BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Desa Plosokandang merupakan salah satu desa di Kecamatan Kedungwaru. Desa Plosokandang memiliki kampus di dalamnya, yaitu Kampus UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung. Kehadiran kampus tersebut mendorong pembangunan infrastruktur di sekitarnya, termasuk banyaknya rumah kost yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa rantau. Rumah kost ini beragam, mulai dari fasilitas sederhana hingga yang lebih lengkap, menawarkan pilihan sesuai dengan anggaran dan preferensi penghuni. Menurut data yang saya dapatkan melalui Kantor Pemerintahan Desa Plosokandang, di Desa ini memiliki rumah kost yang berjumlah 226 unit terhitung hingga tahun 2023.¹

Penentuan harga dalam praktik ekonomi sehari-hari tidak hanya berkaitan dengan permintaan dan penawaran, tetapi juga melibatkan aspek etika, keadilan, dan pengelolaan yang baik. Di banyak wilayah, termasuk di Desa Plosokandang, Kabupaten Tulungagung, fenomena penyewaan kamar kost menjadi salah satu sektor ekonomi yang berkembang pesat, terutama karena letaknya yang strategis di dekat pusat pendidikan tinggi seperti UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, serta akses yang mudah ke pusat perbelanjaan dan fasilitas umum lainnya. Lokasi ini menjadikan Desa Plosokandang sebagai kawasan hunian favorit bagi mahasiswa dan pekerja

¹ Pemerintah Desa Plosokandang. (2023). Data Rumah Kost di Desa Plosokandang. Tulungagung.

pendatang. Namun, tingginya permintaan terhadap tempat tinggal tidak selalu diimbangi dengan sistem pengelolaan yang profesional, terutama dalam hal pengaturan tata tertib lingkungan kost dan penentuan harga yang wajar. Banyak pemilik kost menetapkan harga secara sepihak, tanpa mempertimbangkan sejauh mana tata tertib atau kualitas pengelolaan tempat tinggal diterapkan. Beberapa kost dengan tata tertib yang minim seperti tidak adanya pembatasan jam malam, pengawasan terhadap tamu lawan jenis, atau standar kebersihan dan keamanan justru mematok harga sewa yang tinggi, hampir setara dengan kost yang memiliki pengelolaan lebih baik. Ketimpangan ini menimbulkan keresahan di kalangan penghuni kost, terutama mahasiswa, yang merasa dirugikan secara ekonomi maupun kenyamanan. Di sisi lain, tidak adanya regulasi atau pengawasan dari pemerintah desa maupun pihak terkait membuat praktik ini terus berlangsung tanpa kontrol yang memadai.

Dalam perspektif ekonomi Islam, penentuan harga tidak semata-mata didasarkan pada keuntungan materi, tetapi juga harus memperhatikan prinsip-prinsip keadilan (*al-'adl*), kejujuran (*shidq*), keterbukaan informasi (*al-bayan*), dan larangan merugikan pihak lain (*la darar wa la dirar*). Islam juga mendorong transaksi yang saling menguntungkan dan menghindari unsur penipuan, ketidakjelasan, serta eksploitasi. Dengan kata lain, penetapan harga harus mencerminkan kualitas barang atau jasa yang diberikan, termasuk bagaimana pengelolaan kost dilakukan secara bertanggung jawab dan memberikan rasa aman serta nyaman bagi penghuni. Jika tata tertib yang diterapkan buruk atau bahkan tidak ada, maka harga yang tinggi bisa dianggap tidak sesuai dengan prinsip keadilan dalam Islam. Isu ini menjadi semakin

relevan mengingat banyak penghuni kost di Plosokandang adalah mahasiswa Muslim yang seharusnya mendapatkan layanan tempat tinggal yang sesuai dengan nilai-nilai syariah, baik dalam aspek fisik maupun manajerial. Namun, belum banyak penelitian yang secara khusus mengkaji hubungan antara penetapan harga kost dan kualitas pengelolaan tata tertib dalam perspektif ekonomi Islam. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai bagaimana prinsip-prinsip ekonomi Islam dapat diterapkan dalam praktik ekonomi mikro masyarakat, serta sebagai bahan evaluasi dan rujukan bagi pemilik kost, penghuni, maupun pemerintah desa dalam menciptakan sistem penyewaan kost yang lebih adil, etis, dan berorientasi pada kemaslahatan bersama.

Desa Plosokandang dipilih sebagai lokasi penelitian karena memiliki karakteristik yang sangat relevan dengan topik yang dikaji, yaitu penentuan harga ditinjau dari segi pengelolaan tata tertib dalam perspektif ekonomi Islam. Desa ini merupakan salah satu wilayah yang strategis di Kabupaten Tulungagung karena letaknya yang berdekatan dengan kampus UIN Sayyid Ali Rahmatullah, berbagai lembaga pendidikan, serta pusat-pusat perbelanjaan. Kondisi ini menjadikan Plosokandang sebagai daerah tujuan utama bagi mahasiswa dan pendatang dari luar kota untuk mencari tempat tinggal sementara, sehingga sektor usaha kost berkembang pesat di wilayah ini. Tingginya permintaan akan tempat tinggal mendorong banyak warga untuk membuka usaha kost, namun tidak diiringi dengan adanya standar pengelolaan yang seragam, khususnya dalam hal penerapan tata tertib lingkungan kost.

Di sisi lain, tidak sedikit ditemukan kasus di mana harga kost ditentukan secara sepihak oleh pemilik tanpa memperhatikan kelayakan fasilitas, kenyamanan penghuni, maupun aturan tata tertib yang mendukung keamanan dan ketertiban lingkungan. Bahkan ada kost dengan pengelolaan yang sangat minim namun mematok harga tinggi, sehingga menimbulkan ketimpangan dan ketidakadilan dalam transaksi sewa-menyewa. Hal ini menunjukkan adanya masalah yang perlu diteliti secara lebih mendalam, terutama dengan pendekatan nilai-nilai ekonomi Islam yang menekankan pada prinsip keadilan, transparansi, dan tanggung jawab moral dalam bertransaksi. Oleh karena itu, Desa Plosokandang merupakan lokasi yang tepat untuk menjadi objek penelitian, karena tidak hanya mencerminkan realitas persoalan ekonomi mikro di tingkat masyarakat, tetapi juga membuka ruang untuk penerapan prinsip-prinsip syariah dalam praktik ekonomi sehari-hari, khususnya dalam penentuan harga sewa tempat tinggal.

Keadaan ekonomi Desa Plosokandang dibandingkan dengan desa-desa lain di Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung, menunjukkan sejumlah keunggulan yang cukup menonjol. Secara umum, Desa Plosokandang memiliki aktivitas ekonomi yang lebih dinamis dan beragam, terutama karena didukung oleh lokasi geografis yang strategis. Desa ini terletak di dekat pusat kota Tulungagung dan berbatasan langsung dengan beberapa kawasan penting, termasuk kawasan pendidikan tinggi seperti UIN Sayyid Ali Rahmatullah, pusat perbelanjaan, layanan kesehatan, dan akses transportasi yang baik. Hal ini secara langsung mendorong pertumbuhan sektor jasa dan perdagangan

lokal, serta memicu urbanisasi kecil-kecilan yang tidak terjadi secara merata di desa-desa sekitar.²

Salah satu ciri khas perekonomian Desa Plosokandang adalah maraknya usaha rumah kost dan kontrakan, yang menjadikan sektor penyewaan sebagai sumber pendapatan utama bagi sebagian warga. Fenomena ini jarang dijumpai di desa lain di Kecamatan Kedungwaru yang masih didominasi oleh kegiatan ekonomi berbasis agraris seperti pertanian dan peternakan. Dengan bertambahnya jumlah mahasiswa dan pendatang yang tinggal di Plosokandang, terjadi perputaran ekonomi yang lebih cepat, karena munculnya usaha-usaha pendukung seperti warung makan, laundry, toko alat tulis, fotokopi, hingga layanan ojek online.³ Hal ini memperlihatkan bahwa masyarakat Plosokandang memiliki tingkat adaptasi ekonomi yang cukup tinggi terhadap perubahan sosial dan permintaan pasar. Selain itu, nilai tanah dan properti di Desa Plosokandang juga mengalami peningkatan signifikan dibandingkan desa lain di sekitarnya. Permintaan terhadap lahan untuk dibangun kost atau tempat usaha kecil menengah menjadikan wilayah ini sebagai salah satu titik dengan nilai investasi menarik di Kecamatan Kedungwaru. Meskipun demikian, kemajuan ekonomi ini juga membawa tantangan, seperti ketimpangan antara pertumbuhan ekonomi dan kualitas pengelolaan usaha, termasuk dalam aspek pengelolaan kost, penentuan harga, dan tata tertib yang berlaku. Dengan demikian, dibandingkan desa-desa lain di Kecamatan Kedungwaru, Plosokandang memiliki struktur ekonomi yang lebih variatif, dan berorientasi

² Badan Pusat Statistik. (2018). *Sumber Penghasilan Utama Rumah Tangga Menurut Desa dan Sektor Usaha Kecamatan Kedungwaru*. Tulungagung

³ Shindi Shella May Wara. (2019). *Kecamatan Kedungwaru Dalam Angka*. Universitas Negeri Surabaya

jasa sehingga sangat relevan untuk dijadikan lokasi penelitian terkait dinamika harga, tata kelola, dan implementasi nilai-nilai ekonomi Islam dalam konteks kehidupan masyarakat modern.

Penentuan harga kost adalah proses kritikal dalam urusan perniagaan yang melibatkan penetapan nilai bagi produk. Dalam konteks pemasaran yang kompetitif, harga kost tidak hanya mempengaruhi keuntungan, tetapi juga daya saing, permintaan pelanggan, dan keberlangsungan perniagaan yang berperan dalam penentuan harga kost.⁴ Oleh karna itu, strategi penentuan harga kost perlu ditinjau dan disesuaikan agar relevan dengan keadaan masa ke masa. Banyak faktor yang mempengaruhi harga sewa, termasuk jumlah penghuni, fasilitas, peraturan tata-tertibnya, lokasi, maupun permintaan pasaran. Sebagai contoh, kawasan kost yang berdekatan dengan instansi pendidikan, pusat perniagaan, dan pusat perkantoran sering kali mempunyai harga sewa yang relatif lebih tinggi daripada di kawasan kurang strategis yang disebabkan oleh permintaan yang meningkat. Dengan pertumbuhan masyarakat yang berada di kawasan tersebut, permintaan untuk rumah kost semakin meningkat dan memaksa untuk menyesuaikan harga sewa sesuai dengan perubahan dinamik pasaran dan keperluan masyarakat, seperti jumlah penghuni dalam rumah kost tersebut, maupun fasilitas yang ditawarkan dalam rumah kost tersebut.⁵

Harga merupakan suatu patokan nilai dari suatu barang atau jasa, harga digunakan untuk memberikan penawaran atau membandingkan produk dengan

⁴ Heris Setiawan, Erna Daniati, and Teguh Andriyanto. (2018). "Implementasi Ahp Dalam Membantu Penentuan Kost," *Seminar Nasional Inovasi Teknologi*, hlm 52.

⁵ Suri Amilia and Iriyani. (2020). "Pengaruh Lokasi, Harga Dan Fasilitas Terhadap Keputusan Sewa Kamar Kost Mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Samudra," *Jurnal Manajemen Dan Keuangan* 8, no. 3, hlm 270

penawaran dari pesaing sejenis yang lain di pasar.⁶ Harga juga disebut sebagai penilaian konsumen yang ditawarkan oleh penjual. Selain itu, harga termasuk kedalam elemen krusial dalam ekonomi. Dalam konteks ekonomi, harga berfungsi sebagai sinyal bagi produsen dan konsumen, jika dalam konteks penyewaan rumah kost, harga berfungsi sebagai sinyal bagi pemilik rumah kost dengan penyewa rumah kost. Bagi produsen, harga mencerminkan biaya produksi dan menentukan tingkat keuntungan, sedangkan bagi konsumen, harga merupakan pertimbangan utama dalam keputusan pembelian.⁷

Penetapan harga untuk layanan yang ditawarkan memainkan peran penting dalam operasional perusahaan, terutama dalam usaha yang berfokus pada kepuasan pelanggan.⁸ Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa keputusan konsumen untuk menggunakan jasa tersebut dan untuk terus menggunakan jasa yang sama pada tempo yang lama sangat bergantung pada bagaimana mereka memandang kualitas pelayanan dan kualitas yang didapatkan selama konsumen tersebut menggunakan jasa tersebut. Dengan kata lain, persepsi konsumen mengenai layanan yang mereka terima akan sangat mempengaruhi keputusan mereka untuk memilih dan menggunakan kembali jasa tersebut. Oleh karena itu, penetapan harga yang tepat tidak hanya mempengaruhi karakteristik pengguna jasa, tetapi juga berperan krusial dalam menentukan

⁶ Firda Nuraini dan Ivo Novitaningtyas. (2022). "Pengaruh Harga Dan Kualitas Pelayanan Terhadap Keputusan Pembelian Pada Mie Gacoan Cabang Magelang," *Jurnal Nasional Manajemen Pemasaran & SDM* 3, no. 2, hlm 51

⁷ Nurul Khaira, Farhan Saputra, and Faroman Syarief . (2022). "Pengaruh Persepsi Harga Dan Kualitas Pelayanan Terhadap Keputusan Pembelian Di Kafe Sudut Halaman," *Jurnal Akuntansi Dan Manajemen Bisnis* 2, no. 3, hlm 25

⁸ Martina Anggarwati Halimah and Rosi Devi Yanti. (2020). "Pengaruh Strategi Penetapan Harga Terhadap Loyalitas Pelanggan Produk Kilat Khusus Mitra Korporat Kantor Pos Purwokerto," *Jurnal Ecoment Global* 5, no. 1, hlm 71

keputusan pembelian konsumen dan bagaimana mereka menilai-nilai dari fasilitas yang diberikan.⁹

Jumlah penghuni menjadi salah satu faktor kunci yang mempengaruhi potensi pendapatan pengelola kost. Semakin banyak penghuni yang tinggal di suatu kost, semakin besar pula pendapatan yang dapat dihasilkan. Namun, peningkatan jumlah penghuni tidak serta merta berbanding lurus dengan keuntungan; hal ini juga menuntut pengelolaan yang lebih ketat untuk menjaga kenyamanan dan keamanan seluruh penghuni. Di sisi lain, fasilitas yang ditawarkan oleh kost, seperti akses internet, ruang tamu, *laundry*, dan kebersihan, sangat mempengaruhi daya tarik dan penetapan harga. Dalam perspektif ekonomi Islam, penentuan harga harus memperhatikan prinsip keadilan dan tidak mengeksploitasi penghuni. Oleh karena itu, pengelola perlu menganalisis dengan cermat hubungan antara jumlah penghuni dan kualitas fasilitas yang tersedia. Jika fasilitas yang ditawarkan berkualitas tinggi, penghuni mungkin lebih bersedia membayar harga yang lebih tinggi, asalkan harga tersebut dianggap wajar dan sesuai dengan manfaat yang mereka terima.

Pengelolaan tata tertib juga memiliki peranan yang sangat penting dalam konteks ini. Tata tertib yang jelas dan teratur dapat menciptakan lingkungan yang nyaman dan kondusif bagi semua penghuni.¹⁰ Aturan yang baik akan membantu mengatur interaksi antar penghuni, menjaga kebersihan, dan memastikan bahwa fasilitas digunakan dengan baik. Dengan adanya tata tertib

⁹ *Ibid.*, hlm 72

¹⁰ Hesti Yustika, Nursalam, and Ade Irma Suriani. (2023). "Pengaruh Kondisi Lingkungan Keluarga Terhadap Kepatuhan Murid Dalam Melaksanakan Tata Tertib Sekolah Kelas IV SD Negeri Bawakaraeng II Kota Makassar," *COMPASS: Journal of Education and Counselling* 1, no. 2: 293–302, <https://doi.org/10.58738/compass.v1i2.380>., hlm 301

yang efektif, penghuni akan merasa lebih aman dan nyaman, yang pada gilirannya dapat meningkatkan kepuasan mereka terhadap kost tersebut. Ketika penghuni merasa puas, mereka cenderung untuk memperpanjang masa tinggal dan merekomendasikan kost kepada orang lain, yang akan berdampak positif pada tingkat hunian dan pendapatan. Sebaliknya, pelanggaran terhadap tata tertib dapat menyebabkan ketidakpuasan, konflik antar penghuni, dan bahkan penurunan jumlah penghuni. Jika pengelola tidak mampu menangani masalah ini dengan baik, hal ini bisa berujung pada reputasi kost yang buruk, yang akan mengakibatkan turunnya permintaan dan, secara langsung, harga sewa. Oleh karena itu, penting bagi pengelola kost untuk memahami bahwa pengelolaan tata tertib bukan hanya sekadar mematuhi aturan, tetapi juga merupakan bagian integral dari strategi bisnis yang berkelanjutan.

Tata tertib merupakan salah satu bentuk aturan yang harus ditaati dan dilaksanakan oleh mahasiswa, berfungsi sebagai pedoman dalam menjalani kehidupan di lingkungan kampus. Aturan ini mencerminkan kesadaran akan pentingnya hukum dan norma yang berlaku, serta memberikan rambu-rambu yang jelas untuk memandu perilaku mahasiswa.¹¹ Dengan mematuhi tata tertib, mahasiswa tidak hanya menunjukkan sikap tanggung jawab pribadi, tetapi juga berkontribusi pada terciptanya suasana yang kondusif dan harmonis di dalam komunitas akademik. Selain itu, tata tertib juga berperan penting dalam membangun karakter dan disiplin mahasiswa. Dengan adanya aturan yang jelas, mahasiswa diharapkan dapat mengembangkan sikap saling

¹¹ Henny Saida Flora. (2019). Etika Dan Tata Tertib Disiplin Mahasiswa,” *Jurnal Law Pro Justitia* IV, no. 2, hlm 22

menghormati, baik terhadap sesama mahasiswa maupun dosen dan staf kampus. Dalam konteks ini, tata tertib tidak hanya berfungsi sebagai sekumpulan larangan atau kewajiban, tetapi juga sebagai upaya untuk menumbuhkan kesadaran sosial dan kedewasaan dalam berinteraksi di masyarakat kampus. Oleh karena itu, penerapan tata tertib yang efektif akan mendukung terciptanya lingkungan yang aman, nyaman, dan produktif, di mana semua individu dapat berkontribusi secara positif.

Dengan demikian, pemahaman yang mendalam mengenai penentuan harga kost yang ditinjau dari segi pengelolaan tata tertib sangatlah penting, terutama dalam konteks prinsip-prinsip ekonomi Islam. Prinsip-prinsip ini mencakup keadilan, transparansi, dan tanggung jawab sosial, yang semuanya dapat menciptakan lingkungan yang saling menguntungkan bagi pengelola dan penghuni. Dalam jangka panjang, pendekatan ini tidak hanya akan meningkatkan profitabilitas, tetapi juga akan membangun kepercayaan dan kepuasan di antara penghuni, menciptakan komunitas yang harmonis dan berkelanjutan. Oleh karena itu juga, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul *“Penentuan Harga Kost Ditinjau Dari Segi Pengelolaan Tata Tertib Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Rumah Kost disekitar Kampus UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung)”*

B. Identifikasi Masalah dan Batasan Penelitian

Penulis menentukan batasan permasalahan yang akan diteliti yang bertujuan untuk menyusun rencana atau jadwal penelitian menjadi lebih mudah

dan terarah.¹² Agar penelitian ini dapat terarah dengan tepat, maka dalam batasan dalam ruang lingkup penelitian ini yaitu meneliti mengenai “Penentuan Harga Kost dalam Perspektif Ekonomi Islam yang Ditinjau Dari Segi Pengelolaan Tata Tertib (Studi pada Rumah Kost disekitar Kampus UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung)”.

Agar penelitian ini dapat dilakukan dengan lebih fokus, mendalam, dan sempurna. Maka, penulis memandang permasalahan penelitian yang diangkat perlu adanya pembatasan penelitian. Adapun keterbatasan penelitian dalam penelitian ini antara lain:

- a. Data mengenai jumlah kost akan difokuskan kepada Desa Plosokandang, mengingat data jumlah kost di beberapa desa bervariasi secara signifikan antar desa, sehingga hasil penelitian tidak dapat digeneralisasi untuk semua daerah.
- b. Dalam penelitian ini mungkin akan terbatas dalam hal waktu dan sumber daya narasumber saat penulis melakukan observasi dan wawancara.
- c. Dalam penelitian ini dibatasi hanya untuk rumah kost putri.

C. Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya mengenai “Penentuan Harga Kost dalam Perspektif Ekonomi Islam yang Ditinjau Dari Segi Pengelolaan Tata Tertib (Studi pada Rumah Kost disekitar Kampus UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung)”. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

¹² Koalisi Nasional Penghapusan Eksploitasi Seksual Komersial Anak. (2008). “Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif,” Medan, Restu Printing Indonesia, no. 1, hlm 37

1. Bagaimana penentuan harga sewa kost yang adil dan sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam?
2. Bagaimana pengelolaan tata tertib di rumah kost yang ditinjau dari segi prinsip kepatuhan?
3. Bagaimana keterkaitan antara penentuan harga sewa kost dengan pengelolaan tata tertib yang diterapkan di rumah kost menurut perspektif ekonomi Islam?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan fokus penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penentuan harga sewa kost yang adil dan sesuai dengan prinsi-prinsip ekonomi Islam.
2. Untuk mengetahui pengelolaan tata tertib di rumah kost yang ditinjau dari segi prinsip kepatuhan.
3. Untuk mengetahui keterkaitan antara penentuan harga sewa kost dengan pengelolaan tata tertib yang diterapkan di rumah kost menurut perspektif ekonomi Islam.

E. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat dan kegunaan secara aspek teoritis dan aspek praktis.

1. Aspek Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dan memberikan wawasan kepehaman kepada penulis ataupun pembaca

mengenai penentuan harga yang ditinjau dari pengelolaan tata tertib dalam rumah kost.

2. Aspek Praktis

a. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan mampu menciptakan ide-ide penelitian baru, dan penelitian ini dijadikan acuan atau referensi terkait pembaruan penelitian selanjutnya.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai wawasan dan keilmuan tambahan mengenai faktor-faktor mikro ekonomi yang dapat mempengaruhi harga barang atau jasa yang berlaku. Dan dapat dijadikan acuan dalam berinvestasi.

c. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi terkait dengan langkah-langkah yang harus dipersiapkan perusahaan serta menetapkan harga untuk menghadapi persaingan, dan menentukan harga sesuai dengan jumlah penghuni serta fasilitas yang ada.

F. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian atau disebut batasan masalah dalam melakukan penelitian, penulis menentukan batasan permasalahan yang akan diteliti yang bertujuan untuk menyusun rencana atau jadwal penelitian menjadi lebih mudah dan terarah.¹³ Agar penelitian ini dapat terarah dengan tepat, maka dalam

¹³ Koalisi Nasional Penghapusan Eksploitasi Seksual Komersial Anak. (2008). “Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif,” Medan, Restu Printing Indonesia, no. 1, hlm 37

batasan dalam ruang lingkup penelitian ini yaitu meneliti mengenai Pengaruh Jumlah Penghuni dan Fasilitas terhadap Penentuan Harga Kost dalam Perspektif Ekonomi Islam yang ditinjau dari Segi Pengelolaan Tata Tertib.

G. Penegasan Istilah

Dalam memahami judul penelitian terkait dengan “Pengaruh Jumlah Penghuni dan Fasilitas Terhadap “Penentuan Harga Kost dalam Perspektif Ekonomi Islam yang Ditinjau Dari Segi Pengelolaan Tata Tertib (Studi pada Rumah Kost disekitar Kampus UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung)”, penulis perlu memberikan penjelasan sebagai berikut:

a. Penentuan Harga Kost

Penentuan harga kost merupakan proses menetapkan tarif sewa yang dibebankan kepada penghuni. Harga ini dipengaruhi oleh berbagai faktor. Selain itu, kondisi pasar dan permintaan juga berperan penting. Penetapan harga yang tepat dapat menarik lebih banyak penghuni dan memastikan keberlangsungan usaha kost.¹⁴

b. Pengelolaan Tata Tertib Rumah Kost

Pengelolaan tata tertib merujuk pada proses penyusunan, penerapan, dan pengawasan aturan yang mengatur perilaku dan interaksi dalam suatu lingkungan. Pengelolaan yang efektif melibatkan sosialisasi aturan kepada

¹⁴ Ali Muhammad Farid, M. Hufron, and Budi Wahono. (2017). “Pengaruh Brand Image, Kualitas Produk Dan Harga Terhadap Keputusan Pembelian (Studi Kasus Pada Konsumen Tas Eiger Mahasiswa Penghuni Kost Di Kelurahan Dinoyo),” *E-Jurnal Riset Manajemen* 53, no. 9, hlm 132

penghuni atau anggota, penegakan disiplin, serta evaluasi berkala untuk memastikan bahwa aturan tersebut dijalankan dengan baik.¹⁵

c. Ekonomi Islam

Ekonomi islam merupakan cabang ilmu yang menganalisis perilaku manusia secara nyata dan empiris dalam aspek produksi, distribusi, dan konsumsi. Kajian ini berlandaskan syariat islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan hadis, dengan tujuan untuk mencapai kesejahteraan baik di dunia dan akhirat. Dalam pendekatannya, ekonomi islam tidak hanya mempertimbangkan aspek material, tetapi juga nilai-nilai moral dan etika yang diatur oleh ajaran islam, sehingga menciptakan sistem ekonomi yang adil dan berkelanjutan.¹⁶

d. Jumlah Penghuni Kost

Jumlah penghuni kost merujuk pada total orang yang tinggal di suatu tempat kost dalam periode tertentu. Dalam konteks bisnis, jumlah penghuni dapat mempengaruhi pendapatan, pengelolaan fasilitas, dan dinamika sosial antar penghuni.¹⁷

e. Fasilitas Kost

Fasilitas kost merujuk pada berbagai layanan dan sarana yang disediakan oleh pemilik kost untuk mendukung kenyamanan penghuni.

Dalam konteks tempat tinggal seperti kost, fasilitas mencakup semua hal

¹⁵ Agum Gumelar. (2022). "Analisis Tata Tertib Di Lingkungan Kost Mahasiswa Di Sekitar Kampus IKIP PGRI Pontianak," *Jurnal Pendidikan Karakter Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 2, no. 2, hlm 9

¹⁶ Lis Yulitasari. (2024). "Paradigma Ekonomi Islam Dan Perkembangan Ekonomi Umat Di Indonesia," *Perbanas Journal of Islamic Economics and Business* 4, no. 1, hlm 21

¹⁷ Mutia Sumarni and Sri Wahyuni. (2021). "Determinan Keputusan Mahasiswa Ekonomi Syariah Memilih Rumah Kost (Studi Kasus Mahasiswa Prodi Ekonomi Syariah IAIN Langsa)," *Jurnal Mahasiswa Akuntansi Samudra (Jmas)* 2, no. 3, hlm 232

yang membantu penghuni merasa nyaman dan memudahkan aktivitas sehari-hari. Fasilitas juga dapat meningkatkan kualitas hidup dan pengalaman pengguna dalam suatu lingkungan.¹⁸

f. Penyewa

Penyewa adalah individu, kelompok, atau entitas yang melakukan perjanjian sewa dengan pemilik barang atau properti. Dalam konteks sewa-menyewa, penyewa membayar sejumlah uang sebagai imbalan untuk mendapatkan hak penggunaan atas suatu barang, ruang, atau layanan dalam jangka waktu tertentu, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam kontrak sewa. Penyewa biasanya terikat pada syarat-syarat tertentu yang ditentukan oleh pemilik, seperti jumlah sewa yang harus dibayar, periode sewa, dan penggunaan properti. Dalam konteks sewa properti, penyewa berhak untuk menggunakan tempat tinggal atau ruang bisnis, sementara pemilik tetap memiliki kepemilikan atas properti tersebut.¹⁹

Perjanjian sewa sering kali melibatkan berbagai aspek hukum, termasuk hak dan kewajiban kedua belah pihak. Misalnya, penyewa bertanggung jawab untuk menjaga properti dalam kondisi baik dan membayar sewa tepat waktu, sedangkan pemilik berkewajiban menyediakan lingkungan yang aman dan layak huni.

g. Pemilik

¹⁸ Ria Suci Nurhalizah. (2023). Ilham Sidik Saksena, and R Bagus Bambang Sumantri, "Implementasi Sistem Informasi Pencarian Kos Untuk Mahasiswa Berdasarkan Area Kampus Berbasis Web," *Journal Of Computer Science And Technology (JOCSTEC)* 1, no. 3, hlm 142

¹⁹ Nadia A Isyah Fatmawati. (2023). "Pertanggungjawaban Pemilik Kos Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Dari Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan," *Journal Sains Student Research* 1, no. 1, hlm 3

Pemilik kost adalah individu atau entitas yang memiliki dan mengelola properti sewa, seperti rumah kost, apartemen, atau bangunan lainnya yang disewakan kepada penyewa. Mereka bertanggung jawab untuk menjaga kondisi properti, termasuk melakukan perbaikan dan renovasi jika diperlukan, serta memastikan semua fasilitas berfungsi dengan baik. Di samping itu, pemilik kost juga mengatur kontrak sewa yang mencakup syarat dan ketentuan, pembayaran, dan lama sewa. Penting bagi pemilik kost untuk memahami peraturan dan hukum yang berlaku terkait penyewaan properti, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak.²⁰

h. Masyarakat

Masyarakat adalah kelompok individu yang saling berinteraksi dan terhubung dalam suatu lingkungan sosial. Interaksi ini terjadi melalui berbagai cara komunikasi, baik lisan maupun non-lisan, yang melibatkan pertukaran ide, nilai, dan norma. Masyarakat juga berfungsi sebagai entitas yang lebih besar. Seperti komunitas atau bangsa yang berbagi identitas dan tujuan bersama. Dengan demikian, masyarakat bukan hanya sekedar kumpulan orang, tetapi juga sistem kompleks dimana individu dan kelompok saling mempengaruhi dan membentuk kehidupan sosial.²¹

²⁰ Eliya Isfaatun and Dwi Priyanto. (2021). "Analisis Pengaruh Tingkat Pemahaman Pajak Kos Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak (Studi Kasus Pada Pemilik Usaha Kos Di Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta)," *Kajian Ekonomi Dan Bisnis* 16, no. 1, hlm 73

²¹ Vanessa Tumbelaka, Jeffrey I. Kindangen, and Joseph Rengkung. (2019). "Morfologi Kawasan Permukiman Akibat Keberadaan Kawasan Kampus Universitas Sam Ratulangi Di Kelurahan Bahu Dan Kleak," *Spasial* 6, no. 1, hlm 59

H. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika dalam penulisan skripsi untuk penelitian ini, sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, ruang lingkup dan keterbatasan penelitian, serta penegasan istilah.

2. BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab kajian pustaka ini memaparkan penelitian terdahulu yang dijadikan sebagai acuan penelitian, serta landasan teori yang terkait dalam masalah penelitian.

3. BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi pendekatan penelitian dan jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, dan pengecekan keabsahan temuan.

4. BAB IV HASIL PENELITIAN

Bab ini berisi uraian tentang paparan data yang disajikan dengan topik sesuai dalam pertanyaan-pertanyaan dalam rumusan masalah dan analisis data.

5. BAB V PEMBAHASAN

Bab ini memuat keterkaitan antara pola-pola, kategori-kategori dan dimensi-dimensi, posisi temuan atau teori yang ditemukan terhadap teori-teori temuan sebelumnya, serta interpretasi dan penjelasan dari temuan teori yang diungkap dari lapangan.

6. BAB VI PENUTUP

Bab ini dikemukakan kesimpulan dari hasil pembahasan dan saran berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan.