

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Peningkatan jumlah mahasiswa di Indonesia secara otomatis menyebabkan pertumbuhan kebutuhan akan fasilitas hunian yang bersifat sewa, seperti bangunan kost, kontrakan, asrama dan apartemen. Bagi penyedia fasilitas hunian sewa, bisnis ini menjadi potensi investasi yang menjanjikan untuk memperoleh keuntungan sebesar-besarnya. Sedangkan jika dilihat dari sudut pandang pengguna, hunian sewa mahasiswa merupakan kebutuhan berhuni sementara disuatu lokasi bagi kaum muda yang memasuki fase meninggalkan rumah orang tua dengan motif pendidikan (Nurdini:2009) Mahasiswa yang kini sedang mencari hunian sewa harus berpikir untuk mendapatkan hunian sewa yang ideal. Disamping itu berbagai pilihan dalam hunian juga harus diperhatikan karena masing-masing hunian memiliki fasilitas yang berbeda namun tetap pada kegunaan yang sama.

Saat ini, kebutuhan fasilitas hunian yang bersifat sewa seperti kos, rumah kontrak dan asrama sedang berkembang pesat. Segmen pasar yang dibidik untuk bisnis ini beragam, salah satunya adalah dari kalangan mahasiswa. Mereka yang memilih tinggal di hunian sewa umumnya merupakan pendatang dan bertujuan untuk menetap sementara (temporer) dalam kurun waktu tertentu (Bunga:2014) mahasiswa yang sejak awal sebagai pendatang seharusnya dapat bertindak dan berpikir bagaimana memilih suatu hunian sewa yang ideal. Oleh karena itu mahasiswa dituntut untuk memilih hunian sewa diantara kos, rumah kontrak dan asrama yang berbeda-beda agar sesuai dengan ketentuan masing-masing individu.

Pentingnya meningkatkan kualitas dari hunian sewa, sebagai salah satu alternatif hunian yang terus berkembang, maka dibutuhkan mahasiswa sebagai konsumen utama mengenai kualitas hunian sewa yang mengedepankan rancangan hunian sewa yang mereka tempati, untuk memenuhi aspirasi dan kebutuhan

berhuninya. Selain itu, pengetahuan mengenai tingkat kepuasan dari mahasiswa terhadap produk hunian sewa juga menjadi penting. Tingginya kepuasan konsumen akan menjadi indikator keberhasilan dari produk rancangan hunian sewa dan juga performa dari pihak penyedia fasilitas hunian sewa tersebut (Nurdini:2009) Mahasiswa kini semakin pesat tingkat peminatnya yang memicu kualitas hunian yang tinggi pula, kini banyaknya hunian yang mengedepankan kualitasnya demi untuk mendapatkan konsumen utama seperti mahasiswa. Oleh karena itu, tidak jarang hunian sewa kini memiliki bentuk dan fasilitas yang tinggi layaknya hunian yang tidak kalah kualitasnya oleh hunian yang tidak disewakan.

Hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang menyangkut kelayakan dan taraf kesejahteraan hidup masyarakat. Rumah bukan hanya berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, lebih dari itu rumah juga mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persesuaian budaya dan peningkatan kualitas generasi mendatang serta pengejawantahan jati diri (Chrissanto, 2018:210) adanya macam-macam hunian di era sekarang ini tidak mengesampingkan fungsi hunian bagi sebagian besar masyarakat. Oleh karena itu masyarakat harus mempelajari dan mengevaluasi fungsi-fungsi hunian agar bisa di manfaatkan secara maksimal.

Kualitas kehidupan yang berupa kenyamanan dan keamanan dari suatu rumah sangat ditentukan oleh lokasinya. Daya tarik dari suatu lokasi ditentukan oleh dua hal yaitu aksesibilitas dan lingkungan. Aksesibilitas merupakan daya tarik yang ditentukan oleh kemudahan dalam pencapaian ke berbagai pusat kegiatan seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, daerah industri, jasa pelayanan perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa profesional dan bahkan merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut. Maka dari itu, dengan menitik berat kan berbagai pertimbangan, pemilihan tempat tinggal akan sangat berpengaruh pada keseharian hidup seseorang (Lust:1997) daya tarik suatu hunian terdapat pada kenyamanan dan keamanan yang ditawarkan, dengan adanya hal tersebut banyak diantaranya memilih sebuah hunian hanya untuk memperoleh suatu kenyamanan dan keamanan demi mendapatkan kehidupan yang tentram.

Oleh karena itu, berbagai tempat menawarkan fasilitas yang membuat beberapa masyarakat tertarik akan apa yang ditawarkan.

Hunian bukan hanya sebuah bangunan (struktural), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan masyarakat. Hunian dapat dimengerti sebagai tempat perlindungan, untuk menikmati kehidupan, beristirahat dan bersuka ria bersama keluarga. Di dalam hunian seperti rumah, penghuni memperoleh kesan pertama dari kehidupannya didalam dunia ini. Rumah harus menjamin kepentingan keluarga, yaitu untuk tumbuh, memberi kemungkinan untuk hidup bergaul dengan tetangganya, dan lebih dari itu, rumah harus memberi ketenangan, kesenangan, kebahagiaan, dan kenyamanan pada segala peristiwa hidupnya. (Frick, 2006:1) tidak hanya rumah saja yang menjamin kepentingan sebuah keluarga namun banyaknya hunian seperti kos, kontrakan dan asrama yang merupakan sebuah hunian juga menjamin hal itu. Tidak jarang juga tempat hunian lain menjadi salah satu tujuan yang bisa didapatkan oleh keluarga dengan kenyamanan sama yang dimiliki oleh sebuah rumah.

Dalam arti umum, rumah atau hunian adalah bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Rumah bisa menjadi tempat tinggal manusia maupun hewan, namun tempat tinggal yang khusus bagi hewan biasa disebut sangkar, sarang, atau kandang. Sedangkan dalam arti khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial-kemasyarakatan yang terjalin didalam bangunan tempat tinggal, seperti keluarga, tempat bertumbuh, makan, tidur, beraktivitas, dan lain-lain. Rumah merupakan sebuah bangunan, tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya prosessosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat. Jadi setiap perumahan memiliki sistem nilai yang berlaku bagi warganya. Sistem nilai tersebut berbeda antara satu perumahan dengan perumahan yang lain, tergantung pada daerah ataupun keadaan masyarakat setempat. (Budihardjo, 1998:148)

Rumah kos secara umum adalah sebuah hunian yang berupa kamar sewa yang disewa untuk kurun waktu tertentu yang disepakati oleh pengguna kos atau

penghuni dengan pemilik atau pengelola kos. Rumah kos atau hunian sewa atau hunian transien (Nurdini,2009) merupakan hunian yang oleh pemiliknya disewakan seluruh atau sebagian unitnya kepada mahasiswa sebagai pihak pengguna untuk mewedahi kegiatan-kegiatan mahasiswa selama masa studinya dan berkesempatan dalam pengembangan dan peningkatan kualitas pendidikan di institusi akademik.

Bagi mahasiswa, hunian sewa dapat diartikan sebagai hunian yang seluruh atau sebagian dari unitnya disewakan oleh si pemilik kepada mahasiswa sebagai pihak pengguna atau konsumen (Nurdini:2009) Dalam hal ini, pemilihan tempat tinggal juga menjadi pertimbangan pada mahasiswa perantau. Ditinjau dari hal tersebut, pemilihan tempat tinggal akan berdampak pada keinginan perantau tersebut. Oleh karena itu, tak sedikit mahasiswa perantau yang mempunyai kriteria dalam memilih sebuah hunian sewa. Salah satu faktor yang memengaruhi dengan banyaknya pilihan hunian dan keinginan mereka dalam memilih hunian adalah lingkungannya yang serba baru. Mulai dari lingkungan tempat ia tinggal, hingga lingkungan pendidikan perguruan tinggi yang mereka pilih. Umumnya, mahasiswa perantau memiliki banyak pilihan tempat tinggal, seperti kos-kosan atau menyewa apartemen, mengontrak rumah, bahkan tinggal bersama saudara perantau yang ada di kota tujuan, yang lokasinya tidak jauh dari lokasi perguruan tinggi mereka. Mereka yang memilih untuk tinggal di kos-kosan ataupun apartemen akan dituntut untuk hidup lebih mandiri, dan tidak menggantungkan orang lain.

Istilah „ngekos“ merupakan suatu masa yang pasti pernah dirasakan dan dialami oleh semua mahasiswa rantau dari daerah di seluruh Indonesia yang melanjutkan kuliah di luar kota asalnya. Tidak jauh berbeda dengan peneliti sendiri yang juga merupakan mahasiswa urban dan hal tersebut sudah menjadi stigma dan persepsi tersendiri tentang bagaimana mereka tinggal di tanah rantauan. Jadi tidak perlu heran, jika mayoritas anak “kuliah” adalah anak yang tinggal di kos-kosan ataupun student apartment, mereka memilih untuk ngekos dikarenakan jarak rumah dan kampus terbilang sangat jauh, yang tidak memungkinkan jika melakukan perjalanan „pulang pergi“ setiap harinya.

Ditambah dengan adanya kegiatan dan tugas-tugas kampus yang menyita waktu dan menuntut mereka untuk bolak-balik ke kampus. Sehingga, penulis berasumsi bahwa demand terhadap hunian diprediksi sangat tinggi. Prospek keberminatan terhadap ragam hunian disini juga dipastikan sangat beragam (Rachmat,2018:1) Namun tak jarang mereka beranggapan bahwa dengan tinggalnya mereka di apartemen, akan menjadi pribadi yang mengikuti trend, dan gaya hidup nya akan meningkat, karena hidup di apartemen gaya hidup mereka akan serba mewah mengikuti trend yang sedang berjalan. Alasan mengapa mahasiswa perantau lebih memilih untuk menetap di sebuah pemukiman vertikal, atau apartemen, tidak lain dan tidak bukan karena kepraktisan hidup, fasilitas, dan keamanan yang terjamin. Sedikit berbeda dengan mahasiswa perantau yang memilih untuk mengontrak atau tinggal di kos-kosan, gaya hidup mereka bisa dibidang konsumtif, namun masih berada dibawah tingkat ke konsumtifan mahasiswa perantau yang tinggal di kos-kosan. Adapun mahasiswa perantau yang memilih untuk tinggal bersama saudaranya mereka cenderung lebih tidak konsumtif karena kebutuhan primer dan sekunder mereka sudah tertunjang cukup baik, namun mereka tetap dituntut hidup mandiri.

Surabaya telah memberikan sumbangsih bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan peningkatan sumber daya manusia. Pada masa kini dan mendatang Surabaya akan terus menjadi kota pilihan pelajar, khususnya di tingkat perguruan tinggi bagi para mahasiswa di Indonesia. Potret ini dapat dianggap sebagai jawaban atas besarnya arus migrasi penduduk dari luar ke dalam Surabaya, terutama dikalangan pelajar atau mahasiswa. Setiap tahunnya, Surabaya menerima kedatangan mahasiswa-mahasiswa baru yang akan melanjutkan pendidikan di perguruan tinggi, baik di perguruan tinggi negeri maupun swasta. Mahasiswa-mahasiswa ini dapat kita sebut sebagai mahasiswa rantau. Datang dari berbagai wilayah di Indonesia, mahasiswa-mahasiswa ini menetap di Surabaya untuk jangka waktu tertentu. Biasanya dari awal tahun ajaran baru hingga masa studi yang diperlukan berakhir

Pendidikan perguruan tinggi merupakan salah satu alasan bagi generasi muda untuk merantau. Ketidakmerataan kualitas pendidikan lah yang menjadi salah satu faktor yang mendorong generasi muda untuk menempuh ke jenjang pendidikan yang lebih tinggi ke kota lain, yaitu perguruan tinggi. Merantau biasanya didasari untuk pencarian kesuksekan, meningkatkan kualitas hidup dan perbaikan diri agar menjadi pribadi mandiri dan lebih berani. Jumlah mahasiswa di Surabaya didominasi oleh mahasiswa yang bukan berasal dari kota Surabaya itu sendiri yang sebagian dari mereka melanjutkan pendidikan di Universitas Airlangga (UNAIR).

Mahasiswa baru perantauan membutuhkan kemampuan khusus untuk menghadapi segala permasalahan dalam kehidupan sehari-hari, karena sebagai mahasiswa yang sedang merantau, akan timbul banyak masalah yang akan dihadapi oleh para perantau di lingkungan baru, mulai dari masalah keuangan, masalah relasi, dan masalah kebutuhan, sebab perubahan pada perpindahan ini tidak hanya bersifat fisik, tetapi juga membawa serta seluruh karakter, kebiasaan yang dimilikinya di daerah asal ke tempat tujuannya. Dewasa ini, pemilihan sebuah tempat tinggal sering kali didasari karena adanya kebutuhan baik berdasar pada jumlah penghuni, fasilitas dalam tempat tinggal, keamanan, dan pertimbangan lain dimana akses terhadap kebutuhan lain menjadi terjangkau.

Penelitian menjadi sangat tertarik untuk meneliti tentang mahasiswa rantau yang memilih hunian sewanya karena ternyata mahasiswa rantau sebagian besar masih memiliki suatu keinginan atau kriteria dalam memilih hunian sewa yang ada di Kota Surabaya. Pemilihan tempat tinggal juga menjadi pertimbangan pada mahasiswa perantau. Ditinjau dari hal tersebut, pemilihan tempat tinggal akan berdampak pada keinginan perantau tersebut. Mahasiswa perantauan memiliki banyak pilihan tempat tinggal, seperti kos-kosan, kontrakan rumah, asrama bahkan apartemen yang merupakan hunian vertikal mewah yang lokasinya tidak jauh dari lokasi perguruan tinggi mereka. Hal-hal yang ingin diteliti salah satunya, bagaimana mahasiswa perantauan dalam memilih hunian sewa yang ada. Oleh sebab itu peneliti ingin mengajukan judul Pilihan Hunian Sewa di Kalangan

Mahasiswa Perantauan di Kota Surabaya (Studi pada Mahasiswa Perantauan di Kota Surabaya).

Studi ini mengambil latar sosial pada mahasiswa perantauan yang ada di Kota Surabaya. Studi mengenai pilihan hunian sewa sudah banyak dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Hal yang menarik dari penelitian ini dan membedakan dari penelitian yang lain atau terdahulu yakni pada beberapa penelitian terdahulu banyak berbicara mengenai pemilihan hunian yang hanya membahas tentang salah satu lokasi hunian. Sedangkan pada penelitian kali ini, peneliti mencoba mengkaji dan menggambarkan hal-hal apa yang akan dipilih oleh mahasiswa rantau terhadap macam-macam hunian yang ada di Kota Surabaya.

## **1.2 Fokus Penelitian**

Hunian sewa salah satu tempat diperuntukkan bagi mahasiswa yang memiliki tempat tinggal jauh atau mahasiswa perantauan. Sedangkan saat ini hunian memiliki berbagai macam pilihan seperti kost, kontrakan, asrama, dan apartemen yang memiliki lingkungan yang berbeda-beda. Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah, fokus yang ingin di ulas lebih lanjut dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

“Bagaimana pilihan rasional mahasiswa perantauan dalam memilih hunian sewa?”

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan fokus penelitian mengenai bagaimana pilihan rasional mahasiswa perantauan dalam memilih hunian sewa adapun tujuan dari penelitian Pilihan Hunian Sewa di Kalangan Mahasiswa Perantauan di Kota Surabaya yakni untuk mengkaji atau menganalisis secara mendalam mengenai pilihan rasional mahasiswa perantauan dalam memilih hunian sewa.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan fokus serta tujuan dari penelitian diatas, diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai bahan referensi kajian-kajian ilmiah, khususnya yang terkait dengan studi sosiologi. Penelitian terbagi atas dua manfaat, yakni:

#### **1.4.1 Manfaat Akademis**

- 1) Bahan referensi tambahan dalam mengembangkan penelitian yang diharapkan menambah khasanah ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang sosiologi.
- 2) Selain itu, untuk mengembangkan pengetahuan dan disiplin ilmu sosiologi baik secara teori maupun praktek. Penelitian ini diharapkan bisa menjadi tolak ukur atau referensi bagi peneliti-peneliti lain yang hendak mengkaji masalah serupa.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

- 1) Hasil penelitian ini dapat dijadikan wacana bagi masyarakat, khususnya masyarakat Kota Surabaya dalam memahami pilihan rasional mahasiswa perantauan berdasarkan hunian yang dipilih.
- 2) Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih positif terhadap lembaga-lembaga pendidikan terkait.

### **1.5 Studi Pustaka**

#### **1.5.1 Studi Terdahulu**

- 1) Penelitian mengenai “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Hunian Student Apartment di Kecamatan Depok Berdasarkan Persepsi Penghuni dan Calon Penghuni” dikaji oleh Rachmat Indroyono, Universitas Gadjah Mada 2018.

Penelitian ini menjelaskan mengenai faktor-faktor yang dapat berpengaruh terhadap pemilihan hunian student apartment di Kecamatan Depok dan mengidentifikasi prospek dari student apartment dengan cara membandingkan kompetitornya, yaitu student vertical apartment berdasarkan persepsi penghuni dan calon penghuni. Penelitian menggunakan teori persepsi sebagai panduan untuk menganalisis data dalam skripsi ini. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah mix method, yakni kuantitatif dan kualitatif. Adapun dalam penelitian ini, dengan menggunakan 5 variabel yang dapat mempengaruhi pemilihan hunian student apartment, dimana aspek tersebut antara lain adalah harga, lokasi, fisik, fasilitas dan aspek lingkungan. Kesimpulan dari

penelitian ini adalah prioritas utama yang sangat berpengaruh dalam pemilihan hunian student apartment adalah utilitas dan fasilitas kamar, bebas banjir, keamanan, harga sewa dan kedekatan dengan kampus. Sedangkan pertimbangan aspek terakhir adalah prestis, ruang terbuka hijau dan gaya arsitektural bangunan. Untuk hasil identifikasi prospek student apartment terbilang biasa.

Perbedaan studi diatas dengan penelitian saat ini bahwa studi diatas menggunakan metode *mixed method research* dan peneliti tidak menjelaskan pemilihan hunian lainnya semisal kost, rumah kontrakan, asrama dan apartemen umum sedangkan penelitian saya mengkaji tentang pemilihan hunian lainnya.

- 2) Penelitian mengenai “Pertimbangan Mahasiswa Dalam Menentukan Pondokan Kos di Kawasan Pasar Baru Kelurahan Kapalo Koto Kota Padang” dikaji oleh Ayu, Ersa Monica Putri (2015).

Penelitian ini bertujuan untuk Pertimbangan mahasiswa dalam menentukan kos salah satunya yaitu dengan melihat harga sewa kos dan juga jarak antara kos dengan kampus. Tujuannya yaitu agar mahasiswa tidak menyesal dengan keputusan mereka memilih kos tersebut. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, sementara itu tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian deskriptif. Alasan peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif dengan tipe deskriptif karena peneliti ini mengetahui fenomena sosial yang terjadi dalam lingkungan mahasiswa, yaitu pertimbangan mahasiswa dalam menentukan pondokan kos. Permasalahan ini dijelaskan dengan menggunakan teori pilihan rasional dari Coleman. Kesimpulannya adalah mahasiswa memilih tempat pondokan kos sesuai dengan cara dan proses mahasiswa memilih tempat kos tersebut. Maksudnya yaitu para informan memperoleh bantuan dari para sanak saudara, dan juga dipengaruhi oleh lingkungan sosial. Pertimbangan lain dalam memilih pondokan kos yaitu pertimbangan akan rendahnya harga sewa dalam memilih tempat pondokan kos, jarak antara kos dengan kampus juga menjadi pertimbangan yang penting bagi

sebagian informan dalam menentukan pilihan tempat kos. Keberadaan teman sepergaulan di tempat kos yang sama, memberikan pengaruh yang cukup besar bagi informan dalam menentukan pilihan kos, tetapi informan juga mempunyai pertimbangan sendiri dalam menentukan tempat pondokan kos.

Perbedaan studi diatas dengan penelitian saat ini bahwa studi diatas peneliti tidak menjelaskan pemilihan hunian lainnya semisal kost, rumah kontrakan, asrama dan apartemen umum sedangkan penelitian saya mengkaji tentang pemilihan hunian lainnya.

- 3) Penelitian mengenai “Analisis Pengaruh Lokasi dan Harga Terhadap Keputusan Mahasiswa dalam Memilih Tempat Indekos (Studi Kasus Mahasiswa S1 Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang)” dikaji oleh Ferrydhotin Jannah Universitas Negeri Walisongo Semarang 2019.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kebutuhan akan tempat tinggal bagi mahasiswa yang berasal dari luar daerah, area disekitar kampus yang beradius kurang dari satu kilometer merupakan daerah-daerah yang menyediakan tempat kos bagi mahasiswa yang tidak sebanding dengan permintaan mahasiswa dengan harga yang melonjak naik. Penelitian ini menggunakan kerangka berfikir mengenai pengaruh lokasi dan fasilitas terhadap keputusan mahasiswa memilih tempat kos. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan sampel sebanyak 100 responden. Kesimpulan dari penelitian diatas adalah Hasil penelitian diartikulasikan bahwa alasan mahasiswa memilih hunian kos dikarenakan lokasi yang ada sangat berdekatan dengan area kampus, sehingga berpengaruh positif terhadap keputusan memilih tempat kos. Perbandingan dengan penelitian yang hendak diteliti adalah Penelitian dari Ferrydhotin Jannah membahas tentang jarak lokasi dan harga dalam memilih hunian kos dan menggunakan metode kuantitaif sedangkan penelitian yang akan diteliti membahas tentang alasan mahasiswa rantau memilih hunian sewa sebagai tempat tinggalnya dan perbedaan metode menggunakan metode kualitatif

untuk mengkaji lebih mendalam dalam menjelaskan alasan mahasiswa memilih hunian sewa.

- 4) Penelitian mengenai “Pilihan Rasional Pengguna dalam Memanfaatkan Layanan Co-Working Space di Perpustakaan C2O Surabaya” dikaji oleh Intan Kumalasari Universitas Airlangga 2018.

Penelitian ini berfokus pada pilihan rasional pengguna dalam memanfaatkan layanan co-working space di perpustakaan c2o Surabaya. Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seorang aktor memilih sebuah layanan coworking space, apa yang mendasari mereka dalam melakukan pilihan rasionalnya untuk memanfaatkan layanan coworking space dan apa alat yang digunakan oleh aktor dalam memanfaatkan layanan coworking space. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, dengan kajian etnografi, yakni dengan cara wawancara mendalam. Penelitian ini menggunakan teori Rational Choice James Coleman. Kesimpulan dari penelitian ini adalah hasil penelitian ini menunjukkan bahwa seorang aktor memilih layanan coworking space selalu mempertimbangkan segala resikonya dengan keuntungan yang didapatkan dari layanan coworking space. Aktor menyadari akan alat yang dimilikinya untuk bisa digunakan dengan baik dan dimaksimalkan untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar. Perbandingan dengan penelitian yang hendak diteliti adalah Penelitian dari Intan Kumalasari membahas tentang pilihan rasional terhadap layanan coworking space sedangkan penelitian dari peneliti membahas tentang pilihan rasional dalam memilih hunian sewa.

- 5) Penelitian ini mengenai “Pilihan Rasional Pengajar dalam Mengajar di Komunitas Save Street Child Surabaya” dikaji oleh Kharisma Pramastuty Universitas Airlangga 2018.

Penelitian ini membahas tentang Tindakan yang dilakukan para pengajar komunitas Save Street Child Surabaya untuk mengajar anak-anak jalanan bersifar ikhlas dan tanpa pamrih justru mereka mengeluarkan tenaga, waktu dan finansialnya untuk melakukan tindakannya di komunitas ini.

Namun kenyataannya para pengajar menginginkan keuntungan dari tindakannya sehingga memiliki tujuan yang berbeda-beda untuk mendapatkan keuntungannya. Penelitian ini menggunakan teori pilihan rasional dari James S. Coleman dan didukung dengan teori tindakan sosial dari Weber. Kesimpulan dari penelitian ini adalah hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pertimbangan pengajar untuk bergabung di komunitas adalah karena nilai-nilai amal dan rasa kasihan pada anak jalanan, sehingga para pengajar tidak sepenuhnya memilih tindakan yang rasional karena mereka memiliki kegiatan yang lain yang diprioritaskan dibandingkan komunitas *save street child* sedangkan penelitian dari peneliti membahas tentang pilihan hunian sewa dikalangan mahasiswa rantau yang memiliki fokus berbeda dengan penelitian diatas.

## **1.5.2 Kerangka Teoritik**

### **1.5.2.1 Pilihan Rasional – James S. Coleman**

Teori pilihan rasional telah menjadi salah satu teori dalam sosiologi kontemporer. Teori ini berangkat dari usaha James S. Coleman yang kemudian ia wujudkan dalam suatu karyanya yakni jurnal *Rationality and Society*. Teori pilihan rasional atau yang menurut Coleman juga disebut “tindakan rasional” adalah satu- satunya teori dengan kemungkinan menghasilkan integrasi paradigmatik (Coleman 1989 dalam Ritzer 2012). Orientasi teori pilihan rasional Coleman menunjukkan bahwa setiap orang bertindak secara sengaja kearah suatu tujuan, dimana tujuan itu dibentuk oleh nilai-nilai dan pilihan-pilihan. Coleman dalam hal ini merujuk pula pada konsep ekonomi. Bahwa para aktor dalam pilihannya akan memilih tindakan-tindakan yang memaksimalkan manfaatnya atau untuk pemuasan kebutuhan dan keinginan-keinginan aktor.

Dalam teori pilihan rasional Coleman, ada dua unsur utama yang berkaitan yakni aktor dan sumber-sumber daya adalah hal-hal yang dikendalikan oleh para aktor, dimana mereka memiliki kepentingan didalamnya. Dalam hal ini aktor dianggap memiliki kendali atas sumber-sumber daya. Coleman (1989 dalam

Ritzer 2012) menyatakan bahwa suatu dasar minimal untuk sistem tindakan sosial ialah dua aktor yang masing-masing mempunyai kendali terhadap sumber-sumber daya yang diminimati orang lain. Minat terhadap sumber daya yang ada didalam kendali orang itu membuat para aktor memiliki tujuan. Masing-masing tujuan untuk memaksimalkan perwujudan kepentingan yang memberi karakter saling tergantung.

Dalam pandangan Coleman, ia memutuskan perhatian pada sistem-sistem sosial serta fenomena makro yang harus dijelaskan dengan faktor-faktor yang internal bagi mereka dengan kata lain Coleman berfokus pada individu. Alasan Coleman berfokus pada individu karena fakta bahwa data biasanya dikumpulkan pada level individual terdapat tindakan campur tangan dari lembaga-lembaga tertentu untuk menghasilkan perubahan-perubahan sosial (Coleman 1989 dalam Ritzer 2012:757)

Coleman menitikberatkan pada level individu yang melakukan suatu tindakan. Tindakan tersebut diharapkan dapat menghasilkan suatu perubahan di dalam kehidupan sosial. Orientasi pilihan rasional Coleman jelas di dalam pemikiran dasarnya bahwa “orang-orang bertindak secara sengaja menuju tujuan, dengan tujuan itu (dan juga tindakan-tindakan itu) yang dibentuk oleh nilai-nilai atau opsi-opsi tertentu.” (Coleman 1989 dalam Ritzer, 2012:759)

Coleman melanjutkan argumennya bahwa untuk kebutuhan teoritis, ia membutuhkan suatu konseptualisasi yang akurat tentang aktor rasional yang berasal dari ekonomi, konseptualisasi akan melihat para aktor memilih tindakan-tindakan yang akan memaksimalkan keuntungan, atau untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan mereka.

Terdapat dua unsur utama di dalam teori pilihan rasional Coleman yaitu para aktor dan sumber daya, Aktor adalah individu yang melakukan suatu tindakan. Sedangkan sumber daya adalah sesuatu yang ingin dicapai dan dapat diarahkan oleh aktor itu sendiri (Coleman 1989 dalam Ritzer 2012:760) Dengan

adanya dua unsur ini Coleman merinci bagaimana interaksi mereka ke arah level sistem:

Suatu pedoman minimal untuk sistem tindakan sosial adalah dua aktor yang masing-masing mempunyai otoritas atas sumber-sumber daya yang diinginkan individu lain. Keinginan masing-masing individu kepada sumber daya yang ada menyebabkan kedua aktor memiliki tujuan yang sama dan berperan didalam tindakan-tindakan yang melibatkan satu sama lain. Struktur ini menunjukkan bahwa para aktor memiliki tujuan untuk mewujudkan kepentingan-kepentingannya (Coleman 1989 dalam Ritzer 2012:761).

Meskipun demikian Coleman tidak percaya bahwa pandangan tersebut. Tetapi dia jelas percaya bahwa pandangan tersebut dapat bergerak ke arah itu, karena dia berargumen bahwa “keberhasilan suatu teori sosial didasarkan pada rasionalitas yang terletak didalam penghilangan aktivitas sosial yang tidak dapat dijelaskan teori itu”.

Coleman mengakui bahwa didalam kehidupan sehari-hari individu tidak selalu berperilaku secara rasional, tetapi Coleman merasa bahwa hal tersebut tidak berpengaruh dalam teorinya, “Asumsi tersirat saya ialah bahwa dugaan-dugaan yang dibuat disini akan sama secara sesungguhnya ketika para aktor bertindak mencapai tujuan tersebut dengan cara yang umum atau dengan cara-cara menyimpang”.

Orientasi teori pilihan rasional Coleman ini lebih berfokus pada tindakan rasional individu dari segi isu mikro-makro dengan kata lain bagaimana tindakan-tindakan yang dilakukan individu akan menghasilkan suatu perilaku sistem. Coleman lebih berfokus pada permasalahan dari segi isu makro-mikro, akan tetapi Coleman juga tertarik pada hubungan makro-mikro, akan tetapi Coleman juga tertarik pada hubungan makro-mikro dengan kata lain bagaimana sistem itu membatasi setiap tindakan yang dilakukan oleh para aktor. Dari penjelasan diatas Coleman menunjukkan bahwa terdapat dampak yang dilakukan oleh individu terhadap individu yang lain (Coleman 1989 dalam Ritzer 2012:762) Teori pilihan

rasional ini merupakan suatu alat untuk berfikir secara logis dalam membuat suatu keputusan untuk mencapai tujuan tertentu.

Tindakan rasional dari James S. Coleman menekankan pada seorang aktor menentukan tindakan dimana tindakan tersebut menggunakan sumber daya yang dimiliki untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Teori pilihan rasional James S. Coleman ini berfokus pada aktor. Aktor dipandang sebagai individu yang memiliki tujuan dan maksud dari tujuan tersebut. Dapat diartikan bahwa tindakan yang dilakukan oleh aktor menuju pada upaya pencapaian suatu tujuan (Coleman, 2013:179).

Hunian sewa sebagai tempat tinggal bagi mahasiswa perantauan memiliki dampak bagi mahasiswa yang memilih hunian sewa tersebut. Berbagai pertimbangan dan kriteria adalah hal yang dapat menjadi faktor penentu seseorang dalam keterlibatan suatu tindakan rasional. Teori pilihan rasional merupakan tindakan berdasarkan tujuan tertentu dan tujuan itu telah ditentukan oleh nilai. Individu mempunyai kepentingan yang dapat digunakan sebagai sistem dan menurut Coleman, individu dapat bersifat hedon yang dapat memiliki kepuasan yang berbeda-beda. Individu memiliki harapan akan kepuasan untuk mendorong aktor tersebut dalam bertindak demi tercapainya tujuan tersebut (Coleman, 2013:179).

Kepentingan menurut James S. Coleman bahwa kepentingan muncul atas tindakan yang dilakukan individu. Individu akan melakukan tindakan dimana hal tersebut menjadi cara untuk mencapai tujuan yang dikehendakinya. Nilai menurut Coleman adalah nilai sebuah peristiwa yang terletak pada kepentingan individu-individu yang dapat berpengaruh pada peristiwa tertentu. Kepentingan suatu peristiwa memiliki nilai-nilai tersendiri bagi individu untuk melakukan tindakan (Coleman, 2013:179).

Teori pilihan rasional Coleman ini dipilih untuk mendukung pemilihan hunian sewa yang diinginkan. Hal ini dikarenakan dalam setiap melakukan tindakan, mahasiswa perantauan mengarah pada tujuan tertentu pastinya

mengarah pada pertimbangan untung-rugi guna memenuhi kebutuhan sehari-hari atau sebagai sarana menaikkan status sosial (Practise) mahasiswa perantauan itu sendiri.

### 1.5.2.2 Teori Tindakan Sosial Parson

Tahun 1937 menjadi tahun yang sangat penting bagi Talcot Parson dan perkembangan teori sosiologis Amerika. Ditahun tersebut, Parson berhasil menerbitkan bukunya yang berjudul *The Structure of Social Action*. Isi buku tersebut sebagian besar tercurahkan untuk Durkheim, Weber dan Pareto. Sejak dikeluarkannya buku itu, teorisasi Amerika Serikat berhutang secara mendalam terhadap karya Parsons (Lidz 2000, dalam Ritzer 2012). Pada akhirnya Parsons mengusulkan teori-teori sosiologis spesifik yang menjadikan Parsons sebagai teoritisi tindakan (Joas 1996 dalam Ritzer 2012). Teori-teori Parsons berfokus pada para aktor, pemikiran, dan tindakan-tindakan aktor yang sepenuhnya menyangkut konsep tindakan sosial rasional. Dalam analisisnya, Parsons menggunakan kerangka alat tujuan (*means ends framework*) yang isinya :

1. Tindakan aktor tersebut diarahkan pada suatu tujuan, dalam artian bahwa setiap tindakan pasti memiliki tujuan.
2. Dalam tindakan terjadi suatu kondisi yang mana beberapa elemen didalamnya sudah pasti, sedangkan elemen-elemen lainnya digunakan oleh aktor yang bertindak sebagai alat untuk mencapai tujuan.
3. Tindakan tersebut dilihat sebagai satuan dari realitas sosial yang paling kecil dan fundamental. Elemen-elemen dasar dari suatu tindakan yaitu terdiri dari tujuan, alat, kondisi (situasi) dan norma.

Secara lebih jelas bahwasanya aktor bertindak untuk mencapai tujuannya yang dipengaruhi oleh beragam faktor diantaranya yakni ketersediaan alat (means), kondisi yang menghambat, norma-norma yang berlaku di lingkungannya, serta sistem budaya dimana aktor tersebut berada (Wallace and Wolf 2006 dan Turner 1998 dalam kingseng 2017). Seperti yang dijelaskan oleh Turner, Parson memanford bahwa "*Action involves actors makng subjective*

*decisions about the means to achieve goals, all of which are constrained by ideas and situational conditions”* (Turner, 1998:30, dalam Kingseng 2017). Hal ini juga tertuang dalam teori Parsons tentang variabel pola (*Pattern variabel*) yang merupakan teori tindakan. Dalam hal ini, Parsons menjelaskan bahwa pola tindakan itu terbagi menjadi dua yakni tindakan ekspresif dan pola tindakan instrumental.

Masyarakat menurut Parsons merupakan jalinan dari sebuah sistem yang didalamnya terdapat fungsi-fungsi yang saling bekerja diantaranya norma-norma, nilai-nilai, konsensus, dan bentuk-bentuk kohesi lainnya (Syawaludin 2015). Didalam setiap fungsi, masing-masing bersifat saling menopang satu diantara yang lain (sinergis). Hal ini berarti bahwasanya terjadi hubungan timbal balik antara yang satu dengan yang lain yang kemudian suatu koordinasi antar sistem sosial.

## **1.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1 Tipe Penelitian**

Berdasarkan permasalahan diatas, maka peneliti hendak menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah satu dari banyak cabang dari metode penelitian kualitatif. Tujuan dari penelitian ini adalah mengangkat fakta, variabel, keadaan-keadaan juga fenomena-fenomena yang ada sewaktu penelitian dilakukan dan tersaji dalam bentuk yang apa yang ada di lapangan. Penelitian kualitatif tidak hanya bertujuan hanya untuk menggambarkan fenomena yang akan diteliti semata-mata, melainkan juga sebagai pedoman peneliti ketika terjun ke lapangan. Rumusan masalah yang dipersoalkan dalam penelitian kualitatif-deskriptif digunakan untuk menjadi panduan peneliti dalam memotret keadaan dan fenomena sosial yang akan diteliti secara luas juga mendalam. Beberapa kegiatan dalam peneliti kualitatif meliputi kegiatan mengumpulkan data lalu kemudian data tersebut dianalisis dan diinterpretasi yang kemudian diakhiri dengan menuliskan kesimpulan berdasarkan data atau fakta yang sudah di dapat di lapangan.

### 1.6.2 Batasan Penelitian

Keberadaan konsep dalam suatu penelitian adalah suatu yang tidak dapat dihindari, karena konsep adalah definis singkat dari suatu gejala atau permasalahan yang sedang diteliti. Konsep dalam sebuah penelitian harus diberikan batasan-batasan agar lebih teliti dan terfokus. Konsep utama penelitian ini adalah :

1. Tindakan rasional adalah tindakan yang didasari oleh suatu keinginan yang ingin dipenuhinya demi mendapatkan suatu tujuan dalam pilihan-pilihan yang ditawarkan. Tindakan rasional yang khusus seringkali di fokuskan pada aktor dan sumber daya.
2. Mahasiswa Perantauan adalah seseorang yang meninggalkan kampung halamannya dengan tujuan untuk menimba ilmu pada suatu instansi pendidikan, seperti universitas atau politeknik.
3. Hunian sewa adalah salah satu kebutuhan dasar manusia yang menyangkut kelayakan dan sebagai tempat tinggal atau hunian, lebih dari itu juga mempunyai fungsi strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persesuaian budaya dan peningkatan kualitas generasi mendatang serta pengejawantahan jati diri.

### 1.6.3 Setting Sosial Penelitian

Penelitian tentang “pilihan hunian sewa dikalangan mahasiswa rantau” mengambil lokasi penelitian di Kota Surabaya. Alasan pemilihan lokasi ini berdasarkan berbagai pertimbangan. Pertama, Surabaya merupakan kota metropolitan yang memiliki berbagai hunian sewa seperti kos, kontrakan, asrama dan apartemen bagi mahasiswa perantauan. Kedua, seluruh mahasiswa perantauan yang memiliki hunian sewa berpusat di Surabaya. Ketiga, Keberadaan subjek penelitian sesuai dengan kriteria-kriteria yang telah ditetapkan peneliti.

Penetapan lokasi penelitian merupakan tahap yang sangat penting dalam penelitian kualitatif. Hal ini bertujuan untuk mempermudah peneliti dalam melakukan penelitian, sehingga hasil studi yang diperoleh bukan berasal dari

peneliti lain, tetapi murni berasal dari keseluruhan situasi sosial yang diteliti baik dari aspek tempat, pelaku, dan aktivitas (Sugiyono, 2015).

#### **1.6.4 Informan Penelitian**

Untuk menentukan informan penelitian mengenai “pilihan hunian sewa dikalangan mahasiswa rantau di Kota Surabaya”, peneliti menggunakan teknik purposive berdasarkan kriteria-kriteria tertentu (Sugiyono, 2015). Teknik ini dipilih dengan tujuan untuk memperoleh variasi sebanyak-banyaknya guna memperkaya informasi dari topik yang diteliti. Setelah mendapat beragam informasi, peneliti selanjutnya menyesuaikan kebutuhan informasi berdasarkan fokus penelitian. Proses penggalian informasi akan diberhentikan ketika data yang dihasilkan mengalami titik jenuh (kesamaan informasi yang menimbulkan adanya pengulangan data oleh informan).

Kriteria untuk informan penelitian ini adalah mahasiswa perantauan yang sudah memiliki tempat hunian seperti kos, kontrakan maupun apartemen. informan harus merupakan mahasiswa perantauan. informan juga diharapkan mengetahui pilihan rasional mahasiswa rantau pada hunian yang ditempati. informan dalam keadaan yang baik secara fisik maupun rohani dan bersedia tanpa paksaan memberikan informasi terkait fenomena yang akan diteliti.

Mahasiswa yang akan menjadi informan yang dianggap mampu memberikan sebuah data dan juga informasi sedalam-dalamnya guna menjawab fokus penelitian dalam penelitian ini. Subyek dalam penelitian ini berjumlah delapan orang, alasan peneliti mengambil informan sejumlah delapan orang karena dirasa data yang didapatkan sudah mencukupi. delapan informan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Mahasiswa aktif di Kota Surabaya
2. Memiliki salah satu tempat hunian sewa seperti kos, kontrakan, apartemen dan asrama
3. Tidak berdomisili di Surabaya

### 1.6.5 Teknik Pengumpulan Data

Data penelitian akan dilakukan proses pengumpulan data yang dikelompokkan menjadi dua macam data, yakni data primer dan data sekunder. Definisi dari data primer dan data sekunder sebagai berikut:

#### 1. Data Primer

Data primer merupakan data yang didapatkan secara langsung oleh peneliti, oleh karena itu peneliti ada beberapa cara guna mengumpulkan data primer tersebut, antara lain:

##### a. Wawancara mendalam atau indepth interview

Wawancara mendalam adalah proses menggali informasi yang dilakukan secara mendalam, bebas dan terbuka untuk mengkaji Perubahan Gaya Hidup Mahasiswa Perantauan Dalam Pilihan Hunian di Kota Surabaya.

Menurut Moelong (2007, 192-194) Wawancara mendalam merupakan sebuah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab dengan bertatap muka dengan informan yang terlibat dalam fenomena yang akan diteliti. Proses ini sangat berperan penting dalam penelitian ini, sebab kedalaman informasi dapat diperoleh salah satunya melalui proses ini.

##### b. Dokumentasi

Dalam proses dokumentasi, data yang dikumpulkan berupa gambaran tentang mahasiswa perantauan yang sudah memiliki tempat hunian kos, kontrakan maupun apartemen dan mendokumentasikannya dalam bentuk foto atau rekaman wawancara pada saat proses penelitian di lapangan sedang berjalan.

#### 2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang digunakan sebagai data pendukung dan tambahan informasi untuk melengkapi data mengenai tempat hunian kos, kontrakan maupun apartemen. Data Sekunder dapat

diperoleh dari jejaring internet, media massa maupun elektronik, buku, jurnal juga skripsi yang membahas permasalahan yang sama.

### **1.6.6 Teknik Analisis Data**

Langkah yang harus dilakukan selanjutnya setelah semua data terkumpul adalah menganalisis data. Dalam penelitian kualitatif, semua data yang telah didapat harus diolah. Mengolah data dapat dikatakan sebagai proses pemberian makna oleh peneliti untuk data yang menjadi poros kajiannya. Menurut Salim (2006:20-14) ada tiga langkah untuk mengolah data kualitatif, yaitu:

a. Reduksi Data

Pada tahap reduksi data, peneliti melakukan proses memilih, menyederhanakan dan mengabstraksi terhadap data kasar yang sudah didapatkan. Peneliti diharuskan mampu untuk memilah data-data kasar yang didapatkan dari lapangan dengan fokus permasalahan yang relevan.

b. Penyajian Data

Data yang sudah diperoleh dari lapangan disajikan dalam bentuk teks naratif. Data yang diperoleh tidak dijelaskan secara penuh, oleh karena itu peneliti diharuskan untuk menganalisis data yang didapat supaya dapat menjadi jawaban untuk fokus permasalahan yang diteliti. Penyajian data ialah suatu kumpulan informasi yang sudah tersusun yang memberikan kemungkinan untuk penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan (Silalahi, 2009:304)

c. Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan dari data ditarik oleh peneliti untuk kemudian diverifikasi terhadap makna yang didapat dari lapangan, mencatat keteraturan dan konfigurasi yang mungkin ada, alur kausalitas dari fenomena dan proposisi. Makna-makna yang muncul dari data harus diuji kebenarannya, kekokohnya dan kecocokannya, sehingga menghasilkan suatu validitas (Kuswandi, 2013:13)