

## **ABSTRAK**

Fadilla Meyla S, 126101203203, Penetapan Harga Sewa Tempat Usaha di Lingkungan UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah dan Hukum Ekonomi Islam, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, 2024, Pembimbing: Dr. Kutbuddin Aibak S.Ag.,M.H.I.

**Kata Kunci:** Penetapan Harga, Sewa-menyewa, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 Tentang UMKM, Hukum Ekonomi Islam

Penelitian ini dilatar belakangi oleh adanya persoalan dalam penetapan harga sewa tempat usaha yang mengalami perubahan harga di tengah-tengah berlangsungnya sewa-menyewa. Dimana hal tersebut membuat penyewa kecewa namun penyewa tetap melanjutkan transaksi sewa-menyewa dengan alasan penjualan terus meningkat dan letaknya strategis, Sehingga dalam hal tersebut bisa dikatakan perubahan harga yang dilakukan secara paksa dan sepihak.

Fokus penelitian dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana penetapan harga sewa tempat usaha di lingkungan UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung?, 2) Bagaimana injauan undang-undang nomor 20 tahun 2008 tentang usaha mikro, kecil dan menengah terhadap penetapan harga sewa tempat usaha di lingkungan UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung?, 3) Bagaimana tinjauan hukum ekonomi islam terhadap penetapan harga sewa tempat usaha di lingkungan UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung?. Tujuan dari penelitian ini adalah 1) Mendiskripsikan penetapan harga sewa tempat usaha di lingkungan UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung. 2) Menganalisis tinjauan hukum islam terhadap penetapan harga sewa tempat usaha berdasarkan undang-undang nomor 20 tentang usaha mikro, kecil dan menengah. 3) Menganalisis penetapan harga sewa tempat usaha berdasarkan hukum ekonomi islam.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi. Selain itu teknik analisis data yang digunakan adalah kondensasi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa 1) Penetapan harga sewa tempat usaha hampir setiap tahunnya mengalami kenaikan harga sewa. 2) Penetapan harga sewa ditetapkan diawal perjanjian kontrak sewa. Dan dari segi hukum positifnya yaitu undang-undang nomor tahun 2008 pemilik tempat usaha dan penyewa sudah melakukan proses tawar-menawar berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. 3) Dari hukum

ekonomi islam penetapan harga sewa tempat usaha yang terjadi di lingkungan UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung belum sesuai dengan hukum ekonomi Islam, karena hal tersebut melanggar salah satu syarat sah ijarah harus ada kerelaan dari kedua belah pihak yang berakad.

## ABSTRACT

Fadilla Meyla S, 126101203203, Determination of Rental Prices for Business Premises within UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung in terms of Law Number 20 of 2008 concerning Micro, Small and Medium Enterprises and Islamic Economic Law, Departement of Sharia Economic Law, Faculty of Sharia and Legal Sciences, UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, 2024, Supervisor: Dr. Kutbuddin Aibak S.Ag., M.H.I

Keywords: Price Determination, Rentals, Law Number 20 of 2008 concerning MSMEs, Islamic Economic Law

This research is motivated by problems in determining rental prices for business premises which experience price changes in the middle of a lease. This makes the tenant disappointed, but the tenant continues the rental transaction on the grounds that sales continue to increase and the location is strategic, so in this case it could be said that the price change was forced and unilateral.

The focus of research in this research is: 1) How are business premises rental prices determined in the UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung environment?, 2) How is the review of law number 20 of 2008 concerning micro, small and medium enterprises regarding the determination of business premises rental prices in the environment? UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung?, 3) What is the review of Islamic economic law regarding the determination of rental prices for business premises within UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung?. The objectives of this research are 1) Describe the determination of rental prices for business premises in the UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung environment. 2) Analyze the Islamic law review of determining business premises rental prices based on law number 20 concerning micro, small and medium enterprises. 3) Analyze the determination of rental prices for business premises based on Islamic economic law.

This type of research is field research using a qualitative approach. The data collection techniques used in this research were pbservation, in-depth interviews, and documentation. Apart from that, the data analysis techniques used are data condensation, data presentation, and drawing conclusions.

The results of this research show that: 1) The rental price for business premises increases almost every year. 2) The rental price is determined at the beginning of the rental contract agreement. And from a positive legal perspective, namely Law Number 20 of 2008, business premises owners and tenants have carried out a bargaining process based on an agreement between both parties. 3) From Islamic economic law, the determination of rental prices for business premises that occur within the premises of UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung is not in accordance with Islamic economic law, because this violates one of the conditions for a valid ijarah, there must be consent from both parties to the agreement.

## المخلص

فاضلة ميلا شافيرا ، ١٢٦١٠١٢٠٣٣٠٣ ، تحديد أسعار إيجار مكان العمل داخل جامعة سيد علي رحمة الله الإسلامية الحكومية تولونج أجو نغ، تمت مراجعته من القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠٠٨ بشأن المؤسسات متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة والقانون الاقتصادي الإسلامي، قسم الشريعة والقانون الاقتصادي، كلية الشريعة والعلوم القانونية، جامعة سيد علي رحمة الله الإسلامية الحكومية تولونج أجو نغ ، ٢٠٢٤ ، المشرف: د. خطب الدين أيباك الماجستر.

الكلمات المفتاحية: التسعير، التأجير، قانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠٠٨ بشأن المشروعات متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة، القانون الاقتصادي الإسلامي

هذا البحث مدفوع بمشاكل في تحديد سعر إيجار المباني التجارية التي تشهد تغيرات في الأسعار في خضم عقود الإيجار الجارية. حيث أن هذا يجعل المستأجر محبطا ولكن المستأجر لا يزال يواصل معاملة الإيجار على أساس أن المبيعات تستمر في الزيادة وأن موقعه استراتيجي ، لذلك في هذه الحالة يمكن القول أن تغييرات الأسعار تتم بالقوة ومن جانب واحد.

محور البحث في هذه الدراسة هو: (١) كيف يتم تحديد سعر إيجار المباني التجارية داخل جامعة سيد علي رحمة الله الإسلامية الحكومية تولونج أجو نغ (٢،؟) كيف يتم تنظيم القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠٠٨ بشأن المؤسسات متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة بشأن تحديد أسعار الإيجار للمباني التجارية داخل جامعة سيد علي رحمة الله الإسلامية الحكومية تولونج أجو نغ (٣،؟) كيف يتم مراجعة القانون الاقتصادي الإسلامي بشأن تحديد أسعار الإيجار للمباني التجارية داخل جامعة سيد علي رحمة الله الإسلامية الحكومية تولونج أجو نغ؟.

أهداف هذه الدراسة هي (١) وصف تحديد أسعار الإيجار للمباني التجارية داخل جامعة سيد علي رحمة الله الإسلامية الحكومية تولونج أجو نغ. (٢) تحليل مراجعة الشريعة الإسلامية بشأن تحديد أسعار الإيجار للمباني التجارية بناء على القانون رقم ٢٠ بشأن المؤسسات متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة. (٣) تحليل أسعار الإيجار للمباني التجارية على أساس القانون الاقتصادي الإسلامي.

هذا النوع من البحث هو بحث ميداني باستخدام نهج نوعي. كانت تقنيات جمع البيانات المستخدمة في هذه الدراسة هي الملاحظة والمقابلات المتعمقة والتوثيق. بالإضافة إلى ذلك ، فإن تقنيات تحليل البيانات المستخدمة هي تكثيف البيانات ، وعرض البيانات ، وسحب الاستنتاج.

تظهر نتائج هذه الدراسة ما يلي: (١) يشهد سعر إيجار المباني التجارية كل عام تقريبا زيادة في أسعار الإيجار. (٢) يتم تحديد سعر الإيجار في بداية عقد الإيجار. وفيما يتعلق بالقانون الوضعي ، أي القانون رقم ٢٠ لعام ٢٠٠٨ ، قام أصحاب الأعمال والمستأجرون بعملية تفاوض بناء على اتفاق الطرفين. (٣) من القانون الاقتصادي الإسلامي ، فإن تحديد سعر إيجار المباني التجارية الذي يحدث داخل جامعة سيد علي رحمة الله الإسلامية الحكومية تولونج أجونج لم يكن متوافقا مع القانون الاقتصادي الإسلامي ، لأنه ينتهك أحد الشروط القانونية للإجارة يجب أن يكون هناك استعداد من كلا الطرفين للعقد.