan dan dan kebangaan apabila berhasil. Untuk itulah pemerintah Desa Plosokandang dalam mencapai cita-citanya memiliki visi yang isinya : **"Terwujudnya kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat Desa Plosokandang melalui peningkatan pembangunan bertahap yang ayem tentrem mulya tinoto bangun deso".**

b. Misi

Misi adalah kebutuhan tekat tentang spesifikasi tujuan, arah pemanfaatan sumber daya dari visi agar salah satu tujuan atau arah kegiatan atau organisasi dapat direncanakan sesuai dengan cita-cita yang diinginkan. Maka untuk mencapai visi diatas pemerintah Desa Plosokandang mempunyai misi sebagai berikut.

1) Meningkatkan perekonomian masyarakat dengan cara penguatan modal dan kelembagaannya.

2) Meningkatkan derajat pendidikan masyarakat serta kualitas sumber daya manusia (SDM).

3) Meningkatkan derajat kesehatan masyarakat dengan cara dan penyuluhan lewat kegiatan posyandu balita dan posyandu lansia.

4) Meningkatkan peran dan fungsi kelembagaan masyarakat dengan cara pelatihan dan peningkatan partisipasi kelembagaan dalam perencanaan pembangunan.

5) Peningkatan pemberdayaan perempuan dan kesejahteraan keluarga melalui kegiatan PKK dan PNPM mandiri perdesaan.

6) Meningkatkan tugas pokok dan fungsi pemerintah desa dengan pengefektifan tugas pokok dan fungsi masing-masing urusan.

7) Mewujudkan masyarakat terampil dan mampu melaksanakan pembangunan secara mandiri dengan pemberdayaan masyarakat dan swakelola kegiatan pembangunan (pembangunan partisipasif).

4. Keadaan ekonomi Desa Plosokandang

Desa Plosokandang merupakan desa yang terkenal dengan usaha bisnis kos-kosan. Letak Desa Plosokandang yang dekat dengan salah satuperguruan tinggi yang ada di Tulunggung yaitu perguruan tinggi IAIN Tulungagung menjadi salah satu alasan masyarakat di sekitarnya berlomba-lomba untuk mendirikan rumah kos dan asrama.

Keberadaan kampus IAIN Tulungagung secara tidak langsung memberikan dampak positif bagi masyarakat Desa Plosokandang misalnya di bidang ekonomi yang semakin maju. Kondisi sosial masyarakat Desa

Plosokandang menunjukkan semakin meningkat kesejahteraan sosialnya karena ditunjang oleh pendapatan yang tinggi, dimana salah satu sumber penghasilan berasal dari usaha bisnis kos-kosan untuk mahasiswa yang sementara tinggal di Desa Plosokandang. Dalam keadaan ini masyarakat Desa Plosokandang mengalami perubahan masyarakat yang mengarah ke arah kemajuan ekonomi guna meningkatkan taraf hidup, sehingga perubahan masyarakat sendiri diubah menjadi kemajuan masyarakat.

Di bidang ekonomi, selain banyak didirikannya kos-kosan perubahan juga sangat terlihat dengan menjamurnya toko-toko, warung-warung makan, warung kopi, percetakan, dan minimarket di sekitar kampus IAIN Tulungagung. Pola kehidupan agraris berubah menjadi pola hidup baru di bidang usaha-usaha penyediaan jasa dan perdagangan yang mampu mengangkat taraf hidup masyarakat Desa Plosokandang. Dalam hal ini masyarakat Desa Plosokandang cepat tanggap dalam menanggapi situasi perubahan sosial yang terjadi sehingga dapat mengetahui dan memanfaatkan peluang usaha yang dapat menaikkan taraf hidup keluarga.

Secara nyata perubahan ekonomi masyarakat Desa Plosokandang dapat dilihat pada tabel mata pencaharian berikut.

Tabel 4.2

Jenis Pekerjaan Masyarakat Desa Plosokandang

No	Jenis Pekerjaan	Jumlah
1	Karyawan	443
2	PNS	157
3	Jasa kos	125
4	Wiraswasta/pedagang	789
5	Pengrajin	252
6	Petani	471
7	Tukang	329
8	Buruh tani	23
9	Pensiunan	34
10	Nelayan	35
11	Peternakan	59
12	Pekerja seni	16
13	Lainnya	3444
14	Tidak bekerja/pengangguran	2098

Sumber penelitian: Pemerintah Desa Plosokandang Tahun 2017

Jika dilihat pada tabel diatas jenis pekerjaan masyarakat di Desa Plosokandang sangat beraneka ragam, mulai dari karyawan, petani, peternak, pedagang, warung, rumah kos, percetakan, dan masih banyak lagi. Dalam hal ini salah satu pekerjaan yang banyak diminati adalah bisnis rumah kost. Lokasi yang strategis dan mendukung menjadi salah satu alasan untuk mendirikan bisnis kos-kosan dikarenakan dekat dengan kampus IAIN Tulungagung serta pangsa pasarnya mahasiswa.

Berikut ini tabel data nama pemilik kos beserta jumlah kamar kost yang dimiliki.

Tabel 4.3
Data Pemilik Rumah Kost Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung

No	Nama Pemilik	Alamat Pemilik	Alamat Rumah Kost	Jumlah Kamar
1	Mudrikah	Srigading 1/1	Srigading 1/1	24
2	Sunarti	Srigading 1/1	Srigading 1/1	12
3	Ahmad Rifai	Srigading 1/1	Srigading 1/1	12
4	Mujito	Srigading 2/1	Srigading 2/1	10
5	Agus	Srigading ½	Srigading ½	12
6	Sudarmianto	Srigading ½	Kudusan 2/2	10
7	Dawam	Srigading ½	Srigading ½	12
8	Arifin	Srigading ½	Srigading ½	10
9	Endah	Srigading ½	Srigading 2/2	10
10	Mualim	Srigading 1/3	Srigading 1/3	10
11	H. Imam Abdullah	Srigading 1/3	Srigading 1/3	10
12	Arif	Srigading 1/3	Srigading 1/3	24
13	Choirun Nikmah	Srigading 1/3	Srigading 1/3	24
14	Abdul Cholis	Srigading 1/3	Srigading 1/3	12
15	Imam Jaelani	Srigading 1/3	Srigading 1/3	10
16	Mashuri	Srigading 1/3	Srigading 1/3	12
17	Rohmah	Srigading 1/3	Srigading 1/3	20
18	Lailin Qomariyah	Srigading 1/3	Srigading 1/3	12
19	Rusmiati	Srigading 1/3	Srigading 1/3	10
20	Wiji	Srigading 1/3	Srigading 1/3	15
21	Jani,MM	Ngantru	Srigading 1/3	12
22	Karyono	Srigading 1/3	Srigading 1/3	22
23	Endah	Srigading 3/3	Srigading 3/3	10
24	Suryani	Manggisan 3/2	Manggisan 1/1	14
25	Nanang	Manggisan 2/1	Manggisan 2/1	11
26	Muntiani	Pucanglaban	Manggisan 3/1	55
27	Zainal Abidin	Manggisan 1/2	Manggisan ½	10
28	Halip	Manggisan 1/2	Manggisan 1/2	20
29	Sugeng Riyanto	Manggisan ½	Manggisan 1/2	20
30	Khoirun Nikmah	Jabalsari	Manggisan 1/2	16
31	Suhari	Manggisan 2/2	Manggisan 2/2	10
32	Star Kost	Ds. Tunggangri	Manggisan 3/2	24
33	Sutoyo	Manggisan3/2	Manggisan 3/2	10
34	Kusparyono	Minggirsari 2/3	Manggisan 2/3	12
35	Hartanto	Kel.Tretek	Manggisan 2/3	24
36	Sucipto	Kudusan 1/1	Kudusan 1/1	10
37	Abdullah	Kudusan 1/1	Kudusan 1/1	10
38	Abdur Rokim	Kudusan 1/1	Kudusan 1/1	10
39	Parman	Kudusan 1/1	Kudusan 1/1	10
40	Yani	Kudusan 1/1	Kudusan 1/1	12
41	Yunus	Kudusan 2/1	Kudusan 2/1	12

42	Damanhuri	Kudusan 2/1	Kudusan 2/1	12
43	Farid Latif	Kudusan 2/1	Kudusan 2/1	10
44	Yahudi	Kudusan 3/1	Kudusan 3/1	20
45	Ika Merdeka	Kudusan 3/1	Kudusan 3/1	10
46	Singgih	Kudusan 3/1	Kudusan 3/1	10
47	Nursalim	Kudusan 3/1	Kudusan 3/1	14
48	Sukani	Tunggulsari	Kudusan 1/2	16
49	H.Ghofur	Rejotangan	Kudusan 1/2	20
50	Yoyok	Kudusan ½	Kudusan 1/2	20
51	Arif	Blitar	Kudusan 1/2	12
52	Samsiah	Kel. Botoran	Kudusan 1/2	12
53	Mukri	Kudusan ½	Kudusan 1/2	10
54	Al-Barokah	Kel.Bago	Kudusan 1/2	12
55	Winarti	Campurdarat	Kudusan 1/2	10
56	Munawan	Kel. Botoran	Kudusan 2/2	18
57	Suprayitno	Kudusan 2/2	Kudusan 2/2	12
58	H. Nurudin	Bendiljati Kulon	Kudusan 2/2	12
59	Samsul	Sambidoplang	Kudusan 2/2	10
60	Cici Agustina	Kudusan 2/2	Kudusan 2/2	10
61	Wiwik	Ds. Tanjungsari	Kudusan 2/2	10
62	Jumirah	Ds. Moyoketen	Kudusan 2/2	10
63	Gunawan	Kel. Bago	Kudusan 2/2	18
64	Solikin	Kudusan 2/2	Kudusan 2/2	10
65	Sutrisno	Kel. Bego	Kudusan 2/2	12
66	Erik Eko Wahyudi	Srigading ½	Kudusan 1/3	14
67	Tofa	Kudusan 3/3	Srigading 2/2	12

Sumber penelitian: Pemerintah Desa Plosokandang Tahun 2017

B. Paparan Data

Menurut narasumber dan hasil dari penelitian yang telah dilakukan, perekonomian di sekitar kampus pasca pembangunan IAIN Tulungagung memang mengalami peningkatan yang pesat. Secara langsung dampak positif akibat keberadaan kampus IAIN Tulungagung dapat dilihat dari meningkatnya jumlah usaha kost-kostan, warung makan, percetakan, warung kopi, serta pertokoan setiap tahunnya. Meningkatnya jumlah mahasiswa IAIN Tulungagung dari tahun ke tahun pada akhirnya menciptakan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh mahasiswa, hal inilah yang kemudian menciptakan peluang bisnis bagi masyarakat sekitar

kampus dan secara langsung akan menambah penghasilan masyarakat. Melihat situasi yang seperti ini masyarakat yang memiliki lahan kosong berlomba-lomba memanfaatkannya untuk mendirikan usaha kost-kostan, karena masyarakat beranggapan bahwa menjalankan usaha jasa sewa kost itu menguntungkan. Bisnis jasa kos ini berlokasi di Desa Plosokandang, Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung.

Pada dasarnya rumah tinggal sementara atau yang biasa disebut kos-kosan merupakan sebuah bangunan yang terstruktur dengan pola tertentu, memiliki sistem kontruksi dengan menggunakan bahan-bahan yang beranekaragam, menyediakan sejumlah ruangan, dan ruang yang berfungsi sebagai fasilitas sosial yang berpengaruh terhadap aspek ekonomi, spiritual dan sebagainya. Kos adalah suatu jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan imbal balik memberikan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (umumnya pembayaran perbulan).

Bisnis jasa sewa kamar kos kebanyakan dilakukan oleh masyarakat Desa Plosokandang ini tentunya mengalami peningkatan tiap tahunnya. Hal ini dikarenakan mahasiswa yang datang ke kota Tulungagung terus meningkat sehingga pemintaan penyediaan kamar kos juga ikut meningkat. Selain itu lokasi yang strategis dekat dengan kampus IAIN Tulungagung menjadi salah satu alasan semakin banyaknya mahasiswa baik dari dalam maupun luar daerah terus berdatangan. Dengan didi rikannya banyak kos-kosan ini dapat membantu mahasiswa yang

membutuhkan tempat tinggal selama mereka menjalankan proses pendidikannya di Tulungagung.

Desa Plosokandang memiliki luas wilayah ± 2,5 km^2 atau ± 250 ha, serta memiliki tiga dusun, yaitu Dusun Manggisan, Dusun Kudusan, dan Dusun Srigading. Dimana bisnis jasa sewa kamar kost ini kebanyakan dilakukan oleh masyarakat Desa Plosokandang, tercatat dalam pendataan yang dilakukan oleh pegawai kantor desa,total pengusaha kos yang ada di Desa plosokandang mencapai lebih dari 67 orang. Yang terdapat di tiga dusun yakni, Dusun Manggisan, Dusun Kudusan, dan Dusun Srigading.

Tabel 4.4

Jumlah Rumah Kos pada Tiap Dusun

No	Nama dusun	Jumlah rumah kost	Jumlah kamar kost
1	Dusun Srigading	23	317
2	Dusun Kudusan	32	400
3	Dusun Manggisan	12	226
Jumlah		**67**	**943**

Sumber penelitian: pemerintah Desa Plosokandang Tahun 2017

Dilihat dari tabel diatas jumlah rumah kos yang didirikan di Dusun Kudusan sebanyak 32 unit. Sedangkan di Dusun Srigading berjumlah 23 unit rumah kos dan Dusun Manggisan hanya berjumlah 12 unit rumah kos. Dari total keseluruhan kos adalah 67 unit. Berdasarkan tabel yang telah dipaparkan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa perekonomian di sekitar kampus ikut terbantu dengan keberadaan IAIN Tulungagung. Hal tersebut dapat dilihat kos, kios, dan warung yang mengalami jumlah peningkatan setiap tahunnya.

Dalam penelitian ini, peneliti terfokus pada pemilik usaha rumah kost. Dari 67 pengusaha kost pada tiga dusun di Desa Plosokandang, peneliti mengambil 8 informan yang mewakili dari 67 pemilik rumah kost, diantaranya sebagai berikut.

Tabel 4.5

Daftar informan pemilik usaha kos

No	Nama pemilik usaha rumah kos	Dusun	Nama kos	Jumlah kamar
1.	Etik Winarni	Kudusan	Dita (putri)	10
2.	Nursalim	Kudusan	Cleopatra (putri)	12
3.	Sucipto	Manggisan	Cipto (putra)	10
4.	Ririn	Manggisan	Griya kos (putra)	10
5.	Jani	Kudusan	Tholabul Ilmi (Putri)	19
6.	Dawam	Srigading	Al Amanah (putri)	12

Sumber data: hasil wawancara bulan juli 2019

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti di tempat pemilik usaha kamar kost di Desa Plosokandang, ditemukan beberapa alasan awal mula mendirikan usaha kos-kosan. Salah satu alasan yang banyak dijumpai dari pemilik usaha kost yaitu lokasinya yang strategis karena dekat dengan kampus IAIN Tulungagung. Berikut hasil wawancara dengan beberapa informan:

1. Kos Milik ibu Etik Winarni

Kos milik ibu Etik berlokasi di Desa Plosokandang RT 03 RW 01 Dusun Kudusan Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. Kos ini diberi nama kos Dita dan sudah berdiri sejak dua tahun yang lalu. Awal mula

bu Etik mendirikan kos-kosan dikarenakan beberapa faktor diantaranya karena faktor ekonomi dimana kos milik ibu Etik ini termasuk strategis lokasinya karena dekat dengan kampus. Tepatnya kampus IAIN Tulungagung, sehingga peluang usaha untuk membuka usaha kos-kosan ini semakin mudah. Sebelum menjalankan usaha sewa kos-kosan ibu Etik membuka usaha kolam ikan. Tetapi hasil yang diperoleh dari kolam ikan kurang menjanjikan. Maka dari itu bu Etik beralih usaha membuka usaha sewa kamar kos. Bu Etik tidak ingin melewatkan kesempatan untuk ikut mendirikan kos-kosan seperti pemilik kos lainnya. Dengan adanya kampus IAIN Tulungagung di Desa Plosokandang ini dampak positifnya sangat dirasakan oleh masyarakat sekitar. Berikut beberapa informasi yang diperoleh dari hasil wawancara dengan bu Etik selaku pemilik kos.

Ibu Etik mengatakan:

> "Disini itu cocok mbak kalau dibuat untuk membuka usaha kos-kosan, soalnya Dekat dengan kampus mbak, jadi peluangnya untuk membuka usaha kos disini itu ya besar dibandingkan dengan tempat lain. Pasti banyak yang membutuhkan tempat tinggal untuk yang rumahnya jauh dan tidak memungkinkan untuk melakukan perjalanan pulang-pergi. Selain itu saya juga berfikir kalau kedepannya kampus IAIN akan semakin maju dan berkembang pesat, ya otomatis peluangnya untuk memasarkan usaha bisnis kost saya juga semakin mudah kan. Karena banyak mahasiswa dari luar daerah yang membutuhkan tempat tinggal kan mbak."[2]

Selain lokasi yang strategis, alasan bu Etik memilih menjalankan usaha kos karena harga sewa yang ditawarkan relatif murah. Hal ini dikarenakan target bu Etik adalah mahasiswa maka harga yang ditawarkan sesuai dengan kantong

[2] Hasil Wawancara dengan ibu Etik Winarni Selaku Pemilik Kos Dita pada Tanggal 05 Juli 2019

mahasiswa. Kos bu Etik juga menyediakan fasilitas-fasilitas kos pada umumnya. Berikut penuturan dari bu Etik.

> "Disini saya menyediakan 7 kamar mbak. Satu kamarnya bisa di huni 2 bahkan sampai 3 orang mbak. Perbulannya satu anak dipungut 150 mbak. Fasilitasnya ada Kasur, almari, wifi, dapur, musholla bahkan untuk listriknya sudah saya tanggung mbak selain itu saya juga menyediakan parkir motor yang cukup luas."[3]

Dari pemaparan bu Etik tersebut harga yang ditawarkan bisa dikatakan relatif murah, karena fasilitas yang disediakan cukup lengkap.

Usaha sewa rumah kos merupakan usaha yang perawatannya mudah, dapat dikerjakan dengan usaha sampingan lainnya dan juga pemasarannya mudah. Berikut hasil pemaparan dari bu Etik.

> "Bisnis kos ini Cuma buat sampingan aja mbak. Pekerjaan saya sehari-hari jualan di toko ini mbak. Selain buat sampingan kos itu pemasarannya mudah mbak gak ribet. Cara saya memasarkan usaha kos ini ya dengan masang banner di depan rumah saya mbak, nanti kalau ada yang lewat kan bisa lihat sendiri. Saya juga tidak nyebar brosur mbak. Toh kadang anak kos itu malah yang nyariin. Biasanya bawa temen gitu diajak ngekos ditempat saya."

Selain itu, usaha sewa kos merupakan usaha yang keuntungannya menjanjikan dan risiko rugi tidaklah besar, hal ini karena usaha kos banyak diminati. Berikut pemaparan dari bu Etik.

> "Awalnya coba-coba saja mbak karena dekat dengan lokasi kampus barangkali saja kos ini diminati gitu, ya Alhamdulillah ternyata peminatnya banyak mbak. Buktinya kamar kos semua penuh mbak. Singkat kata untungnya besar mbak, jauh dari kata rugi. Tutur bu Etik."

Tidak bisa dipungkiri dalam menjalankan usaha tentunya semua mengharapkan untung, baik itu keuntungan besar ataupun kecil. Agar usaha

---

[3] *Ibid.*

yang dijalankan berjalan lama bahkan diharapkan bisa berkembang maka harus dilakukan perbaikan baik dari fasilitas, peraturan, dan sikap ramah pemilik kos. Berikut penuturan dari ibu Etik.

> "Dengan cara menyesuaikan diri dengan anak-anak mbak. sering ngumpul terus ngobrol bareng-bareng itu sudah biasa saya lakukan mbak. karena mereka sudah saya anggap seperti anak saya sendiri. Ya, saya selalu tanya-tanya seputar fasilitas apa yang kurang dan mereka butuhkan, misalnya fasilitasnya kurang nanti saya cari jalan keluarnya mbak."[4]

Dari beberapa peluang yang ada dalam menjalankan usaha sewa kos juga ditemui permasalahan. Berikut penuturan dari ibu Etik.

> "Modal untuk mendirikan kos ini cukup besar mbak. kan sama saja saya seperti membangun rumah mbak. Untungnya saya punya tanah sendiri. Jadi modalnya hanya digunakan untuk membeli bahan baku bangunan mbak. coba kalau enggak, modal yang harus saya siapkan pasti sangat banyak mbak, Karena harga tanah di sekitar kampus mahal sekali."

Modal merupakan langkah awal dalam membuka usaha, apabila tidak memiliki modal keinginan untuk memulai usaha pun harus tertunda. Selain modal kelemahan dalam menjalankan usaha kos adalah harga sewa kos yang setiap tahunnya rata-rata naik. Hal ini mengakibatkan mahasiswa merasa keberatan dan terbebani. Berikut penuturan dari bu Etik.

> Mau tidak mau harga sewa harus saya naikkan per tahunnya mbak. soalnya rata-rata tempat kos lain juga begitu. Ya walaupun saya naikkan harganya tapi gak banyak-banyak kok mbak karena saya masih punya belas kasih ke anak-anak.

Selain harga sewa selalu naik, kelemahan lainnya yaitu persaingan antar pemilik tempat kos lain yang kadang menawarkan harga yang relatif lebih murah. Secara tidak langsung hal ini menimbulkan permasalahan tersendiri

---

[4] *Ibid.*

bagi pemilik kos lainnya. Berikut penuturan dari bu Etik mengenai persaingan harga kos dengan pemilik kos lain.

> "Bagi saya persaingan yang cukup menjadi kendala adalah lokasi kos tempat lain yang jaraknya lebih dekat dengan kampus dan harga yang ditawarkan lebih murah daripada kos milik saya mbak. saya agak was-was kalau mahasiswa lebih tertarik bahkan beralih ke yang lebih dekat mbak."[5]

2. Kos milik pak Nursalim

Kos milik pak Nursalim terletak di Dusun Kudusan RT 03 RW 01 Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. Kos ini diberi nama kos Cleopatra.

Bapak Nursalim mendirikan usaha kos-kosan dikarenakan beberapa faktor diantaranya faktor sosial ekonomi dan juga faktor kesempatan. Dimana letak kos milik pak Nursalim ini jika dilihat dari lokasi sangat strategis karena dekat dengan kampus IAIN Tulungagung, sehingga peluang usaha untuk memulai bisnis sangat besar dengan membuka persewaan kamar bagi mahasiswa yang berasal dari luar daerah. Seperti yang dituturkan oleh bapak Nursalim.

> "Kalau saya yang utama itu karena kesempatan ada lahan yang belum digunakan. Daripada tidak dimanfaatkan ya lebih baik saya membuka usaha kos-kosan mbak, kan lumayan bisa menambah penghasilan apalagi lokasi tanah saya itu dekat dengan kampus."[6]

Awal mula bapak Nursalim mendirikan kos-kosan ini dikarenakan beliau memiliki lahan yang terletak di Dusun Kudusan Desa Plosokandang

---

[5] *Ibid.*

[6] Hasil Wawancara dengan bapak Nursalim Selaku Pemilik kos Cleopatra pada Tanggal 05 Juli 2019

Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. Dengan melihat peluang bisnis sangat besar akhirnya bapak Nursalim berinisiatif untuk mendirikan tempat kos-kosan. Berikut pemaparan dari bapak Nursalim.

> "Dengan adanya keberadaan kampus, hal ini secara langsung kan membuka peluang bagi saya untuk mendirikan usaha kos-kosan mbak. berarti itu kan dampak adanya kampus bisa langsung saya rasakan. Bukan saya saja yang bisa merasakan tapi banyak masyarakat yang ikut juga kena imbas positifnya. Selain itu dengan adanya kampus maka lapangan pekerjaan juga tersedia khususnya untuk masyarakat sekitar mbak."[7]

Dari pemaparan bapak Nursalim dampak dari keberadaan kampus di Desa Plosokandang sangat besar. Terutama bagi masyarakat sekitar, secara tidak langsung perekonomian mereka ikut terangkat dengan tersedianya peluang bisnis yang terbuka lebar. Masyarakat bisa memanfaatkan peluang bisnis tersebut dengan sebaik-sebaiknya agar mampu meningkatkan taraf hidup keluarga.

Selain memanfaatkan lahan kosong. Alasan lain bapak Nursalim mendirikan usaha jasa sewa kos yakni perawatan dari kos itu sendiri bisa dibilang mudah, bisa dikerjakan dengan usaha sampingan serta pemasarannya yang tidak sulit. Berikut pemaparan dari bapak Nursalim.

> "Perawatannya mudah, tidak ribet mbak. paling perawatannya lebih ke fasilitas sih mbak. apabila ada yang rusak ya segera saya perbaiki. Lagipula kerusakannya kan gak tiap hari terjadi. Jadi kan cukup memudahkan bagi saya untuk merawatnya. Mengenai soal kebersihan itu saya bekerja sama dengan penghuni kos mbak. sama-sama menjaga kebersihan kos biar nyaman. Usaha kos itu santai mbak bisa juga sambil menjalankan usaha sampingan lainnya, saya ini juga ada sampingan lain memelihara kolam ikan. Selain itu kost pemasarannya mudah, kalau saya cara pemasarannya ya Cuma pasang banner di

[7] *Ibid.*

> depan rumah mbak. ketika saya pas main ke rumah saudara saya juga menyampaikan kalau masih ada kamar kost yang masih kosong, jadi mereka akan menyampaikan kepada yang lainnya mbak."[8]

Selain itu usaha sewa kos merupakan usaha yang penghasilannyaa menjanjikan dan risiko kerugian yang ditanggung tidak besar, hal ini karena usaha kos banyak diminati. Berikut pemaparan dari bapak Nursalim.

> "Yang menjadi alasan saya untuk memulai usaha kos ini, menurut saya untungnya itu cukup besar mbak. setiap bulannya ada pemasukan. Ya walaupun pemasukan tiap bulan itu kadang gak sama. Usaha ini saya rintis sejak tahun 2009 mbak dan ya alhamdulillah sampai sekarang saya belum merasakan kerugian saat menjalankan usaha ini."

Selain lokasinya yang strategis, cara yang dilakukan bapak Nursalim untuk memberikan kenyamanan bagi penghuni kos yaitu dengan menawarkan harga sewa kos yang relatif murah dan juga menyediakan fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan mahasiswa. Berikut penuturan dari bapak Nursalim.

> "Harga sewa yang saya patok relatif murah mbak. tiap per kepala saya pungut 150 ribu, dengan menyediakan berbagai fasilitas seperti Kasur,almari, free wifi, dapur bersama,kamar mandi yang cukup serta area parkir motor yang luas."

Dalam menjalankan usaha sewa kamar kos pasti akan ditemui permasalahan yang berkaitan dengan persaingan usaha antar pengusaha kos-kosan. Berikut pemaparan dari bapak Nursalim.

> Semakin lama yang membuka usaha kos-kosan semakin banyak mbak. tapi kalau untuk kalah saing dengan kos lain saya tidak takut. Karena termasuknya saya mendirikan kos-kosan di lingkungan ini "pertama kali mbak daripada yang lain mbak. Cuma saat ini

[8] *Ibid.*

persaingannya lebih dominan tempatnya yang dekat dengan kampus dan mahasiswa pastinya lebih memilih yang deket dan gak menyeberang jalan. Kalau tempat saya ini kan masih harus menyeberang jalan. Dan modal yang dibutuhkan untuk membuka usaha ini besar apalagi bagi mereka yang belum memiliki tanah. Berarti sebelum membangun kos harus beli tanah dulu. Tapi untungnya saya sudah punya tanah sendiri mbak, jadi biaya operasional yang dibutuhkan tidak sebesar mereka yang belum punya tanah."[9]

3. Kos milik bapak Sucipto

Kos milik bapak Sucipto terletak di RT 01 RW 01 Dusun Kudusan Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.

Beberapa alasan pak Sucipto membuka usaha kos-kosan diantaranya karena faktor sosial ekonomi. Dimana kos milik bapak Sucipto ini bisa dikatakan termasuk strategis karena dekat dengan kampus IAIN Tulunggung dan STKIP. Sehingga peluang bisnis untuk membuka usaha kos semakin terbuka. Di samping itu juga karena faktor sosial pendidikan. Faktor pendidikan manjadi salah satu alasan penting karena penyewa kamar kos bapak Sucipto kebanyakan adalah mahasiswa Dari kampus IAIN Tulungagung. Hal ini sangat membantu bagi mahasiwa dalam mendukung proses dalam menuntut ilmunya, karena didukung dengan tempat tinggal

[9] *Ibid.*

yang tidak jauh dari tempat mereka menuntut ilmu. Berikut penuturan dari bapak Sucipto.

> "Saya mendirikan kos-kosan disini itu ya karena saya asli orang sini, terus saya melihat ada peluang bisnis untuk mendirikan kos karena lokasi saya cukup dekat dengan kampus mbak. kebetulan juga saya masih punya pekarangan yang masih belum dipakai daripada tidak dimanfaatkan ya saya berinisiatif membangun kos-kosan. Saya fikir pasti banyak mahasiswa yang membutuhkan tempat tinggal apalagi bagi mereka yang rumahnya jauh dan gak mungkin juga kalau harus menempuh perjalanan pulang-pergi mbak. tutur bapak Sucipto."[10]

Awal mula bapak Sucipto mendirikan kos-kosan ini dikarenakan beliau memiliki pekarangan disamping rumah yang masih kosong. Daripada tidak dimanfaatkan kemudian bapak Sucipto memiliki inisiatif untuk membangun usaha sewa kamar kos. Usaha sewa kos-kosan ini sudah dijalankan oleh bapak Sucipto sejak tahun 2016 dan berjalan sampai sekarang.

Dalam memasarkan usaha sewa kos ini bapak Sucipto melakukan beberapa strategi atau cara agar kalangan mahasiswa tertarik untuk menyewa kamar kos di tempat bapak Sucipto. Berikut penuturan dari bapak Sucipto.

> "Agar usaha saya ini berjalan dengan lancar, saya menerapkan beberapa hal mbak. yang pertama, saya harus menyediakan fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan oleh mahasiswa seperti yang ditawarkan oleh tempat kos pada umumnya. Kedua, saya menawarkan harga sewa yang relatif murah. Saya memaklumi yang namanya mahasiswa kan tujuannya menuntut ilmu, gak tega mbak kalau saya harus memasang tarif sewa kos yang mahal."

[10] Hasil Wawancara dengan bapak Sucipto Selaku Pemilik Kos Cipto pada Tanggal 05 Juli 2019

Dalam menjalankan usaha sewa kamar kos tidak mengeluarkan banyak biaya dan termasuk mudah. Bahkan bisa dijalankan dengan usaha sampingan lainnya. Berikut pemaparan dari bapak Sucipto.

> "Ya menurut saya usaha ini santai dan tidak menyita banyak waktu dan pastinya pemasarannya sangat mudah. Karena tidak memerlukan karyawan untuk menjalankan usaha ini."

Selain itu dalam berbisnis sewa kamar kos pasti akan menemui permasalahan yang berkaitan dengan persaingan antar usaha. berikut pemaparan dari bapak Sucipto.

> "Yang namanya berbisnis pasti ada banyak persaingan mbak. Apalagi usaha kos yang keuntungannya cukup besar. Ya tentu ada mbak. Tapi saya tidak begitu mengkhawatirkan karena yang saya lihat rata-rata pemilik kos itu menyediakan kos khusus untuk putri. Sedangkan saya menyediakan kos khusus putra. Otomatis pesaing saya tidak begitu banyak mbak dikarenakan yang memiliki kos khusus putra tidak sebanyak pemilik kos khusus putri. Agar anak-anak betah, saya tidak memberikan peraturan yang sangat ketat mbak. takutnya nanti kalau saya memberi peraturan yang ketat anak-anak jadi tidak nyaman dan pindah ke tempat lain. Hal itu yang tidak saya inginkan."[11]

4. Kos milik Ibu Ririn

Kos milik ibu Ririn terletak di RT 01 RW 01 Dusun Manggisan Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. Usaha kos-

[11] *Ibid.*

kosan ini sudah berdiri sejak tahun 2015. Kos kosan ini diperuntukkan khusus laki-laki dan disediakan sejumlah 8 kamar.

Ibu ririn dalam mendirikan usaha kos-kosan dikarenakan beberapa faktor diantaranya karena sosial ekonomi, dimana letak lokasinya strategis dekat dengan dua kampus yakni kampus STKIP dan IAIN Tulungagung. Bu ririn tidak ingin melewatkan kesempatan ini untuk membangun usaha kos. Selain itu ada faktor keinginan untuk memiliki usaha kos seperti pemilik usaha kos yang lain menjadi alasan untuk mendirikan usaha kos-kosan. Disamping itu karena faktor kesempatan. Dekatnya kampus dengan tempat kos milik ibu Ririn membuat sang pemilik kos-kosan tersebut memanfaatkan faktor kesempatan sebagai peluang bisnis dengan menyediakan fasilitas tempat tinggal berupa kos untuk mahasiswa yang tempat tinggalnya jauh dari kampus. Seperti yang dituturkan bu Ririn.

> "Awalnya saya memiliki pekarangan kosong di belakang rumah mbak. terus saya amati kok banyak mahasiswa yang menanyakan tempat kos ke saya, akhirnya saya punya inisiatif untuk membangun usaha kos-kosan. Karena sebelumnya saya juga sempat kefikiran ingin memiliki usaha kos seperti yang lain. Karena hasil yang didapat dari usaha tempat kos itu lumayan besar mbak. luamayan kan bisa menambah penghasilan dan bisa membiayai sekolah anak. Akhirnya pekarangan kosong di belakang rumah itu saya gunakan untuk membangun tempat untuk usaha kos-kosan. Tutur ibu Ririn."[12]

Awal mula ibu Ririn mendirikan kos-kosan ini dikarenakan banyak mahasiswa laki-laki yang menanyakan tempat kos-kosan kepada ibu Ririn, sehingga ibu Ririn berinisiatif kenapa tidak membuka usaha sewa untuk tempat kos bagi laki-laki, karena dilihat peluangnya sangat besar. Sehingga

[12] *Ibid.*

pekarangan kosong di belakang rumah beliau bangun tempat kos. Dan juga karena tersedianya peluang bisnis yang menghasilkan keuntungan besar dikarenakan tempat sangat strategis maka dibangunlah usaha sewa untuk tempat kos.

Sebelum mendirikan usaha kos-kosan ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan. Diantaranya tanah/lahan untuk mendirikan tempat kos, selanjutnya modal yang digunakan untuk membeli bahan baku bangunan. Dan yang terakhir lokasi yang strategis. Berikut penuturan dari ibu Ririn.

> "Alhamdulillahnya saya sudah memiliki lahan kosong mbak, jadi saya hanya mempersiapkan modalnya untuk membeli bahan baku bangunan. Ya walaupun modal yang dipakai untuk membeli bahan baku itu sebagian hasil hutang, tapi sudah saya niatkan. Dan belum genap 2 tahun hutang-hutang saya terlunasi."[13]

Agar usaha sewa tempat cepat ketahui dan di kenal dikalangan mahasiswa maka harus dilakukan suatu promosi. Hal ini juga berlaku bagi ibu Ririn. Berikut pemaparanya.

> "Menurut saya usaha tempat kos itu cara memasarkannya mudah mbak. tidak perlu menggunakan cara yang ribet dan pastinya tidak mengeluarkan biaya yang banyak dalam memasarkan. Kalau saya hanya menggunakan banner dan dipasang di depan rumah. Tapi kalau misalkan pas saya main ke rumah saudara dan berkumpul dengan teman saya bilang kalau punya usaha kos. Dan akhirnya mereka sampaikan dari mulut ke mulut, biasanya mereka sampaikan ke anaknya, tetangga yang kuliah di IAIN Tulungagung setelah itu anaknya menyampaikan ke temannya. Ya seperti itu promosi yang saya gunakan untuk memasarkan usaha sewa tempat kos."

Dalam menjalankan suatu bisnis dibutuhkan strategi yang digunakan. Tanpa strategi usaha yang dijalankan itu kurang maksimal. Berikut pemaparan dari ibu Ririn.

---

[13] *Ibid.*

> "Strategi yang saya ambil untuk menjalankan usaha sewa kos yakni saya fokuskan pada penyediaan fasilitas dan pelayanan. Dengan menyediakan fasilitas yang dibutuhkan mahasiswa otomatis mereka tidak ragu untuk menyewa kos di tempat saya mbak. selain itu saya juga sering membaur dengan anak-anak. Tujuannya biar lebih dekat dengan mereka. Secara tidak langsung kan apabila ada keluh kesah mereka tidak sungkan untuk menceritakan kepada saya. Nah dari situ saya bisa menemukan solusi untuk perbaikan fasilitas maupun pelayanan yang saya sediakan."

Selain harga sewa yang selalu naik, permasalahan lainnya yang dijumpai yaitu banyaknya persaingan yang memiliki usaha sejenis dengan lokasi yang kosnya lebih dekat dengan kampus, harga sewa yang ditawarkan lebih murah walaupun fasilitas seadanya atau bahkan fasilitas yang disediakan cukup memadai dengan harga yang murah. Hal ini akan mengakibatkan ancaman tersendiri bagi pengusaha sewa kos, berikut pemaparan dari ibu Ririn.

> "Saya rasa persaingan yang cukup menjadi kendala karena lokasi kos yang lebih dekat dengan kampus dan harga sewa kos lebih murah. Mahasiswa biasanya lebih memilih yang lebih dekat dengan kampus."

5. Kos milik bapak Jani

Kos milik bapak Jani terletak di RT 01 RW 01 Dusun Kudusan Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. Alamat asli rumah bapak Jani ini berada di Ngantru Kabupaten Tulungagung

Salah satu alasan yang mendasari bapak Jani untuk mendirikan kos-kosan yaitu lokasi yang strategis dekat kampus. Bapak jani merupakan salah satu orang yang merintis usaha kos-kosan di Desa Plosokandang sejak tahun 90-an. Sebelumnya bapak Jani memiliki lahan kosong di dekat kampus,

daripada tidak dimanfaatkan maka beliau memiliki ide untuk membangun tempat singgah untuk mahasiswa IAIN Tulungagung. Berikut penuturan dari bapak Jani.

> "Saya memulai usaha sewa kos ini sudah sangat lama mbak. Sejak IAIN Tulungagung pindah di Desa Plosokandang. Waktu itu kan IAIN masih berada di tengah kota. Lantas, saya memiliki sebuah ide untuk mendirikan kos-kosan. Karena pada masa itu kos-kosan belum begitu banyak. Jadi kesempatan buat saya kan untuk membangun kos. Ya walaupun modalnya harus pinjam dulu."[14]

Strategi merupakan cara yang dilakukan oleh pelaku bisnis. Dalam hal ini bapak Jani juga melakukan strategi agar kosnya bisa dikenal dan banyak peminatnya. Berikut penuturan dari bapak Jani.

> "Strategi yang saya terapkan mungkin berbeda dengan yang lainnya mbak. karena saya punya cara sendiri dalam memasarkan usaha bisnis saya. Cara yang saya lakukan yaitu dengan memberikan bonus bebas biaya kos bagi mahasiswa yang apabila bisa hafal Al-Qur'an 10 juz maka akan saya gratiskan sewa kosnya mbak. ya walaupun di depan saya belum bisa merasakan dampaknya tetapi saya bisa merasakannya di akhir mbak. Dengan strategi yang saya gunakan ini banyak mahasiswa yang akhirnya mau ngekos di tempat saya mbak. kebanyakan dari mereka itu ditawari oleh anak-anak yang saya gratiskan kosnya tadi. kamar yang semula masih ada yang kosong sampai sekarang alhamdulillah full terus mbak. ini merupakan salah satu keberkahan dari strategi yang sayan terapkan."

Banyak cara atau strategi yang pemilik usaha kos-kosan gunakan. Mungkin setiap pemilik usaha menggunakan cara yang hampi sama atau malah berbeda dengan yang lainnya. Seperti yang bapak Jani ini lakukan.

[14] Hasil Wawancara dengan bapak Jani Selaku Pemilik Kos Tholabul Ilmi pada Tanggal 06 Juli 2019

Selain itu pak jani juga terus memperbaiki kualitas dari fasilitas yang ada di kos. Berikut penuturan dari bapak Jani.

> "Selain menerapkan strategi tersebut saya juga melakukan cara seperti pemilik kos lainnya mbak. saya juga terus melakukan perbaikan dan pembaharuan fasilitas yang tersedia kos. Saya juga menyediakan wifi seperti kos pada umumnya. Selain itu ada fasilitas tambahn seperti musholla biar anak-anak lebih nyaman beribadahnya."[15]

6. Kos milik bapak Dawam

Kos milik bapak Dawam ini terletak di RT 01 RW 02 Dusun Srigading Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung. Bapak dawam memulai usaha kos ini sudah sangat lama. Awalnya lahan yang digunakan untuk mendirikan kos tersebut sebelumnya digunakan untuk memelihara ikan. Karena Desa Plosokandang awal mulanya terkenal dengan usaha bisnis ikan. Hampir setiap rumah pasti memiliki kolam ikan. Tetapi bisnis kolam ikan dirasa hasilnya kurang menguntungkan bagi bapak Dawam, akhirnya bapak Dawam beralih ke usaha bisnis kos-kosan. Berikut alasan yang dipaparkan oleh ibu Dawam.

> "Awalnya ide saya untuk mendirikan usaha kos-kosan itu ya karena berdirinya kampus IAIN Tulungagung mbak. sebelumnya kan saya usaha kolam ikan sudah lama, tetapi penghasilan yang saya dapatkan itu tidak pasti waktunya dan tidak bisa setiap bulan hasil kolamnya bisa di panen mbak. Makanya saya berkeinginan untuk beralih usaha kolam ikan ke usaha yang lain , yakni usaha kos-kosan. Maka dari itu sebagian kolam yang saya miliki saya ubah untuk didirikan kos-kosan. Asalnya saya menawarkan usaha kos ini bagi mahasiswa putra, dan

[15] *Ibid.*

berjalan hampir 8 tahun. Setelah itu saya berkeinginan mengalihkan ke kosan khusus putri, karena pada saat itu yang ngekos mahasiswa putra itu sedikit mbak. akhirnya saya beralih ke kosan putri sampai sekarang. Semula penghasilan yag saya dapat dari usaha kolam ikan tidak seberapa dan pasti menjadi penghasilan yang pasti dan menguntungkan sejak saya alihkan ke usaha kos-kosan."[16]

Selain mewawancarai penyewa kost, peneliti juga mewawancarai penyewa kost sebagai informan untuk membandingkan jawaban pemilik kos dan penyewa.

Tabel 4.6

Daftar informan penyewa kost

No	Nama Penyewa kost	Status	Jenis kelamin
1.	Shofia Warda	Mahasiswi	Perempuan
2.	Khoirunnisa'	Mahasiswi	Perempuan
3.	Alif diah	Mahasiswi	Perempuan
4.	Aji priyo	Mahasiswa	Laki-laki
5.	Priyo Sudarmo	Mahasiswa	Laki-laki

Biasanya penyewa kost memilih kost tersebut karena dengan berbagai alasan, salah satu alasan yang sering digunakan adalah karena adanya ajakan dari teman yang sudah ngekost di tempat tersebut. Berikut hasil wawancara berikut.

Shofia Warda mengatakan:

"Dapat info dari mbak-mbaknya yang pernah kost disini mbak. Saya ngekost disini sudah dari ospek. Sekitar 3 tahun yang lalu".[17]

Khoirunnisa' mengatakan:

"Dari temen saya yang sudah kost disini mbak. kurang lebih sudah 4 tahun saya kost disini".[18]

[16] Hasil Wawancara dengan Ibu Dawam Selaku Pemilik Kos Al-amanah pada Tanggal 06 Juli 2019

[17] Hasil Wawancara dengan Shofia Selaku Penyewa Kos pada Tanggal 10 Juli 2019

Alif Diah mengatakan:

> "Dapat Info dari temen yang sudah ngekost disini mbak. kemungkinan 3,5 tahun".[19]

Aji Priyo mengatakan:

> "Dari nyari-nyari mbak. saya muter-muter setiap kost saya tanyai. Dan dapatnya ya disini karena lumayan murah".[20]

Wildan Bakti mengatakan:

> "Saya diajak temen saya yang ngekost disini mbak. saya di bujuk kos disini dengan ditawari fasilitas yang lengkap oleh temen saya".[21]

Selain itu mahasiswa dalam menentukan pilihannya akan tempat kost yang akan dipilih maupun yang sudah dipilih dengan beberapa pilihan, ada yang karena fasilitas yang disediakan lengkap, ada yang karena kondisi kostnya nyaman, dan sebagainya. Berikut hasil wawancara dari informan.

Shofia Wardah mengatakan:

> "Disini fasilitas yang ditawarkan lumayan lengkap mbak. ada Kasur, wifi, dapur dan parkir. Ya walaupun parkirnya ga luas banget tapi ya masih bisa muat buat temen-temen yang ngekost disini mbak".

Khoirunnisa' mengatakan:

> "Sewa kost yang ditawarkan cukup murah mbak. dengan harga segitu saya sudah dapat fasilitas yang cukup lengkap".

Alif Diah mengatakan:

> "Kost yang saya sewa ini termasuk salah satu kos yang menyediakan fasilitas yang saya cari mbak karena cukup lengkap".

Aji Priya mengatakan:

> "Saya memilih kost disini karena fasilitas yang ditawarkan cukup lengkap dan sesuai dengan kriteria kos-kosan yang saya cari mbak".

---

[18] Hasil Wawancara dengan Khoirunnisa' Selaku Penyewa Kos pada Tanggal 10 Juli 2019
[19] Hasil Wawancara dengan Alif Selaku Penyewa Kos pada Tanggal 10 Juli 2019
[20] Hasil Wawancara dengan Aji Selaku Penyewa Kos pada Tanggal 10 Juli 2019
[21] Hasil Wawancara dengan Wildan Selaku Penyewa Kos pada Tanggal 10 Juli 2019

Wildan Bakti mengatakan:

> “Lokasinya masih dekat dengan kampus mbak, selain itu fasilitas yang disediakan cukup lengkap dengan harga yang ditawarkan cukup murah”.

C. Temuan Penelitian

Berdasarkan paparan diatas, berikut kondisi usaha bisnis sewa kamar kost berdasarkan dari analisa , yaitu:

a. Kekuatan

1) Risiko kerugian kecil dan keuntungan besar

Usaha bisnis kos merupakan usaha yang memiliki keuntungan besar dan risiko kerugian kecil, maka dari itu sampai sekarang pemilik usaha kos di sekitar kampus terus mengalami pertambahan jumlahnya.

2) Pemasaran serta perawatannya mudah

Usaha bisnis sewa kost merupakan usaha yang pemasaran serta perawatannya yang mudah. Cara memasarkannya tidak harus memasang iklan di media cetak maupun media lainnya hanya dengan memasang banner di depan rumah serta menyampaikan ke kerabat, teman melalui mulut ke mulut serta anak kos sendiri yang menyampaikan ke temannya itu sudah cukup. Selain itu usaha ini tidak memerlukan bantuan karyawan untuk menjalankannya, karena usaha ini bisa dijalankan sendiri bahkan dengan menjalankan usaha sampingan lainnya.

3) Harga sewa terjangkau

Harga sewa kos yang ditawarkan terjangkau dikarenakan kos memang diperuntukkan untuk mahasiswa. Maka dari itu harganya lebih terjangkau.

b. Kelemahan

1) Harga sewa kos cenderung naik per tahunnya

Harga sewa kos di sekitar kampus IAIN Tulungagung selalu mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya mahasiswa yang memerlukan tempat tinggal. Ditambah biaya untuk memperbaiki fasilitas-fasilitas yang disediakan. Misalnya biaya untuk membayar wifi.

c. Peluang

1) Lokasi yang strategis

Lokasi usaha bisnis sewa tempat kos sangat strategis karena berdekatan dengan wilayah dua kampus yaitu IAIN dan STKIP. Dimana mahasiswanya sangat banyak. Maka dari itu kesempatan peluang ini sangat dimanfaatkan oleh masyarakat Desa Plosokandang khususnya bagi mereka yang memiliki lahan kosong.

2) Daya minat penyewa kos yang tinggi

Minat penyewa kos semakin hari semakin bertambah. Hal ini karena banyak mahasiswa yang memerlukan kos untuk tempat tinggal sementara

3) Peluang kerja luas

Selain memberikan kesempatan pemilik kos untuk menjalankan bisnisnya, dengan adanya keberadaan kampus ini juga memberikan peluang kepada masyarakat yang lain untuk membuka usaha seperti berdagang, percetakan, warung makan, dan warung kopi. Dampak positif adanya kampus sangat dirasakan oleh masyarakat sekitar.

d. Ancaman

1) Persaingan antar pemilik usaha kos semakin meningkat

Persaingan usaha antar pemilik kos semakin ketat, hal ini dikarenakan semakin banyaknya pemilik kos baru yang bermunculan dengan menawarkan fasilitas yang lebih lengkap dari pemilik kos yang lain. Secara tidak langsung ini menjadi ancaman bagi pemilik kos yang lain.

2) Lahan dan modalnya besar

Usaha kos merupakan usaha yang memiliki keuntungan besar akan tetapi modal yang dibutuhkan juga besar, baik modal untuk penyediaan lahan ataupun modal untuk menyiapkan bahan baku bangunan. Oleh sebab itu bagi yang tidak memiliki modal besar akan menjadi penghambat bagi orang yang ingin mendirikan usaha kos tersebut.