

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indekos atau kos/kost adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (*KBBI Indekos*, n.d.). Pengembangan kawasan indekos di sekitar kawasan tertentu seperti kampus atau perkantoran merupakan hal penting dalam penyediaan fasilitas perumahan sementara. Indekos banyak dibutuhkan terutama oleh mahasiswa dan individu lainnya yang membutuhkan tempat tinggal yang berlokasi dekat kampus atau perkantoran. Permintaan atas indekos terus mengalami peningkatan khususnya pada kota-kota besar (Purnomo, 2023).

Namun hal yang berkebalikan terjadi pada kawasan di sekitar kampus Politeknik Keuangan Negara STAN (PKN STAN). Kawasan sekitar kampus yang banyak difungsikan sebagai indekos mengalami penurunan permintaan yang drastis. Adanya pembatasan akses terhadap pasar diduga menjadi penyebab utama terjadinya penurunan permintaan. Pembatasan akses pasar dalam konteks ini merujuk pada berbagai aturan, kebijakan, dan tindakan yang secara langsung atau tidak langsung menghambat akses calon penyewa ke kawasan indekos. PKN STAN

menerapkan kebijakan berupa program kehidupan berasrama yang merupakan bagian dari pengasuhan sebagai salah satu kegiatan pembangunan karakter. Kebijakan ini diberlakukan melalui Peraturan Direktur Politeknik Keuangan Negara STAN Nomor PER-11/PKN/2021 tentang Pembangunan Karakter di Lingkungan Politeknik Keuangan Negara STAN sejak tahun 2021. Kehidupan berasrama dilaksanakan oleh mahasiswa pada tahun pertama perkuliahan. Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 24 Perdir Nomor PER-11/PKN/2021 tahun 2021, mahasiswa yang menjalani kehidupan berasrama perlu memiliki izin apabila ingin meninggalkan asrama. Untuk meningkatkan efektivitas pengawasan dalam pemberlakuan aturan tersebut, beberapa pintu akses menuju kampus ditutup. Pemberlakuan asrama dan penutupan pintu akses menuju kampus merupakan suatu bentuk pembatasan akses terhadap pasar.

Tak dapat dipungkiri bahwa pandemi COVID-19 banyak mempengaruhi sektor ekonomi, tidak terkecuali properti residensial. Pada awal tahun 2020 di masa awal pandemi terjadi resesi di pasar properti residensial hingga akhir 2021 (Warsito, 2022). Keputusan pemerintah untuk mencabut kebijakan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) terkait pandemi COVID-19 pada 27 Desember 2022 merupakan sebuah tonggak penting. Presiden Joko Widodo mengumumkan bahwa pandemi tersebut telah terkendali dalam beberapa bulan terakhir, dengan angka kasus harian yang sangat rendah, tingkat positività yang stabil, dan kematian yang terjaga pada tingkat yang rendah. Pencabutan PPKM juga didasari oleh peningkatan tingkat kekebalan masyarakat melalui program vaksinasi yang masif (Humas Kemensetneg, 2022). Meskipun pandemi COVID-19 telah

dianggap berakhir secara resmi, kawasan indekos di sekitar Kampus PKN STAN masih menghadapi tantangan dalam hal penurunan permintaan. Dengan demikian, penurunan permintaan ini tampaknya bukan hanya disebabkan oleh dampak langsung dari pandemi, tetapi juga oleh faktor-faktor lain seperti kebijakan yang membatasi akses pasar indekos.

Dalam konteks penurunan permintaan indekos di sekitar PKN STAN, terdapat faktor tambahan yang perlu diperhitungkan. Pemerintah berencana untuk menyederhanakan birokrasi di berbagai kementerian dan lembaga, dan salah satu langkah konkret yang diambil adalah penyetopan rekrutmen pegawai negeri sipil (PNS) (Firmansyah & Latif, 2020). Sehubungan dengan hal tersebut, Menteri Keuangan Sri Mulyani mengumumkan kebijakan untuk menghentikan penerimaan Calon Pegawai Negeri Sipil (CPNS) selama lima tahun ke depan, dimulai sejak 2020 hingga 2024, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan atau PMK Nomor 77 Tahun 2020 tentang Rencana Strategis Kementerian Keuangan 2020-2024. Kebijakan ini mencakup moratorium atau penghentian sementara rekrutmen CPNS umum dan lulusan Politeknik Keuangan Negara STAN (PKN STAN). Hal ini berakibat kepada penurunan jumlah penerimaan mahasiswa PKN STAN yang juga secara tidak langsung mengurangi pasar calon penyewa indekos di sekitar kampus.

Penurunan permintaan ini bukan hanya masalah bagi pemilik dan pengelola indekos, tetapi juga berdampak ekonomi secara lebih luas. Kerugian finansial terkait dengan keadaan ini bisa mencakup pengurangan pendapatan bagi pemilik indekos, kerugian dalam nilai properti, dan bahkan potensi kebangkrutan. Selain itu, dampak ekonomi lokal seperti penurunan pendapatan bagi pedagang lokal dan

usaha-usaha kecil yang bergantung pada populasi mahasiswa dan penyewa indekos juga merupakan dampak serius yang harus dipertimbangkan.

Penelitian ini akan berfokus pada penurunan permintaan atas indekos di kawasan sekitar PKN STAN sebagai akibat dari adanya pembatasan akses pasar. Oleh karena itu, penelitian ini akan mencoba menggali lebih dalam untuk memahami bagaimana dampak pembatasan akses pasar, seperti kebijakan kampus dan faktor-faktor terkait lainnya, telah berkontribusi pada penurunan permintaan indekos di kawasan tersebut. Besarnya dampak akan diidentifikasi melalui kerugian ekonomis yang dialami pelaku usaha. Kerugian ekonomis ditentukan melalui proses penilaian kerugian ekonomis. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan sumbangan konstruktif pada penilai dan pengambil kebijakan, terkait implementasi penilaian kerugian ekonomis yang dapat bermanfaat dalam konteks kebijakan publik maupun manajemen bisnis, terutama dalam konteks kebijakan dan dampaknya terhadap usaha di sekitarnya.

1.2 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini adalah penilaian kerugian ekonomis yang dialami usaha indekos pada kawasan sekitar kampus PKN STAN. Penilaian dilakukan terhadap kawasan Jl. H. Sarmili dan Jl. Kalimangso di sekitar akses kampus yang dibatasi. Tidak ada sumber yang menyatakan jumlah tepat dari populasi penelitian. Namun hasil pengamatan penulis memperkirakan jumlah populasi kurang lebih sejumlah 110 usaha indekos. Kawasan tersebut dipilih karena memiliki potensi pendapatan yang hilang karena terdampak langsung oleh pembatasan akses pasar. Metode penentuan nilai kerugian ekonomis adalah

discounted cash flow (DCF). Penilaian kerugian ekonomis diperhitungkan sejak tanggal 27 Desember 2022 hingga tanggal penilaian pada 31 Desember 2023.

1.3 Rumusan Masalah Penelitian

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Berapa nilai kerugian ekonomis usaha indekos pada kawasan sekitar kampus PKN STAN yang diakibatkan oleh pembatasan akses terhadap pasar?
- b. Bagaimana kondisi usaha indekos pada kawasan sekitar kampus PKN STAN dilihat melalui analisis terhadap perubahan tingkat okupansi?
- c. Bagaimana strategi pemilik usaha dalam menghadapi penurunan permintaan yang diakibatkan oleh adanya pembatasan akses pasar?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan ruang lingkup dan rumusan masalah penelitian di atas, tujuan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. menentukan nilai kerugian ekonomis pada kawasan sekitar kampus PKN STAN yang diakibatkan oleh pembatasan akses terhadap pasar;
- b. mengidentifikasi respon pemilik usaha serta efektifitasnya dalam menghadapi penurunan permintaan yang diakibatkan pembatasan akses terhadap pasar;
- c. memberikan sumbangan konstruktif terhadap pengembangan peraturan mengenai implementasi penilaian kerugian ekonomis yang dapat bermanfaat dalam konteks kebijakan publik dan manajemen bisnis.

1.5 Manfaat Penelitian

Dengan menghitung nilai kerugian ekonomis yang dialami kawasan sekitar kampus PKN STAN , penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai dampak atas pembatasan akses terhadap pasar.
- b. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi atas penerapan pelaksanaan penilaian kerugian ekonomis.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat mengungkapkan strategi pemilik usaha yang terbukti efektif dalam menghadapi penurunan permintaan. Informasi ini dapat menjadi sumber inspirasi dan referensi bagi pemilik usaha lainnya yang menghadapi situasi serupa.

1.6 Sistematika Penulisan

Penelitian ini direncanakan disusun dengan bagian-bagian sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, manfaat penelitian, sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Landasan teori terdiri atas teori-teori yang relevan, hasil penelitian sebelumnya dan kerangka pemikiran. Bab ini membahas teori penawaran dan permintaan, eksternalitas, penilaian kerugian ekonomis, DCF, pasar indeks, penelitian sebelumnya, dan kerangka pemikiran.

BAB III METODE PENELITIAN

Metode penelitian berisi jenis dan sumber data serta metode analisis data. Penelitian dilakukan dengan menggunakan *mixed method* dengan pendekatan kuantitatif dengan statistik inferensial serta pendekatan kualitatif dengan *thematic analysis*.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan hasil dan pembahasan permasalahan penelitian. Bagian ini membahas proses penilaian kerugian ekonomis dan *thematic analysis* sesuai dengan tujuan penelitian.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini membahas tentang simpulan dan saran dari hasil penelitian dan pembahasan.