

**ANALISIS SISTEM PENGELOLAAN RUMAH KOS DI SEKITAR  
KAWASAN UIN PROF K.H. SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
DALAM PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH**



**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E.)

**Oleh :**

**ZAHROTUL JANNAH**

**NIM. 214110201206**

**PRODI EKONOMI BISNIS DAN KEUANGAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PROF. K.H. SAIFUDDIN ZUHRI  
PURWOKERTO  
2025**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini”

Nama : Zahrotul Jannah  
NIM : 214110201206  
Jenjang : S1  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jurusan : Ekonomi dan Keuangan Syariah  
Program Studi : Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Sistem Pengelolaan Rumah Kos di Sekitar Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto Dalam Perspektif Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa Naskah Skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri terkecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Purwokerto, 9 Januari 2025

Saya yang menyatakan



**Zahrotul Jannah**

**NIM. 214110201206**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 54 Purwokerto 53126  
Telp: 0281-635624, Fax: 0281-636553; Website: febi.uinsaizu.ac.id

LEMBAR PENGESAHAN

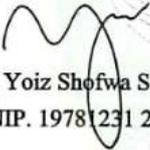
Skripsi Berjudul

**Analisis Sistem Pengelolaan Rumah Kos di Sekitar Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dalam Perspektif Ekonomi Syariah**

Yang disusun oleh Saudara **Zahrotul Jannah NIM 214110201206** Program Studi **S-1 Ekonomi Syariah** Jurusan Ekonomi dan Keuangan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, telah diujikan pada hari **Senin, 17 Februari 2025** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Ekonomi (S.E.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/Penguji

Sekretaris Sidang/Penguji

  
Dr. Hj. Yoiz Shofwa Shafrani, S.P., M.Si.  
NIP. 19781231 200801 2 027

  
Rini Mefiana, S.E., M.Ak.  
NIP. 19940713 202012 2 016

Pembimbing/Penguji

  
Ayu Kholifah, S.H.I., M.H.  
NIP. 19911224 202012 2 014

Purwokerto, 27 Februari 2025

Mengesahkan

Dekan,

  
  
Dr. H. Jamal Abdul Aziz, M.Ag.  
NIP. 19730927 200212 1 004

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada  
Yth: Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto  
di –  
Purwokerto

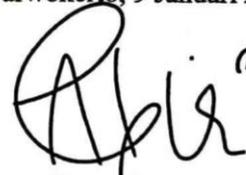
**Assalamu'alaikum Wr. Wb**  
Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan, dan koreksi terhadap penulisan skripsi dari saudara Zahrotul Jannah, NIM 214110201206 yang berjudul:

**“Analisis Sistem Pengelolaan Rumah Kos di Sekitar Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto Dalam Perspektif Ekonomi Syariah”**

Saya berpendapat bahwa skripsi tersebut sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto untuk diajukan dalam rangka memperoleh gelar sarjana dalam Ilmu Ekonomi Syariah (S.E.)

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Purwokerto, 9 Januari 2025



**Ayu Kholifah S.H. M.Hum**  
NIP. 19911224 202012 2 014

**ANALISIS SISTEM PENGELOLAAN RUMAH KOS DI SEKITAR  
KAWASAN UIN PROF K.H. SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
DALAM PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH**

**Zahrotul Jannah**

**NIM. 214110201206**

**Email : [214110201206@mhs.uinsaizu.ac.id](mailto:214110201206@mhs.uinsaizu.ac.id)**

Jurusan Ekonomi dan Keuangan Syariah, Prodi Ekonomi Bisnis Syariah, Fakultas  
Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin  
Zuhri Purwokerto

**ABSTRAK**

Kos-kosan merupakan salah satu kebutuhan penting bagi mahasiswa, termasuk di Kompleks UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto. Pengelolaan kos-kosan yang baik dan sesuai prinsip ekonomi syariah dapat memberikan kenyamanan bagi penghuni sekaligus meningkatkan keberkahan bagi pengelola. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis sistem pengelolaan rumah kos “Adem Ayem” di sekitar kawasan UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dari perspektif ekonomi syariah dengan menyoroti penerapan prinsip tauhid, ‘adl (keadilan), amanah (kepercayaan), shiddiq (kejujuran), dan masalah (kemaslahatan). Serta dilakukannya pendekatan integratif yang menghubungkan konsep ekonomi syariah dengan praktik pengelolaan rumah kos, yang masih jarang diteliti secara mendalam

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Responden terdiri dari pemilik kos, pengelola, dan penghuni kos di beberapa lokasi. Data dianalisis menggunakan metode deskriptif analitis untuk mengevaluasi sejauh mana pengelolaan kos-kosan telah sesuai dengan nilai-nilai ekonomi syariah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem pengelolaan rumah kos masih memiliki beberapa kelemahan, seperti aturan yang tidak dijalankan secara konsisten, kurangnya transparansi dalam penyediaan fasilitas keamanan seperti CCTV, serta ketidaktegasan dalam menegakkan sanksi terhadap pelanggaran. Dari perspektif ekonomi syariah, pengelolaan rumah kos seharusnya berlandaskan prinsip keadilan dalam penerapan aturan, transparansi dalam informasi, serta menjaga amanah antara pemilik dan penghuni.

**Kata Kunci:** Pengelolaan rumah kos, ekonomi syariah,

**ANALYSIS OF BOARDING HOUSE MANAGEMENT SYSTEM AROUND  
UIN PROF. K.H. SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO FROM THE  
PERSPECTIVE OF ISLAMIC ECONOMICS**

**Zahrotul Jannah**

**NIM. 214110201206**

**Email : [214110201206@mhs.uinsaizu.ac.id](mailto:214110201206@mhs.uinsaizu.ac.id)**

*Department of Islamic Economics and Finance, Islamic Business Economics  
Study Program, Faculty of Islamic Economics and Business, State Islamic  
University (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto*

**ABSTRACT**

*Boarding houses are one of the essential needs for students, including those in the UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto Complex. Proper boarding house management that aligns with Islamic economic principles can provide comfort for residents while enhancing blessings for the managers. This study aims to analyze the management system of the "Adem Ayem" boarding house around the UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto area from the perspective of Islamic economics, emphasizing the application of the principles of tauhid (monotheism), 'adl (justice), amanah (trustworthiness), shiddiq (honesty), and maslahah (public interest). This study also employs an integrative approach that connects Islamic economic concepts with boarding house management practices, an area that has been rarely explored in depth.*

*The research employs a descriptive qualitative approach, using data collection techniques such as interviews, observations, and documentation. Respondents include boarding house owners, managers, and residents from several locations. The data is analyzed using a descriptive-analytical method to evaluate the extent to which boarding house management aligns with Islamic economic values.*

*The findings indicate that the boarding house management system still has several weaknesses, such as inconsistent rule enforcement, lack of transparency in providing security facilities such as CCTV, and a lack of firmness in enforcing sanctions against violations. From an Islamic economic perspective, boarding house management should be based on the principles of justice in rule implementation, transparency in information, and maintaining trust between owners and residents.*

**Keywords:** *Boarding house management, Islamic economics, transparency, justice, trust.*

## MOTTO

*“Be Smart, Be Brave, Be Possitive, Be Able and Always Religious To Sucs”*

Zahrotul Jannah



## PERSEMBAHAN

Alhamdulillahil'alamin, puji syukur saya ucapkan kehadirat Allah SWT atas berkah dan rahmat Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Dengan rasa syukur, skripsi ini saya persembahkan kepada:

- Diri saya sendiri yang telah kuat menempuh semua proses dan perjalanan panjang ini, selalu kuat dan percaya bahwa saya mampu menggarap semua tatanan dan proses skripsi ini walaupun sedang menempuh kegiatan magang dan juga bekerja.
- Kedua Orang Tua tercinta Mama dan Ayah yang tak ada henti-hentinya memberikan Doa, Motivasi, Pressure dan dukungan materi dalam penyusunan skripsi ini
- Terimakasih kepada dosen pembimbing tercinta, Ibu Ayu Kholifah S.H.I., M.H. yang telah sabar membantu, membimbing dan mensupport saya dalam menulis rangkaian skripsi ini.
- Terimakasih kepada Kaniol, Faraa, dan Ade, serta teman-teman One day One Juz yang selalu menemani saya dan membantu saya dalam suka duka kepenulisan skripsi dan cerita panjang perkuliahan di Purwokerto.
- Terimakasih kepada keluarga besar div Bangdis KAI Daop 5 Purwokerto yang atas kesempatan membina ilmu perkantoran dan support penuh dalam kepenulisan skripsi ini walaupun sedang mengemban tanggung jawab magang selama di PT. KAI Daop 5 Purwokerto.
- Terimakasih untuk Abang yang selalu support dan menjaga mental health saya demi selesainya skripsi ini. Ditunggu kedatangannya ke Indonesia.
- Dan juga teman-teman saya yang selalu mensupport dalam kepenulisan skripsi ini.
- Serta Terima kasih dan hormat ta'dzimku, kupersembahkan untuk dosen-dosenku atas semua bekal yang telah diberikan untukku.

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158/1987 dan Nomor: 054b/U/1987.

### 1. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Sa	S	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	H	H	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Z	Ze (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Sad	S	Es (dengan titik di bawah)
ض	D'ad	D	De (dengan titik di bawah)
ط	Ta'	T	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za'	Z	Zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi

ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'El
م	Mim	M	'Em
ن	Nun	N	'En
و	Waw	W	W
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

## 2. Konsonan Rangkap karena Syaddah ditulis rangkap

متعددة	Ditulis	<i>muta'addidah</i>
عدة	Ditulis	<i>Iddah</i>

## 3. Ta' Marbūṭah di akhir kata Bila dimatikan tulis *h*

حكمة	Ditulis	Hikmah
جزية	Ditulis	Jizyah

(Ketentuan ini tidak diperlakukan pada kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya)

- a. Bila diikuti dengan kata sandang "al" serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*

كرامة الأولياء	Ditulis	<i>Karamah al-auliya</i>
----------------	---------	--------------------------

- b. Bila *ta' marbūṭah* hidup atau dengan harakat, fathah atau kasrah atau *d'ammah* ditulis dengan *t*

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Zakat al-fiṭr</i>
------------	---------	----------------------

## 4. Vokal Pendek

(-)	Fathah	Ditulis	A
-----	--------	---------	---

(ـَ)	Kasroh	Ditulis	I
(ـُ)	Dhamah	Ditulis	U

### 5. Vokal Panjang

1.	Fathah + alif	Ditulis	Ā
	جاهلية	Ditulis	Jāhiliyah
2.	Fathah + ya' mati	Ditulis	Ā
	تنسى	Ditulis	Tansā
3.	Kasrah + ya' mati	Ditulis	Ī
	كريم	Ditulis	Karim
4.	Dhamah + wawu mati	Ditulis	Ū
	فروض	Ditulis	Furūd

### 6. Vokal Rangkap

1.	Fathah + ya' mati	Ditulis	Ai
	بينكم	Ditulis	Bainakum
2.	Fathah + wawu mati	Ditulis	Au
	قول	Ditulis	Qaul

### 7. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أنتم	Ditulis	<i>a`antum</i>
أعدت	Ditulis	<i>u`iddat</i>
لنشكركم	Ditulis	<i>la`in syakartum</i>

### 8. Kata sandang Alif + Lam

- Bila diikuti huruf Qamariyyah.
- Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf l (el) nya.

السماء	Ditulis	<i>As-Samā`</i>
الشمس	Ditulis	<i>Asy-Syams</i>

## 9. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

ذوى الفروض	Ditulis	<i>zawāal-furūd</i>
اهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-sunnah</i>



## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah, puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi sebagai salah satu syarat untuk lulus dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto khususnya jurusan Ekonomi Syari'ah dan untuk kemudian memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E). Sholawat serta salam tidak lupa mari kita panjatkan kepada junjungan kita Nabi agung Muhammad SAW yang telah membawa kita dari zaman kegelapan menuju dunia yang terang benderang ini.

Selesainya skripsi ini juga tidak lepas dari bantuan para pihak yang telah banyak memberikan do'a, motivasi, dorongan, bimbingan dan semangat kepada saya yang tiada henti, untuk itu saya ucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Ridwan, M.Ag, Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
2. Prof. Dr H. Suwito, M.Ag selaku wakil rektor I Universitas Islam Negeri (UIN) Prof.K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
3. Prof. Dr. H. Sulkhan Chakim, M.Ag selaku wakil rektor II Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
4. Prof. Dr. H. Sonhaji, M.Ag selaku wakil rektor III Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
5. Dr. H. Jamal Abdul Aziz, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
6. Dr.. Ahmad Dahlan, M.S.I. selaku ketua jurusan Ekonomi dan Keuangan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
7. H Sochimim, Lc., M.Si selaku koordinator prodi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.

8. Ayu Kholifah, S.H.I., M.H. Selaku Dosen Pembimbing, terima kasih karena telah meluangkan waktu, tenaga, pemikiran dan perhatiannya untuk memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
9. Segenap dosen dan staff administrasi Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
10. Segenap dosen dan staff administrasi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
11. Orang tua tercinta Bapak Muhsirin dan Ibu Martiah. Terima kasih atas motivasi, bimbingan, doa dan dukungannya serta terima kasih atas semua perhatiannya dan kasih sayang yang telah kalian berikan sampai saat ini.
12. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga bantuan dan kebaikan kalian mendapatkan balasan yang terbaik dari Allah SWT. Semoga skripsi saya ini dapat bermanfaat untuk berbagai pihak.  
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Purwokerto, 1 Januari 2025

Saya yang menyatakan



**Zahrotul Jannah**

214110201206

## DAFTAR ISI

<b>ANALISIS SISTEM PENGELOLAAN RUMAH KOS DI SEKITAR KAWASAN UIN PROF K.H. SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO DALAM PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>NOTA DINAS PEMBIMBING .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Definisi Operasional.....	6
C. Rumusan Masalah .....	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	8
<b>BAB II .....</b>	<b>11</b>
<b>LANDASAN TEORI.....</b>	<b>11</b>
A. Kerangka Teori.....	11
B. Penelitian Terdahulu .....	19
C. Kerangka Pemikiran .....	22
<b>BAB III.....</b>	<b>24</b>
<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>24</b>
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian .....	24
B. Tempat dan Waktu Penelitian .....	24
C. Subjek dan Objek Penelitian.....	25

D. Metode Pengumpulan Data .....	25
E. Metode Analisis Data.....	26
F. Uji Keabsahan Data.....	27
<b>BAB IV .....</b>	<b>30</b>
<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>30</b>
A. Gambaran Umum .....	30
B. Hasil Penelitian.....	33
<b>BAB V.....</b>	<b>67</b>
<b>PENUTUP.....</b>	<b>67</b>
A. Kesimpulan .....	67
B. Saran.....	68
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>69</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>73</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>82</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Penelitian Terdahulu.....	20
Tabel 1. 2 Identitas Informan Penelitian .....	32



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Bisnis rumah kos atau kos-kosan telah menjadi salah satu bisnis yang sangat menjanjikan, terutama di daerah kampus dan perkantoran. Banyak warga di desa maupun perkotaan membangun rumah murah untuk berinvestasi atau meningkatkan penghasilan mereka (Toisuta, 2020). Selain itu, karena bisnis rumah kos sendiri sangat menjanjikan, banyak orang yang membutuhkan tempat tinggal yang nyaman yang dekat dengan tempat kerja atau sekolah (Suawa et al., 2021). Karena apabila seseorang mempunyai ide untuk membuka suatu usaha baru maka dia akan mencari faktor-faktor lain yang dapat mendorongnya (Suryandari & Sulasih, 2017). Banyak orang membangun rumah untuk berinvestasi atau meningkatkan penghasilan mereka. Rumah kos adalah hunian yang menyediakan kamar untuk tinggal dan dilengkapi dengan perabotan seperti tempat tidur dan lemari (Satria et al., 2022).

Pengelolaan Rumah kos, telah menjadi bagian penting dalam kehidupan sehari-hari, terutama di kota-kota besar. Dengan meningkatnya jumlah mahasiswa dan pekerja yang mencari tempat tinggal sementara. Pengelolaan memerlukan sistem yang efektif untuk mengelola dan mengoptimalkan penggunaan sumber daya (Wardhani et al., 2022). Kebutuhan sistem yang lebih efisien ini muncul sebagai akibat dari meningkatnya jumlah sumber daya yang digunakan. Selain itu, Rumah kos juga menghadapi tantangan dalam mengelola dan mengoptimalkan penggunaan sumber daya, seperti biaya operasional, biaya perawatan, dan biaya lainnya (Wardhani et al., 2022). Dalam beberapa tahun terakhir, penelitian telah dilakukan untuk mengembangkan sistem pengelolaan Rumah kos yang lebih efektif dan efisien.

Menurut (Nugroho, 2003), pengelolaan adalah istilah yang digunakan dalam ilmu manajemen. Secara etimologis, kata pengelolaan berasal dari kata dasar "kelola" (to manage) dan umumnya mengacu pada proses mengurus atau

menangani sesuatu untuk mencapai tujuan tertentu. Dengan demikian, pengelolaan dapat diartikan sebagai ilmu manajemen yang berkaitan dengan proses pengaturan dan penanganan suatu hal guna mewujudkan tujuan yang ingin dicapai.

Tokoh seperti M. Blau dalam teori pertukaran sosialnya menjelaskan bahwa pertukaran sosial terjadi ketika individu mempertahankan kepentingan masing-masing dalam suatu transaksi. Dalam konteks pengelolaan kos-kosan, teori ini dapat digunakan untuk memastikan bahwa transaksi antara pemilik kos dan penyewa dilakukan secara adil dan transparan, dengan mempertimbangkan kepentingan masing-masing pihak (Kustiawan., et al 2014).

Pada teori yang dikemukakan oleh Wahbah Al-Zuhayli, seorang ahli hukum Islam, memahami keadilan sebagai prinsip dasar dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam transaksi bisnis. Menurutnya, keadilan dalam Islam tidak hanya berarti distribusi keuntungan yang adil, tetapi juga memastikan bahwa setiap pihak memperoleh manfaat yang seimbang dari transaksi. Dalam konteks transaksi bisnis, keadilan menurut Wahbah Al-Zuhayli berarti bahwa setiap pihak harus memperoleh apa yang menjadi haknya (Syantoso et al., 2018). Keadilan ini tidak hanya berarti distribusi keuntungan yang adil, tetapi juga memastikan bahwa setiap pihak memperoleh manfaat yang seimbang dari transaksi.

Perspektif tentang keadilan sudah muncul sejak manusia mulai bersosialisasi dan membentuk suatu tatanan masyarakat (Kholifah, 2020). Keadilan dalam transaksi bisnis islam juga memastikan bahwa pedagang tidak hanya berfokus pada keuntungan, tetapi juga pada keadilan dan kejujuran dalam transaksi. Wahbah Al-Zuhayli juga menekankan bahwa keadilan dalam Islam tidak hanya berarti distribusi keuntungan yang adil, tetapi juga memastikan bahwa setiap pihak memperoleh manfaat yang seimbang dari transaksi. Keadilan ini memastikan bahwa setiap pihak memperoleh apa yang menjadi haknya, serta memastikan bahwa transaksi berlangsung secara adil dan etis (Tohri, 2022).

Menurut buku berjudul “Manajemen Bisnis Syariah dan Kewirausahaan”, dapat ditinjau bahwa pengelolaan bisnis syariah harus berbasis

pada nilai syariah dan memastikan bahwa setiap pihak memperoleh apa yang menjadi haknya. Keadilan dalam transaksi bisnis Islam memastikan bahwa setiap pihak memperoleh apa yang menjadi haknya, serta memastikan bahwa transaksi berlangsung secara adil dan etis (Herdiana Abdurrahman, S.E., Ak., 2013).

Pengelolaan Rumah kos yang berbasis syariah harus memastikan bahwa setiap pihak memperoleh apa yang menjadi haknya, serta memastikan bahwa pengelolaan Rumah kos berlangsung secara adil dan etis (Herdiana Abdurrahman, 2013). Dalam konteks hukum Islam, keadilan dapat diwujudkan melalui penggunaan prinsip-prinsip hukum Islam yang terkait dengan transaksi ekonomi. Dalam hal ini, pemilik Rumah kos sepatutnya menerapkan nilai syariah dan sesuai dengan hukum Islam, dengan mempertimbangkan unsur-unsur seperti upah sewa (*ujrah*) yang sesuai dengan hukum Islam dan tidak mengandung unsur (*Gharar*) ketidakjelasan harga.

Penelitian dilakukan pada Rumah kos Adem Ayem yang terletak di RT 04 di RW 01 yang berada di lingkup RW 01, Kecamatan Purwanegara, Purwokerto Utara. Rumah kos "Adem Ayem" adalah tempat tinggal yang dikelola oleh Ibu Titi dengan perhatian terhadap kenyamanan penghuninya. Rumah kos ini memiliki 17 kamar yang dapat menampung sekitar 35 penghuni, dengan luas bangunan sekitar 250 meter persegi.

Fasilitas yang tersedia di rumah kos ini antara lain 4 kamar mandi yang tersebar di beberapa titik dan 1 dapur umum yang bisa digunakan bersama. Setiap kamar dirancang sederhana dengan fasilitas dasar seperti tempat tidur, lemari, meja, dan kipas angin. Ibu Titi mengelola tempat ini dengan menjaga kebersihan, ketertiban, dan menciptakan suasana yang nyaman untuk para penghuni.

Keunggulan lain dari rumah kos ini adalah lingkungan yang tenang dan lokasi yang strategis, rumah kos ini menawarkan tempat tinggal yang cukup terjangkau dengan fasilitas yang memadai. Penelitian mengenai pengelolaan rumah kos ini relevan untuk memahami bagaimana faktor-faktor pengelolaan

memengaruhi kenyamanan dan kualitas hidup penghuni, serta bagaimana menciptakan suasana yang kondusif di rumah kos.

Penulis tertarik dengan pengambilan data di wilayah ini, karena bertepatan dengan sisi barat kawasan Universitas Islam Negeri Prof K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto. Yang dimana kawasan barat didominasi oleh area perumahan menawarkan suasana yang lebih tenang dan nyaman untuk beristirahat dan belajar dibandingkan kawasan timur yang lebih sibuk dengan aktivitas perkantoran dan ruko, serta masih didominasi area persawahan (Maps, 2024).

Banyak dari mahasiswa UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto memilih untuk menghuni kos di kawasan ini karena jarak tempuh dari gerbang utama kampus FEBI hanya berjarak kurang lebih 50 – 200 Meter dan 100 – 300 Meter dari gerbang kampus utama. Namun, bukan hanya mahasiwa dari kampus UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto saja yang memilih untuk tinggal di Rumah kos pada wilayah tersebut, menurut hasil wawancara banyak juga dari karyawan yang bekerja di area perkantoran di purwokerto yang memilih kos di kawasan tersebut, dengan alasan harga kos yang lebih terjangkau dibandingkan kawasan lainnya.

Dilihat dari perbandingan Rumah kos yang berada di lingkungan kawasan Universitas Islam Negeri Prof K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto, dan Universitas Amikom Purwokerto, jarak diantaranya kurang lebih dekat dan masing-masing berada di kawasan Purwokerto Utara, Rumah kos yang terletak di sekitaran wilayah barat FEBI (Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam) UIN Prof K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto Lebih banyak area perumahan sehingga suasananya lebih tenang, nyaman, dan cocok untuk belajar dengan lingkungan bersuasana kekeluargaan. Serta pada wilayah ini, harga Rumah kos cenderung lebih terjangkau karena berada di lingkungan perumahan dengan pilihan Rumah kos sederhana hingga menengah. Sedangkan rumah kos yang terletak di sekitaran wilayah Universitas Amikom Purwokerto, cenderung lebih ramai dan hidup karena dekat dengan pusat aktivitas mahasiswa serta area komersial seperti Pasar, SPBU, kafe, restoran, dan tempat nongkrong, sehingga suasananya

lebih dinamis dan cocok untuk mahasiswa yang suka bersosialisasi. Serta pada wilayah ini pilihan kos-kosan lebih bervariasi dengan banyak pilihan kos eksklusif dan modern, namun harganya cenderung lebih tinggi karena lokasinya yang strategis dan fasilitas yang lebih lengkap.

Dilihat dari sisi lokasi, Rumah kos “Adem Ayem” yang berada di Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto to lebih unggul dari sisi jarak tempuh dan strategis karena sangat dekat dengan perumahan warga dan akses umum lainnya. Namun demikian, berdasarkan hasil observasi pertama yang peneliti lakukan pada bulan juni 2024, ditemukan beberapa fakta setelah dilakukannya wawancara pada pra observasi yang telah peneliti lakukan. Pada hasil wawancara tersebut ditemukan pembagian ruangan dengan perbandingan harga yang hanya sedikit berbeda dibandingkan harga kamar umumnya yang disediakan oleh pemilik kost, juga pada kasus kedua ditemukan adanya perbedaan harga yang diberikan bagi penghuni kos lama dan baru.

Fenomena yang ada dalam penelitian ini, memiliki fokus utama yaitu menganalisis sistem pengelolaan Rumah kos di kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dari perspektif ekonomi syariah. Oleh karena itu, sesuai dengan permasalahan yang ada penelitian ini akan mengkaji empat aspek utama dalam sistem pengelolaan Rumah kos “Adem Ayem” yaitu pada sistem administrasi yang baik mencakup pencatatan penyewaan kamar, transaksi pembayaran, serta perjanjian sewa yang jelas dan sesuai dengan prinsip ekonomi syariah. Lalu ada pengelolaan ruangan mencakup tata kelola fasilitas kamar, kapasitas penghuni, serta pemeliharaan sarana dan prasarana.

Pengelolaan ruang yang optimal dapat meningkatkan kenyamanan penghuni sekaligus memastikan efektivitas pemanfaatan aset yang dimiliki. Selanjutnya, Kebersihan lingkungan Rumah kos sangat berpengaruh terhadap kesehatan dan kenyamanan penghuni. Dan yang terakhir Keamanan Rumah kos menjadi faktor penting dalam menarik penyewa. Sistem keamanan yang baik mencakup pengawasan akses keluar-masuk, pemasangan CCTV, serta aturan ketat mengenai tamu dan barang berharga. Keamanan yang terjamin akan

meningkatkan kepercayaan dan kenyamanan penghuni dalam menjalani aktivitas sehari-hari.

Sistem pengelolaan kos-kosan, fasilitas kos menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa transaksi sewa menyewa dilakukan secara adil dan transparan (Wijoyo., et al 2024). Dalam konteks ekonomi syariah, keadilan dapat diwujudkan melalui penggunaan sistem penetapan harga sewa yang adil dan transparan. Dalam hal ini, pemilik kos harus mempertimbangkan faktor-faktor seperti biaya operasional, biaya perawatan, dan biaya lainnya yang terkait dengan pengelolaan kos-kosan. Keadilan juga dapat diwujudkan dengan memberikan fasilitas tambahan yang sesuai dengan tingkat ekonomi penyewa dan memastikan bahwa penyewa tidak dikenakan biaya tambahan yang tidak wajar (Syantoso et al., 2018).

Melihat fenomena yang terjadi diatas, maka dengan ini penulis tertarik untuk mengangkat penelitian berjudul : **“Analisis Sistem Pengelolaan Rumah Kos di Sekitar Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dalam Perspektif Ekonomi Syariah”**.

## **B. Definisi Operasional**

### **1. Sistem Pengelolaan**

Karena kata pungut banyak digunakan di Indonesia, kata dalam Inggris "Management" menjadi Pengelolaan. Pengaturan ini dilakukan melalui proses dan diatur sesuai dengan urutan fungsi manajemen yang ada (Suawa et al., 2021). Oleh karena itu, manajemen adalah suatu proses yang terdiri dari berbagai bagian yang digunakan untuk mencapai tujuan tertentu. Beberapa bagian dari proses ini termasuk pengelolaan, perencanaan, organisasi, penggerak, dan pengendalian (Rohman & Prananta, 2018).

Menurut (Nugroho, 2003) manajemen menggunakan istilah “pengelolaan”. Kata “kelola” adalah sumber dari istilah “pengelolaan”. yang biasanya merujuk pada tahap mana sesuatu diurus atau ditangani untuk mencapai tujuan tertentu. Karena itu, Syamsu mengatakan bahwa pengelolaan adalah fungsi manajemen yang mencakup perencanaan,

pelaksanaan, pengorganisasian, dan pengontrolan untuk memastikan bahwa pekerjaan dilakukan dengan efisiensi. Oleh karena itu, Syamsu mengatakan bahwa pengelolaan adalah ilmu manajemen yang berkaitan dengan proses mengurus dan menangani sesuatu untuk mencapai tujuan tertentu.

Seperti yang dikatakan Pramudji tentang pengelolaan, ada dua elemen yang menonjol. Yang pertama adalah pembangunan, yang berarti membuat sesuatu lebih baru dan berharga. Yang kedua adalah perubahan, yang berarti memperbarui sesuatu untuk memenuhi kebutuhan saat ini. (Suawa et al., 2021). Prof. Aziz menjelaskan bahwa manajemen harus berorientasi pada tujuan yang lebih luas dan berfokus pada kesejahteraan masyarakat, serta memperhatikan aspek sosial dan lingkungan dalam pengelolaan organisasi (Aziz, 2017).

## 2. Rumah Kos

Rumah kos berasal dari bahasa belanda "*indegos*" Namun Sejak itu setelah adanya perkembangan zaman, istilah "*indegost*", yang berarti "makan di dalam kamar", telah berubah secara signifikan sejak itu. Pada dasarnya, rumah kos adalah rumah yang memiliki kamar untuk tinggal dan perabot seperti tempat tidur dan lemari. Pembayaran terjadi setiap bulan. Salah satu fungsi utama Rumah kos adalah sebagai tempat tinggal sementara. Rumah kos berfungsi sebagai tempat tinggal sementara bagi mahasiswa yang berasal dari luar daerah selama masa studi mereka, serta bagi masyarakat umum yang bekerja di kantor atau tidak memiliki rumah tinggal yang dekat dengan tempat kerja mereka (Nuryana & Prastyo, 2015).

Rumah kos adalah sarana latihan pembentukan kepribadian untuk membantu mahasiswa menjadi lebih disiplin, mandiri, dan bertanggung jawab karena mereka jauh dari keluarga. Ini juga berfungsi sebagai tempat untuk membangun hubungan sosial dan pertemanan dengan siswa lain. Sarana Pendukung, seperti menambah sarana pendukung seperti *laundry*, rumah makan, klinik kesehatan, layanan internet, dan sebagainya dapat mengubah lingkungan (Nuryana & Prastyo, 2015).

Rumah kos, juga dikenal sebagai indekos, menyediakan kamar di dalam bangunan dan biasanya memerlukan pembayaran tertentu selama periode tertentu yang telah disepakati. Mahasiswa dari keluarga dengan pendapatan menengah kebawah sangat membutuhkan Rumah kos dan mereka biasanya akan tinggal di rumah kos atau Rumah kos yang memiliki fasilitas pendukung seperti kamar mandi dalam, AC, dan kasur, antara lain (Manurung, 2020).

### 3. Ekonomi Syariah

Salah satu cabang ilmu pengetahuan yang dikenal sebagai Ekonomi Syariah adalah pendekatan yang berfokus pada analisis dan penyelesaian masalah ekonomi dengan cara Islami, berdasarkan ajaran agama Islam, yaitu Alquran dan Hadis. Dua hal utama yang menjadi landasan hukum persisteman ekonomi syariah juga adalah Alquran dan Hadis. kedua landasan pokok tersebut secara konsep dan prinsip adalah tetap tidak mengubah hal apapun dan kapanpun serta di mana saja (Titin, 2022).

## C. Rumusan Masalah

Berdasarkan hasil latar belakang yang penulis paparkan, maka hasil rumusan masalah yang penulis ajukan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana sistem pengelolaan rumah kos di sekitar kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto?
2. Bagaimana sistem pengelolaan rumah kos di sekitar kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dalam perspektif ekonomi syariah?

## D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk menganalisis bagaimana sistem pengelolaan rumah kos di sekitar kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.

- b. Untuk menganalisis bagaimana sistem rumah kos di sekitar kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dalam perspektif ekonomi syariah.

## 2. Manfaat Penelitian

Dalam manfaat penelitian ini peneliti berharap akan dapat memberikan manfaat positif baik dari sisi teoritis maupun praktis. Manfaat tersebut dapat diuraikan, antara lain:

### a. Manfaat Teoritis

- 1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah kontribusi pada Ilmu Ekonomi Islam. Penelitian ini akan memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu Ekonomi Islam dengan menganalisis sistem pengelolaan Rumah kos dari perspektif ekonomi Islam, memperkaya pemahaman tentang prinsip-prinsip ekonomi Islam dalam konteks pengelolaan properti.
- 2) Pengembangan Konsep Ekonomi Islam: Melalui analisis ini, dapat dikembangkan konsep baru atau pemahaman yang lebih mendalam tentang bagaimana prinsip-prinsip ekonomi Islam dapat diterapkan dalam pengelolaan Rumah kos, memberikan wawasan baru dalam bidang ini.

### b. Manfaat Praktis

- 1) Panduan Pengelolaan Rumah kos: Hasil analisis ini dapat menjadi panduan praktis bagi pengelola Rumah kos di sekitar kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam pengelolaan properti mereka, sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam.
- 2) Pemahaman Lebih Mendalam: Mahasiswa, peneliti, dan praktisi ekonomi Islam dapat memperoleh pemahaman yang lebih mendalam tentang bagaimana menerapkan prinsip-prinsip ekonomi Islam dalam konteks pengelolaan properti, memberikan landasan yang kuat untuk pengambilan keputusan yang lebih baik.

3) Relevansi dengan Konteks Lokal: Analisis ini juga dapat memberikan pemahaman yang lebih baik tentang bagaimana prinsip-prinsip ekonomi Islam dapat diterapkan secara konkret dalam pengelolaan Rumah kos di lingkungan lokal seperti Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, memberikan solusi yang sesuai dengan konteks ini.



## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Kerangka Teori**

##### **1. Sistem Pengelolaan**

###### **a. Pengertian Pengelolaan**

Pengendalian semua hal yang diperlukan untuk menerapkan kebijaksanaan dan mencapai tujuan disebut pengelolaan. Pengelolaan berarti merubah sesuatu menjadi baik, berat, dan bernilai. Ini juga berarti melakukan sesuatu dengan lebih baik dan sesuai dengan kebutuhan. (Sumiati & Aris Tri Haryanto, 2017) mengutip perkataan (Nugroho, 2003) menyatakan bahwa dalam bidang manajemen, istilah “pengelolaan” berasal dari kata “kelola”, yang secara etomologi biasanya merujuk pada proses mengurus atau menangani sesuatu untuk mencapai tujuan tertentu. Akibatnya, ilmu manajemen berkaitan dengan proses mengurus dan menangani sesuatu untuk mencapai tujuan tertentu yang diinginkan. dikenal sebagai “pengelolaan”. Namun, menurut Syamsu, pengelolaan didefinisikan sebagai fungsi manajemen yang mencakup perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian, dan pengontrolan untuk memastikan bahwa pekerjaan dilakukan dengan baik.

(Suawa et al., 2021) mengutip dari perkataan (Terry, 2009) menyatakan bahwa pengelolaan sama dengan manajemen, jadi itu dianggap sebagai suatu proses menggabungkan seni dan ilmu untuk mencapai tujuan melalui perencanaan, pengorganisasian, penggerakan, dan pengawasan. Pengorganisasian, pengendalian, pengarahan, pengawasan, dan perencanaan adalah semua hal yang biasanya dikaitkan dengan pengelolaan, juga disebut manajemen. “Manajemen” berasal dari bahasa Inggris yang berarti “menangani” atau “mengatur”. Berdasarkan pada definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa definisi

pengelolaan mencakup lebih dari hanya melakukan kegiatan. Ini mencakup fungsi manajemen seperti perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan untuk mencapai tujuan secara efektif.

## **b. Fungsi Sistem Pengelolaan**

Fungsi sistem pengelolaan rumah kos adalah untuk memastikan bahwa operasional rumah kos berjalan dengan lancar, efektif, dan efisien, sehingga dapat menciptakan lingkungan yang nyaman dan harmonis bagi penghuni. Namun jika kita lihat dari kacamata manajemen, dalam suatu organisasi, fungsi manajemen sangat penting. Sama seperti peran manajemen, fungsi manajemen juga harus dijalankan dengan baik dan benar karena ini menentukan keberhasilan dan keberhasilan organisasi (Sarinah Sihombing, 2014). Berikut empat fungsi manajemen:

### **a) Perencanaan (*Planning*)**

Perencanaan adalah fungsi awal manajemen yang dimulai dengan penetapan tujuan dan kemudian menetapkan strategi untuk mencapai tujuan tersebut. Perencanaan mencakup menentukan tujuan apa yang ingin dicapai di masa depan dan apa yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut. Berdasarkan waktu yang dibutuhkan untuk mencapainya, tujuan organisasi dapat dibagi menjadi dua kelompok:

- (1) Tujuan jangka panjang, yang merupakan tujuan yang ditetapkan untuk jangka waktu yang cukup lama, biasanya lebih dari lima tahun, dan berfungsi sebagai pedoman bagaimana suatu organisasi akan berkembang dan berkembang menjadi suatu perusahaan.
- (2) Tujuan jangka menengah, yang merupakan penjabaran dari tujuan jangka panjang dan biasanya akan dicapai dalam rentang waktu yang lebih singkat

(3) Tujuan jangka pendek ini merupakan penjabaran waktu kurang dari 1 tahun yang dimana terhubungnya operasional rutin organisasi. Setelah ditetapkan tujuan organisasi lalu direncanakan untuk pencapaian tujuan (Ali, 2008).

b) Pengorganisasian (*Organizing*)

Pengorganisasian adalah suatu proses memperoleh dan mengatur sumber daya perusahaan baik manusia, modal, dan teknologi untuk dapat secara baik menjalankan rencana yang sudah dibuat dan mencapai tujuan organisasi. Pembentukan staff merupakan pemilihan dan penempatan sumber daya manusia yang akan melaksanakan rencana kegiatan yang telah disusun sehingga akan dapat berjalan dengan baik dan tepat (Ali, 2008).

c) Penggerakan (*Actuating*) Penggerakan adalah fungsi manajemen yang bertujuan untuk memberikan panduan dan panutan kepada karyawan sehingga kegiatan operasional akan berjalan sesuai dengan yang diinginkan oleh organisasi. Penggerakan berkaitan dengan kepemimpinan seseorang terhadap orang lain dan membentuk suasana yang kondusif dan dinamis sehingga karyawan termotivasi untuk bekerja dan mencapai tujuan organisasi (Kurniawan, 2005).

d) Pengawasan (*Controlling*)

Pengawasan atau *controlling* adalah proses kegiatan untuk memastikan bahwa aktivitas yang terjadi sesuai dengan aktivitas yang telah direncanakan. Hal ini melibatkan berbagai macam elemen diantaranya:

- 1) Menetapkan standar prestasi kerja
- 2) Mengukur prestasi kerja saat ini
- 3) Membandingkan prestasi kerja dengan standarnya
- 4) Mengambil tindakan korektif bila terdapat penyimpangan (Ali, 2008).

### **c. Peran Sistem Pengelolaan**

Dalam pengendalian, manajer (Pemimpin) harus memastikan bahwa setiap pihak menjaga kualitas kerjanya dengan baik dan mencapai target individu masing-masing (Sarinah Sihombing, 2014). Seperti pada teori sistem (Ludwig von Bertalanffy, 1968), Sistem adalah kumpulan elemen yang saling berinteraksi. Dalam pengelolaan, semua bagian harus berfungsi secara harmonis untuk mencapai tujuan bersama. Dalam usaha kos-kosan, sistem pengelolaan yang baik memiliki peran krusial dalam menciptakan lingkungan yang nyaman bagi penghuni sekaligus memastikan keberlanjutan usaha. Dalam konteks ekonomi syariah, pengelolaan yang optimal juga harus memperhatikan prinsip keadilan, transparansi, dan kebermanfaatan bersama.

## **2. Sistem Pengelolaan Rumah Kos**

### **a. Sistem Pengelolaan Administrasi**

Sistem pengelolaan administrasi merujuk pada rangkaian proses dan kegiatan yang terstruktur dalam mengatur berbagai aspek operasional suatu organisasi atau perusahaan. Pengelolaan ini mencakup pengaturan kebijakan, pendataan, dan penyimpanan informasi yang diperlukan untuk mencapai tujuan organisasi secara efisien. Dr. Sondang Siagian menyatakan bahwa administrasi dapat didefinisikan sebagai keseluruhan proses kerja sama antara dua atau lebih individu yang didorong oleh rasionalitas untuk mencapai tujuan tertentu (Sondang P., 2012).

Peran administrator sangat penting dalam mengelola data penghuni Rumah kost, mengelola data kamar kost, serta mengelola transaksi pemesanan. Sistem ini juga memungkinkan pelanggan untuk memesan kamar indekos secara online, serta memudahkan proses transaksi pemesanan dan pengelolaan keuangan.

Dilihat dari kacamata ekonomi syariah, sistem pengelolaan Rumah kos juga harus memperhatikan aspek keuangan dan hukum. Misalnya,

dalam perjanjian sewa-menyewa, harus diperhatikan bahwa penghuni Rumah kos tidak berhak atas upah yang telah ditentukan jika tidak memerlukan lagi, tetapi masih dalam waktu berlakunya perjanjian. Jika (pemilik kamar) dalam keadaan sakit yang tidak memungkinkan untuk bekerja sesuai dengan isi perjanjian, maka ia masih berkewajiban membayar upah penuh kecuali jika terdapat halangan yang memungkinkan *mustajir* (penghuni kost) membatalkan perjanjian. (Ode, 2020).

#### **b. Sistem Pengelolaan Ruangan**

Pengelolaan ruangan dalam sistem pengelolaan Rumah kos memiliki peran penting dalam memastikan kenyamanan dan keamanan penghuni. Ruangan yang dikelola dengan baik dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni dan meningkatkan kepuasan mereka terhadap fasilitas yang disediakan. Dalam sistem pengelolaan kos-kosan, pengelolaan ruangan meliputi beberapa aspek, seperti Pengelolaan Kamar, Dimana pengelolaan kamar meliputi pengelolaan ketersediaan kamar, pengelolaan status kamar, dan pengelolaan fasilitas yang disediakan di dalam kamar. Sistem pengelolaan Rumah kos harus memungkinkan pengelolaan kamar yang efektif dan efisien untuk memastikan bahwa kamar-kamar yang tersedia dapat digunakan dengan baik. Pengelolaan Fasilitas: Pengelolaan fasilitas meliputi pengelolaan layanan jasa seperti *laundry*, warung makan, akses internet, *furniture*, dan sebagainya. Sistem pengelolaan Rumah kos harus memungkinkan pengelolaan fasilitas yang efektif dan efisien untuk memastikan bahwa fasilitas yang disediakan dapat digunakan dengan baik.

#### **c. Sistem Pengelolaan Keamanan**

Pengelolaan keamanan meliputi pengelolaan akses ke ruangan, pengelolaan pengawasan, dan pengelolaan keamanan lainnya. Sistem pengelolaan Rumah kos harus memungkinkan pengelolaan keamanan

yang efektif dan efisien untuk memastikan bahwa penghuni dapat tinggal dengan aman. Sistem pengelolaan Rumah kos harus memungkinkan pengelolaan keamanan yang efektif dan efisien (Wanda & Assholikin, 2020).

#### d. Sistem Pengelolaan Kebersihan

Rumah kos adalah sebuah hunian yang dipergunakan oleh sebagai kelompok masyarakat sebagai tempat tinggal sementara atau sebuah hunian yang dipergunakan oleh masyarakat sebagai tempat tinggal sementara. Dalam pemilihan kelayakan tempat tinggal, beberapa kriteria yang dapat mempengaruhi masyarakat umum adalah sanitasi air bersih, pembuangan sampah, transportasi, fasilitas, keamanan, bebas banjir, dan model rumah. Kebersihan adalah lingkungan yang bersih dari pencemaran udara, pencemaran air, dan sampah. Pengelolaan sampah perlu dilakukan secara berwawasan lingkungan untuk mengurangi dampak negatif. Strategi pemberdayaan masyarakat dapat dilakukan secara individual maupun kolektif untuk meningkatkan kesadaran dan pengetahuan tentang kebersihan (Saifuddin Gehapasa & Kesehatan, 2016).

### 3. Prinsip Ekonomi Syariah

#### a. *Tauhid* (Keyakinan)

Tauhid adalah dasar ajaran Islam. Melalui tauhid, manusia menyaksikan bahwa "tidak ada sesuatupun yang layak disembah selain Allah" dan bahwa "tidak ada pemilik langit, bumi, dan isinya, selain daripada Allah", karena Allah adalah pencipta alam semesta dan isinya, serta pemiliknya, termasuk pemilik manusia dan semua sumber daya yang ada dalam Islam. Seperti yang tertuang pada QS. Al-An'am: 162

قُلْ إِنَّ صَلَاتِي وَنُسُكِي وَمَحْيَايَ وَمَمَاتِي لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

*Artinya: "Sesungguhnya salatku, ibadahku, hidupku, dan matiku hanyalah untuk Allah, Tuhan semesta alam.*

(QuranNU,2019)

Dengan demikian, segala sesuatu diciptakan dengan tujuan. Diciptakan dengan tujuan untuk beribadah kepada-Nya, segala tindakan manusia dalam hubungannya dengan alam dan sumber daya, serta dengan manusia (mu'amalah), dibingkai dalam kerangka hubungan dengan-Nya. Karena itu, manusia akan bertanggung jawab atas segala tindakan mereka, termasuk tindakan ekonomi dan bisnis, kepada-Nya (Sunreni, 2011).

**b. Adl (Adil)**

Allah menciptakan segalanya, dan salah satu sifat-Nya adalah adil; Dia tidak membeda-bedakan makhluk-Nya secara *dzalim*. Sebagai khalifah di bumi, manusia harus menjaga hukum Allah di bumi dan memastikan bahwa semua sumber daya digunakan untuk kebaikan semua orang, supaya setiap orang mendapat manfaat darinya secara adil dan adil. Seperti yang tertuang dalam Q.S *Al Hujurat* ayat 9:

وَإِنْ طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَغَتْ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَى فَقَاتِلُوا الَّتِي تَبْغِي

حَتَّى تَفِيءَ إِلَى أَمْرِ اللَّهِ فَإِنْ فَاءَتْ فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ

الْمُقْسِطِينَ ﴿٩﴾

*Artinya: “Jika salah satu dari keduanya berbuat aniaya terhadap (golongan) yang lain, perangilah (golongan) yang berbuat aniaya itu, sehingga golongan itu kembali kepada perintah Allah. Jika golongan itu telah kembali (kepada perintah Allah), damaikanlah keduanya dengan adil. Bersikaplah adil! Sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang bersikap adil.” (QuranNU,2019)*

Allah meminta orang untuk bertindak adil. Tidak menzalimi dan tidak dizalimi adalah adil dalam Islam. Nilai ini memiliki konsekuensi ekonomi, yaitu seseorang tidak boleh mengejar keuntungan pribadi jika itu merugikan orang lain atau merusak alam. Keadilan akan membagi manusia menjadi berbagai kelompok. Dalam hukum Islam, keadilan

juga berarti keseimbangan antara kewajiban yang harus dipenuhi oleh manusia (mukallaf) dengan kemampuan mereka untuk melakukannya. Dalam usaha peningkatan ekonomi, prinsip adil atau keadilan merupakan induk utama dalam menciptakan pemerataan dan kesejahteraan, oleh karena itu, pembagian harta tentunya harus disalurkan pula kepada yang lebih membutuhkan, bukan hanya serta merta memenuhi kebutuhan si "kaya" saja (Mujahidin, 2007).

### c. *Shiddiq* (Transparansi)

Dalam perspektif Islam, *shiddiq* (الصِّدْق) memiliki makna yang luas dan mendalam. Secara bahasa, *shiddiq* berasal dari akar kata Arab "shadaqa" yang berarti benar, jujur, atau sesuai dengan kenyataan. Seperti pada firman Allah pada Q.S *At Taubah* sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَكُونُوا مَعَ الصَّادِقِينَ ﴿١١٩﴾

*Artinya: orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tetaplah bersama orang-orang yang benar!* (QuranNU,2019)

Secara istilah, *shiddiq* tidak hanya mencakup kejujuran dalam ucapan, tetapi juga dalam tindakan, niat, dan hubungan antar manusia. Ketika diterapkan dalam konteks transparansi, *shiddiq* menjadi prinsip yang menuntut kejujuran, keterbukaan, dan kejelasan dalam berbagai aspek kehidupan. *Shiddiq* menuntut konsistensi antara apa yang dikatakan dan dilakukan. Misalnya, jika seseorang menjanjikan sesuatu, maka ia harus memenuhinya sesuai janji tersebut (Mujahidin, 2007).

### d. *Amanah* (Kepercayaan)

*Amanah* secara bahasa berasal dari akar kata Arab "amana" yang berarti kepercayaan, tanggung jawab, atau sesuatu yang harus dijaga. Secara istilah, *amanah* adalah prinsip dalam Islam yang menuntut seseorang untuk menjaga, melaksanakan, dan mempertanggungjawabkan kepercayaan atau tanggung jawab yang

diberikan kepadanya, baik dari Allah SWT maupun sesama manusia. Dalam hubungan sosial, amanah mencakup menjaga rahasia, memenuhi janji, dan menjalankan tugas dengan jujur serta profesional. Misalnya, dalam pekerjaan, seorang karyawan memiliki amanah untuk bekerja sesuai dengan tanggung jawab yang diberikan (Mujahidin, 2007).

**e. Maslahah (Kemanfaatan)**

*Maslahah* adalah konsep dalam Islam yang berarti kemanfaatan atau kebaikan yang diusahakan untuk mendatangkan manfaat dan menghindarkan kerugian atau bahaya. Secara istilah, *maslahah* merujuk pada segala sesuatu yang membawa manfaat dan mencegah kerusakan (*mafsadah*), baik dalam kehidupan dunia maupun akhirat. Seperti yang tertuang pada surah Al Baqarah 2: 219

يَسْأَلُونَكَ عَنِ الْخَمْرِ وَالْمَيْسِرِ قُلْ فِيهِمَا إِثْمٌ كَبِيرٌ وَمَنَافِعُ لِلنَّاسِ وَإِثْمُهُمَا أَكْبَرُ مِنْ نَّفْعِهِمَا  
وَيَسْأَلُونَكَ مَاذَا يُنْفِقُونَ قُلِ الْعَمَلُ كَذَلِكَ يُبَيِّنُ اللَّهُ لَكُمْ الْآيَاتِ لَعَلَّكُمْ تَتَفَكَّرُونَ ﴿٢١٩﴾

*Artinya : Katakanlah, “Pada keduanya terdapat dosa besar dan beberapa manfaat bagi manusia. (Akan tetapi,) dosa keduanya lebih besar daripada manfaatnya.” Mereka (juga) bertanya kepadamu (tentang) apa yang mereka infakkan. Katakanlah, “(Yang diinfakkan adalah) kelebihan (dari apa yang diperlukan).” Demikianlah Allah menerangkan ayat-ayat-Nya kepadamu agar kamu berpikir (QuranNU,2019)*

Konsep ini sering menjadi landasan utama dalam penetapan hukum Islam untuk menjaga kesejahteraan manusia. Kewajiban ekonomik setiap orang disesuaikan dengan kemampuan mereka dan peran mereka sebagai normatif dalam struktur sosial (Mujahidin, 2007).

**B. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu berfungsi sebagai salah satu acuan penting bagi penulis dalam melaksanakan penelitian ini, karena mampu memberikan landasan teoritis yang lebih mendalam dan memperkaya perspektif yang

digunakan (Padaniyah & S.Pd, M.Si, 2021). Penulis memilih beberapa penelitian berikut sebagai referensi, guna memperluas wawasan, memperkuat argumen, serta menambah kedalaman kajian dalam penelitian ini.

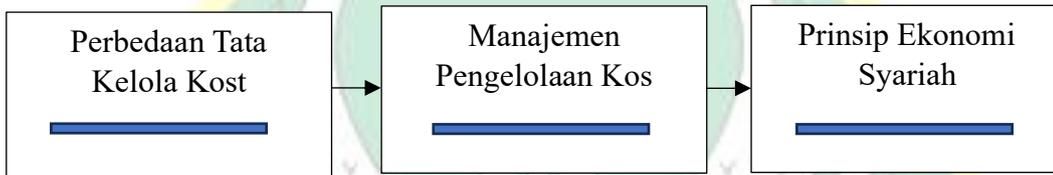
*Tabel 1. 1 Penelitian Terdahulu*

NO	JUDUL	HASIL	PERBEDAAN
1.	Sistem Pengelolaan Biaya di Kompleks IAIN Ambon dalam Perspektif Ekonomi Islam (Ode, 2020)	Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem pengelolaan kos-kosan di kompleks IAIN Ambon memiliki kelebihan dan kekurangan. Kelebihan termasuk kemampuan sistem untuk mengatur dan mengawasi penggunaan fasilitas dan sumber daya. Kekurangan termasuk kemampuan sistem untuk mengatur dan mengawasi penggunaan sumber daya yang tidak efektif dan efisiensi.	Pada penelitian yang penulis angkat pada judul ini memiliki kelebihan yaitu pada penelitian lapangan yang dilakukan, objek penelitian yang digunakan adalah pada kos khusus putri sehingga yang membedakan dengan penelitian yang dilakukan (Ode,2020) ditemukan Adanya perbedaan signifikan pada prinsip keadilan yang ada dalam perspektif ekonomi syariah, serta penggunaan fasilitas, sistem pengelolaan internal pada rumah kos. Juga sistem keadilan yang digunakan para pemilik kos yang nantinya menjadi acuan pada penelitian yang penulis angkat.
2.	Determinan Keputusan Mahasiswa Ekonomi Syariah Memilih Rumah Kost (Studi Kasus Mahasiswa Prodi Ekonomi Syariah) (Sumarni & Wahyuni, 2021)	Hasil penelitian menunjukkan bahwa beberapa faktor yang mempengaruhi keputusan mahasiswa ekonomi syariah untuk tinggal di rumah kost adalah kondisi kehidupan bersama. Faktor-faktor ini termasuk dinamika kehidupan bersama yang selaras dan harmonis serta kebersamaan di masyarakat. Kehidupan bersama yang rukun dan harmonis memungkinkan	Pada penelitian yang penulis angkat pada judul ini memiliki kekurangan dimana banya sekali faktor yang mempengaruhi dinamika dalam kehidupan di lingkungan Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, dengan salah satu contohnya adalah keluhan masyarakat terhadap lingkungan kos yang tidak mematuhi aturan kemasyarakatan yang berlaku, juga adanya persitegangan antara penghuni kos yang satu dengan lainnya. Dari faktor ini tentunya mempengaruhi kualitas hidup mereka dan fokus pada pendidikan para

		mahasiswa untuk meningkatkan kualitas hidup mereka dan fokus pada pendidikan mereka.	penghuni kos dan masyarakat sekitar.
3.	Konsep Al-Ijarah pada Sistem Sewa Menyewa Rumah Kos, Studi pada Rumah Kos di Kota Pekanbaru-Riau (MH et al., 2020)	. Studi ini melihat rumah kos di Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, dan menemukan bahwa sistem sewa menyewa ini memiliki dampak sosial ekonomi yang signifikan dan positif terhadap kehidupan masyarakat setempat.	Pada penelitian yang penulis angkat pada judul ini ditemukan perbedaan hasil yang cukup signifikan serupa dengan penelitian oleh (MH et al., 2020) dilihat dari sisi dampak sosial ekonomi di lingkungan sekitar kos. Namun yang menjadi perbedaan adalah dimana dalam penelitian dengan judul yang penulis angkat adanya sisi negatif dari pandangan sosial masyarakat dimana, pada salah satu wilayah Rt ditemukan adanya sedikit konflik internal yang telah terselesaikan, namun menjadi catatan negatif adanya sisi konflik kerukunan antara penghuni kos dan juga masyarakat sekitar.
4.	Perancangan Manajemen Pengelolaan Rumah Kos Berbasis Web (Wanda & Assholikin, 2020)	Hasil penelitian menunjukkan Manajemen Pengelolaan Kos berguna sebagai media informasi yang lengkap mengenai semua transaksi ditempat kos. Penyewa tidak perlu membuat rekapan atau salinan setiap transaksi terjadi karena akan menghabiskan waktu untuk membuatnya.	Pada penelitian yang penulis angkat pada judul ini ditemukan perbedaan hasil dimana untuk penyewaan masih adanya keterbatasan teknologi dalam sistem pembayaran kos dimana masih menggunakan tunai dan hanya menyerahkan langsung kepada pemilik/pengelola kos, sehingga untuk keefisienan masih belum cukup modern pada kelasnya.
5.	Peran Kontrol Sosial untuk Mengontrol Perilaku Kost Mahasiswa di Lingkungan Kampus Universitas Mulawarman Samarinda(Hamzah. (2015),	Hasil penelitian menunjukkan bahwa kontrol sosial sangat penting untuk menjaga keharmonisan sosial dan memastikan bahwa perilaku mahasiswa kost sesuai dengan norma dan prinsip masyarakat setempat	Pada penelitian yang penulis angkat pada judul ini ditemukan perbedaan hasil penelitian, dimana ada beberapa bagian di wilayah sekitar Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto yang masih terjadi konflik antara penghuni sekitar dan penghuni kost, namun dikarenakan konflik tersebut

			internal dan peneliti tidak diperkenankan untuk mengetahui lebih jauh maka penulis menyimpulkan bahwa penjagaan tetap diupayakan oleh pemilik kos namun masalah internal dapat diselesaikan dengan baik serta diantisipasi agar tidak terjadi hal serupa dikedepannya, demi menjaga ketertiban masyarakat.
--	--	--	--

### C. Kerangka Pemikiran



Pengelola Rumah kos merupakan pelaku dalam aktivitas ekonomi mikro yang mengatur semua kegiatan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Dalam ekonomi syariah, mereka harus mengelola transaksi dan hubungan ekonomi berdasarkan prinsip-prinsip yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadits. Pengelola properti secara aktif merencanakan, mengorganisasikan, dan mengendalikan aset properti dengan tujuan mencapai efisiensi dan produktivitas aset tersebut.

Pengelolaan dalam konteks kos-kosan, mengharuskan pengelola untuk menetapkan harga sewa, merawat fasilitas, mengelola penghuni, dan mengatur operasional harian. Mereka juga menentukan tujuan bisnis, seperti profitabilitas dan kelancaran operasional, serta menyusun struktur organisasi pengelolaan kos, termasuk pengurus, pengawas, dan pembantu rumah tangga. Pengelola memantau kinerja properti dan membuat keputusan strategis untuk meningkatkan nilai serta layanan kos-kosan.

Sebagai bagian dari sistem ekonomi yang didasarkan pada perspektif Islam, para pengelola Rumah kos menerapkan prinsip ekonomi syariah yang

meliputi keadilan, kejujuran, dan kerja sama. Mereka menghindari *riba* (bunga), *gharar* (ketidakpastian), dan *maysir* (spekulasi) dalam setiap transaksi. Para pengelola menetapkan harga sewa secara adil dan transparan, yang tidak merugikan baik penyewa maupun pemilik kos, serta memperhatikan keseimbangan antara aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan.

Pengelola juga bertanggung jawab menjaga fasilitas dan keamanan penghuni sebagai bentuk amanah yang harus diemban dalam menjaga aset properti. Pendapatan dari Rumah kos, yang berasal dari sewa kamar, harus dikelola sesuai dengan prinsip *'urf* (tradisi yang adil) dan *iqtishad* (moderasi), tanpa melibatkan unsur *riba* dalam transaksi pembayaran. Dalam melayani penghuni, pengelola Rumah kos berpegang pada prinsip *ihsan* (pelayanan terbaik), yang mencakup tanggung jawab untuk menjaga kebersihan, keamanan, dan kenyamanan penghuni.

Pemeliharaan fasilitas harus dilakukan secara berkala dan disesuaikan dengan kebutuhan. Dengan menerapkan prinsip amanah, para pengelola memastikan bahwa penghuni merasa nyaman dan terlayani dengan baik. Penerapan prinsip-prinsip syariah seperti keadilan, transparansi, amanah, dan masalah bukan hanya meningkatkan kualitas pengelolaan, tetapi juga memberikan manfaat yang lebih besar bagi kedua belah pihak, baik dari segi ekonomi maupun spiritual.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Pendekatan dan Jenis Penelitian**

Pendekatan kualitatif dalam penelitian observasi lapangan, menurut (Creswell, 1991), merupakan metode yang bertujuan untuk mengeksplorasi dan memahami makna dari fenomena sosial melalui interaksi langsung dengan subjek di lingkungan alami mereka. Penelitian kualitatif adalah metode yang digunakan untuk memahami makna yang diberikan oleh individu atau kelompok terhadap suatu masalah sosial atau kemanusiaan. Ini melibatkan pengumpulan data yang mendalam melalui wawancara, observasi, dan analisis dokumen

Pendekatan kualitatif merupakan pendekatan yang sesuai untuk analisis sistem pengelolaan kos-kosan. Karena dalam penelitian ini, peneliti lebih memfokuskan pada pengumpulan data yang lebih dalam dan analisisnya yang lebih subjektif. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode wawancara dan observasi untuk mengumpulkan data dan memahami lebih lanjut tentang sistem pengelolaan Rumah kos.

Analisis kualitatif memungkinkan peneliti untuk memahami lebih lanjut tentang bagaimana sistem pengelolaan Rumah kos dipahami dan digunakan oleh para penghuni kos serta bagaimana sistem tersebut mempengaruhi keputusan mereka dalam memilih tempat tinggal (Yakin, 2012). Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yang dikenal sebagai penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif kualitatif adalah jenis penelitian yang mendeskripsikan atau menggambarkan sesuatu secara rinci dan mendalam (Yakin, 2012).

#### **B. Tempat dan Waktu Penelitian**

##### **a. Tempat Penelitian**

Penelitian ini akan dilaksanakan di Rumah Kos Adem Ayem yang bertempat di lingkungan Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri

Purwokerto dengan alamat RT 04, Kelurahan Purwanegara, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas.

b. Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada bulan Mei s.d Oktober 2024. Untuk memastikan bahwa data dan informasi lapangan sesuai dengan kondisi aktual, peneliti akan berusaha semaksimal mungkin untuk memanfaatkan waktu tersebut.

### C. Subjek dan Objek Penelitian

a. Subjek Penelitian

Subjek penelitian merujuk pada narasumber atau informan yang memberikan data atau informasi terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti. Dalam konteks penelitian, subjek juga dapat berarti fenomena, benda, atau individu yang relevan dengan topik penelitian (Nashrullah., et al 2023). Adapun subjek dalam penelitian ini adalah pemilik atau pengelola kos, penghuni kos, dan juga masyarakat sekitar, dikarenakan penelitian ini berfokus pada bagaimana sistem pengelolaan Rumah kos mempengaruhi pengelolaan biaya, pengelolaan ruangan, dan pengelolaan kesehatan.

b. Objek Penelitian

Objek penelitian merujuk pada sasaran isu yang akan dibahas dan yang akan dilakukan penelitian atau yang akan diselidiki melalui riset sosial (Nashrullah et al., 2023). Adapun objek penelitian disini adalah sistem pengelolaan rumah kos “Adem Ayam” yang berada di lingkungan Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, yang dimana banyak dihuni oleh kalangan mahasiswa maupun karyawan sekitar kampus.

### D. Metode Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data yang umum digunakan dalam penelitian kualitatif deskriptif. Dalam konsepnya, observasi adalah suatu teknik yang digunakan untuk mencari dan mendapatkan informasi serta data secara langsung di lapangan (Saifuddin, 2013). Observasi dalam penelitian ini dilakukan dengan cara langsung mendatangi tempat penelitian Rumah kos di sekitar Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto yang berada di Rw 01.

b. Wawancara

Wawancara adalah sebuah dialog antara dua individu, yaitu pihak yang melakukan pertanyaan untuk memberikan atau memperjelas berbagai masalah yang signifikan, dan pihak yang diwawancara memberikan respons terhadap pertanyaan yang diajukan oleh pewawancara atau penanya. Wawancara dalam penelitian ini memakai jenis wawancara terstruktur (Made Laut Merta, 2020). Wawancara dalam penelitian ini dilakukan kepada pemilik ataupun pengelola Rumah kos, Pengguna kos-kosan, dan juga masyarakat sekitar yang berada dan memahami dampak adanya Rumah kos di sekitar lingkungannya.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah salah satu teknik pengumpulan data yang berupa bukti ataupun informasi yang digunakan dalam penelitian sosial untuk menelusuri sebuah informasi. "Dokumentasi dalam penelitian ini berupa gambaran umum mengenai Rumah kos di kompleks UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto untuk mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan penelitian.

## **E. Metode Analisis Data**

Mengorganisasikan urutan Analisis data adalah penggunaan analisis data deskriptif kualitatif dalam penelitian ini. Analisis data mencakup data dalam pola, kategori, dan uraian dasar. Analisis ini dilakukan untuk menganalisis berbagai aspek penelitian, termasuk kejadian, fenomena, atau keadaan secara sosial. Analisis dimulai dengan menggabungkan data yang diperoleh dari

dokumentasi, wawancara, dan observasi. Setelah data dikumpulkan, tujuan dari teknik analisis data ini adalah untuk melakukan analisis deskriptif kualitatif. Dengan langkah-langkah berikut:

a. Ringkaskan Data

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas, reduksi data berarti merangkum, memilih yang penting, memprioritaskan yang penting, dan membuang yang tidak perlu.

b. Pendistribusian Data

Setelah data direduksi, langkah berikutnya adalah menampilkan data, yang berarti mengumpulkan bahan dan mengajukan pertanyaan yang relevan.

c. Mengambil Kesimpulan

Penarikan kesimpulan atau verifikasi adalah langkah terakhir dalam analisis data kualitatif deskriptif. Peneliti akan membuat pola hubungan persamaan dan sebagainya setelah mengambil makna dari data. Selanjutnya, suatu kesimpulan yang bersifat tentative dibuat (Creswell, 1991).

## **F. Uji Keabsahan Data**

Pemeriksaan keabsahan data pada dasarnya adalah bagian penting dari tubuh pengetahuan penelitian kualitatif. Ini tidak hanya digunakan untuk membantah tuduhan bahwa penelitian kualitatif tidak ilmiah, tetapi juga digunakan untuk membuktikan bahwa penelitian yang dilakukan benar-benar adalah penelitian ilmiah dengan menguji data yang diperoleh (Sugiarto, 2017). Dalam penelitian kualitatif, uji keabsahan data meliputi uji, kredibilitas, transferabilitas, kepercayaan, dan keyakinan (Sugiyono, 2016).

Agar hasil penelitian kualitatif dapat dipertanggungjawabkan sebagai penelitian ilmiah, uji keabsahan data harus dilakukan dengan menggunakan uji kredibilitas, yang menunjukkan kredibilitas atau kepercayaan terhadap data yang dihasilkan oleh peneliti.

a. Perpanjangan Pengamatan

Perpanjangan pengamatan dapat meningkatkan kredibilitas dan kepercayaan data karena melibatkan kembali ke lapangan, melakukan pengamatan, dan

melakukan wawancara lagi dengan sumber data yang telah mereka temui dan yang lebih baru. Ini berarti bahwa hubungan antara peneliti dan sumber tersebut akan menjadi lebih kuat, lebih akrab, lebih terbuka, dan lebih percaya satu sama lain, sehingga informasi yang mereka peroleh menjadi lebih lengkap dan menyeluruh.

Perpanjangan pengamatan untuk menguji kredibilitas data penelitian berkonsentrasi pada pengujian data yang telah dikumpulkan. Jika data yang diperoleh setelah dicek kembali ke lapangan sudah benar dan dapat dipertanggungjawabkan atau kredibel, pengamatan harus dihentikan (Sugiyono, 2016).

b. Meningkatkan kecermatan dalam penelitian

Meningkatkan ketekunan atau kecermatan secara konsisten memungkinkan untuk mencatat atau mencatat dengan baik dan sistematis kepastian data dan urutan kronologis peristiwa. Salah satu cara untuk mengontrol dan mengecek apakah data yang telah dikumpulkan, dibuat, dan disajikan benar adalah dengan meningkatkan kecermatan. Untuk meningkatkan ketekunan peneliti, mereka dapat membaca buku, referensi, hasil penelitian sebelumnya, dan dokumen-dokumen yang terkait dan membandingkan hasil penelitian yang telah mereka peroleh. Oleh karena itu, peneliti akan semakin berhati-hati saat membuat laporan, yang pada akhirnya akan lebih berkualitas (Sugiyono, 2016).

c. Triangulasi

Menurut William Wiersma (1986), triangulasi dalam pengujian kredibilitas berarti memeriksa data dari berbagai sumber pada berbagai waktu. Dengan demikian, ada triangulasi sumber, metode pengumpulan data, dan waktu (Sugiarto, 2017).

1) Triangulasi Sumber

Untuk menguji kredibilitas data, peneliti menganalisis data dari berbagai sumber untuk mencapai kesimpulan. Untuk mencapai kesimpulan ini, peneliti meminta kesepakatan (member check) dari tiga sumber data (Sugiyono, 2016).

2) Triangulasi Teknik

Triangulasi teknik: Untuk menguji kredibilitas data, teknik yang berbeda digunakan untuk mengecek data dari sumber yang sama. Misalnya, observasi, dokumentasi, dan wawancara dapat digunakan untuk mengecek data. Jika metode pengujian kredibilitas data ini menghasilkan data yang berbeda, penelitian melanjutkan untuk berbicara dengan sumber data yang relevan untuk memastikan data mana yang dianggap benar (Sugiyono, 2016).

3) Triangulasi Waktu

Data yang dikumpulkan melalui wawancara di pagi hari atau sore hari saat narasumber masih segar akan lebih valid dan kredibel. Pengecekan tambahan dapat dilakukan dengan wawancara, observasi, atau metode lain dalam berbagai situasi dan waktu (Sugiyono, 2016).

4) Analisis Kasus Negatif

Dalam analisis kasus negatif, peneliti mencari data yang berbeda atau bahkan bertentangan dengan apa yang telah mereka temukan. Jika tidak ada lagi data yang berbeda atau bertentangan dengan temuan, maka peneliti masih mendapatkan data yang bertentangan dengan apa yang telah mereka temukan (Sugiyono, 2016).

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

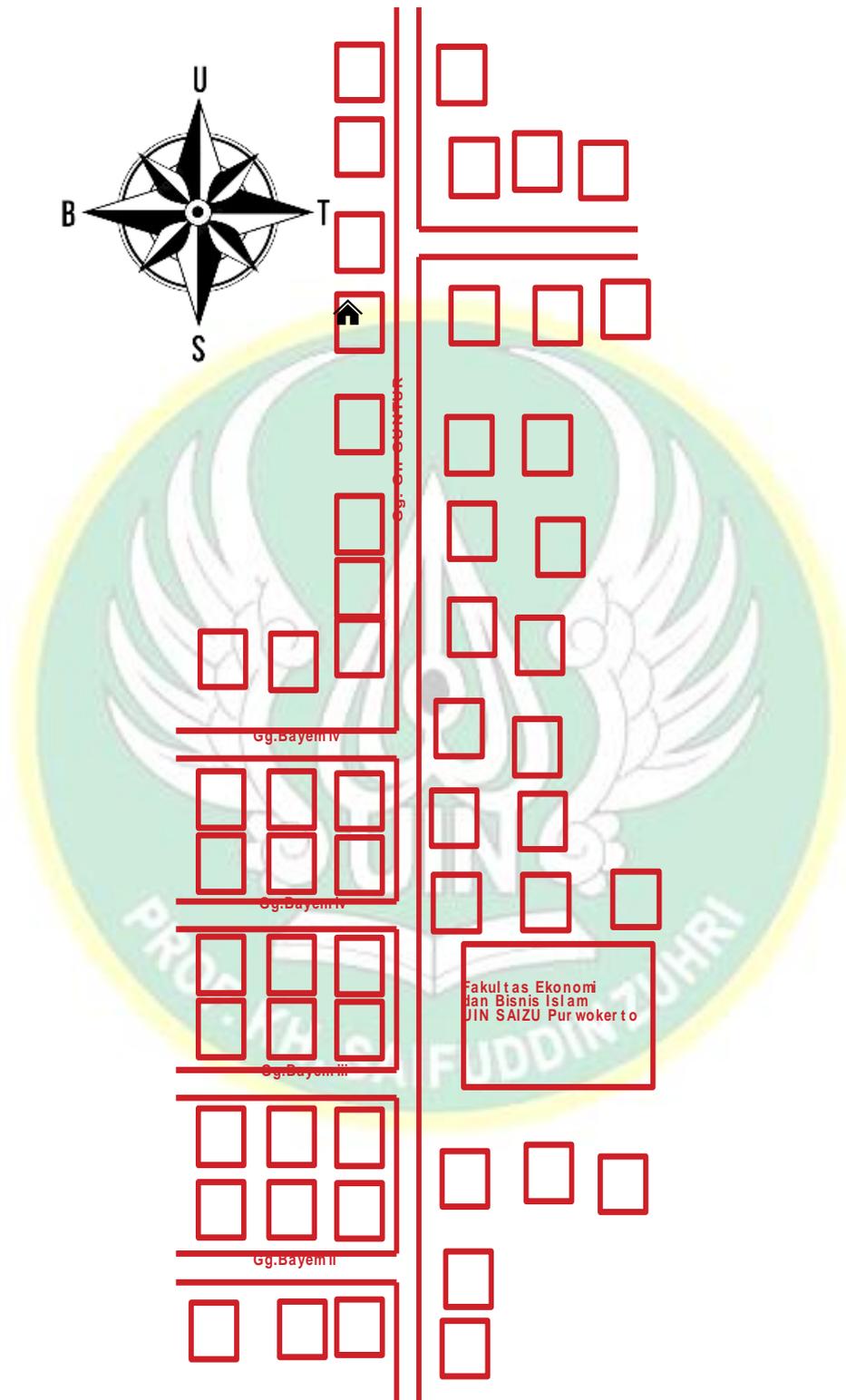
#### **A. Gambaran Umum**

##### **1. Profil Rumah kos di Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto**

Bisnis rumah Kos atau yang biasa dikenal sebagai Rumah kos adalah salah satu bidang usaha perumahan yang terletak di Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, secara administrasi berada di Rw 01, Kelurahan Karanganjing, Kecamatan Purwanegara, Purwokerto Utara. Pada kawasan ini banyak dihuni para penyewa Rumah kos yang rata-rata adalah perempuan walaupun tidak sedikit juga Rumah kos yang memang dikhususkan untuk penyewa laki-laki. Perkembangan yang terjadi pada Rumah kos di daerah ini, terjadi karena letaknya yang strategis, yaitu berdekatan dengan kampus UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto. Maka dari itu, penelitian ini telah dilaksanakan di Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, karena terdapat permasalahan yang diteliti.

Jumlah Rumah kos di Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto berjumlah Kurang lebih 27 Kos-kosan. Apa bila dilihat dari keberadaan Rumah kos dan pemiliknya, maka dapat dibedakan menjadi: (1). Rumah kos menyatu dengan kamar/rumah pengelola dan terletak dalam satu bangunan, (2). Rumah kos berada pada bangunan yang sama namun penghuni dan pengelola tidak bertempat tinggal di gedung tersebut, (3). Rumah kos dengan rumah dimana pengelola dalam lingkungan yang sama namun tempatnya berbeda gedung. Hampir semua tempat di lingkungan Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto terdapat Kos-kosan. Hal ini disebabkan banyaknya penduduk yang menetap di kalangan pelajar, yang sedang melanjutkan pendidikan di daerah tinggi yang letaknya tidak jauh dari tempat Kos-kosan, karyawan yang kantornya cukup berdekatan dengan Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, atau bahkan warga luar daerah yang hanya sementara bermukim di purwokerto.

## 2. Denah Lokasi



### 3. Deskripsi Informan

Penelitian ini menggunakan data primer dengan hasil wawancara yang peneliti lakukan dengan pemilik Kos-kosan/pengelola Kos-kosan, penghuni Kos, dan warga sekitar yang berada di lingkungan sekitar Kos-kosan di lingkungan Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, dan yang diwawancarai dalam penelitian ini adalah:

*Tabel 1. 2 Identitas Informan Penelitian*

No	Nama	Status Informan	Alamat
1.	Bapak Ha	Ketua RW 01	Rt.01, Karanganjing, Purwanegara
2.	Ibu Titi	Pengelola Kost Putri Adem Ayem	Rt 04, Karanganjing, Purwanegara
3.	Mba Luthfi	Penghuni Kost Putri Adem Ayem	Rt 04, Karanganjing, Purwanegara
4.	Mba Tiwi	Penghuni Kost Putri Adem Ayem	Rt 04, Karanganjing, Purwanegara
5.	Mba Ayuningtyas	Penghuni Kost Putri Adem Ayem	Rt 04, Karanganjing, Purwanegara
6.	Bapak Bapak Penjaga Pos Kamling (tidak menyebutkan nama)	Warga Sekitar dan Penjaga Pos Kamling Rt 01	Rt 01, Karanganjing, Purwanegara
7.	Ibu Mamake	Warga Sekitar Rt 02	Rt 02, Karanganjing, Purwanegara
8.	Ibu Hani, Ibu lin, dll	Warga Sekitar Rt, 03	Rt 03, Karanganjing, Purwanegara
9.	Ibu-Ibu pkk Rt 04 (Tidak menyebutkan nama)	Warga Sekitar Rt 04	Rt, 04, Karanganjing Purwanegara
12.	Mba Tiwi dan Luthfi	Penguhi Kost Adem Ayem	Rt, 04, Karanganjing Purwanegara

Dari tabel diatas berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik/ pengelola Kos warga sekitar dan penyewa Kos banyak ditemukan ketidak sinkronan argumen dan fakta satu dengan lainnya, namun secara keseluruhan pengelolaan Rumah Kos Adem Ayem yang berlokasi di lingkungan Rt 04 dan bertempat di sekitar Kawasan UIN Prof K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto, sudah cukup baik dalam pengaplikasiannya. Dimana fasilitas dan keunggulan yang dimiliki setiap Kos-kosan hampir sama dan sesuai dengan yang dibutuhkan para penghuni Kos. Hanya saja ada perbedaan dari segi kuantitas dan ukuran fasilitas yang diberikan berbeda-beda sesuai ukuran harga yang dibanderol pada setiap kamar.

## **B. Hasil Penelitian**

### **1. Sistem Pengelolaan Rumah Kos di Sekitar Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto**

Sistem pengelolaan Kos-kosan memang menjadi elemen krusial dalam keberlangsungan usaha Kos-kosan, terutama di kawasan sekitar kampus, seperti di Kawasan UIN Prof K.H Saifuddin Zuhri Purwokerto. Letak strategis yang dekat dengan kampus ini memunculkan permintaan yang tinggi dari para mahasiswa yang mencari tempat tinggal sementara. Melihat peluang ini, masyarakat sekitar berupaya menyediakan Kos-kosan dengan manajemen yang terstruktur, guna menarik minat penghuni dan memastikan kenyamanan mereka.

Penelitian ini mengungkapkan beberapa aspek utama dalam sistem pengelolaan kos-kosan di area ini, yang didapat melalui metode wawancara, observasi, dan dokumentasi data. Aspek-aspek ini meliputi sistem pengelolaan administrasi, penyediaan ruangan, pengelolaan kebersihan, dan aspek keamanan demi kenyamanan penghuni. Adapun hasil penelitian antara lain:

#### **a. Pengelolaan Administrasi Kos-kosan**

Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik/ pengelola Rumah kos ditemukan bahwa dalam sistem pengelolaan administrasi Adem Ayem adalah sebagai berikut :

### **1) Pengelolaan Administrasi Oleh Pemilik Kos (Putri)Adem Ayem**

Sistem pengelolaan administrasi kos yang diterapkan oleh pemilik kos dalam wawancara di atas memiliki karakteristik yang bersifat informal dan berbasis kepercayaan. Pemilik kos tidak menggunakan sistem pencatatan resmi atau platform online dalam mengelola informasi ketersediaan kamar. Sebaliknya, ia mengandalkan jaringan sosial dan komunikasi langsung dengan warga sekitar dan penghuni kos. Jika ada kamar yang kosong, pemilik kos memberi tahu tetangga agar mereka dapat menginformasikan kepada calon penyewa yang mencari tempat tinggal. Selain itu, penghuni kos yang sudah tinggal di sana sering membawa teman atau kenalannya untuk tinggal di kos tersebut.

Pendekatan ini menunjukkan bahwa sistem penerimaan penghuni kos lebih bersifat dari mulut ke mulut (word of mouth) dan berbasis trust-based networking, di mana pemilik kos mengandalkan rekomendasi dari penghuni dan warga sekitar (Buchori, 2021). Dalam hal pembayaran, pemilik kos menerapkan sistem yang fleksibel dan tidak terlalu menekan penghuni kos. Dimana sistem pembayaran yang diterapkan bersifat fleksibel dan berbasis empati, di mana pemilik kos lebih mengutamakan kenyamanan penghuni dibandingkan prosedur administratif yang ketat. Dalam sistem administrasinya, pemilik kos tidak menggunakan pencatatan keuangan yang formal seperti kwitansi atau buku catatan transaksi. Sebaliknya, ia hanya mengandalkan ingatan pribadi dalam mencatat pembayaran dari penghuni kos. Hal ini menunjukkan bahwa sistem pencatatan yang digunakan bersifat sederhana dan berbasis kepercayaan. Namun, sistem ini memiliki beberapa kelemahan, seperti risiko lupa atau adanya kemungkinan kesalahpahaman antara pemilik kos dan penghuni terkait status pembayaran.

Berdasarkan hasil wawancara dengan penghuni kost kost Adem Ayem ditemukan bahwa dalam sistem pengelolaan administrasi di rumah kos adem ayem dapat disesuaikan sebagai berikut:

### **1) Manfaat Pengelolaan Administrasi Oleh Penghuni Rumah Kost Adem Ayem**

Sistem administrasi yang diterapkan di Kost Putri Adem Ayem memiliki karakteristik yang informal dan berbasis kepercayaan, sebagaimana tercermin dalam wawancara dengan pemilik kost maupun penghuni kost. Penghuni kost membenarkan bahwa sistem penerimaan penghuni sangat sederhana dan fleksibel. Banyak penghuni yang mengenal kost ini melalui teman atau kenalan yang sudah lebih dulu tinggal di sana. Hal ini menunjukkan bahwa sistem yang diterapkan memang berbasis trust-based networking, di mana penghuni merasa nyaman dengan pendekatan informal yang dilakukan pemilik kost. Penghuni kost mengonfirmasi bahwa pembayaran dilakukan langsung ke pemilik (Bu Titi) dan sistem ini berjalan dengan lancar tanpa kendala besar. Namun, ada satu kasus penghuni yang menunggak pembayaran selama tiga bulan, di mana pemilik kost kesulitan menemui penghuni tersebut untuk menyelesaikan masalah pembayaran. Ini menunjukkan bahwa meskipun sistem berbasis kepercayaan dapat berjalan dengan baik, tetap ada risiko ketidakdisiplinan dari pihak penyewa, yang dapat merugikan pemilik kost.

Pengelolaan administrasi rumah kost "Adem Ayem" yang dikelola oleh Ibu Titi, terdapat karakteristik informal dan berbasis kepercayaan dalam menjalankan sistem administrasi dan pembayaran. Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik kos dan penghuni, sistem administrasi yang diterapkan sangat sederhana dan fleksibel, sehingga mempengaruhi pengelolaan operasional secara keseluruhan. Jika dikaitkan pengelolaan ini dengan prinsip POAC Manajemen (*Planning, Organizing, Actuating, Controlling*) dapat terlihat bagaimana

implementasi prinsip manajemen ini dapat memperbaiki atau mempertahankan keberhasilan sistem yang ada, dimana prinsip pengelolaan administrasi jika dilihat dari sisi manajemen adalah sebagai berikut:

a) *Planning* (Perencanaan)

Dalam hal perencanaan, sistem administrasi yang diterapkan di rumah kost "Adem Ayem" cenderung tidak melibatkan perencanaan yang formal. Pengelola tidak menggunakan sistem pencatatan yang baku, seperti platform online, *M-Banking* atau buku catatan transaksi yang resmi, melainkan lebih mengandalkan kepercayaan dan komunikasi langsung. Dalam hal ini, perencanaan yang ideal akan mencakup standarisasi prosedur administrasi, seperti penggunaan platform digital atau pencatatan transaksi yang lebih terstruktur. Dengan adanya perencanaan sistem administrasi yang lebih formal, pengelola bisa meminimalisir potensi masalah administratif, seperti kesalahpahaman atau ketidakjelasan dalam hal pembayaran.

b) *Organizing* (Pengorganisasian)

Dalam hal pengorganisasian, sistem administrasi yang diterapkan di rumah kost ini cukup sederhana. Pengelola tidak mengorganisir pencatatan atau sistem pembayaran secara terstruktur. Proses komunikasi antara pemilik kost dan penghuni lebih bergantung pada jaringan sosial dan kepercayaan.

c) *Actuating* (Pelaksanaan)

Pada tahap pelaksanaan, sistem administrasi yang fleksibel ini dapat berjalan dengan baik selama hubungan antara pemilik kos dan penghuni berjalan harmonis. Pemilik kost tidak terlalu ketat dalam aturan pembayaran, bahkan cenderung mengutamakan kenyamanan penghuni, yang menunjukkan sikap empatik dalam mengelola bisnis ini. Namun, kelemahan dari pendekatan yang sangat fleksibel ini adalah ketidakdisiplinan penghuni, yang dapat berisiko merugikan pemilik kost, seperti yang tercermin dalam kejadian penghuni yang

menunggak selama tiga bulan. Keberhasilan pelaksanaan sistem administrasi juga sangat bergantung pada komunikasi yang baik antara pemilik kost dan penghuni.

d) *Controlling* (Pengendalian)

Pengendalian dalam pengelolaan administrasi ini belum terlaksana dengan baik. Karena sistem yang diterapkan lebih bergantung pada ingatan pribadi dan tidak ada pencatatan yang resmi, pengelola kesulitan dalam memantau secara objektif status pembayaran dan transaksi keuangan. Kasus penghuni yang menunggak selama tiga bulan menunjukkan kurangnya pengendalian terhadap kewajiban pembayaran dan ketidakmampuan pengelola untuk mengidentifikasi masalah sejak dini.

**b. Pengelolaan Ruangannya Kost-kosan**

Berikut ini hasil wawancara mengenai sistem pengelolaan ruangan yang dilihat dari sistem pengelolaan pada kost yang ada di kompleks UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto. Sistem pengelolaan ruangan kost-kosan merupakan indikator dalam mengukur keadilan karena pengelolaan ruangan berdasar dengan fasilitas yang baik akan menghasilkan kepuasan para penghuni kost secara maksimal. Berikut penulis sajikan beberapa hasil penelitian mengenai pengelolaan ruangan oleh para Pemilik/pengelola kost dan juga para penghuni kost:

**1) Pengelolaan Ruangannya Oleh Pemilik Kos (Putri) Adem Ayem**

Menurut hasil wawancara dengan pemilik kost adem ayem Harga kost yang disebutkan Rp. 365.000 per orang untuk kamar yang diisi dua orang, dengan ukuran kamar 3 x 4 Meter persegi Dan Rp. 350.000 per orang untuk kamar yang diisi satu orang dengan ukuran 3 x 3 Meter persegi. Kost memiliki 17 kamar, terdiri dari: 2 kamar untuk 1 orang dan 15 kamar lainnya untuk 2 orang per kamar. Fasilitas yang disediakan diantaranya, 4 Kamar mandi, dan 1 dapur umum untuk memasak, Kamar

mandi luar yang digunakan bersama, Parkiran motor dalam area kost, Petugas kebersihan yang datang 3 kali seminggu, Listrik, air, dan WiFi sudah termasuk dalam biaya kost.

Halaman depan digunakan untuk jemuran, sehingga penghuni bisa memanfaatkannya secara bergantian. Secara umum, fasilitas di Kost Adem Ayem cukup lengkap dan tertata dengan baik. Namun, ada ketidakseimbangan dalam ukuran kamar dengan harga yang relative jauh berbeda untuk ukuran kamar 1 dan 2 orang, serta keterbatasan fasilitas tertentu seperti kamar mandi dan parkiran, yang bisa menjadi tantangan bagi penghuni. Berdasarkan hasil wawancara dengan penghuni kost ditemukan bahwa dalam sistem pengelolaan ruangan di beberapa kost yang ada di lingkungan RT01 s/d RT04 dapat disesuaikan sebagai berikut :

## **2) Manfaat Pengelolaan Ruang oleh Penghuni Kost Adem Ayem**

Menurut hasil wawancara dengan penghuni kost dapat diungkap bahwa, Harga kost ternyata tidak seragam dan bisa berbeda untuk setiap penghuni. Penghuni lama mendapatkan harga lebih murah, sementara penghuni baru membayar lebih mahal. Ada kebijakan kenaikan harga setiap tahun untuk penghuni baru, tetapi harga penghuni lama tetap sesuai harga awal masuk. Penghuni dilarang membicarakan harga dengan penghuni baru agar tidak menimbulkan kecemburuan. Secara umum, fasilitas di Kost Adem Ayem cukup lengkap dan tertata dengan baik. Namun, ada ketidakseimbangan dalam ukuran kamar serta keterbatasan fasilitas tertentu seperti kamar mandi dan parkiran, yang bisa menjadi tantangan bagi penghuni.

Pengelolaan ruangan di Rumah Kost Adem Ayem yang dikelola oleh Ibu Putri memiliki beberapa aspek yang perlu dianalisis dalam konteks prinsip POAC Manajemen (*Planning, Organizing, Actuating, Controlling*). Hasil wawancara dengan pemilik kos dan penghuni menunjukkan bahwa meskipun fasilitas yang disediakan cukup lengkap,

terdapat beberapa ketidakseimbangan dalam sistem pengelolaan yang mempengaruhi kenyamanan penghuni, seperti perbedaan harga antara penghuni lama dan baru, serta ketidakseimbangan dalam fasilitas kamar mandi dan parkir. Berikut adalah analisis pengelolaan ruangan berdasarkan POAC:

a) *Planning* (Perencanaan)

Dari perspektif perencanaan, pengelolaan ruangan di kost "Adem Ayam" sepertinya kurang terstruktur dalam hal penentuan harga dan alokasi fasilitas. Misalnya, harga yang diterapkan untuk kamar satu orang dan dua orang cenderung tidak seragam dan dapat menyebabkan ketidakadilan antar penghuni. Penghuni lama mendapatkan harga lebih murah sementara penghuni baru harus membayar lebih mahal, meskipun ukuran kamar tidak jauh berbeda. Perbedaan harga ini menciptakan ketidakseimbangan dan potensi kecemburuan antar penghuni, yang seharusnya dapat dihindari dengan perencanaan yang lebih matang dalam hal penetapan tarif.

b) *Organizing* (Pengorganisasian)

Dalam hal pengorganisasian, sistem pengelolaan ruangan di kost ini tampaknya berjalan sederhana, namun ada beberapa tantangan terkait alokasi fasilitas dan penataan ruangan. Fasilitas seperti kamar mandi dan parkir cenderung terbatas untuk 17 kamar, yang mengakibatkan potensi ketidaknyamanan bagi penghuni, terutama saat jam sibuk atau ketika ada banyak penghuni yang menggunakan fasilitas tersebut bersamaan. Begitu pula dengan pemanfaatan ruang jemuran di halaman depan yang digunakan secara bergantian. Selain itu, pemilik kost juga bisa mempertimbangkan untuk menambah fasilitas umum, seperti ruang kamar mandi atau parkir, agar lebih nyaman bagi penghuni.

c) *Actuating* (Pelaksanaan)

Pada tahap pelaksanaan, pengelolaan ruangan cenderung fleksibel, tetapi juga memiliki beberapa celah. Meskipun ada kebijakan harga yang berbeda antara penghuni lama dan baru, tidak ada sistem yang jelas mengenai pengaturan komunikasi harga antar penghuni. Dilarangnya penghuni lama membicarakan harga dengan penghuni baru menciptakan suasana yang tidak transparan, yang bisa memicu kecemburuan. Pemilik kost perlu melaksanakan kebijakan harga secara transparan dan terstruktur, yang bisa disampaikan dengan jelas kepada penghuni lama dan baru. Penghuni perlu diberikan penjelasan mengenai perbedaan harga dan dasar penghargaannya agar tidak menimbulkan kebingungannya. Selain itu, pemilik kos bisa memastikan ketersediaan fasilitas yang memadai dengan melakukan perbaikan atau penambahan fasilitas secara bertahap, sesuai dengan kapasitas penghuni yang ada.

d) *Controlling* (Pengendalian)

Di tahap pengendalian, pemilik kost masih kurang dalam melakukan monitoring dan evaluasi terkait pengelolaan fasilitas dan harga yang berlaku. Ketidakseimbangan fasilitas seperti kamar mandi dan parkir, serta harga yang berbeda untuk penghuni lama dan baru, mencerminkan kurangnya pengendalian terhadap masalah yang muncul dalam pengelolaan ruangan.

**c. Pengelolaan Kebersihan**

Dalam konteks pengelolaan kebersihan kos-kosan yang dilakukan di Kompleks UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto fungsi ini bertujuan untuk memastikan semua pihak yang terkait, baik penghuni kos maupun pengelola berkontribusi dalam menjaga kebersihan lingkungan kos.

Berdasarkan hasil wawancara dengan penghuni kost ditemukan bahwa dalam sistem pengelolaan kebersihan di Rumah kos Adem ayam yang ada di lingkungan RT04 dapat disesuaikan sebagai berikut :

### **1) Pengelolaan Kebersihan oleh pemilik kos (Putri)Adem ayam**

Berdasarkan wawancara dengan pemilik Kost Adem Ayam, sistem kebersihan di lingkungan kost ini ditangani oleh tenaga pembersih yang datang dua kali dalam seminggu. Fokus utama pembersihan adalah area depan kost dan dapur, sementara kebersihan dalam kamar menjadi tanggung jawab masing-masing penghuni. Pemilik kost juga menegaskan bahwa setiap kamar telah disediakan tempat sampah, sehingga seharusnya penghuni dapat menjaga kebersihan ruangnya sendiri. Sedangkan berdasarkan hasil wawancara dengan penghuni rumah kos ditemukan bahwa dalam sistem pengelolaan kebersihan Rumah kos Adem Ayam yang berlokasi di RT04 dapat disesuaikan sebagai berikut :

### **2) Manfaat Pengelolaan Kebersihan Oleh Penghuni Kost Adem Ayam**

Pendapat dari penghuni kost, Luthfi dan Tiwi, menunjukkan adanya perbedaan dalam implementasi sistem kebersihan. Mereka menyatakan bahwa proses pembersihan yang dilakukan tidak selalu merata. Salah satu keluhan utama adalah fokus pembersihan lebih sering dilakukan di dapur, sementara area halaman depan yang sering digunakan juga seharusnya dibersihkan secara rutin. Selain itu, penghuni juga menghadapi kendala dalam kebersihan kamar mandi dan dapur akibat kurangnya kesadaran penghuni lain dalam menjaga kebersihan setelah menggunakan fasilitas tersebut.

Bentuk kekurangan dari pengelolaan kebersihan di rumah kos adem ayam dapat berupa lumut yang telah lama bersarang akibat kurangnya pembersihan bangunan, alat masak yang kotor setelah digunakan bersama dan kurangnya tanggung jawab dalam penataan alat makan. Hal

ini menimbulkan ketidaknyamanan, terutama ketika tenaga pembersih kesulitan mengidentifikasi siapa yang bertanggung jawab atas kondisi dapur dan lingkungan yang kurang tertata rapih. Pengelolaan kebersihan di Rumah Kost Adem Ayem yang dikelola oleh Ibu Putri, memiliki beberapa aspek yang perlu dianalisis dalam konteks prinsip POAC Manajemen (*Planning, Organizing, Actuating, Controlling*).

Berdasarkan wawancara dengan pemilik kos dan penghuni, terlihat bahwa meskipun ada sistem kebersihan yang cukup jelas, masih ada beberapa masalah yang muncul dalam implementasinya. Pembersihan yang tidak merata, kesadaran penghuni yang rendah dalam menjaga kebersihan, dan kurangnya koordinasi dalam pengelolaan fasilitas bersama menjadi tantangan dalam menciptakan lingkungan yang bersih dan nyaman. Berikut adalah analisis pengelolaan kebersihan berdasarkan unsur manajemen:

a) *Planning* (Perencanaan)

Dari perspektif perencanaan, pengelolaan kebersihan di kost ini terbilang minim dalam perencanaan yang terstruktur. Pemilik kost hanya mengandalkan tenaga pembersih yang datang dua kali seminggu, dengan fokus pembersihan yang lebih sering dilakukan di area depan dan dapur, sementara penghuni diharapkan menjaga kebersihan dalam kamar mereka sendiri. Hal ini menyebabkan ketidakseimbangan dalam perawatan kebersihan, di mana area seperti kamar mandi, halaman, dan fasilitas bersama yang sering digunakan oleh penghuni kurang mendapatkan perhatian. Selain itu, kurangnya perencanaan terkait penanganan kebersihan ruang bersama setelah digunakan oleh penghuni juga menambah masalah.

b) *Organizing* (Pengorganisasian)

Dalam aspek pengorganisasian, sistem kebersihan yang diterapkan di kost ini memiliki beberapa kekurangan, terutama terkait dengan koordinasi dan pembagian tugas. Pembersihan dapur dan area depan merupakan tanggung jawab tenaga pembersih,

namun area lain yang digunakan bersama, seperti kamar mandi, tidak mendapatkan perhatian yang sama. Pengelolaan fasilitas bersama, seperti alat masak dan alat makan di dapur, juga tidak terorganisir dengan baik, sehingga menciptakan ketidaknyamanan bagi penghuni. Masalah ini sering kali terjadi karena kurangnya koordinasi antara penghuni dan tenaga kebersihan dalam pengaturan waktu dan ruang pembersihan. Pengelola kost perlu menyusun jadwal pembersihan yang jelas dan adil untuk seluruh area bersama, termasuk fasilitas dapur dan kamar mandi. Selain itu, pengelola bisa membuat sistem rotasi tugas kebersihan antara penghuni untuk menjaga fasilitas bersama, seperti alat masak dan alat makan di dapur. Koordinasi yang lebih baik antara penghuni dan petugas kebersihan juga penting untuk memastikan kebersihan ruangan yang optimal.

c) *Actuating* (Pelaksanaan)

Pada tahap pelaksanaan, sistem kebersihan yang ada menunjukkan ketidaksesuaian antara harapan dan kenyataan. Meskipun pemilik kost menugaskan tenaga pembersih untuk menjaga kebersihan area depan dan dapur, tidak ada pengawasan yang memadai terhadap kebersihan fasilitas bersama lainnya, terutama di kamar mandi dan ruang jemuran. Selain itu, kurangnya kesadaran dari penghuni untuk menjaga kebersihan setelah menggunakan fasilitas bersama, seperti dapur dan kamar mandi, menambah beban bagi tenaga pembersih dan menyebabkan ketidaknyamanan bagi penghuni lainnya.

d) *Controlling* (Pengendalian)

Di tahap pengendalian, pemilik kost tidak tampak melakukan monitoring yang cukup terhadap kebersihan fasilitas bersama, seperti dapur, kamar mandi, dan halaman. Hal ini menyebabkan penghuni sering mengeluh tentang kondisi kebersihan yang tidak terjaga, seperti alat masak yang kotor dan lumut yang berkembang

di area tertentu akibat pembersihan yang kurang intensif. Selain itu, tenaga pembersih juga kesulitan untuk menilai siapa yang bertanggung jawab atas ketidakberesan kebersihan tersebut. Pemilik kost perlu memonitor pelaksanaan kebersihan untuk memastikan bahwa petugas kebersihan bekerja sesuai jadwal yang telah ditentukan dan mengkoordinasi para penghuni kost agar melakukan piket secara bergantian.

#### **d. Pengelolaan Keamanan**

Sistem pengelolaan keamanan di Kompleks UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto merupakan salah satu aspek penting yang mendukung kenyamanan dan ketertiban lingkungan kos-kosan. Peraturan atau tata tertib yang dibuat oleh pengelola kos meliputi aturan tertulis dan tidak tertulis. Aturan ini dirancang sebagai bentuk kesepakatan antara pengelola dan penghuni kos sebelum penghuni mulai menempati tempat tersebut. Peraturan ini mengikat kedua belah pihak, sehingga menciptakan hubungan yang saling memahami dan mendukung keberlangsungan sistem keamanan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan penghuni rumah kos ditemukan bahwa dalam sistem pengelolaan keamanan di rumah kos adem ayam yang ada di lingkungan RT04 dapat disesuaikan sebagai berikut :

##### **1) Pengelolaan Keamanan Oleh Pemilik Kos (Putri)Adem Ayam**

Dalam pengelolaan keamanan kost, ibu Titi sebagai pemilik Kost Adem Ayam menyatakan bahwa keamanan di kos tersebut sudah cukup terjaga. Beliau menegaskan bahwa aturan di kost ini adalah tamu laki-laki hanya boleh berada di ruang tamu hingga pukul 10 malam, dan setelah itu tidak diperkenankan masuk ke dalam kamar. Selain itu, pihak RT setempat juga ikut berpartisipasi dalam menjaga keamanan dengan melakukan patroli secara berkala. Meskipun begitu, ibu Titi juga mengakui bahwa terdapat tulisan tentang CCTV di depan kost, namun

kenyataannya tidak ada CCTV yang terpasang, yang lebih bertujuan sebagai alat pencegahan daripada pengawasan langsung. Secara keseluruhan, ibu Titi merasa kost tersebut aman dan belum ada kasus serius terkait pelanggaran atau insiden yang mengkhawatirkan.

Sedangkan berdasarkan hasil wawancara dengan penghuni kost ditemukan bahwa dalam sistem pengelolaan keamanan di beberapa kost yang ada di lingkungan RT01 s/d RT04 dapat disesuaikan sebagai berikut :

## **2) Manfaat Pengelolaan Keamanan Oleh Penghuni Kost Adem Ayem**

Namun lain hanya, dalam wawancara dengan beberapa penghuni kost, seperti Mba Tiwi dan Luthfi, mereka mengungkapkan beberapa ketidaksesuaian dengan pengelolaan keamanan yang dijalankan. Meskipun ibu Titi mengatur agar tamu laki-laki hanya bisa sampai ruang tamu, kenyataannya beberapa penghuni, terutama yang memiliki pasangan, sering melanggar aturan ini, seperti membawa pacar menginap atau datang lebih dari jam 10 malam. Hal ini dibiarkan begitu saja oleh ibu Titi tanpa teguran yang tegas. Selain itu, meskipun ada tulisan tentang CCTV, penghuni kost juga merasa tidak adanya pengawasan yang memadai mengingat tidak adanya CCTV yang benar-benar berfungsi. Dalam beberapa kasus, bahkan terjadi pelanggaran pembayaran kost yang berlangsung lebih dari 3 bulan, tetapi tidak ada langkah nyata untuk menindaklanjuti hal tersebut.

Pelanggaran yang lebih signifikan yang pernah disaksikan oleh penghuni adalah adanya tamu laki-laki yang menginap di kamar tanpa izin atau pemberitahuan, yang bisa menciptakan potensi risiko bagi penghuni lainnya. Meskipun pelanggaran ini jarang terjadi, penghuni merasa bahwa sistem keamanan yang ada perlu diperbaiki agar lebih ketat dan dapat memberikan rasa aman yang lebih besar. Keberadaan CCTV yang hanya bersifat simbolis juga menjadi sorotan karena tidak efektif dalam menjaga keamanan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan warga sekitar kost ditemukan bahwa dalam sistem pengelolaan keamanan di beberapa kost yang ada di lingkungan RW 01 dapat disesuaikan sebagai berikut :

1. **Bapak-bapak penjaga pos kamling (Tidak menyebutkan nama) warga sekitar Rt 01 :** Menurut bapak-bapak penjaga pos kamling RT 01, kost-kost di sekitar lingkungan tersebut tergolong aman. Mereka rutin berjaga dari sore hingga malam hari dan selalu berkoordinasi dengan RT serta RW setempat untuk menjaga keamanan lingkungan. Meskipun di daerah lain sempat terjadi kasus kehilangan, di RT 01 sendiri belum ada kejadian serupa, sehingga penghuni merasa lebih tenang.
2. **Ibu mamake warga sekitar Rt 02 :** Di RT 02, menurut Ibu pemilik warung makan Mamake, keamanan kost kurang terpantau karena penghuni sering berganti. Meskipun begitu, keberadaan kost di sekitar area tersebut memberikan keuntungan bagi usaha warungnya. Namun, beberapa kali terjadi kehilangan helm di area parkir masjid yang belum dilengkapi CCTV. Ke depannya, diharapkan adanya pemasangan CCTV untuk meningkatkan keamanan di lingkungan tersebut.
3. **Ibu hani, Ibu iin,dll arga sekitar Rt 03 :** Pendapat serupa juga diungkapkan oleh Ibu Hani yang memiliki warung di sekitar RT 02. Menurutnya, meskipun lingkungan cukup aman, ada beberapa anak muda yang sering berkumpul dengan motor hingga malam hari, yang terkadang mengganggu ketenangan warga. Namun, sejauh ini belum ada kejadian yang membahayakan.
4. **Ibu-ibu PKK (Tidak menyebutkan nama) :** Di RT 04, menurut ibu-ibu PKK, keamanan lingkungan kost tetap terjaga karena pemilik kost merupakan warga setempat yang saling berkoordinasi. Meskipun ada beberapa anak kost yang sering pulang larut malam atau menerima tamu hingga malam hari, mereka masih dalam batas wajar dan hanya diberikan teguran ringan. Hingga saat ini, tidak ada kejadian yang mencurigakan atau mengancam keamanan penghuni kost.

Pengelolaan keamanan di Rumah Kost Adem Ayem yang dikelola oleh Ibu Putri memiliki beberapa tantangan dalam hal penerapan sistem yang efektif dan pengawasan yang optimal. Berdasarkan wawancara dengan pemilik kos, penghuni kost, dan warga sekitar, sistem keamanan yang diterapkan memiliki karakteristik yang lebih bersifat informal dan berbasis kepercayaan, yang berhubungan langsung dengan prinsip POAC Manajemen (Planning, Organizing, Actuating, Controlling). Meskipun keamanan di lingkungan kost ini dianggap cukup terjaga, beberapa masalah yang mencuat menunjukkan adanya ketidakseimbangan antara perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengendalian yang perlu diperbaiki agar keamanan lebih terjamin. Berikut adalah analisis pengelolaan keamanan berdasarkan unsur manajemen:

a) *Planning* (Perencanaan)

Dari aspek perencanaan, sistem pengelolaan keamanan di Rumah Kost Adem Ayem tampaknya kurang terstruktur dan kurang detail. Pemilik kost hanya menetapkan aturan dasar, seperti jam malam untuk tamu laki-laki, serta pengumuman mengenai keberadaan CCTV yang tidak berfungsi. Tidak ada perencanaan yang lebih lanjut dalam bentuk strategi keamanan yang lebih komprehensif dan preventif. Keberadaan CCTV yang hanya bersifat simbolis, tanpa perangkat yang benar-benar berfungsi, mengindikasikan bahwa perencanaan yang dilakukan untuk meningkatkan keamanan masih belum optimal. Pemilik kost dapat merencanakan penguatan sistem keamanan dengan lebih serius, misalnya dengan memasang CCTV yang berfungsi, mengatur jadwal patroli keamanan yang lebih terstruktur, dan mengembangkan aturan yang lebih tegas terkait tamu penghuni kos.

b) *Organizing* (Pengorganisasian)

Dalam aspek pengorganisasian, pengelolaan keamanan di kost ini belum menunjukkan adanya sistem yang jelas terkait siapa yang bertanggung jawab atas aspek keamanan sehari-hari. Meskipun ada aturan yang mengatur kedatangan tamu laki-laki dan kerjasama dengan pihak RT dalam menjaga keamanan, pelaksanaan aturan tersebut seringkali tidak

diawasi dengan ketat. Penghuni yang melanggar aturan, seperti membawa pacar menginap atau tamu datang lewat jam 10 malam, tidak mendapat teguran yang tegas. Hal ini menunjukkan bahwa sistem pengorganisasian yang ada belum cukup efektif untuk mengawasi dan menindak pelanggaran dengan tegas.

c) *Actuating* (Pelaksanaan)

Pada tahap pelaksanaan, pengelolaan keamanan kost masih terdapat ketidaksesuaian antara aturan dan pelaksanaannya. Meskipun ada aturan mengenai batasan tamu laki-laki dan pengawasan keamanan melalui patroli RT, kenyataannya pelanggaran terhadap aturan tersebut masih saja terjadi. Pemilik kost tidak memberikan teguran atau tindakan yang tegas terhadap pelanggaran yang terjadi, yang menyebabkan kurangnya kedisiplinan dari penghuni kos. Keberadaan CCTV yang tidak berfungsi juga menjadi penghalang dalam pengawasan yang lebih efektif.

d) *Controlling* (Pengendalian)

Dalam hal pengendalian, tidak ada mekanisme pengawasan yang memadai untuk memastikan bahwa sistem keamanan berjalan sesuai dengan rencana. Meskipun ada kerja sama dengan pihak RT dan patroli rutin dilakukan, pengendalian terhadap pelanggaran aturan dan pemantauan fasilitas keamanan, seperti CCTV, masih sangat minim. Tidak ada upaya konkret untuk menangani pelanggaran pembayaran yang telah terjadi selama lebih dari tiga bulan atau untuk menangani kasus tamu yang menginap tanpa izin. Hal ini menunjukkan bahwa pemilik kos tidak melakukan kontrol yang cukup ketat terhadap kegiatan yang terjadi di lingkungan kost.

## **2. Sistem Pengelolaan Rumah Kos Di Sekitar Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto Dalam Perspektif Ekonomi Syariah**

Sistem pengelolaan di Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto didasarkan pada landasan teori yang menggunakan indikator prinsip-prinsip ekonomi Islam. Dalam proses ini, pengorganisasian bertujuan untuk menentukan pengurus yang bertanggung jawab dalam menjalankan berbagai kegiatan penting guna mendukung pencapaian tujuan pengelolaan dalam bisnis kos-kosan. Seperti hasil penelitian antara lain:

**a. Prinsip *Tauhid* (Ketuhanan)**

Prinsip *tauhid* merupakan inti ajaran Islam yang menegaskan bahwa Allah SWT adalah satu-satunya Tuhan yang berhak disembah, diimani, dan ditaati. Dalam konteks pengelolaan ekonomi, termasuk sistem pengelolaan Kos-kosan, prinsip tauhid mencakup keyakinan bahwa setiap aktivitas harus dilakukan sebagai bentuk ibadah kepada Allah SWT, dengan mengikuti aturan-aturan syariah (Martoyo et al., 2022). Pengelolaan Kos-kosan menurut perspektif ekonomi syariah yang berlandaskan tauhid bertujuan untuk mencapai keseimbangan antara keuntungan duniawi dan tanggung jawab ukhrawi (Tanjung, 2023). Sistem ini tidak hanya berorientasi pada keuntungan semata tetapi juga memastikan keberkahan, keadilan, dan kemaslahatan bagi semua pihak, baik pemilik kos, penyewa, maupun lingkungan sekitarnya seperti yang tertuang pada QS. Al-An'am: 162

قُلْ إِنَّ صَلَاتِي وَنُسُكِي وَمَحْيَايَ وَمَمَاتِي لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ ﴿١٦٢﴾

*Artinya: "Sesungguhnya salatku, ibadahku, hidupku, dan matiku hanyalah untuk Allah, Tuhan semesta alam. (QuranNU,2019)*

Semua transaksi dalam sistem pengelolaan harus bebas dari unsur riba, *gharar* (ketidakpastian), dan *maysir* (perjudian). Penerapan prinsip *tauhid* dalam sistem pengelolaan Kos-kosan perspektif ekonomi syariah menegaskan bahwa aktivitas ekonomi tidak boleh lepas dari nilai-nilai ketuhanan. Setiap aspek pengelolaan harus diarahkan untuk mencari ridha Allah SWT, memprioritaskan keadilan, keberkahan, dan kemaslahatan bagi semua pihak. *Tauhid* menekankan bahwa manusia adalah khalifah di bumi

yang bertanggung jawab untuk mengelola segala sesuatu sesuai dengan kehendak Allah (Tanjung, 2023). Dalam pengelolaan Kos, ini berarti pemilik harus melihat usahanya sebagai amanah untuk memberikan manfaat kepada penghuni sekaligus sebagai bentuk ibadah.

Pengimplementasian prinsip tauhid pada Rumah kos “Adem Ayem” di Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dilakukan oleh pemilik Kos. Yang dimana pemilik Kos menjalin hubungan yang baik dengan penghuni, mengutamakan adab Islami, seperti komunikasi yang santun, sikap ramah, dan penyelesaian konflik dengan cara musyawarah. Seperti yang penulis lihat secara langsung yang terjadi di lingkungan kos-kosan khususnya Kos putri sebagian besar telah menerapkan adab dan sopan santun yang cukup baik pada sesama penghuni kost, dimana dalam melakukan tegur sapa ataupun suatu aktivitas pinjam-meminjam barang dilakukan dengan sopan dan mementingkan aspek ketauhidan, dimana hasil penelitian dilapangan ditemukan bahwa:

1) Pengelolaan keamanan berdasarkan prinsip *Tauhid* (Ketuhanan)

Prinsip Tauhid dalam ekonomi syariah menekankan bahwa segala aktivitas, termasuk dalam mengelola keamanan di lingkungan kost, harus didasarkan pada nilai-nilai ketuhanan (Hafidz Fajri et al., 2023). Dalam konteks ini, pemilik kost seharusnya menjalankan sistem keamanan dengan niat yang baik, yaitu menjaga kesejahteraan dan ketertiban penghuni. Aturan yang ditetapkan, seperti pembatasan tamu laki-laki, sejalan dengan prinsip Islam dalam menjaga batasan pergaulan dan moralitas. Namun, jika aturan ini tidak ditegakkan dengan baik, berarti tanggung jawab sebagai pemilik kost dalam menjaga amanah belum dilaksanakan secara maksimal.

2) Pengelolaan administrasi berdasarkan prinsip *Tauhid* (Ketuhanan)

Pengelolaan administrasi kos-kosan "Adem Ayem" berbasis kepercayaan mencerminkan nilai ketauhidan dalam ekonomi syariah, sudah cukup baik dalam pengimplementasiannya,

Dimana, Pemilik kos menunjukkan sikap yang tidak semata-mata berorientasi pada keuntungan, melainkan lebih mengedepankan hubungan sosial dan empati terhadap penghuni. Dalam Islam, bisnis tidak hanya mengejar profit tetapi juga harus dilakukan dengan niat yang baik dan sesuai dengan nilai-nilai ketuhanan, seperti kejujuran dan kepedulian. Namun, prinsip Tauhid juga menuntut adanya tanggung jawab dalam pengelolaan usaha, termasuk dalam pencatatan transaksi yang baik agar tidak terjadi kemudharatan bagi kedua belah pihak.

### 3) Pengelolaan ruangan berdasarkan prinsip *Tauhid* (Ketuhanan)

Dalam konteks pengelolaan ruangan, prinsip keadilan menuntut bahwa setiap penghuni mendapatkan hak yang sama sesuai dengan fasilitas yang diterima. Namun, ditemukan bahwa terdapat perbedaan harga antara penghuni lama dan baru tanpa adanya perbedaan signifikan dalam fasilitas yang diberikan. Ini berpotensi menimbulkan ketidakadilan karena penghuni baru harus membayar lebih mahal meskipun mendapatkan fasilitas yang sama dengan penghuni lama. Selain itu, keterbatasan fasilitas seperti kamar mandi dan parkir yang digunakan bersama dapat menciptakan ketidaknyamanan bagi sebagian penghuni, yang juga mencerminkan distribusi fasilitas yang kurang merata. Untuk menerapkan prinsip keadilan, pemilik kost sebaiknya menetapkan standar harga yang lebih adil dan memastikan bahwa setiap penghuni mendapatkan fasilitas yang sesuai dengan biaya yang mereka keluarkan.

#### **b. Prinsip *Adl* (Keadilan)**

Penegakan keadilan menjadi prioritas utama Al-Qur'an sebagaimana yang difirmakan oleh Allah SWT dalam surah *Al-Maidah* ayat 5:

اَلْيَوْمِ اَجَلٌ لَّكُمْ الطَّيِّبُ وَطَعَامُ الدِّينِ اَوْثُو الْكِتَابِ حِلٌّ لَكُمْ وَطَعَامُكُمْ حِلٌّ لَّهُمْ وَالْمُحْصَنَاتُ مِنَ الْمُؤْمِنَاتِ وَالْمُحْصَنَاتُ مِنَ الدِّينِ اَوْثُو الْكِتَابِ مِنْ قَبْلِكُمْ اِذَا اتَّبَعْتُمُوهُنَّ اُجُورُهُنَّ مُحْصَنَاتٍ غَيْرِ مُسْلِفَاتٍ وَلَا مُتَّخِذَاتِ اَحْدَانٍ وَمَنْ يَكْفُرْ بِالْاِيْمَانِ فَقَدْ حَبِطَ عَمَلُهُ ۗ وَهُوَ فِي الْاٰخِرَةِ مِنَ الْخٰسِرِيْنَ ﴿٢٠٦﴾

*Artinya: “Pada hari ini dihalalkan bagimu segala (makanan) yang baik. Makanan (sembelihan) Ahlulkitab itu halal bagimu dan makananmu halal (juga) bagi mereka. (Dihalalkan bagimu menikahi) perempuan-perempuan yang menjaga kehormatan di antara perempuan-perempuan yang beriman dan perempuan-perempuan yang menjaga kehormatan di antara orang-orang yang diberi kitab suci sebelum kamu, apabila kamu membayar maskawin mereka untuk menikahnya, tidak dengan maksud berzina, dan tidak untuk menjadikan (mereka) pasangan gelap (gundik). Siapa yang kufur setelah beriman, maka sungguh sia-sia amalnya dan di akhirat dia termasuk orang-orang yang rugi. (QuranNU,2019)*

Prinsip keadilan yang ditetapkan oleh Allah harus diterapkan dalam seluruh aspek kehidupan. Ketika keadilan tidak ditegakkan, maka penindasan, kekerasan, dan eksploitasi akan terus terjadi. Dalam Islam, keadilan berarti tidak berlaku zalim terhadap sesama manusia. Namun, keadilan bukan berarti harus sama rata atau sama rasa, melainkan menempatkan sesuatu pada tempatnya sesuai dengan ketentuan yang benar (Syantoso et al., 2018). Oleh karena itu, keadilan merupakan elemen penting dalam membangun sistem ekonomi yang sejalan dengan syariat Islam. Salah satu penerapan prinsip ini terlihat dalam sistem pembayaran uang Kos di Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto yang sesuai dengan konsep akad *al-rida* atau kerelaan antara kedua pihak yang bertransaksi. Juga hasil penelitian dilapangan ditemukan bahwa:

1) Pengelolaan administrasi berdasarkan prinsip *Adl* (Keadilan)

Prinsip keadilan dalam ekonomi syariah menuntut keseimbangan dalam hak dan kewajiban antara pemilik kos dan penghuni. Sistem administrasi yang fleksibel memang memberikan kenyamanan bagi penghuni, namun tanpa sistem

pencatatan yang jelas, ada potensi ketidakadilan, terutama bagi pemilik kos yang berisiko mengalami kerugian akibat ketidakdisiplinan penghuni dalam pembayaran. Idealnya, prinsip keadilan dapat diterapkan dengan membuat sistem pencatatan yang lebih transparan, misalnya dengan kwitansi sederhana atau buku catatan yang memungkinkan pemilik dan penghuni memiliki kepastian terkait status pembayaran.

2) Pengelolaan ruangan berdasarkan prinsip *Adl* (Keadilan)

Dalam konteks pengelolaan ruangan, prinsip keadilan menuntut bahwa setiap penghuni mendapatkan hak yang sama sesuai dengan fasilitas yang diterima. Namun, ditemukan bahwa terdapat perbedaan harga antara penghuni lama dan baru tanpa adanya perbedaan signifikan dalam fasilitas yang diberikan. Ini berpotensi menimbulkan ketidakadilan karena penghuni baru harus membayar lebih mahal meskipun mendapatkan fasilitas yang sama dengan penghuni lama. Selain itu, keterbatasan fasilitas seperti kamar mandi dan parkir yang digunakan bersama dapat menciptakan ketidaknyamanan bagi sebagian penghuni, yang juga mencerminkan distribusi fasilitas yang kurang merata. Untuk menerapkan prinsip keadilan, pemilik kost sebaiknya menetapkan standar harga yang lebih adil dan memastikan bahwa setiap penghuni mendapatkan fasilitas yang sesuai dengan biaya yang mereka keluarkan.

3) Pengelolaan kebersihan berdasarkan prinsip *Adl* (Keadilan)

Dalam sistem pengelolaan ruang dan kebersihan di Kost Adem Ayem, keadilan menjadi aspek penting yang perlu diperhatikan. Ketidakseimbangan dalam harga sewa antara penghuni lama dan baru, serta pembagian fasilitas seperti kamar mandi dan parkir, menunjukkan adanya ketidakadilan dalam pengelolaan. Dalam Islam, keadilan berarti memberikan hak kepada setiap individu secara proporsional. Pemilik kost sebaiknya

menerapkan kebijakan harga yang lebih transparan dan merata agar tidak terjadi kecemburuan di antara penghuni. Selain itu, fasilitas bersama seperti kamar mandi dan dapur harus dikelola dengan adil agar semua penghuni dapat mengaksesnya dengan nyaman.

#### 4) Pengelolaan keamanan berdasarkan prinsip *Adl* (Keadilan)

Prinsip keadilan menuntut adanya keseimbangan dalam kebijakan keamanan yang diterapkan di kost. Ketika aturan hanya bersifat formalitas tanpa pengawasan yang nyata, maka terjadi ketidakseimbangan dalam sistem. Misalnya, penghuni yang melanggar aturan terkait tamu atau pembayaran tetap dibiarkan, sementara penghuni lain yang menaati aturan tidak mendapatkan perlindungan yang cukup dari sistem keamanan yang seharusnya berjalan dengan baik. Untuk mencapai keadilan, pengelola kost harus menegakkan aturan dengan tegas dan adil kepada semua penghuni tanpa pengecualian.

Prinsip kerelaan ini menjadi inti dari sistem ekonomi Islam, di mana setiap transaksi didasarkan pada kesepakatan bersama dan rasa saling menghormati. Hal ini memastikan bahwa keadilan tetap terjaga dalam hubungan antara pihak-pihak yang terlibat, sekaligus memperkuat sendi-sendi ekonomi yang sesuai dengan syariat. Firman Allah dalam surah *An-Nisa*’ ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”*

Sebagaimana sabda Nabi SAW.

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لَا يَفْتَرُ فَنَّ عَنْ بَيْعٍ إِلَّا عَنْ تَرَاضٍ

*Artinya: "Dari Abu Hurairah ra, dari Nabi SAW. Bersabda, "dua orang yang berjualan beli tidak boleh berpisah, sebelum mereka saling berhubungan." (HR. al-Tirmizi) (QuranNU,2019)*

Mengenai kwintansi pada saat pembayaran uang kos, ketika bertransaksi sebaiknya disertai kwintansi sebagai tanda bukti pembayaran. Karena dikhawatirkan terjadi perselisihan dikemudian hari, sehingga dapat merugikan penghuni Kos, karena tidak ada bukti untuk menuntut hak. Dalam AL-Quran telah diperintahkan untuk menulis atau mencatat ketika melakukan kegiatan ekonomi. Sebagaimana firman Allah SWT pada surah *Al Baqarah* ayat 282 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ يَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْطِيعُ أَنْ يُمْلَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ لِيهِ بِالْعَدْلِ وَأَسْشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُوهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ه وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

*Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan)*

*lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (QuranNU,2019)*

**c. *Shiddiq* (Transparansi)**

Menurut pandangan teori menurut Quraisy Shihab, *Shiddiq* merupakan salah satu sifat mulia yang berarti jujur, benar, dan dapat dipercaya (Almunadi, 2016). Dalam konteks Islam, *shiddiq* tidak hanya mengacu pada kejujuran dalam perkataan, tetapi juga tindakan, niat, dan transparansi dalam segala aspek kehidupan (Nur Kholifatun & Randa, 2023). Transparansi, dalam pengelolaan manajemen, merujuk pada kejelasan informasi dan keterbukaan kepada semua pihak yang berkepentingan, sehingga mendorong rasa saling percaya. Penentuan harga sewa Kos harus didasarkan pada pertimbangan yang adil dan sesuai dengan kondisi pasar. Prinsip transparansi mencegah terjadinya eksploitasi kepada penyewa. Dalam konteks syariah, pengelola juga harus menghindari praktik riba, *gharar* (ketidakjelasan), dan *tadlis* (penipuan).

Prinsip ini diambil dari ajaran Nabi Muhammad SAW yang dikenal dengan gelar *Al-Amin* (yang terpercaya) dan *As-Siddiq* (yang benar). Oleh karena itu, dalam konteks pengelolaan Kos-kosan, penerapan prinsip *Shiddiq* berarti memastikan bahwa semua tindakan yang dilakukan dalam mengelola Kos-kosan harus sesuai dengan nilai kejujuran dan keterbukaan (Madani, 2021). Tentunya dalam prinsip ini pemilik Kos harus memberikan informasi yang jelas mengenai harga sewa, biaya tambahan, dan biaya lainnya. Semua biaya yang dikeluarkan oleh penghuni Kos harus disampaikan dengan rinci, tanpa adanya biaya tersembunyi atau mark-up

yang tidak sesuai dengan syariah. Dalam konteks syariah, ini berhubungan dengan prinsip keadilan dalam transaksi, di mana tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau ditipu. Dalam kontrak sewa-menyewa Kos, perlu adanya transparansi mengenai hak dan kewajiban antara pemilik dan penghuni Kos. Misalnya, apakah penghuni Kos berhak untuk mengubah kondisi ruangan, kapan dan bagaimana pembayaran harus dilakukan, serta ketentuan mengenai pengembalian deposit.

Seperti pada firman Allah pada Q.S *At Taubah* sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَكُونُوا مَعَ الصَّادِقِينَ ﴿١١٩﴾

*Artinya: orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tetaplah bersama orang-orang yang benar! (QuranNU,2019)*

Bentuk nyata penerapan *Shiddiq* adalah diharuskannya menyebutkan kondisi fasilitas seperti air, listrik, dan kebersihan tanpa menutupi kekurangan yang ada. Pemilik ataupun pengelola Kos juga wajib memberikan rincian biaya tambahan, seperti biaya perawatan atau listrik prabayar. Juga hasil penelitian dilapangan ditemukan bahwa:

- 1) Pengelolaan administrasi berdasarkan prinsip *Shiddiq* (Transparansi)

Sistem administrasi yang diterapkan di kos-kosan ini kurang memenuhi prinsip transparansi karena tidak adanya pencatatan formal dalam transaksi keuangan (Birambi & Ernawati, 2020). Keputusan pemilik kos untuk mengandalkan ingatan pribadi dalam mencatat pembayaran dapat menyebabkan kesalahpahaman antara kedua belah pihak. Transparansi dalam pengelolaan keuangan sangat penting dalam Islam untuk menghindari konflik dan menjaga kepercayaan antara pemilik dan penghuni. Penerapan sistem pencatatan yang lebih baik, seperti buku transaksi sederhana atau nota pembayaran, dapat

membantu meningkatkan transparansi tanpa menghilangkan fleksibilitas yang selama ini diterapkan.

2) Pengelolaan ruangan berdasarkan prinsip *Shiddiq* (Transparansi)

Transparansi dalam sistem pengelolaan kost sangat penting agar penghuni memahami aturan dan kebijakan yang diterapkan (Birambi & Ernawati, 2020). Namun, dalam kasus ini, ditemukan bahwa penghuni lama dilarang membicarakan harga dengan penghuni baru. Kebijakan ini mengarah pada kurangnya keterbukaan dalam pengelolaan harga, yang dapat menimbulkan ketidakpuasan dan rasa ketidakadilan di antara penghuni. Prinsip *shiddiq* menuntut adanya keterbukaan dalam komunikasi, termasuk dalam hal kebijakan harga dan fasilitas yang diberikan. Oleh karena itu, pemilik kost sebaiknya menjelaskan kepada seluruh penghuni alasan di balik perbedaan harga, misalnya dengan mempertimbangkan aspek perawatan fasilitas atau kebijakan tertentu yang diterapkan secara terbuka kepada semua penghuni.

3) Pengelolaan kebersihan berdasarkan prinsip *Shiddiq* (Transparansi)

Kebijakan harga sewa yang berbeda untuk penghuni lama dan baru, serta larangan membicarakan harga di antara penghuni, menunjukkan kurangnya transparansi dalam pengelolaan kost. Dalam prinsip ekonomi syariah, transparansi sangat penting untuk menciptakan hubungan yang jujur dan harmonis antara pemilik kost dan penghuni. Pemilik kost seharusnya menjelaskan secara terbuka mengenai sistem harga sewa dan alasan di balik kebijakan tersebut. Dengan transparansi, penghuni akan lebih memahami kebijakan yang diterapkan dan dapat menerima keputusan dengan lebih baik.

4) Pengelolaan keamanan berdasarkan prinsip *Shiddiq* (Transparansi)

Prinsip transparansi menekankan keterbukaan dalam pengelolaan suatu sistem, termasuk dalam aspek keamanan. Salah satu isu utama dalam pengelolaan keamanan di Rumah Kost Adem Ayem adalah keberadaan CCTV yang hanya bersifat simbolis tanpa benar-benar berfungsi. Ini menunjukkan kurangnya transparansi dalam pengelolaan keamanan karena penghuni diberi informasi yang tidak sesuai dengan kenyataan. Transparansi sangat penting dalam membangun kepercayaan antara pemilik kost dan penghuni, sehingga perlu ada komunikasi yang jujur terkait kebijakan keamanan yang diterapkan.

Dalam prinsip syariah, ketidakjelasan semacam ini dapat mengarah pada adanya unsur ketidakadilan, yang bertentangan dengan prinsip *Shiddiq*. Ketika pengelola kos tidak memberikan kwitansi, ini menunjukkan adanya kekurangan dalam penerapan prinsip transparansi yang menjadi dasar dalam *Shiddiq*. Pengelola Kos seharusnya memberikan kwitansi sebagai bentuk pertanggungjawaban atas uang yang telah diterima. Jika tidak ada kwitansi, penghuni Kos tidak dapat membuktikan bahwa mereka telah melakukan pembayaran secara sah, yang pada gilirannya dapat menyebabkan ketidakjelasan dalam proses transaksi tersebut. Selain itu, ketidaktransparanan ini bisa menimbulkan kesan bahwa pengelola kos tidak jujur dalam mengelola keuangan Kos-kosan. Hal ini tidak hanya merugikan penghuni Kos, tetapi juga mengurangi rasa saling percaya yang seharusnya terjalin antara kedua belah pihak.

Dalam perspektif syariah, ketidakjujuran ini dapat menimbulkan dosa, karena Islam menuntut setiap individu untuk berlaku jujur dalam setiap transaksi dan perbuatannya. Salah satu aspek utama yang berhubungan dengan penerapan prinsip *Shiddiq* adalah pentingnya membuat kontrak yang jelas antara pemilik Kos dan penghuni Kos. Kontrak sewa yang jelas akan mencakup hak dan kewajiban kedua belah pihak,

termasuk masalah pembayaran, fasilitas yang disediakan, serta pengembalian deposit. Dengan adanya kontrak yang rinci dan transparan, setiap pihak dapat memahami dengan pasti apa yang harus dilakukan dan apa yang diharapkan dari mereka. Namun, dalam kenyataannya, banyak pengelola Kos di Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto yang tidak menyediakan kontrak sewa yang cukup jelas, atau bahkan tidak menyediakan sama sekali. Padahal, kontrak sewa yang jelas dan terbuka akan meminimalisir konflik dan ketidakpahaman antara pengelola Kos dan penghuni Kos.

Kontrak tersebut juga harus memuat informasi yang transparan mengenai pembayaran, baik itu mengenai nominal sewa, cara pembayaran, dan ketentuan tentang pengembalian deposit. Sebagai contoh, pengelola Kos harus menjelaskan dengan rinci tentang prosedur pembayaran, apakah penghuni Kos harus membayar sewa setiap bulan di awal bulan, atau ada ketentuan lain. Pengelola Kos juga perlu menjelaskan ketentuan mengenai deposit, termasuk syarat pengembalian deposit setelah penghuni Kos pindah. Dengan adanya kejelasan ini, baik pemilik kos maupun penghuni kos dapat menghindari ketegangan atau perselisihan di kemudian hari.

#### **d. Amanah (Kepercayaan)**

Dalam sebuah hadis, dianjurkan kepada setiap orang yang terlibat dalam transaksi jual beli, baik sebagai penjual maupun pembeli, untuk selalu memberikan kemudahan dalam transaksi tersebut. Hal yang sama berlaku ketika seseorang menjadi pemilik utang yang telah jatuh tempo. Dianjurkan bagi pemilik utang untuk memberikan kelonggaran kepada pihak yang berutang, misalnya dengan menambah batas waktu pembayaran tanpa menambahkan syarat lain yang memberatkan pihak yang berutang. Prinsip ini mencerminkan pentingnya sifat amanah dalam interaksi ekonomi dan sosial, yang berlandaskan kejujuran, tanggung jawab, dan saling mempercayai (Fauzi & Hamidah, 2021).

Dalam konteks pengelolaan Kos, *Amanah* adalah sifat yang wajib menjadi misi kehidupan seorang muslim, termasuk dalam pengelolaan properti (Amiruddin, 2021). Sifat ini senantiasa tercermin dalam perilaku kehidupan sehari-hari dalam bentuk kejujuran, saling mempercayai, prasangka baik, dan tanggung jawab. Namun, banyak pengelola Kos yang belum sepenuhnya mengamalkan sifat amanah ini. Hal ini terlihat dari peraturan yang dibuat tetapi tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, fasilitas yang dijanjikan namun tidak memadai, hingga kurangnya transparansi dalam pelayanan.

Seperti yang tertuang pada ayah al quran surah Surah *An-Nisa* (4:58)

إِنَّ اللَّهَ يُأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ  
إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ﴿٥٨﴾

*Artinya: Allah menyuruh kamu menyampaikan amanah kepada pemiliknya. Apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah kamu tetapkan secara adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang paling baik kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat. (QuranNU,2019)*

Dalam perspektif ekonomi Islam, sistem pengelolaan Kos-kosan di kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip *Amanah*. pengelola menyediakan fasilitas yang layak dan sesuai. Hal ini menunjukkan komitmen terhadap sifat *amanah* dalam pengelolaan Kos. Seperti penerapan berikut:

- 1) Pengelolaan administrasi berdasarkan prinsip *Amanah* (Kepercayaan)

Sistem yang berjalan di kos-kosan ini sangat bergantung pada prinsip amanah, baik dari sisi pemilik kos maupun penghuni. Pemilik kos mempercayai penghuni dalam hal pembayaran tanpa sistem kontrol yang ketat, sementara

penghuni juga mempercayai pemilik kos dalam hal pengelolaan fasilitas. Namun, adanya kasus penghuni yang menunggak selama tiga bulan menunjukkan bahwa prinsip amanah bisa rentan jika tidak didukung oleh sistem pencatatan yang baik. Dalam Islam, amanah tidak hanya berarti kepercayaan, tetapi juga tanggung jawab dalam mengelola sesuatu dengan baik agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Oleh karena itu, penerapan sistem administrasi yang lebih rapi dapat memperkuat prinsip amanah dalam praktik ekonomi syariah.

2) Pengelolaan ruangan berdasarkan prinsip *Amanah* (Kepercayaan)

Kepercayaan antara pemilik kost dan penghuni sangat berperan dalam sistem pengelolaan ruangan. Penghuni mempercayai pemilik kost untuk menyediakan fasilitas yang layak sesuai dengan biaya yang mereka bayarkan. Namun, jika terjadi ketidakseimbangan dalam fasilitas yang disediakan atau ketidaksesuaian antara harga dan layanan yang diberikan, kepercayaan ini dapat terkikis. Oleh karena itu, pemilik kost harus menjalankan amanahnya dengan memberikan pelayanan yang sesuai dengan harapan dan menjaga hubungan baik dengan penghuni melalui komunikasi yang jujur dan kebijakan yang jelas.

3) Pengelolaan kebersihan berdasarkan prinsip *Amanah* (Kepercayaan)

Pemilik kost memiliki tanggung jawab moral untuk mengelola fasilitas yang telah dijanjikan kepada penghuni dengan baik. Ketika fasilitas kebersihan, seperti kamar mandi dan dapur, tidak dikelola dengan baik, maka pemilik kost dianggap kurang amanah dalam menjalankan tanggung jawabnya. Dalam Islam, amanah berarti menjaga kepercayaan yang telah diberikan. Oleh karena itu, pemilik kost sebaiknya

memastikan bahwa fasilitas yang disediakan tetap dalam kondisi layak guna dan sesuai dengan harapan penghuni. Hal ini dapat dilakukan dengan meningkatkan pengawasan terhadap kebersihan dan menegakkan aturan kebersihan yang lebih efektif.

4) Pengelolaan keamanan berdasarkan prinsip *Amanah* (Kepercayaan)

Amanah dalam ekonomi syariah menekankan pentingnya tanggung jawab dalam menjalankan suatu tugas. Dalam konteks ini, pemilik kost memiliki amanah untuk memastikan keamanan dan kenyamanan penghuni, termasuk dalam menjaga agar aturan diterapkan secara konsisten. Namun, adanya pembiaran terhadap pelanggaran, baik dalam hal tamu yang menginap tanpa izin maupun keterlambatan pembayaran, menunjukkan bahwa amanah ini belum sepenuhnya dijalankan. Untuk meningkatkan kepercayaan, pemilik kost perlu lebih tegas dalam menegakkan aturan dan memastikan bahwa setiap penghuni merasa aman.

Pemberian dispensasi kepada penghuni Kos saat jatuh tempo pembayaran, sesuai dengan akad yang telah disepakati, termasuk dalam prinsip *al-ta'awun* (tolong-menolong) (Maghrobi & Iqbal, 2024). Prinsip ini memperlihatkan bagaimana sifat amanah dapat diwujudkan melalui sikap toleransi dan kemudahan kepada penghuni Kos. Namun, untuk mencapai sistem pengelolaan Kos yang benar-benar sesuai dengan prinsip ekonomi Islam, pengelola harus memastikan bahwa peraturan yang dibuat dijalankan dengan baik, fasilitas yang dijanjikan diberikan secara layak, dan pelayanan terhadap penghuni dilakukan secara bertanggung jawab.

Sebagai penutup, prinsip *Amanah* dalam pengelolaan kos mencakup tanggung jawab untuk menjaga kepercayaan penghuni melalui kejujuran, keterbukaan, dan komitmen untuk memberikan layanan terbaik (Birambi & Ernawati, 2020). Dengan menerapkan sifat ini, pengelola tidak hanya akan membangun reputasi yang baik, tetapi juga mendapatkan keberkahan dalam

usaha yang dijalankan. *Amanah* adalah pondasi penting untuk menciptakan hubungan yang harmonis antara pengelola dan penghuni Kos, sekaligus menjadikan usaha kos sesuai dengan nilai-nilai Islam.

**e. *Maslahah* (Kemanfaatan)**

*Maslahah* secara bahasa berarti manfaat atau kebaikan. Dalam istilah syariah, *maslahah* adalah prinsip yang bertujuan mewujudkan kemaslahatan (kebaikan) bagi manusia dan mencegah kemudharatan (kerugian), baik dalam kehidupan dunia maupun akhirat. Prinsip *maslahah* mencakup pemeliharaan terhadap lima aspek utama (*al-dharuriyat al-khamsah*) (Qorib et al., 2016), Dalam konteks pengelolaan kos dengan prinsip pengelolaan syariah, penerapan *maslahah* bertujuan untuk memberikan manfaat maksimal kepada semua pihak yang terlibat, yaitu penghuni Kos, pengelola Kos, dan masyarakat sekitar.

Pengelola Kos harus menyediakan fasilitas yang memadai, seperti kamar yang bersih, keamanan yang terjamin, dan fasilitas pendukung seperti Wi-Fi, tempat parkir, dan mushala. Hal ini memberikan manfaat ekonomi bagi penghuni dan menjaga hak mereka atas fasilitas yang sesuai dengan biaya yang dikeluarkan. Harga sewa yang ditetapkan harus adil dan sesuai dengan fasilitas yang diberikan. Dalam hal penghuni mengalami kesulitan keuangan, pengelola kos dapat memberikan keringanan atau kelonggaran waktu pembayaran sebagai bentuk implementasi prinsip *al-ta'awun* (tolong-menolong).

Seperti pada penerapan di rumah kos Adem ayam sebagai berikut :

1) Pengelolaan administrasi berdasarkan prinsip *Maslahah* (Kemanfaatan)

Sistem administrasi yang fleksibel memberikan manfaat bagi penghuni karena mereka tidak merasa terbebani dengan aturan pembayaran yang ketat. Namun, manfaat ini harus seimbang dengan kepentingan pemilik kos agar tidak terjadi kerugian akibat tunggakan pembayaran atau kesalahan pencatatan. Prinsip *maslahah* dalam ekonomi syariah menghendaki adanya keseimbangan antara manfaat

bagi semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, sistem administrasi yang lebih terstruktur dapat membantu menjaga keseimbangan ini dengan tetap memberikan fleksibilitas, tetapi juga memastikan kepastian hak dan kewajiban bagi pemilik kos dan penghuni.

2) Pengelolaan ruangan berdasarkan prinsip *Maslahah* (Kemanfaatan)

Pengelolaan ruangan yang baik seharusnya membawa manfaat bagi semua pihak, baik bagi pemilik kost maupun penghuni. Dalam kasus ini, meskipun fasilitas yang disediakan cukup lengkap, keterbatasan fasilitas umum seperti kamar mandi dan parkir masih menjadi kendala. Untuk meningkatkan kemanfaatan bagi penghuni, pemilik kost bisa mempertimbangkan untuk melakukan perbaikan atau penyesuaian fasilitas agar penghuni merasa lebih nyaman. Dengan demikian, prinsip masalah dapat terwujud melalui penyediaan fasilitas yang lebih baik dan kebijakan harga yang lebih transparan.

3) Pengelolaan kebersihan berdasarkan prinsip *Maslahah* (Kemanfaatan)

Setiap kebijakan dalam pengelolaan kost seharusnya berorientasi pada kemanfaatan bagi semua pihak. Sistem pengelolaan kebersihan yang kurang efektif dapat menyebabkan lingkungan kost menjadi tidak nyaman bagi penghuni. Oleh karena itu, penerapan sistem kebersihan yang lebih baik, seperti penjadwalan piket dan penambahan tenaga kebersihan, akan memberikan manfaat yang lebih besar bagi seluruh penghuni. Selain itu, keseimbangan harga dan fasilitas juga perlu diperhatikan agar penghuni merasa mendapatkan manfaat yang sesuai dengan biaya yang mereka keluarkan.

4) Pengelolaan keamanan berdasarkan prinsip *Maslahah* (Kemanfaatan)

Keamanan yang baik di lingkungan kost tidak hanya memberikan manfaat bagi penghuni, tetapi juga bagi masyarakat sekitar. Ketika sistem keamanan berjalan dengan baik, penghuni merasa nyaman, dan lingkungan sekitar kost juga lebih tertata. Namun, dalam kasus ini, masih ada beberapa celah yang membuat penghuni merasa kurang aman, seperti lemahnya pengawasan dan tidak adanya langkah konkret dalam

menangani pelanggaran. Untuk mencapai masalah, pemilik kost perlu menerapkan kebijakan keamanan yang lebih efektif, seperti pemasangan CCTV yang berfungsi, koordinasi yang lebih baik dengan RT/RW, dan penerapan sanksi yang jelas bagi pelanggar.

Dengan prinsip *masalah*, pengelola Kos wajib menerapkan transparansi dalam hal aturan, pembayaran, dan pengelolaan fasilitas. Hal ini akan menjaga kepercayaan penghuni dan menghindarkan konflik. *Maslahah An-Nafs* dan *Al-Mal* (Qorib et al., 2016) mengharuskan pengelola untuk segera memperbaiki fasilitas yang rusak, seperti perbaikan kamar mandi atau jaringan listrik. Hal ini menjamin kenyamanan dan keselamatan penghuni Kos. Penerapan prinsip *Maslahah* dalam pengelolaan Kos berbasis syariah memastikan bahwa usaha Kos tidak hanya berorientasi pada keuntungan, tetapi juga memberikan manfaat nyata bagi penghuni, pengelola, dan masyarakat. Dalam hal ini, penerapan prinsip *Maslahah* (kemanfaatan) dapat menjadi pedoman untuk menciptakan kebijakan yang mengutamakan kebaikan bersama bagi penghuni dan pengelola Kos.

*Maslahah*, yang bertujuan mewujudkan manfaat dan mencegah kerugian, harus diterapkan dalam setiap keputusan yang diambil oleh pengelola. Hal ini mencakup pemeliharaan lima aspek utama (*al-dharuriyat al-khamsah*) yaitu agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Pada implementasi di sistem pengelolaan Kos-kosan di Kawasan UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, sudah cukup baik dalam penerapan prinsip *masalah*. Dimana pada penerapannya, pengelola Kos memberikan keringanan atau dispensasi kepada penghuni Kos yang mengalami kesulitan dalam pembayaran, dengan syarat-syarat tertentu. Kebijakan ini menunjukkan penerapan *Maslahah* dalam menjaga hak penghuni Kos, sekaligus memberikan kelonggaran yang tidak memberatkan pengelola.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilaksanakan maka dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Sistem pengelolaan Rumah kos “Adem Ayem” di sekitar UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto sudah dapat dikatakan baik sebagai hunian yang nyaman dan strategis bagi mahasiswa. Keunggulan utama kos ini adalah lingkungan yang tenang dan kondusif untuk belajar, dengan fasilitas dasar yang memadai seperti kamar yang bersih, akses air lancar, serta listrik stabil. Selain itu, kos ini memiliki suasana kekeluargaan yang hangat, sehingga penghuni merasa lebih betah. Lokasinya yang dekat dengan kampus juga memudahkan mobilitas mahasiswa. Namun dalam pengimplementasiannya masih ditemukan kendala dalam keamanan, penerapan aturan, dan pengawasan. Sistem keamanan tidak terstruktur dengan kontrol aturan yang lemah dan sanksi yang tidak tegas, ditambah kurangnya koordinasi serta pembagian tugas yang jelas, sehingga manajemen berjalan secara informal dan berbasis kepercayaan..
2. Sistem pengelolaan Rumah kos “Adem Ayem” di sekitar UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dalam perspektif ekonomi syariah berperan penting dalam menciptakan lingkungan yang tertib. Namun, di Kost Adem Ayem masih menghadapi kendala dalam penerapan aturan, pengawasan, dan sanksi, seperti inkonsistensi jam malam, CCTV yang hanya simbolis, serta kurangnya ketegasan dalam penegakan aturan. Dalam perspektif ekonomi syariah, keamanan harus berlandaskan *tauhid, adl, shiddiq, amanah, dan maslahah*. Meskipun keamanan terbantu oleh patroli RT dan warga, sistem yang masih informal perlu diperbaiki melalui peningkatan keamanan, disiplin aturan, dan koordinasi yang lebih baik agar tercipta lingkungan kos yang lebih aman dan nyaman.

## **B. Saran**

1. Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian tentang manajemen kos-kosan dalam perspektif ekonomi syariah, khususnya dalam penerapan prinsip keamanan dan keadilan. Hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi akademisi dalam mengembangkan konsep pengelolaan kos yang berbasis nilai-nilai syariah, serta memperkuat literatur tentang peran ekonomi syariah dalam sektor properti hunian.
2. Pemilik kos disarankan untuk menerapkan prinsip ekonomi syariah dalam pengelolaan kos, seperti kejelasan akad sewa, transparansi biaya, serta tidak ada unsur gharar (ketidakpastian) dengan cara, misalnya melalui akad ijarah (sewa-menyewa) yang jelas dan tertulis untuk menghindari perselisihan yang tidak diinginkan terjadi. Meningkatkan sistem keamanan dengan penerapan aturan yang lebih tegas dan transparan. Mengoptimalkan pengawasan melalui pemanfaatan teknologi seperti CCTV yang berfungsi efektif serta patroli keamanan yang terkoordinasi. Serta membangun sistem manajemen berbasis syariah yang mengedepankan keadilan, kepercayaan, dan kemaslahatan.
3. Saran bagi penelitian lanjutan dapat dilakukan untuk mengevaluasi efektivitas sistem pengelolaan yang sudah diterapkan serta mencari solusi terhadap permasalahan yang masih ada dan mengkaji model bisnis kos-kosan berbasis syariah yang lebih sistematis serta dampaknya terhadap kesejahteraan penghuni dan pemilik kos.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Z. M. (2008). *Dasar-Dasar Manajemen*. Suska Press.
- Almunadi, A. (2016). Shiddiq Dalam. *Jia/Juni* 20.
- Amiruddin, A. (2021). Amanah Dalam Perspektif Al-Quran (Studi Komparatif Tafsir Al-Misbah Dan Al-Azhar). *Jurnal Mudarrisuna: Media Kajian Pendidikan Agama Islam*, 11(4), 833. <https://doi.org/10.22373/Jm.V11i4.4665>
- Aziz, F. A. (2017). *Manajemen Dalam Perspektif Islam*. Pustaka Elbayan.
- Birambi, S. A., & Ernawati, E. (2020). Penerapan Prinsip Shiddiq Dan Amanah Pada Usaha Layanan Internet Di Kota Kendari. *Jesya (Jurnal Ekonomi & Ekonomi Syariah)*, 4(1), 439–447. <https://doi.org/10.36778/Jesya.V4i1.303>
- Buchori, B. (2021). Words Of Mouth (Wom) Sebagai Penentu Keputusan Pembelian (Sebuah Studi Literatur). *Buletin Ekonomi: Manajemen, Ekonomi Pembangunan, Akuntansi*, 18(2), 159. <https://doi.org/10.31315/Be.V18i2.5635>
- Creswell, J. W. (1991). Reseach Design. In *Muqarnas* (Cetakan V, Vol. 8). Pustaka Pelajar. <https://doi.org/9786022295846>
- Dr. Winda Kustiawan, Ma, Abdillah Taufiqurrohman, Arif Syafii, Aghna Zainina, Nurdini Lady Taminta, Nabilah Miftahul Jannah, P. I. (2014). Teori Pertukaran Sosial. *Sosiologi.Fis.Unp.Ac.Id*, 3(1), 1–9.
- Fauzi, M. I., & Hamidah, T. (2021). *Journal Al-Irfani : Studi Al- Qur ' An Dan Tafsir Konsep Amanah Dalam Perspektif Al- Qur ' An*. 2(1), 14–25. <https://doi.org/10.51700/Irfani>
- Hafidz Fajri, M., Hafidz Fajri Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Mashudi, M., Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung Alamat, I., Mayor Sujadi No, J., Kedungwaru, K., Tulungagung, K., & Timur, J. (2023). Pemberdayaan Agribisnis Syariah Dalam Perspektif Ekonomi Islam. *Jurnal Publikasi Ilmu Manajemen (Jupiman)*, 2(3), 69–84.
- Herdiana Abdurrahman, S.E., Ak., M. . (2013). *Herdiana Abdurrahman, S.E., Ak., M.M* (1st Ed.). Pustaka Setia. <https://doi.org/978-979-076-255-8>
- Kholifah, A. (2020). Penerapan Keadilan Dalam Pembangunan Ekonomi Dengan Kebijakan Investasi Melalui Bank Syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah, Akuntansi Dan Perbankan (Jeskape)*, 4(2), 333–356. <https://doi.org/10.52490/Jeskape.V4i2.709>
- Kurniawan, E. T. . S. (2005). *Pengantar Manajemen*. In *Pengantar Manajemen* (Issue June). Pt Bumi Aksara.
- Madani, H. (2021). Pembinaan Nilai-Nilai Kejujuran Menurut Rasulullah Saw. *Jurnal Riset Agama*, 1(1), 145–156. <https://doi.org/10.15575/Jra.V1i1.14346>
- Made Laut Merta, I. (2020). *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*. (Bandung: Alfabeta.,
- Maghrobi, Z. A., & Iqbal, I. M. (2024). *Helping In Kindness In The Qur ' An ( Study Of The Interpretation Of Ta ' Awun Verses In Tafsir Al-Munir ) Tolong-Menolong Dalam Kebaikan Dalam Al- Qur ' An ( Studi Penafsiran Ayat-Ayat Ta ' Awun Dalam Tafsir Al-Munir )*. 1(1), 71–89.

- Manurung, R. (2020). Efektifitas Pencarian Kost Dengan Sistem Informasi Berbasis Android. *Electro Luceat*, 6(2), 316–324. <https://doi.org/10.32531/Jelekn.V6i2.273>
- Maps, G. (2024). *Maps Satelit Purwanegara, Purwokerto Utara*.
- Martoyo, Dwistia, H., Amumpuni, H., & Bela, P. S. (2022). Penerapan Ilmu Tauhid Bagi Kehidupan Sosial Di Masyarakat Modern. *Education Journal: Penelitian Ibnu Rusyd Kotabum*, 1(1), 1–8.
- Mh, M. S., Tawwaf, M., & Syafiah, S. (2020). Konsep Al-Ijarah Pada Sistem Sewa Menyewa Studi Pada Rumah Kos Di Kota Pekanbaru-Riau. *Nusantara: Journal For Southeast Asian Islamic Studies*, 16(1), 40. <https://doi.org/10.24014/Nusantara.V16i1.10652>
- Mujahidin, A. (2007). *Ekonomi Islam*. Raja Wali Pers.,
- Nashrullah, M., Fahyuni, E. F., Nurdyansyah, N., & Untari, R. S. (2023). Metodologi Penelitian Pendidikan (Prosedur Penelitian, Subyek Penelitian, Dan Pengembangan Teknik Pengumpulan Data). In *Metodologi Penelitian Pendidikan (Prosedur Penelitian, Subyek Penelitian, Dan Pengembangan Teknik Pengumpulan Data)*. <https://doi.org/10.21070/2023/978-623-464-071-7>
- Nugroho. (2003). *Good Governance*. Mandar Maju.
- Nugroho. (2003). *Kebijakan Publik Formulasi Implementasi Dan Evaluasi*. Pt Elex Media Komputindo.
- Nur Kholifatun, U., & Randa, M. (2023). Upaya Penanaman Karakter Jujur (Shiddiq) Untuk Anak Usia Sekolah Dasar. *Ajie*, 2(2).
- Nuryana, K. D., & Prastyo, Y. (2015). *Dan Haversine Formula Di Surabaya I Kadek Dwi Nuryana St., M. Kom Yoyok Prastyo Abstrak*.
- Ode, J. La. (2020). Analisis Sistem Pengelolaan Biaya Di Kompleks Iain Ambon Dari Perspektif Ekonomi Islam,. *Skripsi Iain Ambon*.
- P., S. S. (2012). *Manajemen Sumber Daya Manusia* (Edisi 1). Bumi Aksara.
- Padaniyah, Y., & S.Pd, M.Si, H. (2021). Perspektif Sosisologi Ekonomi Dalam Pemutusan Hubungan Kerja Karyawan Perusahaan Di Masa Pandemi Covid-19. *Point: Jurnal Ekonomi Dan Manajemen*, 3(1), 32–44. <https://doi.org/10.46918/Point.V3i1.902>
- Qorib, A., Harahap, I., Fakultas Ekonomi, M. A., Bisnis, D., Uin, I., & Medan, S. U. (2016). Penerapan Masalah Mursalah Dalam Ekonomi Islam. *Analytica Islamica*, 5, 55–80.
- Rohman, Y. A., & Prananta, R. (2018). Sistem Pengelolaan Dan Strategi Pemasaran Event Pariwisata Di Nusa Dua. *Journal Of Tourism And Creativity*, 2(1), 47–68.
- Saifuddin, A. (2013). Metode Penelitian Metode Penelitian. In *Metode Penelitian Kualitatif* (Vol. 1, Issue 17). Jakarta: Bumi Aksara.
- Saifuddin Gehapasa, M., & Kesehatan, F. (2016). Faktor-Faktor Yang Berhubungan Dengan Niat Mahasiswa Kos Untuk Berperilaku Hidup Bersih Dan Sehat Di Tembalang Semarang. *Jurnal Kesehatan Masyarakat*, 4(2), 222–227.
- Sarinah Sihombing, D. A. J. M. (2014). Pengantar Manajemen. In *Pengantar Manajemen*. Penerbit Widina.

- Satria, S., Gusman, D., & Azrialdi, E. (2022). Rancang Bangun Sistem Informasi Kost Berbasis Web Di Kecamatan Tampan. *Malcom: Indonesian Journal Of Machine Learning And Computer Science*, 2(1), 28–36. <https://doi.org/10.57152/Malcom.V2i1.188>
- Suawa, P. J., Pioh, N. R., & Waworundeng, W. (2021). Manajemen Pengelolaan Dana Revitalisasi Danau Tondano Oleh Pemerintah Kabupaten Minahasa (Studi Kasus Di Balai Wilayah Sungai Sulawesi). *Jurnal Governance*, 1(2), 1–10.
- Sugiarto. (2017). Metodologi Penelitian Bisnis: Metode Penelitian Bisnis. In *Yogyakarta: Bpfe-Ugm* (Vol. 1, Issue 2). Pt. Gramedia, Jakarta.
- Sugiyono. (2016). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D. Bandung: Alfabeta. In *Bandung: Alfabeta*. Bandung: Alfabeta.
- Sumarni, M., & Wahyuni, S. (2021). Determinan Keputusan Mahasiswa Ekonomi Syariah Memilih Rumah Kost (Studi Kasus Mahasiswa Prodi Ekonomi Syariah Iain Langsa). *Jurnal Mahasiswa Akuntansi Samudra (Jmas)*, 2(3), 230–240.
- Sumiati, & Aris Tri Haryanto. (2017). *Pengelolaan Retribusi Parkir Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Dinas Perhubungan Komunikasi Dan Informatika Di Kabupaten Ngawi*. 4(1), 68.
- Sunreni. (2011). Ekonomi Islam. In *Jakarta: Rajawali Pers*. Raja Wali Pers.
- Suryandari, S. Y., & Sulasih, S. (2017). Analisa Kekuatan Yang Mendorong Pertumbuhan Kewirausahaan Mahasiswa Iain Purwokerto. *El Jizya: Jurnal Ekonomi Islam*, 5(2), 262–286.
- Syantoso, A., Komarudin, P., & Budi, I. S. (2018). Tafsir Ekonomi Islam Atas Konsep Adil Dalam Transaksi Bisnis. *Al Iqtishadiyah Jurnal Ekonomi Syariah Dan Hukum Ekonomi Syariah*, 4(1), 20. <https://doi.org/10.31602/Iqt.V4i1.1595>
- Tanjung, A. T. (2023). Memahami Esensi Tauhid Melalui Al-Qur'an. *Al-Kauniah*, 4(2), 87–97.
- Titin, T. (2022). Konsep Dan Peran Strategis Ekonomi Syariah Terhadap Isu Kemiskinan. *Jurnal Ekonomi-Qu*, 12(2), 210. <https://doi.org/10.35448/Jequ.V12i2.17500>
- Tohri, Z. (2022). Konsep Adil Perspektif Wahbah Az-Zuhaili Dalam Al- Qur'an Surah Al-Maidah Ayat 8 Pada Kitab Tafsir Al-Munir. *Skripsi, Universitas Islam Negeri Mataram*.
- Toisuta, J. J. (2020). Pengaruh Lingkungan Kos-Kosan Terhadap Motivasi Belajar Mahasiswa Stakpn Ambon. *Institutio: Jurnal Pendidikan Agama Kristen*, 4(2). <https://doi.org/10.51689/It.V4i2.152>
- Wanda, S. S., & Assholikin, A. N. (2020). Perancangan Manajemen Pengelolaan Rumah Kos Berbasis Web. *Jurnal Teknologi Informatika Dan Komputer*, 6(1), 23–37. <https://doi.org/10.37012/Jtik.V6i1.178>
- Wardhani, P. I., Pambudi, W. D., Fiaoza, J., Alfanisa, S., Susanto, H. Z., & Al Albani, N. K. (2022). Identifikasi Pengaruh Pembangunan Kos-Kosan Terhadap Aktivitas Sosial Ekonomi Di Pabelan Kabupaten Sukoharjo. *Lageografia*, 20(2), 138. <https://doi.org/10.35580/Lageografia.V20i2.22475>

- Wijoyo, A., Septiana Ibrahim, E., Kasogi, M. A., Izzat, M., & Dalimunthe, M. (2024). Pengelolaan Data Penyewaan Dan Pembayaran Sewa Pada Sistem Informasi Manajemen Kost Di Lingkungan Kampus Uin Jakarta. *Teknologi, Bisnis Dan Pendidikan*, 1(6), 425–435.
- Yakin, I. H. (2012). Penelitian Kualitatif : Metode Penelitian Kualitatif. In *Jurnal Equilibrium* (Vol. 5, Issue January). Cv. Syakir Media Press.



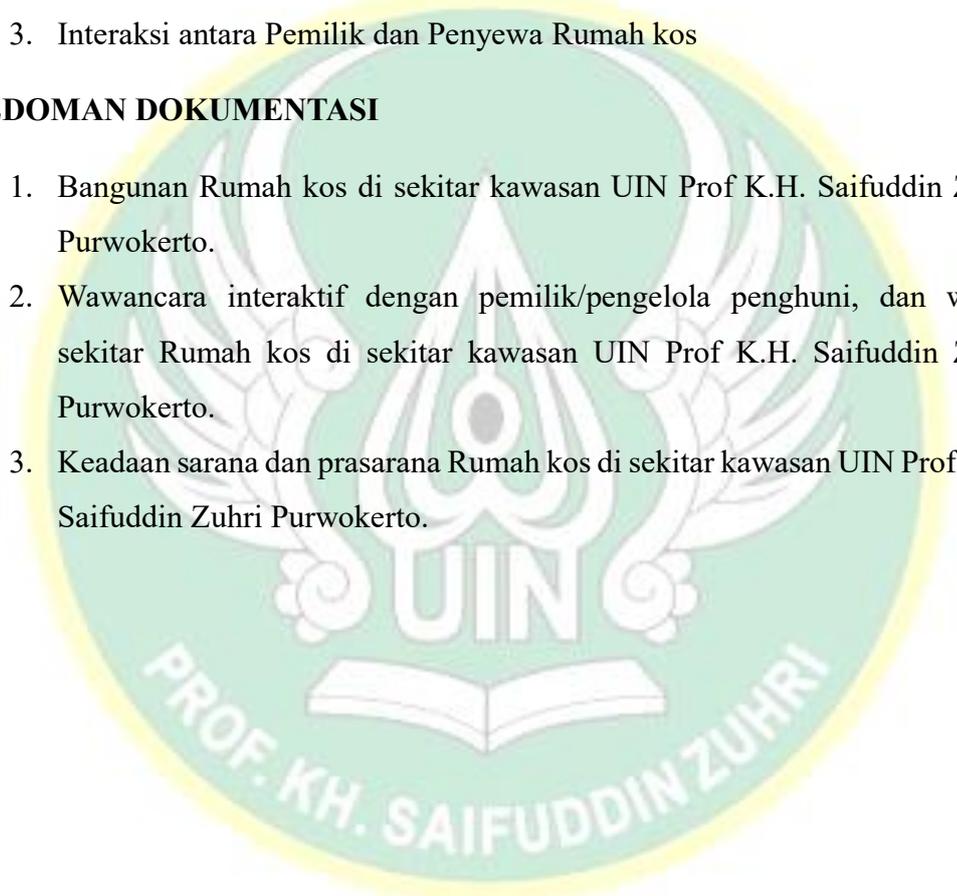
## LAMPIRAN-LAMPIRAN

### **PEDOMAN OBSERVASI**

1. Pengamatan pengelolaan Rumah kos di kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
2. Pengamatan kepatuhan pengelolaan Rumah kos di kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto terhadap Prinsip Ekonomi Syariah
3. Interaksi antara Pemilik dan Penyewa Rumah kos

### **PEDOMAN DOKUMENTASI**

1. Bangunan Rumah kos di sekitar kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
2. Wawancara interaktif dengan pemilik/pengelola penghuni, dan warga sekitar Rumah kos di sekitar kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
3. Keadaan sarana dan prasarana Rumah kos di sekitar kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.



## PEDOMAN WAWANCARA

Berikut adalah daftar pertanyaan wawancara yang dirancang untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian berjudul "*Analisis Sistem Pengelolaan Rumah Kos di Sekitar Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dalam Perspektif Ekonomi Syariah.*" Wawancara ini bertujuan untuk menggali informasi terkait sistem pengelolaan fasilitas, pembayaran, dan peraturan atau tata tertib yang diterapkan oleh pemilik kos, serta pengalaman dan pandangan penghuni kos. Setiap informan, baik pemilik kos maupun penghuni kos, akan diberikan pertanyaan yang berbeda sesuai dengan peran dan perspektif mereka. Berikut adalah daftar pertanyaan wawancara yang disusun untuk masing-masing informan.

### **A. Wawancara Dengan Pemilik Rumah Kos Di Sekitar Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto**

1. Berapa harga rumah kos perbulan?
2. Fasilitas apa yang bapak/ibu sedikan di rumah kos?
3. Apakah bapak/ibu menyediakan fasilitas yang layak untuk digunakan?
4. Bagaimana Pengelolaan Administrasi yang saudara lakukan di rumah kos yang anda miliki/kelola?
5. Bagaimana pengelolaan ruangan yang bapak/ibu terapkan di dalam Kos?
6. Bagaimana pengelolaan kebersihan yang saudara lakukan di lingkungan Kos?
7. Bagaimana pengelolaan keamanan yang ada di dalam atau sekitar rumah kos yang anda miliki/kelola?
8. Peraturan apa saja yang saudara terapkan bagi para penyewa Kos?
9. Sanksi apa yang diberikan kepada penghuni kos jika melanggar peraturan tersebut?
10. Apakah saudara memberikan kelonggaran pembayaran bagi penghuni yang mengalami kesulitan keuangan? Jika ya, bagaimana mekanismenya?

11. Bagaimana saudara menjalin hubungan dengan penghuni kos dalam kehidupan sehari-hari?
12. Apakah Anda menerapkan nilai-nilai Islami, seperti musyawarah, dalam menyelesaikan permasalahan dengan penghuni kos?

**B. Wawancara Dengan Penghuni/Penyewa Rumah Kos Di Sekitar Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto**

1. Berapa harga sewa rumah kos per bulan, dan bagaimana Anda menilai kesesuaian harga tersebut dengan fasilitas yang Anda dapatkan?
2. Fasilitas apa saja yang Anda terima di rumah kos ini? Apakah fasilitas tersebut sesuai dengan kebutuhan Anda?
3. Menurut Anda, apakah fasilitas yang disediakan di rumah kos ini layak dan nyaman untuk digunakan?
4. Bagaimana pendapat Anda tentang sistem administrasi yang diterapkan oleh pengelola rumah kos?
5. Bagaimana pengelola kos mengatur ruangan dan fasilitas bersama di lingkungan kos? Apakah pengelolaan tersebut sudah optimal?
6. Bagaimana Anda menilai pengelolaan kebersihan di lingkungan kos? Apakah sudah memadai?
7. Bagaimana tingkat keamanan di dalam atau sekitar rumah kos ini? Apakah Anda merasa aman tinggal di sini?
8. Apa saja peraturan yang diterapkan di rumah kos ini? Apakah menurut Anda peraturan tersebut jelas dan mudah untuk dipatuhi?
9. Apa yang biasanya terjadi jika penghuni melanggar peraturan? Apakah sanksi yang diberikan sudah sesuai?
10. Apakah Anda pernah mengalami kesulitan dalam pembayaran kos? Jika ya, apakah pengelola memberikan kelonggaran atau dispensasi? Bagaimana prosesnya?
11. Bagaimana hubungan Anda dengan pengelola kos dalam kehidupan sehari-hari? Apakah hubungan tersebut berjalan dengan baik?

12. Apakah Anda pernah menghadapi masalah di kos, dan jika ya, bagaimana pengelola menyelesaikan masalah tersebut? Apakah menggunakan pendekatan musyawarah?
13. Apakah rumah kos ini menyediakan fasilitas untuk mendukung ibadah, seperti tempat salat atau akses mudah ke masjid? Bagaimana pendapat Anda tentang fasilitas tersebut?

**C. Wawancara Dengan Warga Sekitar Rumah Kos Di Sekitar Kawasan UIN Prof K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto**

1. Berapa lama saudara tinggal di lingkungan ini?
2. Apakah saudara pernah merasakan ketidaknyamanan imbas dari gangguan yang mungkin terjadi di sekitar rumah kos dekat tempat tinggal saudara?
3. Adakah manfaat yang saudara rasakan dari adanya rumah kos di sekitar lingkungan tempat tinggal saudara?
4. Apakah di lingkungan ini sudah tersedia pengelolaan sampah dari kebijakan perangkat desa sekitar yang baik?

## DOKUMENTASI

### Surat Perizinan Penelitian Di wilayah Rw 01, Kec. Karanganjing Purwanegara, Purwokerto Utara



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 54 Purwokerto 53126  
Telp: 0281-635624, Fax: 0281-636553; Website: febi.uinsaizu.ac.id

Nomor : 1620/Un.19/FEBI.J.ES/PP.009/9/2024  
Lamp. : -  
Perihal : Permohonan Izin Riset Individual

Purwokerto, 27 September 2024

Kepada Yth.,  
Ketua RW. 01 Karanganjing Kel. Purwanegara  
di  
Purwokerto

Assalamu'alaikum Wr. wb.

Dalam rangka pengumpulan data guna penyusunan Skripsi yang berjudul "Analisis Manajemen Sistem Pengelolaan Kos-kosan Putra dan Putri di Komplek UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto Dalam Perspektif Ekonomi Syariah", maka kami mohon Bapak/ibu berkenan memberikan izin observasi kepada mahasiswa kami :

1. Nama : Zahrotun Jannah
2. NIM : 214110201206
3. Semester/Prodi : 7 / Ekonomi Syariah
4. Tahun Akademik : 2024-2025
5. Alamat : Jl. Bobosan No. 28 Karang Jambu Purwokerto Utara

Adapun observasi tersebut akan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Obyek yang diobservasi : Pemilik, Penghuni dan Warga Sekitar Kos-kosan
2. Tempat/Lokasi : Lingkungan Rw. 01 Karanganjing
3. Waktu Obsevasi : 11 s.d. 17 Oktober 2024

Demikian permohonan ini kami buat, atas izin dan perkenan Bapak/Ibu, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

An. Dekan

Koordinator Prodi Ekonomi Syariah



**Foto Bangunan Rumah Kos**



**Foto Ruangan Tamu, Jemuran Kamar Mandi, Kamar Tidur**

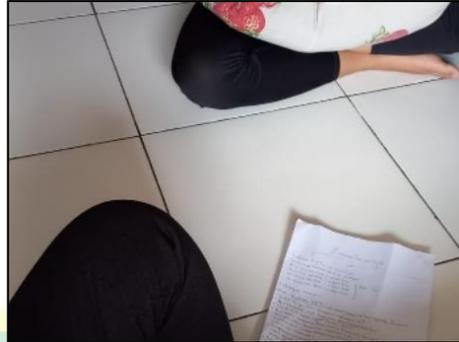




Foto Wawancara Bersama Pemilik/Pengelola Rumah Kos



**Foto Wawancara Bersama Penghuni Rumah Kos**



**Foto Wawancara Bersama Warga Sekitar Kos-kosan**



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



### Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Zahrotul Jannah  
Tempat, Tanggal lahir : Jakarta, 7 November 2003  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Alamat : JL. Mutiara 1, No.8 Rt.12 Rw.03 Kel.Sumur Batu  
Kec.Kemayoran, Jakarta Pusat, 10640

### Nama Orang Tua

Ayah : Muhsirin  
Ibu : Martiah

### Riwayat Pendidikan

#### Pendidikan Formal

- |  |                        |
|--|------------------------|
| 1. Paud Mutiara Insani Jakarta Pusat     | Lulus Tahun 2006       |
| 2. TK Islam Mutiara Insani Jakarta Pusat | Lulus Tahun 2009       |
| 3. SDN Sumur Batu 12 Pagi                | Lulus Tahun 2015       |
| 4. SMPN 59 Jakarta                       | Lulus Tahun 2018       |
| 5. MA Muhammadiyah Majenang              | Lulus Tahun 2021       |
| 6. UIN Saifuddin Zuhri Purwokerto        | Lulus Teori Tahun 2025 |

Purwokerto, 30 Desember 2024

Saya yang menyatakan

**Zahrotul Jannah**

NIM. 214110201206