

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Konteks Penelitian

Karena keterbatasan ekonomi masyarakat dan penggunaan aset yang tetap berupa bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal dan sumber pendapatan, masyarakat membutuhkan bangunan yang bukan hak milik namun dapat digunakan, yang dalam Islam dikenal sebagai *ijarah* atau sewa. Salah satu cara menggunakan harta yang disebut "*ijarah*" adalah dengan menyewakan harta milik seseorang yang mengalami ketidakseimbangan dalam hal materi atau lainnya dan memberikan harta tersebut untuk membantu orang lain (*qard al hasan*). Tujuan dari *ijarah* adalah agar harta tersebut digunakan oleh orang lain dalam bentuk solidaritas bantuan sosial untuk membantu mereka yang membutuhkan, dan harta tersebut dapat ditarik kembali jika diperlukan.<sup>2</sup>

Menurut ulama Syafi'iyah, *ijarah* adalah kepemilikan manfaat atas sesuatu yang diizinkan dalam jangka waktu tertentu dengan tidak seimbang.<sup>3</sup> Menurut ulama Malikiyah dan Hanabilah, *ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang diniatkan dan tertentu yang dapat diberikan dan dibolehkan dengan imbalan imbalan tertentu.<sup>4</sup> *Ijarah* dalam konteks hukum ekonomi syariah berarti menyewa barang untuk jangka waktu

---

<sup>2</sup> Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum dan Perkembangannya)*, (Banda Aceh: Yayasan PeNa, 2010), hlm. 85.

<sup>3</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 114.

<sup>4</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 229.

tertentu dengan pembayaran.<sup>5</sup> Berdasarkan pengertian di atas, *ijarah* adalah suatu akad yang mengambil manfaat tetapi tidak dimiliki sepenuhnya dengan memberikan imbalan sebagai imbalannya dalam waktu yang ditentukan, tergantung pada kesepakatan kedua belah pihak.

Para ulama fiqh berbeda pendapat mengenai hakikat akad *al-ijarah*, apakah mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa akad *al-ijarah* bersifat mengikat, namun dapat dibatalkan secara sepihak jika salah satu pihak dalam akad telah jatuh tempo, seperti salah satu pihak meninggal dunia atau kehilangan kesanggupan untuk bertindak secara hukum. Sedangkan ulama Jumhur berpendapat bahwa akad *al-ijarah* itu mengikat, kecuali ada cacat atau barangnya tidak dapat digunakan.<sup>6</sup> Dapat dilihat bahwa sifat *al-ijarah* adalah mengikat kecuali ada unsur lain yang dapat membatalkannya, seperti cacat akad atau barang yang digunakan. Akad *ijarah* harus dibuat secara jelas dan transparan mengenai objek transaksi dan apa saja yang harus dibayar oleh penyewa pada saat ijab qabul.<sup>7</sup>

Dalam fatwa DSN MUI No: 09/DSN-MUI/IV/2000 juga diatur mengenai rukun *ijarah* yang terdiri dari: Shigah *ijarah* yaitu ijab qabul yang berupa pernyataan kedua belah pihak yang mengadakan akad, baik secara lisan maupun dalam bentuk lain, para pihak yang mengadakan akad

---

<sup>5</sup> Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 ayat (9)*, (Jakarta: Kencana, 2009) hlm.16

<sup>6</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm.236.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 233.

/penyewa), objek akad *ijarah* (manfaat barang dan sewa/manfaat jasa dan upah). Sedangkan syarat *ijarah* yang sah itu sendiri adalah: persetujuan kedua belah pihak yang membuat perjanjian, kejelasan pada *ma'qud 'alaih* (barang) dengan kejelasan manfaat, waktu, harga sewa.<sup>8</sup> Jika salah satu syarat dalam akad *ijarah* itu tidak ada atau mengandung unsur ketidakjelasan (*gharar*) maka akad itu tidak sah. Dalam melakukan sewa-menyewa terlebih dahulu penyewa melihat kondisi objek atau bangunan yang akan disewa. Setelah itu kedua belah pihak membuat kesepakatan mengenai harga syarat-syarat lainnya.

Dalam penetapan harga sewa sebuah bangunan, berbagai faktor yang mempengaruhi pihak pemilik sewa dalam menetapkan harga seperti kondisi serta luas bangunan, faktor permintaan, faktor penawaran dan lokasi. Lokasi yang strategis dan kelayakan yang memadai menjadikan harga sebuah bangunan menjadi lebih tinggi. Indikator penting para penyewa dalam membuka usaha adalah lokasi yang strategis, karena dengan mudahnya akses yang dilalui akan menjadikan tempat tersebut ramai pengunjung dan hal ini membantu penyewa dalam memajukan usahanya. Begitu juga dengan kelayakan suatu bangunan yang disewa akan mempengaruhi kenyamanan dan keamanan yang akan ditempati oleh penyewa. Lokasi strategis dan bangunan yang layak ditempati menjadi faktor tingginya permintaan dan hal ini akan mempengaruhi harga sewa menjadi lebih tinggi.

---

<sup>8</sup> Imam mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016). hlm. 107.

Dalam mendirikan sebuah usaha pemilihan lokasi usaha harus berpatokan pada perkembangan pembangunan suatu daerah yang sering kali menimbulkan dampak baik positif maupun negatif yang dapat mempengaruhi perkembangan suatu usaha. Pemilihan lokasi sering kali dianggap sebagai hal yang sepele, akan tetapi lokasi usaha sangat menentukan keberlangsungan perusahaan. Lokasi tempat usaha merupakan kunci bagi efisiensi dan efektifitas bagi keberlangsungan perusahaan jangka panjang. Oleh karena itu pemilihan lokasi harus dilakukan dan diputuskan melalui beberapa pertimbangan yang disertai fakta yang benar-benar kongkrit dan lengkap. Penentuan lokasi yang tepat akan meminimalkan biaya investasi dan operasional jangka pendek maupun jangka panjang, dan ini akan meningkatkan daya saing sebuah usaha.

Faktor-faktor penting yang dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi masing-masing usaha berbeda. Semakin banyaknya usaha ekonomi seperti UMKM yang didirikan maka masyarakat akan semakin mudah dan dekat dalam membeli produk UMKM. Seperti halnya usaha ekonomi UMKM yang menjual makanan atau minuman di sekitar universitas yang tentunya banyak peminat pembelinya sebab lokasi usaha yang didirikan strategis. Semakin lokasi strategis dan berada di kota maka semakin tinggi juga harga sewa tempat usaha. Selain lokasi yang diutamakan, produk yang dijual pun harus memikat banyak pembeli khususnya para mahasiswa. Hal ini berakibat bisnis tersebut sangat maju pesat didukung

dengan pengaruh pada gaya hidup dan keperluan kebutuhan para mahasiswa di UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung.<sup>9</sup>

Dalam konsep penetapan harga, para ulama fiqh sepakat bahwa ketentuan penetapan harga tidak terdapat dalam Al-Qur'an. Adapun dalam hadis Nabi Muhammad SAW kita temukan beberapa riwayat yang secara logika menyatakan bahwa penetapan harga diperbolehkan dalam kondisi tertentu. Menurut kesepakatan para ulama fiqh, faktor dominan yang menjadi landasan hukum *at-tas'ir al-jabbari* adalah masalah murlah (kemashlahatan).<sup>10</sup> Mekanisme penetapan harga dalam Islam dilakukan oleh kekuatan pasar, yaitu kekuatan permintaan (*demand*) dan kekuatan penawaran (*supply*). Pertemuan antara permintaan dan penawaran hanya terjadi secara sukarela dan sukarela, tidak ada pihak yang merasa terpaksa atau tertipu atas kesalahan objek transaksi dalam melakukan transaksi.<sup>11</sup>

Meskipun penetapan harga tidak terdapat dalam Al-Quran, namun para ahli hukum telah mengembangkan berbagai aturan transaksi bisnis yang menggunakan konsep harga wajar. Ibnu Taimiyah menganggap harga yang setara adalah harga yang adil, ia menjelaskan, harga yang setara adalah harga yang dibentuk oleh kekuatan pasar yang beroperasi secara bebas, yaitu bertemunya kekuatan permintaan dan penawaran.<sup>12</sup> Begitu

---

<sup>9</sup> Kadek Mery Chelviani, Made Ary Meitriana, dkk, 2017, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Toko Modern Di Kecamatan Buleleng", Jurnal Pendidikan Ekonomi Undiksha Vol 9 No. 2.

<sup>10</sup> Setiawan Budi Utomo, *Fiqh Aktual (Jawaban Tuntas Masalah Kontemporer)*, (Jakarta: Gema Insani, 2003), hlm. 90.

<sup>11</sup> Ika Yunia Fauzia dan Abdul Kadir Riyadi, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syari'ah*, (Jakarta: Kencana, 2014). 204.

<sup>12</sup> Adiwarman Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2012), hlm. 362.

pula dalam hal *ijarah*, penetapan harga ditentukan dengan menggunakan harga yang setara, yaitu tingkat harga ditentukan melalui tawar-menawar antara *musta'jir* (pihak yang menyewa) dan *muajir* (pihak yang menyewa). Tujuan utama dari kesetaraan harga adalah untuk menegakkan keadilan dalam transaksi pertukaran, dengan kata lain memudahkan masyarakat untuk menyelaraskan kewajiban moral dengan kewajiban finansial.<sup>13</sup>

Dalam ketentuannya, pelaksanaan sewa harus dilaksanakan sesuai dengan prinsip dasar hukum Islam yang mengutamakan prinsip keadilan, kejujuran, transparansi, saling menguntungkan, dan juga tidak merugikan satu sama lain. Prinsip dasar syariah harus menjadi dasar muamalah. Hal ini agar tujuan kegiatan muamalah tercapai. Prinsip yang dijalankan demi kebaikan yang diperoleh kedua belah pihak adalah saling menguntungkan, sehingga tidak terjadi perselisihan yang mengakibatkan rusaknya hubungan para pihak. Dalam prakteknya penentuan harga suatu barang yang disewakan dilakukan oleh pemilik tempat secara sepihak, walaupun terkadang masih dapat dirundingkan hingga tercapai kesepakatan antara kedua belah pihak antara *musta'jir* (pihak yang menyewa) dan *mu'ajir* (pihak yang menyewakan) sehingga setelah dilakukan transaksi baik tunai maupun non tunai dapat langsung dimanfaatkan atau dimanfaatkan. Namun jika terjadi distorsi dalam sewa sebelum terjadinya akad, seperti adanya perubahan harga akibat adanya penawaran yang lebih tinggi dari

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm.362.

pihak ketiga, dan pemilik obyek sewa merasa tertarik dengan harga yang lebih tinggi tersebut.

Menurut Undang-undang No. 20 tahun 2008 tentang Usaha Mikro Dan Kecil pengertian dan kriteria masing-masing adalah sebagai berikut:

1. Usaha mikro adalah usaha produktif milik orang perorangan dan/atau badan usaha perorangan yang memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Undang-Undang
2. Usaha Kecil menurut Biro Pusat Statistik (BPS) usaha mikro adalah usaha yang pekerjanya lebih kecil dari 4 orang, termasuk tenaga kerja yang tidak dibayar, dan usaha kecil adalah usaha yang pekerjanya sebanyak 5-19 orang.<sup>14</sup>

Adanya universitas di wilayah Tulungagung ini, banyak pelaku usaha yang mendirikan usaha ekonomi. Adanya hal tersebut menimbulkan beberapa persoal krusial, terutama pada proses penentuan harga yang ditentukan oleh pemilik tempat usaha. Permasalahan yang penulis kritisi dalam penelitian ini diantaranya adalah pihak penyewa dan pemilik tempat telah melakukan kesepakatan mengenai harga dan jangka waktu sewa pada proses negosiasi sebelumnya, namun proses pelunasan belum dilakukan karena waktu sewa belum selesai karena pihak penyewa sebelumnya masih menempati tempat tersebut atau perjanjian sewa sedang berlangsung, dan perjanjian sewa tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap karena belum ditandatanganinya akta perjanjian oleh kedua

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm,06

belah pihak. Dinamika yang terjadi mempunyai permasalahan yang sangat krusial karena menimbulkan dilema bagi para pihak, terutama bagi calon penyewa yang sudah melakukan penawaran pertama. Kenaikan harga ini berdampak langsung pada penyewa yang menyewakan lapak tersebut sebagai tempat usaha.<sup>15</sup>

Dengan menggunakan konsep ijarah, peneliti ingin mengkaji tentang hukum perubahan penentuan harga dan hubungannya dengan hukum UMKM dalam menentukan harga sewa sebuah warung dengan harga yang cukup tinggi dan bagaimana keberlanjutannya bagi usaha perekonomian, sehingga penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti masalah ini lebih jauh dalam karya ilmiah dengan judul **“Penetapan Harga Sewa Tempat Usaha Ditinjau dari Undang-Undang No. 20 Tahun 2008 Tentang UMKM Dan Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Trenggalek”**.

## **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan konteks penelitian diatas, maka fokus penelitian penetapan harga sewa tempat usaha dengan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

---

<sup>15</sup> Wawancara pra penelitian dengan Dheny Setiawan selaku Pemilik Usaha (Kamis, 07 Desember 2023)



1. Bagaimana Penetapan Harga Sewa Tempat Usaha di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung?
2. Bagaimana Tinjauan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro Kecil dan Menengah Terhadap Penetapan Harga Sewa Tempat Usaha di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung?
3. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Harga Sewa Tempat Usaha di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan pertanyaan penelitian di atas yang sudah diuraikan, maka adanya penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mendiskripsikan penetapan harga sewa tempat usaha di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.
2. Untuk menganalisis tinjauan hukum Islam terhadap penetapan harga sewa tempat usaha berdasarkan undang-undang nomor 20 tahun 2008 tentang usaha mikro kecil dan menengah.
3. Untuk menganalisis penetapan dari harga sewa tempat usaha berdasarkan hukum Islam.

#### **D. Kegunaan Hasil Penelitian**

Berdasarkan dengan adanya tujuan yang ingin dicapai dalam skripsi ini, maka peneliti mengharapkan agar skripsi ini dapat bermanfaat sebagai berikut:

##### 1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan dan menambahkan pengetahuan bagi semua pemilik tempat usaha dalam menyewakan tempat usaha ekonomi agar terus mengutamakan nilai-nilai keislaman mengenai ijarah (sewa-menyewa) dalam menjalankan usaha.

##### 2. Secara Praktis

###### a. Bagi Pelaku Usaha

Penulis berharap penelitian ini bisa digunakan sebagai acuan untuk pelaku usaha dalam menyewa tempat usaha untuk membuka sebuah usaha sehingga bisa mempertimbangkan dengan baik sebelum mengambil keputusan dalam mendirikan usaha.

###### b. Bagi Masyarakat

Penulis berharap penelitian ini bisa membuat masyarakat mengerti bahwa setiap usaha pasti menimbulkan dampak baik maupun buruk.

###### c. Bagi Peneliti

Seiring dengan melakukan penelitian ini penulis berharap mendapatkan banyak pengalaman dan pengetahuan terkait dengan dampak harga sewa tempat usaha bagi usaha ekonomi.

d. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penulis berharap penelitian ini bisa dijadikan referensi untuk peneliti selanjutnya dalam melaksanakan penelitian.

## **E. Penegasan Istilah**

Penegasan istilah adalah definisi berdasarkan karakteristik yang dapat diamati, secara cermat dalam suatu obyek atau fenomena yang dapat diulang oleh orang lain. Dalam penegasan istilah berfungsi untuk menghindari kesalahpahaman pembaca dalam memahami istilah-istilah yang terdapat dalam proposal ini dengan judul **“Penetapan Harga Sewa Tempat Usaha di Lingkungan UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tentang Usaha Mikro Kecil dan Menengah Dan Hukum Ekonomi Islam”**.

1. Secara konseptual

Untuk memudahkan memahami judul dalam penelitian ini, maka perlu dijelaskan beberapa istilah berikut:

- a. Penetapan Harga Sewa merupakan bagian dari elemen bauran pemasaran yaitu harga, produk, saluran dan promosi, yaitu apa

yang dikenal dengan istilah empat P (Price, Product, Place dan Promotion).<sup>16</sup>

- b. Undang-Undang No. 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro Kecil dan Menengah, Pengertian UMKM adalah usaha produktif milik orang perorangan dan atau badan usaha perorangan yang memenuhi kriteria usaha mikro sebagaimana diatur dalam undang-undang ini.<sup>17</sup>
- c. Hukum Ekonomi Islam adalah hukum yang mengatur hubungan manusia dengan sesama manusia berupa perjanjian atau kontrak, berrkaitan dengan hubungan manusia dengan objek atau benda-benda ekonomi dan berkaitan dengan ketentuan hukum terhadap benda-benda yang menjadi objek kegiatan ekonomi.<sup>18</sup>

## 2. Secara Operasional

Berdasarkan judul penelitian ini adalah sebuah penelitian yang mengkaji penetapan harga sewa tempat usaha ekonomi di lingkungan UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, mendiskripsikan penetapan harga sewa terhadap usaha ekonomi sekitar lingkungan UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, kemudian disesuaikan dengan ketentuan undang-undang nomor 20 tahun 2008 tentang UMKM dan hukum ekonomi Islam.

---

<sup>16</sup> Phillip Kotler dan Kevin Lane Keller, *Manajemen Pemasaran*, Edisi 13 Jilid 2, Erlangga, Jakarta, 2009, hlm. 67.

<sup>17</sup> Adzkira Ibrahim, *Pengertian Usaha Dalam Berbagai Bidang*, [https://pengertian – usaha-dalam-berbagai-bidang/](https://pengertian-usaha-dalam-berbagai-bidang/), diakses pada tanggal 1 oktober 2023.

<sup>18</sup> Arifin Hamid, *Membumikan Ekonomi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Pramuda Jakarta, 2008, hlm. 73.

## **F. Sistematika Pembahasan**

Untuk mempermudah peneliti penulisan dan pemahaman secara menyeluruh tentang skripsi ini, maka sistematika laporan dan pembahasannya telah disusun sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, pada bab ini membahas mengenai gambaran skripsi yang terdiri dari: konteks penelitian, focus penelitian, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, penegasan istilah, dan sistematika pembahasan.

Bab II Kajian Pustaka, pada bab ini membahas mengenai penjelasan harga sewa, undang-undang no. 20 tahun 2008 tentang UMKM, hukum ekonomi Islam.

Bab III Metode Penelitian, pada bab ini membahas jenis dan pendekatan penelitian, kehadiran peneliti, lokasi penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, teknik analisis data, teknik pengecekan keabsahan data, tahap-tahap penelitian.

Bab IV Hasil Penelitian, pada bab ini berisi paparan data dan temuan penelitian yang disajikan dengan kesesuaian topik penelitian yaitu tentang penetapan harga sewa tempat usaha dilingkungan UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro Kecil dan Menengah dan Hukum Ekonomi Islam. Paparan data diperoleh dari hasil observasi, wawancara dan dokumentasi dengan pelaku usaha ekonomi masyarakat di lingkungan UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung.

Bab V Pembahasan, pada bab ini peneliti menganalisis temuan data yang diperoleh yang selanjutnya akan dianalisis dalam bentuk deskriptif yang berbentuk teori sebelumnya atau penjelasan teori yang ditemukan pada saat dilapangan. Bab ini juga membahas mengenai konteks penelitian yang memuat tentang penetapan harga sewa, undang-undang no.20 tahun 2008 tentang UMKM, dan hukum ekonomi Islam.

Bab VI Penutup, yaitu bagian akhir dari penelitian. Pada bab ini berisi tentang kesimpulan semua pembahasan pada bab-bab yang sudah di  
berisi tentang kesimpulan semua pembahasan pada bab-bab yang sudah dibahas dan saran.