

FENOMENA PERGESERAN PRAKTIK SEWA APARTEMEN DI CIBUBUR (KAWASAN PINGGIRAN KOTA METROPOLITAN JAKARTA)

INTISARI

Pinggiran kota dipilih sebagai tempat tinggal karena harganya terjangkau dan memiliki berbagai fasilitas, termasuk Cibubur. Pengembang awalnya tertarik pada pengembangan perumahan di daerah ini, tetapi sekarang mereka mulai beralih ke pasar apartemen. Apartemen di Cibubur kini bergeser bukan hanya sebagai tempat tinggal saja, tetapi menjadi alternatif bentuk investasi apartemen berupa sewa. Awalnya, sewa apartemen dilakukan dengan minimal sewa jangka panjang namun kini bergeser menjadi bentuk sewa jangka pendek apartemen. Praktik ini terjadi karena adanya penyewaan akomodasi singkat berbasis digital. Fenomena staycation yang berkembang ketika pandemi, menjadi salah satu contoh pergeseran praktik sewa apartemen. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan mengeksplorasi pergeseran praktik sewa apartemen di Cibubur dan menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhinya.

Penelitian ini menggunakan metode induktif-kualitatif dengan fokus pada 5 apartemen di Cibubur. Metode pengumpulan data menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi lapangan dan wawancara mendalam dengan informan, seperti pengembang, penghuni, pengelola apartemen, dan broker. Analisis yang digunakan yaitu analisis kualitatif menggunakan model Miles, Huberman, dan Saldana digunakan untuk membuat kesimpulan.

Berdasarkan penelitian, praktik sewa apartemen merupakan fenomena umum yang juga terjadi di Cibubur. Pergeseran praktik persewaan di Cibubur dijelaskan melalui tiga konsep yaitu penyediaan apartemen yang mengikuti tren, penghunian apartemen yang fleksibel, dan keberlanjutan praktik sewa apartemen. Secara umum, pandemi telah menyebabkan penurunan tingkat hunian, sehingga menyebabkan praktik sewa apartemen semakin berkembang dan beralih ke sewa jangka pendek sebagai solusi terbaik bagi pemilik dan pengelola dalam mempertahankan kehidupan apartemen. Pergeseran praktik penyewaan di Cibubur dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti kondisi dan lokasi apartemen, kebutuhan, fasilitas yang menarik, dan kemudahan dalam menyewa.

Kata Kunci: Hunian; Praktik sewa apartemen; Sewa jangka pendek; Cibubur

ABSTRACT

The suburban of Cibubur, known for its affordability and various facilities, have become a popular destination for developers. They are now shifting from residential development to the apartment market, offering short-term rentals as an alternative investment. The shift in apartment rental practices is a result of the staycation phenomenon, which has led to a shift in long-term rentals. This research aims to explore these changes and identify related factors, focusing on the shift in rental practices in Cibubur. The study aims to explore shifts in apartment rental practices in Cibubur and to explain the contributing factors.

This research uses an inductive-qualitative method with a focus on 5 apartments in Cibubur. Data collection methods use primary and secondary data. Primary data was obtained through field observations and in-depth interviews with informants, such as developers, residents, and apartment managers. The analysis used is a qualitative analysis using the Miles, Huberman, and Saldana models to make conclusions.

Based on research, the practice of renting apartments is a common phenomenon that also occurs in Cibubur. The shift in rental practices in Cibubur is explained through three concepts, namely providing apartments that follow trends, flexible apartment occupancy, and sustainability of apartment rental practices. In general, the pandemic has caused a decline in occupancy rates, thus causing the practice of renting apartments to grow and turning to short-term rentals as the best solution to maintain apartment life. The shifting of rental practices in Cibubur are influenced by several factors such as the condition and location of the apartment, needs, attractive facilities, ease of renting, ability to invest and area attractiveness.

Keywords: *Residence; Apartment rental practice; Short-term rental; Cibubur*