

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada dasarnya, manusia merupakan makhluk sosial yang tidak mampu hidup secara terisolasi tanpa adanya interaksi dengan sesamanya. Dalam menjalankan kehidupannya, manusia senantiasa menjalin hubungan sosial sebagai bagian dari upaya untuk memenuhi berbagai kebutuhan, termasuk kebutuhan di bidang ekonomi. Salah satu bentuk kegiatan ekonomi yang berkaitan dengan aspek muamalah dan kerap dilakukan dalam kehidupan sehari-hari adalah ijarah atau sewa menyewa, yakni suatu akad yang mengatur pemanfaatan suatu barang atau jasa dengan imbalan tertentu yang telah disepakati oleh para pihak yang berakad.¹

Menurut Amri, ijarah atau sewa menyewa merupakan suatu akad yang berfungsi untuk memindahkan hak guna atas suatu barang atau jasa melalui pembayaran imbalan sewa, tanpa disertai dengan pengalihan hak milik atas barang tersebut.² Sementara itu, Sri dan Wasilah berpendapat bahwa ijarah memiliki kemiripan dengan akad jual beli, namun yang menjadi objek pemindahan bukanlah kepemilikan barang, melainkan hak guna atau manfaat dari suatu aset maupun jasa atau pekerjaan. Adapun objek ijarah dapat berupa

¹ Fahima Iim., 2018, Fikih Ekonomi, Yogyakarta: Samudra Biru. Hal. 89.

² Amir. A., (2021), Ekonomi dan Keuangan Islam, Jambi: Wida Publishing, Hal. 387.

berbagai jenis aset, seperti rumah, kendaraan, peralatan, dan bentuk harta lainnya yang memiliki nilai manfaat.³

Muammar dalam penelitiannya menjelaskan bahwa transaksi sewa menyewa merupakan salah satu bentuk solusi dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia. Melalui mekanisme ini, seseorang tetap dapat menggunakan atau memanfaatkan suatu barang tanpa harus melakukan proses jual beli, meskipun memiliki keterbatasan finansial. Selain memiliki nilai ekonomi sebagai bagian dari aktivitas muamalah, praktik sewa menyewa juga mengandung dimensi sosial, yakni sebagai bentuk tolong-menolong antar individu dalam memenuhi kebutuhan manusia yang bersifat tidak terbatas.⁴

Salah satu bentuk penerapan akad ijarah dalam konteks kehidupan modern dapat ditemukan pada praktik penyewaan rumah kost. Ichang dan Rikip menjelaskan bahwa kost merupakan tempat tinggal sementara yang disediakan oleh pemiliknya untuk disewakan kepada pihak penyewa, dengan sistem pembayaran yang umumnya dilakukan secara bulanan atau tahunan sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.⁵ Muhammad dan Azalia mengemukakan bahwa rumah kost merupakan bentuk penyediaan jasa tempat tinggal yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas dan dapat disewa oleh

³ Nurhayati Sri dan Wasilah., (2019), Akuntansi Syariah di Indonesia, Jagakarsa: Salemba Empat, hal 190.

⁴ Yusmad H. M. Arafat., (2017), Pelaksanaan Perjanjian Sewa -Menyewa Kebun Di Desa Pompengan Kecamatan Lamasi Timur Tinjauan Ekonomi Islam, Journal of Islamic Economic Law, Vol.2 No.2, hal. 129-130.

⁵ Maulana I. dan Ginanjar R., (2017), Sistem Informasi Manajemen Kost Berbasis Web, Jurnal Information System Application, Vol. 02 No.01, Hal. 16.

mahasiswa, pekerja, maupun masyarakat umum.⁶ Hunian jenis ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal sementara, dengan sasaran utama yaitu individu yang berasal dari luar kota atau daerah, seperti mahasiswa dan pekerja. Namun demikian, tidak sedikit pula masyarakat umum yang memilih untuk tinggal di rumah kost, terutama bagi mereka yang belum memiliki rumah pribadi atau ingin menetap di lokasi yang berdekatan dengan tempat beraktivitas.⁷

Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk Indonesia terus meningkat dengan tingkat urbanisasi yang semakin tinggi. Hasil Sensus Penduduk 2020 menunjukkan bahwa lebih dari 56% penduduk Indonesia kini tinggal di wilayah perkotaan.⁸ Adapun jumlah penduduk di Kota Ambon pada tahun 2024 tercatat sebanyak 357,29 ribu jiwa dan menunjukkan adanya peningkatan dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Meskipun demikian, laju pertumbuhan rata-rata per tahun (CAGR) dalam lima tahun terakhir mengalami penurunan sebesar 5,68%, lebih rendah dibandingkan dengan periode lima tahun sebelumnya yang mencapai 3,15%.⁹

Menurut Mulyono, urbanisasi merupakan proses peralihan masyarakat dari pedesaan ke wilayah perkotaan yang ditandai dengan meningkatnya

⁶ Ariwibowo M. F. dan Indra A. M., (2023), Pengaruh Product, Price, Place terhadap Keputusan Konsumen dalam Menggunakan Jasa Ikebana Kost, Jurnal Ekobistek, Vol.12 N.1, Hal. 485.

⁷ Apriliyanti D. dan Wardhana A., (2020), Perancangan Sistem Informasi Penyewaan Rumah Kost Berbasis Web Menggunakan Soft System Methodology (SSM) (Studi Kasus: Dhaykost), Jurnal Format, Vol.9 No. 2, hal. 195.

⁸ Badan Pusat Statistik (BPS). <https://www.bps.go.id/id> diakses 19 maret 2025.

⁹ Databoks, Jumlah Penduduk Kota Ambon 357,29 Ribu Jiwa Data per 2024, <https://databoks.katadata.co.id/demografi/statistik/f135b19580b64c7/jumlah-penduduk-kota-ambon-357-29-ribu-jiwa-data-per-2024> Diakses 19 Maret 2025

proporsi penduduk yang tinggal di kawasan urban sebagai akibat migrasi.¹⁰ Fenomena ini berdampak langsung terhadap tingginya kebutuhan hunian di wilayah perkotaan, termasuk rumah kost, karena banyak penduduk yang berpindah ke kota untuk memperoleh akses pendidikan maupun peluang kerja yang lebih baik.¹¹ Hal ini sejalan dengan Penelitian Tamrin dkk, menyebutkan bahwa urbanisasi didorong oleh besarnya penyerapan tenaga kerja, upah yang lebih tinggi, serta jaminan pendidikan yang lebih baik di kota. Faktor-faktor tersebut menjadikan kota sebagai tujuan utama masyarakat desa untuk memperbaiki kondisi hidup, yang pada gilirannya meningkatkan kebutuhan hunian sementara seperti rumah kost.¹²

Dengan populasi yang terus bertambah dari luar daerah, kebutuhan akan tempat tinggal yang terjangkau dan nyaman menjadi semakin mendesak. Banyak pendatang, yang sebagian besar mencari tempat tinggal sementara seperti kos-kosan. Tingginya peminat akan kebutuhan kamar kost tentu membuat para pengusaha kost memanfaatkan peluang bisnis dan berlomba-lomba untuk memberikan kenyamanan sebaik mungkin untuk para konsumen.

Namun, di balik tingginya permintaan, pemilik kost sering menghadapi masalah keterlambatan pembayaran sewa. Menurut Hervi dalam penelitiannya banyak penyewa kost, terutama mahasiswa dan pekerja dengan penghasilan tidak tetap, mengalami kesulitan keuangan sehingga uang sewa terpakai untuk

¹⁰ Mulyono Tri., (2023), Pengantar Transportasi, Yogyakarta: Deepublish Digital, Hal 606-607

¹¹ Superkos. Analisa Potensi Usaha Kos-kosan: Situasi, Tantangan dan Peluang. <https://superkos.id/blog/usaha-kos-kosan/>, diakses 19 maret 2025.

¹² Tamrin, Dkk., (2024), Faktor-Faktor Pendorong Dan Penarik Masyarakat Merantau Di Kota Kendari (Studi Pada Perantau Asal Desa Liabalano Yang Berdomisili Kelurahan Kambu), Jurnal Societal; Vol. 1; No. 1, hal. 87-90.

kebutuhan sehari-hari yang lebih mendesak.¹³ Menurut Watampungi (76) salah satu pemilik kost di RT 001 RW 017 batu merah, penyewa kost kerap mengalami keterlambatan dalam melakukan pembayaran sewa. Ia mengatakan:

"Keterlambatan biasanya terjadi karena belum dapat kiriman dari orang tua, gaji belum cair, ada kebutuhan mendesak, atau penyewa sengaja menunda untuk dibayar sekaligus nanti."¹⁴

Adapun wawancara terhadap Fitria (47) pemilik kos yang juga mengalami hal yang sama, ia mengungkapkan bahwa:

"Biasanya alasannya menunggu kiriman uang dari orang tua, meminjam dari pasangan ketika sudah menerima gaji, serta menunggu hasil jualan laku terlebih dahulu"¹⁵

Berdasarkan hasil wawancara awal dengan para pemilik kost di wilayah RT 001 RW 017-Desa Batu Merah, diketahui bahwa keterlambatan pembayaran sewa berdampak langsung pada hak-hak yang seharusnya mereka terima setiap bulan. Para pemilik mengaku mengalami kesulitan dalam memenuhi kebutuhan operasional kost, seperti perbaikan fasilitas, pembayaran listrik dan air, serta pemenuhan kebutuhan pribadi.

Kondisi ini diperparah oleh adanya penyewa yang menunda pembayaran hingga berbulan-bulan, bahkan ada yang meninggalkan kost

¹³ Hervi S. B., (2024), Praktik Penundaan Pembayaran Uang Sewa Kost Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di Sabina Kost Kelurahan Way Dadi Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung), Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, hal. 8-9.

¹⁴ Ibu watampungi (76) Pemilik Kost Rt/Rw 001/017 Desa Batu Merah Kecamatan Sirimau Kota Ambon "Wawancara", Tanggal 27 April 2025, Jam 11.30 Wit.

¹⁵ Ibu Fitria (47) Pemilik Kost Rt/Rw 001/017 Desa Batu Merah Kecamatan Sirimau Kota Ambon "Wawancara", Tanggal 27 April 2025, Jam 10.40 Wit.

tanpa memberikan pemberitahuan. Situasi tersebut tidak hanya menimbulkan kerugian finansial, tetapi juga menambah beban psikologis bagi pemilik berupa rasa lelah, stres, dan kekhawatiran. Meski demikian, sebagian besar pemilik memilih menyelesaikan persoalan tersebut secara kekeluargaan dengan memberi teguran atau kelonggaran waktu, demi menjaga hubungan baik dengan penyewa.

Praktik sewa menyewa kost pada umumnya hanya dilakukan berdasarkan perjanjian lisan dengan prinsip saling percaya, tanpa adanya kontrak tertulis yang jelas. Namun, praktik ini memiliki risiko yang cukup besar, karena ketiadaan perjanjian tertulis dapat merugikan pemilik apabila penyewa tidak memenuhi kewajiban membayar sewa.

Seringkali terdapat anggapan di masyarakat bahwa pemilik kost selalu berada pada posisi yang diuntungkan, padahal realitas di lapangan menunjukkan hal sebaliknya. Ketidakdisiplinan penyewa dalam memenuhi kewajiban pembayaran sewa justru menimbulkan kerugian bagi pemilik. Keterlambatan pembayaran mengakibatkan pendapatan yang seharusnya dapat diandalkan menjadi tidak stabil. Kondisi ini berimplikasi pada terabaikannya hak-hak pemilik kost, seperti hak untuk menerima pembayaran tepat waktu, hak atas kepastian pemasukan bulanan, serta hak memanfaatkan hasil sewa untuk kebutuhan pribadi maupun perawatan fasilitas kost.

Selain berdampak secara ekonomi, keterlambatan pembayaran juga menimbulkan tekanan psikologis dan sosial. Pemilik kost kerap merasa lelah, tertekan, dan terbebani secara mental karena harus berulang kali

mengingatkan penyewa untuk melunasi kewajiban. Dari sisi sosial, keterlambatan ini menimbulkan rasa sungkan dalam interaksi sehari-hari antara pemilik dan penyewa, bahkan berpotensi menimbulkan konflik apabila tunggakan berlangsung lama. Dengan demikian, keterlambatan pembayaran sewa tidak hanya merugikan secara materiil, tetapi juga berpengaruh pada kondisi psikologis dan kualitas hubungan sosial pemilik kost.

Dalam ekonomi Islam, akad ijarah merupakan perjanjian sewa menyewa yang sah apabila memenuhi rukun dan syarat syariah, seperti kejelasan objek sewa, harga, dan jangka waktu.¹⁶ Ijarah dipahami sebagai kontrak pengalihan hak pemanfaatan suatu aset dalam periode tertentu dengan imbalan yang disepakati, termasuk juga dalam bentuk pengupahan tenaga kerja.¹⁷ Pemilik kost (mu'jir) berhak menerima pembayaran, sementara penyewa (musta'jir) berkewajiban membayarnya sesuai kesepakatan. Apabila pembayaran ditunda, maka akad ijarah tidak terlaksana dengan sempurna, karena terdapat pelanggaran terhadap prinsip keadilan dalam transaksi. Oleh karena itu, akad ijarah menuntut kepastian hak dan kewajiban agar tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Al-Qur'an menegaskan pentingnya menunaikan akad. Allah SWT berfirman dalam QS. Al-Mā'idah (5):1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

¹⁶ Sari I. P., dkk., (2024), Mekanisme Ijarah dalam Perspektif Syariah: Kejelasan, Keadilan, dan Implikasi Hukum, Jurnal Pendidikan Tambusai, Vol.8 No.3, hal. 185-190.

¹⁷ Azka Choirunnisak dan Jihad Amalia., (2020), Ijarah Dalam Keuangan Islam, Jurnal Komunikasi Penyiaran Islam, Vol. 2, No. 01. Hal. 58.

Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!.
(QS. Al-Maidah (5): 1).

Keterlambatan pembayaran sewa kost yang terjadi secara berulang dapat menimbulkan kerugian berkelanjutan bagi pemilik, karena pendapatan yang seharusnya diterima menjadi tertunda sementara beban operasional seperti listrik, air, keamanan, dan kebersihan tetap harus ditanggung.¹⁸

Selain berdampak secara ekonomi, kondisi ini juga menimbulkan tekanan psikologis berupa rasa lelah dan stres, serta berdampak sosial dengan terganggunya hubungan antara pemilik dan penyewa yang berpotensi menimbulkan konflik. Dari sisi hukum, keterlambatan pembayaran dapat dipandang sebagai bentuk ingkar janji atau wanprestasi karena penyewa tidak memenuhi kewajiban sesuai perjanjian. Dalam perspektif hukum Islam, hal ini bertentangan dengan prinsip kewajiban menepati akad atau perjanjian yang menjadi dasar keadilan dalam muamalah.

Al-Qur'an juga memberikan pedoman dalam hal pembayaran yang terkait dengan waktu. Dalam QS. Al-Baqarah (2):282, Allah SWT berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. (QS. Al-Baqarah (2):282)

¹⁸ Widiastuti S., (2021). Persepsi Masyarakat terhadap Praktik Bisnis Pemilik Kost di Wilayah Perkotaan, Jurnal Sosiologi Islam Vol.6 no.1, hal. 44–55.

Meskipun ayat ini berkaitan dengan transaksi hutang-piutang, prinsip yang terkandung di dalamnya mengajarkan pentingnya kejelasan waktu pembayaran dalam setiap akad muamalah, termasuk dalam akad ijarah.¹⁹

Rasulullah SAW pun memberikan pedoman tentang pentingnya menunaikan kewajiban tepat waktu, sebagaimana hadis riwayat Ibnu Majah:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَفُهُ

Berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringatnya kering. (HR. Ibnu Majah).

Hadis tersebut menunjukkan bahwa Islam menekankan prinsip keadilan dan kepastian dalam pembayaran, yang juga berlaku dalam akad ijarah pada sewa kost.

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, maka peneliti tertarik untuk meneliti lebih dalam penelitian ini dengan judul **Analisis Dampak Keterlambatan Pembayaran Sewa kost Terhadap Hak-Hak Pemilik Kost Dalam Perspektif Akad Ijarah (Studi di RT 001/RW17 Batu merah Kecamatan Sirimau Kota Ambon).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dijelaskan diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan keterlambatan pembayaran sewa kost serta dampaknya terhadap hak pemilik kost di RT 001/RW 17 desa batu merah kecamatan sirimau kota ambon ?

¹⁹ Achmad Fahrudin, (2021), Hukum Pencatatan Hutang Piutang Dalam Perspektif Fiqh Muamalah (Studi Pandangan Imam Fakhrurrazi), Jurnal At Tawazun, Vol. 9 No. 1, Hal. 13-15.

2. Bagaimana faktor dan dampak keterlambatan pembayaran sewa kost tersebut ditinjau dari perspektif akad ijarah ?
3. Bagaimana solusi yang dapat diberikan berdasarkan perspektif prinsip islam dalam mengatasi keterlambatan pembayaran sewa kost ?

C. Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah disusun, berikut adalah batasan masalah yang dapat diajukan untuk proposal penelitian ini:

1. Lokasi Penelitian, Penelitian ini dibatasi pada RT 001 RW 17 Batu Merah Ambon, sehingga temuan dan analisis yang mungkin dihasilkan tidak dapat digeneralisasikan ke daerah lain atau konteks yang berbeda.
2. Metode Penelitian, Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, yang berarti data yang dikumpulkan akan bersifat deskriptif dan tidak mencakup analisis kuantitatif atau statistik. Hasil penelitian akan didasarkan pada wawancara dan observasi, bukan pada data numerik.
3. Penelitian ini hanya membahas keterlambatan pembayaran sewa kost ditinjau dari perspektif Islam, khususnya akad ijarah, sebagai dasar analisis.
4. Aspek hukum positif seperti hukum perdata, KUH Perdata, maupun peraturan perundang-undangan lainnya tidak menjadi fokus pembahasan, melainkan hanya disinggung secara sekilas apabila diperlukan sebagai pendukung analisis.

5. Penelitian tidak membahas aspek perhitungan kerugian finansial secara rinci, tetapi lebih menekankan pada implikasi yuridis normatif dan perspektif syariah terkait keterlambatan pembayaran sewa kost.
6. Subjek penelitian dibatasi pada pemilik kost dan penyewa kost sebagai informan yang dianggap memiliki pengalaman langsung terhadap fenomena keterlambatan pembayaran.
7. Variabel yang Diteliti, Penelitian ini akan membatasi variabel yang diteliti pada dampak yang secara langsung dipengaruhi oleh keterlambatan pembayaran sewa pada pemilik kost, tanpa mempertimbangkan variabel eksternal yang mungkin juga berpengaruh, seperti kondisi ekonomi makro atau kebijakan pemerintah.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang ekonomi syariah terkait penerapan akad ijarah. Hasil penelitian ini dapat memperkaya literatur mengenai dampak keterlambatan pembayaran sewa kost terhadap hak-hak pemilik kost dalam perspektif akad ijarah, sehingga mampu memperluas pemahaman akademik mengenai praktik sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip syariah di masyarakat.

2. Secara Praktis

a. Bagi Penulis

Penelitian ini bermanfaat bagi penulis dalam menambah wawasan, pemahaman, serta pengalaman ilmiah mengenai implementasi akad ijarah, khususnya terkait konsekuensi keterlambatan pembayaran sewa kost terhadap hak-hak pemilik kost.

b. Bagi Pembaca

Penelitian ini dapat menjadi sumber informasi dan referensi yang mendalam mengenai keterkaitan antara keterlambatan pembayaran sewa kost dengan hak-hak pemilik kost ditinjau dari akad ijarah. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan acuan bagi penelitian selanjutnya, khususnya bagi mahasiswa ekonomi syariah maupun hukum ekonomi syariah di lingkungan UIN AMSA Ambon maupun perguruan tinggi lainnya.

c. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat, baik penyewa maupun pemilik kost, mengenai pentingnya disiplin dan tanggung jawab dalam memenuhi kewajiban pembayaran sewa. Dengan demikian, masyarakat diharapkan lebih menjunjung tinggi nilai keadilan serta mematuhi akad yang telah disepakati sesuai dengan ketentuan syariah Islam.

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diajukan, berikut adalah tujuan penelitian yang sesuai untuk proposal penelitian ini:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan keterlambatan pembayaran sewa kost serta dampaknya terhadap hak pemilik kost di RT 001/RW 17 desa batu merah kota ambon.
2. Untuk memahami bagaimana faktor dan dampak keterlambatan pembayaran sewa kost ditinjau berdasarkan prinsip-prinsip akad ijarah.
3. Untuk merumuskan solusi atas keterlambatan pembayaran sewa kost berdasarkan prinsip islam.

F. Definisi Operasional

1. Dampak

Dampak dapat dipahami sebagai konsekuensi atau hasil yang muncul akibat adanya perubahan perilaku individu, baik yang bersifat positif maupun negatif. Secara sederhana, dampak berarti pengaruh atau akibat dari suatu tindakan atau keputusan yang diambil seseorang. Setiap keputusan yang dibuat umumnya menimbulkan dampak tersendiri, baik secara langsung maupun tidak langsung. Selain itu, dampak juga dapat diartikan sebagai kelanjutan dari suatu proses pelaksanaan, termasuk dalam konteks pengawasan internal.²⁰

²⁰ Malimbe A., dkk., (2021), dampak penggunaan aplikasi online tiktok (douyin) Terhadap Minat Belajar di Kalangan Mahasiswa Sosiologi, Fakultas Ilmu Sosial dan Politik, Jurnal Ilmiah society., Vol.1 No.1, hal.3.

3. Pembayaran

Dalam arti terbatas, pembayaran diartikan sebagai proses pelunasan kewajiban atau utang oleh pihak debitur kepada kreditur, yang dapat dilakukan dalam bentuk uang maupun barang. Namun, dalam pengertian yuridis, pembayaran tidak hanya terbatas pada pemberian uang atau barang, melainkan juga dapat berupa pemberian jasa, seperti jasa dokter, guru, dan bentuk jasa lainnya. Berdasarkan pemahaman tersebut, pembayaran dapat disimpulkan sebagai suatu sarana untuk memenuhi kewajiban dalam rangka penyelesaian suatu kegiatan atau pencapaian tujuan tertentu.²¹

4. Sewa-menyewa (Akad Ijarah)

Sewa menyewa atau akad ijarah merupakan salah satu bentuk perjanjian dalam sistem ekonomi Islam yang mengatur hubungan transaksi antara dua pihak. Dalam akad ini, pihak penyewa (*musta'jir*) memperoleh hak untuk menggunakan atau memanfaatkan barang maupun jasa milik pihak pemberi sewa (*mu'jir*) dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan (*ujrah*) yang telah disepakati bersama, tanpa disertai pemindahan hak kepemilikan atas barang atau jasa tersebut. Akad ijarah termasuk bagian dari muamalah, yaitu hubungan sosial-ekonomi antarindividu dalam Islam. Dalam konteks perjanjian, Islam mengenal dua istilah penting, yakni *al-'aqdu* (akad) dan *al-'ahdu* (janji), yang secara filosofis diartikan

²¹ Vedtri A. A., heri Mulyono., satrio Junaidi., (2023), Perancangan Sistem Informasi Pembayaran Berbasis Desktop pada SMK Muhammadiyah 1 Padang, Jurnal Pendidikan Tambusai, Vo.7 No.1, hal. 2448.

sebagai proses penyatuan dua hal atau pengikatan antara dua pihak hingga terbentuk satu kesepakatan yang utuh dan mengikat.²²

5. Kost

Kost merupakan bentuk tempat tinggal sementara atau penginapan yang disewakan oleh pemilik kepada penyewa untuk jangka waktu tertentu. Tempat ini umumnya menyediakan fasilitas kamar dengan harga yang telah ditetapkan oleh pemilik, sementara durasi penyewaan dapat ditentukan sesuai kesepakatan atau kebutuhan penyewa. Kost berfungsi sebagai alternatif hunian bagi individu yang membutuhkan tempat tinggal sementara, seperti mahasiswa, pekerja, atau masyarakat umum yang belum memiliki tempat tinggal tetap.²³

6. Hak Pemilik Kost

Hak pemilik kost adalah hak-hak yang melekat pada orang atau badan yang memiliki dan mengelola rumah kost, meliputi hak untuk menerima pembayaran sewa tepat waktu sesuai perjanjian, hak menentukan aturan di lingkungan kost, serta hak mengakses properti untuk keperluan tertentu seperti perbaikan atau inspeksi dengan pemberitahuan terlebih dahulu.²⁴ Pemilik kost juga berhak mendapatkan

²² Azhar O. W., (2022), Tinjauan Hukum Islam Tentang Keterlambatan Pembayaran Pelunasan Sewa Menyewa Tenda dengan Alasan Pandemi Covid-19 (Studi pada Abbel Tenda Wedding Organizer Sukarame), Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, hal.13

²³ Purnia D. Silvi., Dkk, (2021), Implementasi Metode Prototyping pada Rancang Marketplace Rumah kost Berbasis Mobile, Jurnal sains dan Manajemen, Vol.9 No.1, hal.2.

²⁴ Superkos, Hak dan Kewajiban Pemilik Kos: Panduan Damai Agar Kosan Bukan Tempat Drama <https://superkos.id/blog/hak-dan-kewajiban-pemilik-kos/> Diakses 17 Juni 2025.

perlindungan hukum atas haknya, termasuk menuntut ganti rugi jika penyewa melanggar perjanjian sewa.²⁵



²⁵ Iqbal M dan Malik A., (2024), Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah Kos Dalam Perjanjian Lisan Sewa Menyewa (Studi Penelitian Di Gampong Lheu Blang Kabupaten Darul Imarah Kecamatan Besar), Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan : Vol. 8, No.2. Hal. 472-473.