

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada kehidupan masa kini, aktivitas ekonomi menjadi bagian penting dari kehidupan manusia. Sehingga usaha berkembang untuk memenuhi kebutuhan hidup, mulai dari usaha perdagangan, jasa, hingga penyediaan tempat tinggal. Usaha bukan hanya dipahami sebagai sarana untuk memperoleh keuntungan finansial, tetapi juga sebagai aktivitas yang melibatkan relasi sosial antara pelaku usaha dan masyarakat yang dilayani. Oleh karena itu, pengelolaan suatu usaha seharusnya bukan hanya berorientasi pada keuntungan semata, namun juga mampu melihat tanggung jawab sosial serta kesejahteraan orang-orang yang terlibat di dalamnya. Perspektif kekristenan, aktivitas ekonomi pun tidak bisa dipisahkan dari nilai-nilai iman, dan dasar dari etika Kristen didalam berbisnis bukanlah suatu peraturan tetapi sifat Allah yang tidak berubah.¹ Salah satu bentuk usaha yang berkembang dalam masyarakat adalah usaha penyediaan tempat tinggal sementara, seperti kos-kosan. Kos-kosan

¹Alexander Hill, *Etika Kristen Dalam Dunia Bisnis, Bisnis Yang Benar* (Bandung: Yayasan Kalam Hidup, 2001).12.

menjadi kebutuhan penting terutama bagi mahasiswa, pekerja, atau masyarakat yang tinggal jauh dari keluarga. Bagi banyak orang, kos-kosaan bukan sekadar tempat beristirahat, tetapi juga menjadi ruang hidup di mana mereka melalui aktivitas sehari-hari, belajar, bekerja, dan berinteraksi dengan lingkungan sekitar. Oleh sebab itu, pengelolaan kos-kosan mempunyai tugas penting dalam membuat lingkungan yang aman, nyaman, dan mendukung kesejahteraan para penghuninya.

Perspektif teologi Kristen memberikan ruang untuk memahami bahwa aktivitas ekonomi dan kewirausahaan tidak dapat dipisahkan dari panggilan iman manusia. Manusia sebagai ciptaan Allah dipahami mempunyai tanggung jawab dalam memelihara kehidupan serta berbagai sumber daya yang tersedia dengan bijaksana serta penuh tanggung jawab. Oleh sebab itu, kewirausahaan tidak hanya dimaknai sebagai kegiatan bisnis yang bertujuan memperoleh keuntungan, namun juga sebagai sarana untuk mewujudkan nilai-nilai iman dalam kehidupan bermasyarakat. Apabila kegiatan usaha ditempatkan dalam kerangka teologi penciptaan dan diwujudkan melalui tindakan sosial yang nyata, maka aktivitas tersebut dapat memiliki nilai etis yang berkontribusi pada terciptanya keadilan dalam kehidupan bersama.²

²Suwarto Adi, "Kewirausahaan Dan Panggilan Kristen: Sebuah Pendekatan Interpretatif-Dialogis, Sosio-Historis Dan Teologis," *Kurios* 6, no. 1 (2020): 18–34.

Secara umum, pengelolaan kos sering dipahami hanya sebagai kegiatan bisnis yang berorientasi pada keuntungan ekonomi. Pemilik kos berperan sebagai penyedia fasilitas tempat tinggal, sementara penghuni diposisikan sebagai konsumen yang membayar jasa tersebut. Pola hubungan yang demikian sering kali menempatkan usaha kos semata-mata dalam kerangka ekonomi praktis tanpa mempertimbangkan dimensi sosial, moral, maupun nilai-nilai kemanusiaan yang seharusnya menyertai praktik usaha tersebut. Padahal dalam kenyataannya, tempat kos bukan hanya sekadar tempat tinggal sementara, tetapi juga menjadi ruang kehidupan sosial yang membentuk interaksi, karakter, dan kesejahteraan penghuninya.

Tugas yang sangat penting dalam membentuk cara berpikir dan perilaku seseorang yaitu iman dan nilai-nilai religius. Karena itu, perlu memahami bagaimana teologi Kristen bisa membangun cara pandang kewirausahaan yang berbeda, yaitu bukan semata-mata berorientasi pada pencapaian keuntungan ekonomi, namun juga mengintegrasikan nilai-nilai spiritual pada semua proses serta praktik usaha. Dengan mengerti bagaimana nilai-nilai seperti kasih, keadilan, serta integritas berperan dalam membuat cara pandang seorang wirausahawan Kristen, penelitian ini diharapkan dapat memberikan

pemahaman yang lebih mendalam mengenai bagaimana teologi turut memberi pengaruh praktik bisnis dalam kehidupan sehari-hari.³

Menurut wawancara awal dalam lingkungan sekitar Rante Kalua' ditandai dengan keberadaan kos-kosan dalam jumlah yang cukup banyak. Kos-kosan yang tersebar di berbagai titik di Rante Kalua', yang di mana rata-rata pengelola kos-kosan itu lebih banyak yang menganut agama Kristen sehingga melalui penelitian ini sangat memungkinkan untuk ditinjau dari perspektif *Entrepreneurship* Kristen. Di daerah Rante Kalua', keberadaan kos-kosan cukup berkembang seiring dengan meningkatnya jumlah mahasiswa dan pendatang yang membutuhkan tempat tinggal sementara. Kondisi ini mendorong banyak masyarakat untuk membuka usaha kos sebagai salah satu sumber penghasilan.

Namun dalam praktiknya, pengelolaan kos-kosan sering kali lebih difokuskan pada aspek ekonomi, yaitu bagaimana memperoleh keuntungan dari penyewaan kamar, sementara perhatian terhadap kesejahteraan penghuni kos belum tentu menjadi kepentingan utama. Hal tersebut bisa dilihat dalam berbagai situasi seperti kurangnya fasilitas yang memadai, kurangnya perhatian terhadap kenyamanan lingkungan, serta hubungan yang kurang terbangun dengan baik antara pengelola dan penghuni kos.

³Ishak Iskandar, dkk, "Menuju Teologi Kewirausahaan : Menjelajahi Pendekatan Berbasis Iman Terhadap Bisnis Dan Inovasi (Towards an Entrepreneurial Theology : Exploring a Faith-Based Approach to Business and Innovation)" Vol. 11, no. 2 (2021).185-186.

Kesejahteraan dalam kerangka teologi *Entrepreneurship* pada penelitian ini tidak hanya diukur dari kelayakan dan keamanan fisik bangunan kos tetapi mencakup kesejahteraan sosial moral, seperti terciptanya lingkungan yang harmonis, toleran dan terlindunginya penghuni dari perilaku destruktif seperti mabuk-mabukan dan lain sebagainya. Hal ini dicapai melalui pendampingan pengelola yang berlandaskan kasih.

Penelitian ini menjadi penting dilakukan karena pengelolaan kos bukan hanya berkaitan pada aspek ekonomi, namun juga menyangkut kehidupan sosial dan moral penghuni yang sebagian besar merupakan mahasiswa dan kaum muda. Kurangnya perhatian terhadap aspek kesejahteraan sosial dan moral berpotensi menimbulkan berbagai perilaku menyimpang serta menurunnya kualitas lingkungan hunian. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan yang mengintegrasikan nilai-nilai teologi dalam praktik kewirausahaan agar pengelolaan kos bukan hanya berfokus pada keuntungan, namun juga mampu menciptakan lingkungan yang aman, tertib, serta bermakna bagi penghuni.

Tantangan terbesar penerapan teologi *Entrepreneurship* di Rante Kalua' adalah bagaimana pengelola mempertahankan nilai etis Kristen, menjaga ketertiban dan pengawasan yang penuh kasih, ditengah tuntutan pasar, persaingan kos, di mana konsumen justru cenderung mencari kos dengan kebebasan tanpa batas.

Persoalan dalam pengelolaan kos tidak hanya terletak pada pihak pengelola, tetapi juga dipengaruhi oleh karakteristik dan kecenderungan penghuni kos itu sendiri. Dalam kenyataannya, sebagian penghuni kos cenderung memilih tempat tinggal yang memberikan kebebasan lebih, dengan aturan yang tidak terlalu ketat. Kondisi ini menimbulkan dilema bagi pengelola kos, di mana di satu sisi mereka berupaya menerapkan aturan demi menciptakan ketertiban, keamanan, dan kenyamanan bersama, tetapi di sisi lain, aturan yang terlalu ketat justru dapat mengurangi minat calon penghuni. Akan tetapi Ketika penghuni kos itu sendiri lebih memilih kos yang bebas maka harus siap dengan dampak-dampak yang akan terjadi kedepannya contohnya: pergaulan bebas, mabuk-mabukan dan lain-lain.

Fenomena ini menunjukkan adanya interaksi timbal balik antara pengelola dan penghuni kos dalam menentukan pola pengelolaan yang terjadi. Pengelola tidak sepenuhnya bebas menerapkan nilai-nilai ideal yang diharapkan, karena harus mempertimbangkan aspek pasar dan minat penghuni. Sebaliknya, penghuni juga memiliki peran dalam membentuk budaya dan dinamika kehidupan di lingkungan kos melalui pilihan dan perilaku mereka. Dengan demikian, pengelolaan kos merupakan hasil dari relasi yang kompleks antara nilai, kepentingan ekonomi, dan preferensi sosial.

Dampak dari kondisi ini dapat bersifat negatif, seperti menurunnya kualitas lingkungan hunian, lemahnya kontrol sosial, serta kurangnya rasa aman dan kenyamanan bagi penghuni. lingkungan yang tidak terawat dapat

juga menciptakan persepsi ketidakamanan dan memicu perilaku menyimpang.⁴ Di sisi lain, apabila terdapat keseimbangan antara penerapan aturan oleh pengelola dan kesadaran penghuni dalam menjalani kehidupan bersama, maka dapat tercipta lingkungan kos yang lebih tertib, harmonis, dan mendukung kesejahteraan bersama.

Pemilihan Rante Kalua' sebagai lokus penelitian didasarkan pada pertimbangan bahwa wilayah ini memiliki perkembangan usaha kos yang cukup signifikan, terutama karena keberadaan institusi pendidikan dan aktivitas masyarakat yang meningkat. Kondisi ini menjadikan Rante Kalua' sebagai lokasi yang relevan untuk mengkaji bagaimana praktik pengelolaan kos berlangsung, termasuk dinamika antara pengelola dan penghuni dalam menentukan pola pengelolaan tersebut.

Penelitian ini memiliki signifikansi dalam memberikan sumbangsih terhadap pengembangan kajian teologi entrepreneurship, khususnya dalam konteks usaha kos sebagai bagian dari kehidupan sosial masyarakat. Selain itu, penelitian ini juga memberi suatu pemikiran tentang pentingnya penerapan nilai-nilai teologis dalam praktik pengelolaan usaha yang berdampak pada kesejahteraan penghuni. Secara praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan bisa menjadi acuan bagi pengelola kos dalam mengelola usaha secara lebih etis

⁴Peter Guntara, Gusni Cahaya Putri, and Evandito Raihan Prayoga, "Pengaruh Faktor Sosial, Lingkungan, Dan Kebijakan Keamanan Terhadap Tingkat Kriminalitas Di Kawasan Perkotaan," *Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa* 3, no. 6 (2025): 927–36, <https://doi.org/10.61722/jipm.v3i6.1796>.

dan bertanggung jawab, serta mendorong terciptanya lingkungan hunian yang sejahtera secara sosial, moral, dan spiritual.

Pengamatan terhadap kenyataan di lapangan dan bagaimana teologi entrepreneur harusnya dilakukan, penulis akan menggunakan *Christian Entrepreneur* Brock Shinen sebagai teori utama. Pemahaman Shinen, mendukung pernyataan awal penulis tentang keadaan pengelolaan kos-kosan di Rante Kalua. Shinen menegaskan bahwa seorang pengusaha Kristen perlu memiliki sistem nilai yang terinternalisasi, seperti kejujuran, tanggung jawab, dan kepedulian terhadap sesama, yang menjadi dasar dalam menjalankan usaha sehari-hari. Nilai-nilai tersebut bukan hanya bersifat teoritis, tetapi harus diwujudkan secara nyata dalam relasi dengan pelanggan atau pengguna jasa, termasuk dalam memberikan pelayanan yang baik dan berorientasi pada kesejahteraan mereka.

Dari uraian diatas, penelitian ini memiliki tujuan untuk menganalisis pengelolaan kos ditinjau dari perspektif teologi *Entrepreneurship* serta implikasinya terhadap kesejahteraan penghuni kos di Rante Kalua', dengan mempertimbangkan peran baik dari pengelola maupun penghuni kos dalam membentuk praktik pengelolaan yang terjadi.

Meskipun Lisnidar Halawa dan Enik Rahayu dari Jurnal Oikos telah meneliti manajemen finansial kos, yang dimana pengelolaan kos dipengaruhi oleh manajemen keuangan dan strategi pembiayaan; perbaikan fasilitas, sistem pembayaran, dan pelayanan terbukti meningkatkan kepuasan serta loyalitas

penghuni.⁵ ⁶Johana Lakaiura, Agusthina Siahaya dan Meike Toisuta dalam jurnal *Didaxe* menyoroti dekadensi moral penghuninya yang dimana penelitian tersebut menunjukkan bahwa kehidupan kos yang bebas dapat memicu perilaku menyimpang akibat kurangnya pengawasan dan pengaruh lingkungan, tetapi juga ditemukan perilaku positif contohnya ibadah bersama serta gotong royong yang mencerminkan nilai Kristen.⁷ Dan penelitian oleh Suwanto Adi dalam jurnal *Kurios* membahas panggilan wirausaha Kristen pada tatanan konseptual, yang dimana penelitian ini menunjukkan bahwa kewirausahaan Kristen tidak hanya berorientasi pada keuntungan, namun harus berlandaskan panggilan iman dengan menekankan tanggung jawab, kreativitas serta kesejahteraan sesama. Namun belum ada satupun penelitian yang menjembatani ketiganya, belum ada yang meneliti bagaimana panggilan teologis seorang pengelola secara langsung diaplikasikan sebagai solusi praktis atas dekadensi moral penghuni kos, khususnya dalam dinamika sosial di Rante Kalua'.⁸

⁶Hanawa Lisnidar, "Analisis Tantangan Finansial Dan Strategi Pembiayaan Dalam Pengelolaan Usaha Kos-Kosan Di Desa Karangjati, Kabupaten Semarang," *Oikos: Jurnal Kajian Pendidikan Ekonomi Dan Ilmu Ekonomi* 8, no. 2 (2024): 64,67.

⁷Johana Lekairua, dkk, "Perilaku Mahasiswa Kos-Kosan Dalam Perspektif Etika Kristen" 4 (2023). 628, 632.

⁸Adi Suwanto, "Kewirausahaan Dan Panggilan Kristen: Sebuah Pendekatan Interpretatif-Dialogis, Sosio-Historis Dan Teologis.," *Kurios: Jurnal Teologi Dan Pendidikan Agama Kristen*, 6, no. 1 (2020): 32.

B. Fokus Masalah

Fokus penelitian ini diarahkan pada upaya memahami bagaimana pengelolaan kos di Rante Kalua' dijalankan dalam kaitannya dengan perspektif teologi *Entrepreneurship* serta implikasinya terhadap kesejahteraan penghuni kos. Secara khusus, penelitian ini menyoroti bahwa dalam konteks pengelolaan rumah kos di Kelurahan Rante Kalua', terdapat indikasi bahwa praktik pengelolaan belum sepenuhnya mengintegrasikan nilai-nilai teologi *Entrepreneurship* dalam aktivitas usahanya. Pengelolaan usaha masih menghadapi berbagai tantangan dalam menyeimbangkan orientasi ekonomi dengan tanggung jawab sosial, moral, dan spiritual terhadap para penghuni. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengkaji secara lebih mendalam bagaimana nilai-nilai teologi *Entrepreneurship* diterapkan dalam pengelolaan rumah kos serta implikasinya terhadap kesejahteraan penghuni.

C. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari penelitian ini adalah bagaimana pengelolaan kos ditinjau dari perspektif *Entrepreneurship* Kristen dan implikasinya terhadap kesejahteraan penghuni kos di Rante Kalua'?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian dari ini adalah untuk mendeskripsikan pengelolaan kos dari perspektif *Entrepreneurship*

Kristen serta implikasinya terhadap kesejahteraan penghuni kos di Rante Kalua'

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Secara teoretis, penelitian ini diharapkan bisa memberikan sumbangsi signifikan untuk pengembangan kajian teologi entrepreneurship, terkhusus pada konteks usaha mikro seperti pengelolaan kos di lingkungan masyarakat Kristen. Hasil penelitian ini bertujuan untuk menjembatani celah akademik antara panggilan teologis pengelola usaha dengan solusi praktis terhadap dekadensi moral yang sering terjadi di lingkungan hunian sementara. Dengan mengintegrasikan nilai-nilai spiritual seperti kasih, keadilan, dan integritas ke dalam praktik bisnis, penelitian ini memperkaya pemikiran mengenai bagaimana iman memengaruhi perilaku ekonomi dan tanggung jawab sosial secara mendalam.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi panduan untuk para pengelola kos di Rante Kalua' agar dapat menjalankan usahanya secara lebih etis dan bertanggung jawab melalui pendampingan yang berlandaskan kasih. Bagi para penghuni, hasil penelitian ini

memberikan kesadaran akan pentingnya kesejahteraan sosial-moral dan lingkungan yang harmonis, sehingga mereka tidak hanya mencari kebebasan tanpa batas tetapi juga pertumbuhan karakter yang positif. Selain itu, bagi lembaga pendidikan dan masyarakat setempat, penelitian ini menawarkan model pengelolaan hunian yang mampu meminimalisir perilaku destruktif seperti mabuk-mabukan dan pergaulan bebas melalui pengawasan yang penuh kasih dan keteraturan.

F. Sistematika Penulisan

Penyusunan laporan penelitian ini disesuaikan metode penelitian yang sebelumnya sudah ditetapkan serta direncanakan, sehingga memastikan bahwa penelitian ini dilakukan secara sistematis dan terstruktur.

BAB I: PENDAHULUAN yang terdiri dari latar belakang masalah, fokus masalah, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II: landasan teori yang memaparkan pengertian entrepreneurship, teologi entrepreneurship, pengelolaan usaha kos, kesejahteraan penghuni kos, usaha dipandang sebagai mandat dari Allah, etika dan bisnis dalam perspektif teologi Kristen, rumah kos sebagai bentuk kontekstual dari hunian sewa dalam kisah para rasul 28:30, rumah menjadi tempat terjadinya Persekutuan dan rumah sewa kos orientasi pelayanan.

BAB III: METODE PENELITIAN yang terdiri dari jenis dan pendekatan penelitian, informan, jenis data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, dan kesimpulan.

BAB IV: TEMUAN PENELITIAN DAN ANALISIS yang terdiri dari gambaran umum lokasi penelitian, deskripsi hasil penelitian, dan analisis hasil penelitian.

BAB V: PENUTUP yang terdiri dari Kesimpulan dan saran.