PERSEPSI MAHASISWA UIN SJECH M. DJAMIL DJAMBEK BUKITTINGGI TERHADAP KEADILAN EKONOMI DALAM PRAKTIK PENETAPAN HARGA SEWA KOS DI KAWASAN KUBANG PUTIAH

Akdila Bulanov[1], Asmei Saro[2], Lutvia Salwa[3], Yeca Fitriani[4], Firas Arkana[5], Gilang Bayu Putra[6], Putra Ramadan[7], Darmawansah Maulana[8]

[1,2,3,4,5,6,7,8]*Universitas Islam Negeri Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi*
E-mail : akdilabulanov@uinbukittinggi.ac.id[1], saroasmei962@gmail.com[2], lutviasalwa23@gmail.com[3], yecafitriani752@gmail.com[4], firasarkana55@gmail.com[5], gilanglost223@gmail.com[6], putraramadhan.bkt02@gmail.com[7], darmadarmiee@gmail.com[8]

ABSTRAK

Fenomena ketidakseimbangan antara harga sewa kos dan fasilitas yang diterima mahasiswa perantau menjadi persoalan yang terus berulang di kawasan sekitar kampus perguruan tinggi, termasuk di Kawasan Kubang Putiah, Kecamatan Banuhampu, Kabupaten Agam yang berfungsi sebagai sentra permukiman mahasiswa UIN Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi. Penelitian ini bertujuan untuk mengukur persepsi mahasiswa terhadap keadilan ekonomi dalam praktik penetapan harga sewa kos, mengidentifikasi dampak asimetri informasi akibat ketiadaan kontrak tertulis, serta merumuskan rekomendasi tata kelola sewa kos yang lebih berkeadilan. Penelitian menggunakan pendekatan *mixed-methods* dengan desain sekuensial eksplanatori. Data kuantitatif dikumpulkan melalui kuesioner daring kepada 27 responden valid, kemudian diperdalam melalui wawancara informal terhadap informan kunci. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar responden menyewa kos di kisaran harga Rp250.000–Rp375.000 per bulan, namun hanya 44,4% yang sepenuhnya merasa harga tersebut setara dengan fasilitas yang diperoleh. Sebanyak 11,1% responden mengaku pernah mengalami kenaikan harga sewa secara sepihak. Keluhan utama yang mendominasi meliputi kualitas air yang keruh, pembatasan jam malam gerbang yang terlalu cepat, serta ketiadaan perjanjian tertulis sebagai pelindung hak konsumen. Penelitian ini menyimpulkan bahwa praktik sewa kos di Kawasan Kubang Putiah belum sepenuhnya mencerminkan prinsip keadilan komutatif dan hak atas tempat tinggal yang layak sebagaimana diamanatkan konstitusi. Diperlukan intervensi kebijakan berupa standarisasi harga kos berbasis fasilitas, kewajiban kontrak tertulis, serta pengawasan aktif dari pihak pemerintah nagari maupun institusi kampus.

Kata Kunci : *Keadilan Komutatif; Sewa Kos; Asimetri Informasi; Perlindungan Konsumen.*

PENDAHULUAN

Setiap tahun, ribuan mahasiswa dari berbagai daerah datang ke Bukittinggi untuk menempuh pendidikan di Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi. Sebagian besar dari mereka berstatus sebagai perantau yang tidak memiliki sanak saudara di kota tersebut, sehingga kebutuhan akan hunian sementara lazim disebut kos atau kontrakan menjadi kebutuhan dasar yang sangat mendesak. Kawasan Kubang Putiah, yang secara administratif berada di Nagari Kubang Putiah, Kecamatan Banuhampu, Kabupaten Agam, telah berkembang menjadi sentra hunian mahasiswa yang paling dominan di sekitar kampus. Namun, perkembangan kawasan ini tidak selalu berjalan beriringan dengan perlindungan hak-hak mahasiswa sebagai penyewa. Keluhan mengenai harga sewa yang tidak sebanding dengan kondisi fasilitas, kenaikan harga yang terjadi di luar kesepakatan awal, hingga ketiadaan perjanjian sewa tertulis adalah fenomena yang jamak terjadi. Mahasiswa, yang pada umumnya bergantung pada kiriman orang tua dan memiliki daya tawar yang lemah, kerap kali berada di posisi yang dirugikan dalam relasi sewa-menyewa ini (Susanti & Rahayu, 2020). Dari perspektif hukum, hak atas tempat tinggal yang layak telah dijamin secara konstitusional. Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 menegaskan bahwa setiap orang berhak atas kesejahteraan lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selain itu, hubungan sewa-menyewa juga diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1548–1600, serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Namun dalam praktiknya, mekanisme perlindungan hukum ini nyaris tidak berjalan di level akar rumput, khususnya pada pasar kos mahasiswa informal yang tidak terregulasi (Kurniawan, 2022).

Dalam tinjauan etika ekonomi, transaksi sewa-menyewa ini idealnya mencerminkan keadilan komutatif (*commutative justice*). Aristoteles dalam *Nicomachean Ethics* menekankan prinsip kesetaraan pertukaran (*equality of exchange*), di mana setiap pihak harus menerima nilai yang setara dengan apa yang mereka berikan (Velasquez, 2018). Selaras dengan hal tersebut, ekonomi Islam melalui konsep *'an-taradin minkum* (Q.S. An-Nisa: 29) serta pemikiran Imam Al-Ghazali dalam *Ihya Ulumiddin* juga melarang penetapan harga yang zalim yang melampaui nilai wajar (Chapra, 2000). Ketidaksesuaian antara biaya yang dikeluarkan mahasiswa dengan fasilitas yang didapatkan mengindikasikan adanya pelanggaran terhadap nilai-nilai keadilan tersebut. Kondisi ini diperparah oleh adanya asimetri informasi, di mana pemilik kos memiliki informasi yang jauh lebih lengkap mengenai kualitas riil bangunan dibandingkan mahasiswa selaku konsumen (Akerlof, 1970). Di kota-kota pendidikan lain, realitas pasar kos informal yang hanya mengandalkan kesepakatan lisan terbukti menempatkan mahasiswa pada posisi yang rentan terhadap eksploitasi harga dan pengabaian hak hunian layak (Hasibuan & Lubis, 2021; Susanti & Rahayu, 2020).

Penelitian-penelitian sebelumnya memang telah memotret masalah keterjangkauan harga dan fasilitas kos di sekitar kampus (Arifin & Wahyudi, 2019; Prasetyo, 2021). Namun, kebanyakan studi terdahulu berhenti pada deskripsi statistik murni atau tinjauan normatif-deskriptif (Hasibuan & Lubis, 2021) tanpa menggali dimensi keadilan ekonomi dan hukum perlindungan konsumen secara lebih mendalam. Penelitian khusus yang mengkaji persepsi mahasiswa UIN Bukittinggi terhadap aspek keadilan komutatif dalam transaksi sewa kos di Kawasan Kubang Putiah belum pernah dilakukan sebelumnya. Inilah yang menjadi celah penelitian (*research gap*) yang hendak diisi oleh studi ini. Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini mengambil posisi untuk mengintegrasikan tiga dimensi sekaligus keadilan komutatif, perlindungan konsumen, dan hak

konstitusional dalam satu kerangka analisis, dengan menggunakan basis data primer dari mahasiswa UIN Bukittinggi di Kawasan Kubang Putiah. Secara spesifik, penelitian ini bertujuan untuk mengukur persepsi mahasiswa terhadap kesetaraan nilai transaksi antara harga sewa dan fasilitas yang diterima, mengidentifikasi indikasi asimetri informasi dalam praktik sewa kos akibat ketiadaan kontrak tertulis dan merumuskan rekomendasi tata kelola sewa kos yang berkeadilan di tingkat lokal.

METODE

Penelitian ini menerapkan pendekatan *mixed-methods* (metode campuran) dengan desain sekuensial eksplanatori (*explanatory sequential design*) untuk menggali persoalan keadilan ekonomi dan perlindungan konsumen di tingkat akar rumput (Creswell & Plano Clark, 2018). Pada tahap pertama, data kuantitatif dikumpulkan dan dianalisis guna memperoleh gambaran deskriptif mengenai pola harga, karakteristik fasilitas, dan kecenderungan persepsi umum mahasiswa terkait keadilan sewa. Selanjutnya pada tahap kedua, data kualitatif yang diperoleh melalui wawancara digunakan untuk menjelaskan, memperdalam, serta mengontekstualisasikan temuan kuantitatif tersebut. Integrasi kedua metode ini dipilih karena pengukuran statistik saja tidak cukup untuk menangkap nuansa keadilan, sehingga memerlukan pemahaman mendalam terhadap pengalaman hidup (*lived experiences*) yang dialami oleh para responden di lapangan.

Data dalam penelitian ini bersumber dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari mahasiswa aktif Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi yang merantau dan menyewa kos di Kawasan Kubang Putiah. Instrumen kuesioner disebarkan secara daring melalui *Google Form* pada periode Mei–Juni 2026 dan berhasil menjaring total 30 formulir masuk. Setelah dilakukan proses pembersihan data (*data cleaning*) dengan mengeluarkan 3 responden yang tidak memenuhi kriteria inklusi karena tidak berdomisili di kawasan penelitian, maka diperoleh total 27 responden valid untuk analisis utama. Sementara itu, data sekunder dikumpulkan dari dokumen hukum dan literatur ilmiah yang relevan. Data hukum mencakup UUD 1945, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Buku III tentang Perikatan, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Ratifikasi ICESCR. Untuk data literatur, peneliti memanfaatkan jurnal-jurnal ilmiah bereputasi dari database SINTA, Google Scholar, dan DOAJ yang diterbitkan dalam rentang waktu sepuluh tahun terakhir.

Proses pengumpulan data primer dilakukan melalui dua instrumen utama, yaitu kuesioner terstruktur dan wawancara semiterstruktur. Kuesioner dirancang ke dalam dua bagian pokok, di mana bagian pertama menjaring data faktual responden seperti jenis kelamin, program studi, semester, harga sewa, sistem pembayaran listrik, fasilitas yang tersedia, serta pengalaman terkait kenaikan harga sepihak. Bagian kedua mengukur skala persepsi menggunakan Skala Likert 4 poin (Sangat Setuju, Setuju, Tidak Setuju, Sangat Tidak Setuju) tanpa menyediakan opsi netral guna menghindari kecenderungan jawaban yang tidak tegas (Sugiyono, 2019). Skala persepsi ini secara spesifik mengukur lima dimensi utama, meliputi keadilan komutatif, transparansi informasi, responsivitas pemilik kos, penilaian kewajaran harga di kawasan tersebut, serta rasa aman penyewa. Untuk memperdalam data, wawancara informal dilakukan secara bertujuan (*purposive*) kepada beberapa informan kunci yang sebelumnya telah mengisi kuesioner dengan jawaban

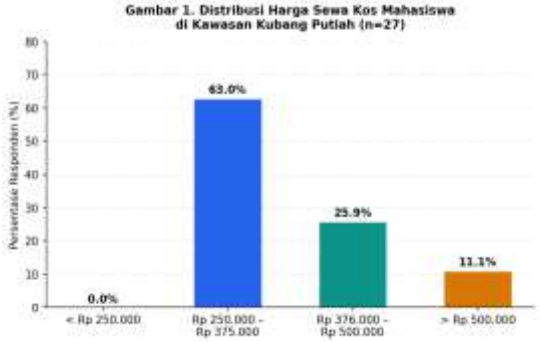
terbuka yang substantif, guna mengklarifikasi kronologi dan nuansa pengalaman sewa mereka secara lebih riil.

Teknik analisis data dalam studi ini mengintegrasikan hasil kuantitatif dan kualitatif demi mencapai kesimpulan yang utuh. Data kuantitatif dari kuesioner diolah secara deskriptif menggunakan distribusi frekuensi dan persentase untuk memetakan karakteristik sewa, yang kemudian divisualisasikan dalam bentuk diagram batang, diagram lingkaran, dan grafik horizontal untuk mempermudah interpretasi. Di sisi lain, data kualitatif berupa teks dari jawaban terbuka kuesioner dan transkrip wawancara dianalisis menggunakan teknik analisis isi (*content analysis*). Data tekstual tersebut dikodifikasi (*coding*) ke dalam tema-tema utama, lalu diinterpretasikan secara kritis menggunakan pisau analisis teori keadilan komutatif dan hukum perlindungan konsumen (Miles dkk., 2014). Akhirnya, peneliti melakukan triangulasi metode dengan membandingkan serta mengonvergensikan temuan kuantitatif dan kualitatif guna menjamin keabsahan, validitas, dan objektivitas data, sehingga hasil akhir penelitian mampu menggambarkan realitas pasar kos informal di sekitar kampus secara komprehensif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Profil Responden dan Harga Sewa

Dari 27 responden yang valid (menyewa kos di Kawasan Kubang Putiah), mayoritas adalah mahasiswa Semester 2 dari berbagai program studi di bawah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, dengan sebaran gender yang relatif berimbang antara laki-laki dan perempuan. Profil ini mencerminkan populasi mayoritas penghuni kos di kawasan tersebut, yakni mahasiswa baru yang sedang beradaptasi dengan lingkungan tempat tinggal pertama mereka di perantauan.



Sumber: Data Primer Kuesioner, 2026 (n=27)

Terlihat pada Gambar 1, sebanyak 17 responden (63,0%) membayar sewa di kisaran Rp 250.000–375.000 per bulan, menjadikan segmen harga ini sebagai yang paling dominan di pasar kos Kubang Putiah. Sebanyak 7 responden (25,9%) membayar Rp 376.000–500.000 per bulan, dan 3 responden (11,1%) membayar di atas Rp 500.000 per bulan. Tidak ada responden yang membayar di bawah Rp 250.000 per bulan. Data ini menarik untuk dianalisis lebih jauh. Harga Rp 250.000–375.000 per bulan adalah harga yang secara nominal sangat terjangkau bahkan bila dibandingkan dengan UMR Kabupaten Agam yang berada di atas Rp 2,5 juta per bulan. Namun, harga nominal yang rendah tidak serta-merta berarti harga yang adil, jika fasilitas yang disediakan juga tidak memenuhi standar kelayakan minimal. Inilah inti persoalan yang akan diurai pada bagian selanjutnya.

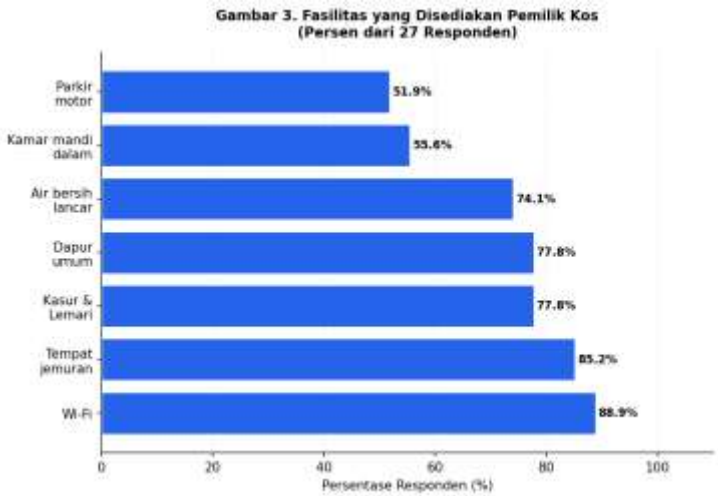
Sistem Listrik dan Konsekuensi Finansialnya



Sumber: Data Primer Kuesioner, 2026 (n=27)

Gambar 2 memperlihatkan bahwa 55,6% responden menggunakan sistem listrik yang sudah termasuk dalam uang kos (bebas pakai), sementara 40,7% harus membayar token listrik secara patungan dengan penghuni kamar lain, dan 3,7% memiliki meteran listrik terpisah per kamar. Angka 40,7% yang membayar token patungan ini patut mendapat perhatian serius. Sistem token patungan memiliki potensi masalah yang tidak kecil. Pertama, tidak ada transparansi penggunaan: penghuni kamar dengan konsumsi listrik rendah "mensubsidi" penghuni dengan konsumsi tinggi tanpa mengetahuinya. Kedua, sistem ini tidak sesuai dengan prinsip keadilan komutatif karena beban biaya tidak proporsional dengan manfaat yang diterima. Salah satu responden mengeluhkan: "Kalau harga kos murah tapi mahasiswa juga harus bayar token sendiri, itu tidak adil—harusnya sudah semua inklusif." Temuan ini sejalan dengan penelitian Susanti & Rahayu (2020) yang menemukan bahwa biaya tersembunyi (hidden cost) seperti iuran listrik, air, dan sampah merupakan sumber ketidakpuasan utama penghuni kos di Indonesia.

Fasilitas Kos: Antara Klaim dan Kenyataan



Sumber: Data Primer Kuesioner, 2026 (n=27)

Gambar 3 menampilkan distribusi fasilitas yang disediakan pemilik kos. Wi-Fi dan tempat jemuran menjadi fasilitas yang paling banyak tersedia (masing-masing 88,9% dan 85,2%), diikuti dapur umum (77,8%), kasur dan lemari (77,8%), serta air bersih yang lancar (74,1%). Sementara

itu, kamar mandi dalam (55,6%) dan area parkir motor yang aman (51,9%) menjadi fasilitas yang lebih sedikit tersedia. Yang menarik, ketersediaan "air bersih yang lancar" sebagai fasilitas dasar hanya mencapai 74,1%. Artinya, sekitar 1 dari 4 responden tidak mendapatkan air bersih yang lancer padahal ini adalah kebutuhan paling fundamental dalam hunian. Data ini semakin relevan ketika dikonfirmasi oleh jawaban kualitatif: beberapa responden menyebut air yang "kuning" dan "tidak jernih" sebagai keluhan utama mereka. Seorang responden bahkan secara eksplisit menyatakan: "Air yang kuning tidak jernih" sebagai kondisi yang paling tidak adil yang ia alami.

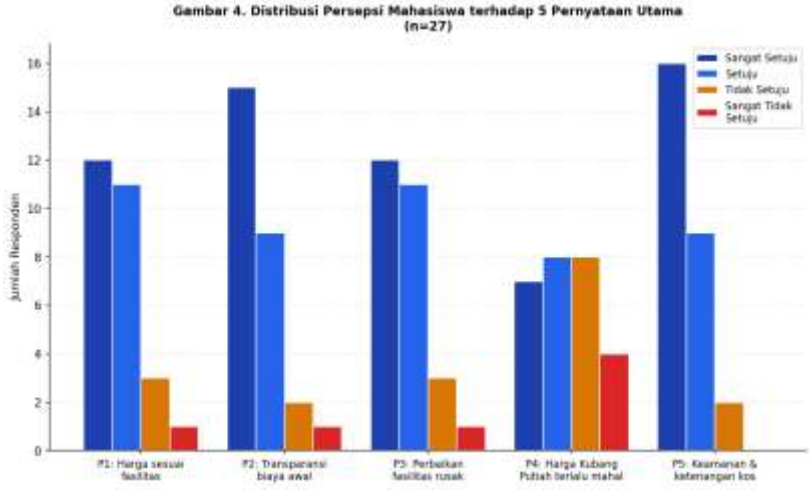
Kondisi ini mencerminkan adanya kegagalan pasar: pemilik kos tidak memiliki insentif yang cukup untuk meningkatkan kualitas air karena mahasiswa yang tidak memiliki banyak pilihan tetap menyewa meski kondisi tersebut tidak layak. Dalam perspektif Akerlof (1970), ini adalah dampak klasik dari "market for lemons": kualitas buruk bertahan di pasar karena pembeli tidak memiliki informasi yang cukup atau pilihan alternatif yang memadai.

Tabel 1. Rekapitulasi Distribusi Fasilitas Kos Mahasiswa di Kawasan Kubang Putiah (n=27)

No.	Jenis Fasilitas	Jumlah (n)	Persentase (%)
1	Wi-Fi	24	88,9%
2	Tempat jemuran	23	85,2%
3	Dapur umum	21	77,8%
4	Kasur dan Lemari	21	77,8%
5	Air bersih yang lancar	20	74,1%
6	Kamar mandi dalam	15	55,6%
7	Area parkir motor yang aman	14	51,9%

Sumber: Data primer kuesioner, 2026

Persepsi Mahasiswa terhadap Lima Dimensi Keadilan



Sumber: Data primer kuesioner, 2026 (n=27)

Gambar 4 dan Tabel 2 menyajikan distribusi respons terhadap lima pernyataan kunci yang mengukur berbagai dimensi keadilan dalam praktik sewa kos.

Tabel 2. Distribusi Persepsi Mahasiswa terhadap Lima Pernyataan Keadilan (n=27)

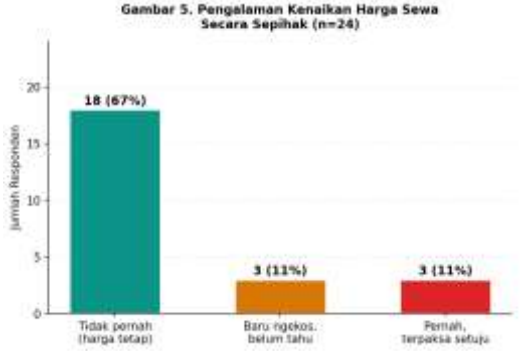
Pernyataan	Sangat Setuju	Setuju	Tidak Setuju	Sangat Tidak Setuju
P1: Harga sepadan dengan fasilitas kamar	12 (44,4%)	11 (40,7%)	3 (11,1%)	1 (3,7%)
P2: Pemilik kos transparan tentang biaya di awal	15 (55,6%)	9 (33,3%)	2 (7,4%)	1 (3,7%)
P3: Kerusakan fasilitas diperbaiki pemilik kos	12 (44,4%)	11 (40,7%)	3 (11,1%)	1 (3,7%)
P4: Harga kos Kubang Putiah terlalu mahal & tidak rasional	7 (25,9%)	8 (29,6%)	8 (29,6%)	4 (14,8%)
P5: Merasa aman dan tenang di kos	16 (59,3%)	9 (33,3%)	2 (7,4%)	0 (0%)

Sumber: Data primer kuesioner, 2026

Pernyataan P1 (harga sepadan dengan fasilitas) menghasilkan respons yang cukup positif: 85,1% responden menyatakan Setuju atau Sangat Setuju. Namun angka ini perlu dibaca dengan hati-hati. "Setuju" dalam konteks ini bisa jadi bukan karena mahasiswa merasa benar-benar puas, melainkan karena mereka telah menginternalisasi "standard yang rendah" sebagai sesuatu yang wajar sebuah bentuk adaptasi yang oleh Nussbaum (2011) disebut sebagai "preference adaptation" atau penyesuaian preferensi akibat ketidakberdayaan. Indikasi ini muncul dari data kualitatif, di mana beberapa responden yang memberi respons positif pada P1 justru menyebutkan keluhan spesifik tentang air keruh dan fasilitas minim dalam jawaban terbuka mereka. Pernyataan P2 (transparansi biaya awal) mendapat respons paling positif: 88,9% setuju. Ini menggembirakan dan menunjukkan bahwa sebagian besar pemilik kos sudah bersikap cukup jujur di awal perjanjian. Namun, perlu dicatat bahwa transparansi lisan tidak sama dengan transparansi kontraktual. Informasi yang disampaikan secara lisan mudah disangkal, diubah, atau dilupakan seiring waktu dan inilah akar dari masalah asimetri informasi yang dikonfirmasi oleh temuan berikutnya.

Pernyataan P4 (penilaian kewajaran harga Kubang Putiah secara umum) adalah yang paling terpolarisasi: 55,5% menyatakan setuju bahwa harga terlalu mahal, sementara 44,4% tidak setuju. Polarisasi ini mencerminkan heterogenitas pengalaman mahasiswa mereka yang tinggal di kos murah dengan fasilitas oke akan menilai harga wajar, sementara mereka yang membayar mahal dengan fasilitas buruk tentu berpendapat sebaliknya. Temuan ini menguatkan argumen bahwa tidak ada standardisasi yang jelas di pasar kos Kubang Putiah, sehingga kualitas pengalaman penghuni sangat bervariasi. Pernyataan P5 (rasa aman) mendapat respons paling konsisten positif: 92,6% merasa aman dan tenang. Ini adalah satu-satunya dimensi di mana persepsi positif benar-benar dominan dan tidak terdistorsi oleh faktor adaptasi. Keamanan fisik tampaknya cukup terjaga di kawasan ini, yang merupakan nilai positif tersendiri.

Kenaikan Harga Sepihak: Indikator Asimetri Informasi



Sumber: Data primer kuesioner, 2026 (n=24 yang menjawab)

Gambar 5 menunjukkan bahwa dari 24 responden yang memberikan jawaban definitif, 18 responden (75%) menyatakan harga tidak pernah dinaikkan secara sepihak. Namun, 3 responden (12,5%) mengaku pernah mengalami kenaikan harga sepihak dan terpaksa menyetujui sebuah angka yang kecil secara kuantitatif, tetapi sangat signifikan secara kualitatif. Tiga responden ini adalah yang paling rentan: mereka tidak memiliki kontrak tertulis, tidak ada mekanisme komplain, dan tidak ada alternatif hunian yang mudah dijangkau, sehingga pilihan satu-satunya adalah "terima atau pergi." Dalam teori hukum perjanjian, kenaikan harga sepihak tanpa dasar kontrak tertulis merupakan wanprestasi yang dapat digugat berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata (asas pacta sunt servanda). Namun, tanpa kontrak tertulis, tidak ada yang bisa dibuktikan. Kondisi ini adalah ilustrasi sempurna dari bagaimana asimetri informasi dan ketidaksetaraan posisi tawar berkonvergensi menciptakan situasi yang secara sistemik merugikan mahasiswa sebagai pihak yang lebih lemah. Fenomena ini juga mencerminkan ketidakpatuhan terhadap Pasal 7 UU No. 8/1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang mewajibkan pelaku usaha untuk memberikan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sesuai. Tanpa kontrak tertulis, mahasiswa tidak dapat membuktikan adanya ketidaksesuaian tersebut.

Analisis Tematik: Suara Mahasiswa dalam Data Kualitatif

Analisis konten terhadap jawaban terbuka kuesioner mengidentifikasi empat tema dominan keluhan dan harapan mahasiswa:

- Tema 1 – Jam malam yang terlalu ketat: Ini adalah keluhan paling sering muncul. Beberapa responden menyebut jam tutup gerbang pukul 09.00 malam sebagai aturan yang tidak adil, karena menghambat kegiatan akademik dan organisasi. Seorang responden menulis: "Aturan jam pulang yang terlalu ketat mempersulit mahasiswa yang ngekos, karena mahasiswa itu punya kesibukan masing-masing."
- Tema 2 – Kualitas air yang buruk: Beberapa responden menyebut air kuning dan tidak jernih sebagai masalah yang serius. Satu responden secara tegas menyatakan: "Air yang kuning tidak jernih" sebagai kondisi yang paling tidak adil yang ia temukan.
- Tema 3 – Ketidaktransparanan denda: Satu responden menyebut "denda tidak transparan" sebagai masalah, dan berharap pemilik kos semakin transparan dalam keuangan seperti denda. Ini mengindikasikan adanya biaya tersembunyi yang muncul tanpa pemberitahuan di awal.
- Tema 4 – Ketidakadilan tarif saat libur semester: Satu responden mengungkapkan masalah yang sangat spesifik dan jarang dibahas: "harga kos tetap sama walaupun libur berbulan bulan,

padahal tidak memakai fasilitas sama sekali, dan wifi mati sangat tidak adil." Ia mengusulkan agar harga kos dikurangi saat liburan semester.

Keempat tema ini secara konsisten menunjukkan pola yang sama: mahasiswa bukan tidak tahu bahwa kondisi mereka tidak ideal, mereka hanya tidak memiliki mekanisme dan posisi tawar untuk mengubahnya. Temuan ini mendukung argumen bahwa yang dibutuhkan bukan hanya kesadaran mahasiswa, melainkan intervensi struktural dari pihak yang memiliki otoritas—kampus, pemerintah desa, atau pemerintah daerah.

KESIMPULAN

Penelitian ini berhasil menjawab tiga tujuan utama yang telah ditetapkan terkait dinamika relasi sewa-menyewa hunian mahasiswa di Kawasan Kubang Putiah. Pertama, terkait persepsi kesetaraan nilai transaksi, ditemukan sebuah anomali psikologis dan ekonomi di lapangan. Meskipun secara kuantitatif mayoritas responden (85,1%) menyatakan bahwa harga sewa yang mereka bayarkan sudah sepadan dengan fasilitas yang diterima, data kualitatif secara mendalam mengungkapkan adanya gejala *preference adaptation*. Gejala ini menunjukkan bahwa mahasiswa cenderung menurunkan standar ekspektasi mereka ke tingkat yang lebih rendah demi menyesuaikan diri dengan keadaan, sehingga mereka terpaksa menerima kondisi hunian yang sebenarnya berada di bawah standar kelayakan, khususnya terkait dengan buruknya kualitas air bersih. Berdasarkan temuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa praktik sewa kos di Kawasan Kubang Putiah belum sepenuhnya mencerminkan prinsip keadilan komutatif (*equality of exchange*) yang menghendaki kesetaraan nilai yang berimbang antara hak penyewa dan kewajiban pemilik kos.

Kedua, terkait aspek asimetri informasi, penelitian ini mengonfirmasi adanya ketimpangan penguasaan informasi dan daya tawar yang secara sistemik menguntungkan pihak pemilik kos. Realitas ini diperparah oleh ketiadaan kontrak tertulis dalam mayoritas hubungan sewa-menyewa yang terjalin selama ini. Dampak konkret dari pasar informal yang tidak teregulasi ini tecermin dari temuan bahwa 12,5% responden pernah mengalami kenaikan harga sewa secara sepihak dan terpaksa menerimanya tanpa ada ruang untuk bernegosiasi. Praktik pengabaian transparansi dan pemanfaatan posisi rentan mahasiswa ini merupakan bentuk pelanggaran tidak langsung terhadap Pasal 4 dan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang dengan tegas menjamin hak konsumen atas informasi yang benar, jujur, serta kepastian perlindungan hukum hukum.

Ketiga, sebagai solusi atas ketimpangan tersebut, perumusan rekomendasi tata kelola harus diarahkan pada bentuk intervensi kebijakan terpadu yang melibatkan kolaborasi multipihak (*collaborative governance*). Kampus UIN Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, Pemerintah Nagari Kubang Putiah, dan Pemerintah Kabupaten Agam perlu bersinergi untuk menciptakan ekosistem sewa kos yang lebih berkeadilan di tingkat lokal. Langkah nyata yang dapat diambil meliputi penyusunan standarisasi fasilitas minimum kos, pembuatan draf kesepakatan sewa tertulis yang baku (kontrak model), penyediaan kanal pengaduan bagi mahasiswa, serta pembentukan regulasi atau peraturan nagari (Perna) yang mengatur batas kewajaran harga sewa kawasan guna melindungi hak-hak konstitusional mahasiswa sebagai konsumen dan perantau.

DAFTAR PUSTAKA

Akerlof, G. A. (1970). The Market for "Lemons": Quality Uncertainty and the Market Mechanism. *The Quarterly Journal of Economics*, 84(3), 488-500.

Arifin, Z., & Wahyudi, A. (2019). Analisis Keterjangkauan Harga Hunian Sementara Mahasiswa di Kawasan Pendidikan Sekitar Kampus. *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan*, 27(1), 45-56.

Chapra, M. U. (2000). *The Future of Economics: An Islamic Perspective*. The Islamic Foundation.

Creswell, J. W., & Plano Clark, V. L. (2018). *Designing and Conducting Mixed Methods Research* (3rd ed.). SAGE Publications.

Hasibuan, R., & Lubis, S. (2021). Pemenuhan Hak atas Hunian Layak bagi Mahasiswa Perantau: Studi Kasus di Kawasan Pasar Informal Kota Medan. *Jurnal Hukum dan Kebijakan Publik*, 8(2), 112-125.

Kurniawan, D. (2022). Regulasi Lokal dan Standarisasi Pasar Kos Informal di Kota Pendidikan: Sebuah Studi Komparatif. *Jurnal Tata Kelola dan Akuntabilitas Publik*, 10(4), 201-215.

Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldaña, J. (2014). *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook* (3rd ed.). SAGE Publications.

Prasetyo, B. (2021). Persepsi Mahasiswa terhadap Kualitas Fasilitas Fisik Rumah Kos di Wilayah Lingkar Kampus. *Jurnal Riset Pemukiman*, 15(3), 89-101.

Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.

Susanti, E., & Rahayu, S. (2020). Praktik Perjanjian Lisan dalam Sewa-Menyewa Kos Mahasiswa dan Perlindungan Hukum bagi Konsumen. *Jurnal Perlindungan Konsumen Indonesia*, 5(2), 73-88.

Velasquez, M. G. (2018). *Business Ethics: Concepts and Cases* (8th ed.). Pearson.