

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Konteks Penelitian**

Islam mengajarkan bahwa kegiatan ekonomi atau aktivitas muamalah, termasuk transaksi jual beli, pada dasarnya bersifat bebas selama tidak bertentangan dengan nilai-nilai syariah. Kebebasan tersebut harus dijalankan dengan niat untuk memperoleh keridhaan Allah SWT serta terhindar dari unsur yang di larang dalam islam, seperti ketidakadilan, dan ketidakjelasan. Oleh karena itu, setiap aktivitas muamalah, termasuk penetapan harga jual rumah, harus dilandasi nilai-nilai kejujuran, keterbukaan, dan keadilan agar transaksi yang dilakukan tidak merugikan salah satu pihak.<sup>2</sup>

Hukum ekonomi syariah adalah cabang ilmu hukum yang mengatur seluruh aktivitas dan hubungan ekonomi manusia berdasarkan prinsip-prinsip syariat Islam. Hukum ini bersumber dari Al-Quran dan Hadis, yang bertujuan mewujudkan keadilan, kemaslahatan, dan keseimbangan dalam kegiatan ekonomi. Hukum ini bertujuan mengarahkan aktivitas ekonomi agar berjalan sesuai dengan nilai keadilan, kejujuran, keseimbangan, dan kemaslahatan, serta terhindar dari praktik yang dilarang oleh syariat Islam.<sup>3</sup>

Dalam konteks penetapan harga jual rumah, hukum ekonomi syariah menekankan pentingnya kesesuaian antara harga yang ditetapkan dengan

---

<sup>2</sup> Sunarya Hartono, *Hukum Ekonomi Islam*, (Bandung: Bina Cipta, 2020), hal.51

<sup>3</sup> Sunarya Hartono, *Ibid*, hal. 52

kualitas barang yang diberikan. Setiap bentuk ketidakseimbangan, seperti harga yang terlalu tinggi namun tidak diiringi dengan kualitas barang yang memadai, dapat bertentangan dengan prinsip keadilan dan kejujuran dalam muamalah.

Rasulullah SAW telah memberikan banyak teladan mengenai praktik jual beli yang sesuai dengan prinsip keadilan dan kejujuran. Beliau mencontohkan bahwa aktivitas jual beli yang baik adalah transaksi yang tidak merugikan salah satu pihak. Sebaliknya, segala bentuk aktivitas muamalah yang mengandung unsur ketidakjujuran, penipuan, maupun ketidakadilan, termasuk dalam perbuatan yang dilarang dan diharamkan dalam Islam. Dalam Islam, konsep transaksi jual beli memiliki beberapa aturan dalam hukum ekonomi syariah, terutama pada penetapan harga yang menjadi sangat penting dan harus di perhatikan. Oleh karena itu, penetapan harga dalam hukum ekonomi syariah menjadi landasan penting untuk menilai apakah dalam penetapan harga yang ditetapkan telah sesuai dengan nilai-nilai keadilan, kejujuran, dan transparansi yang diajarkan dalam Islam.

Harga merupakan salah satu unsur yang memiliki peran sangat penting. Penetapan harga menjadi faktor utama yang menentukan terjual atau tidaknya suatu barang. Kesalahan dalam menentukan harga dapat berdampak serius terhadap minat beli konsumen. Oleh karena itu, harga tidak hanya berfungsi sebagai alat tukar, tetapi juga sebagai komponen penting dalam memperoleh keuntungan serta pendapatan dari penjualan barang maupun jasa. Dengan demikian, harga yang ditetapkan seharusnya

sebanding dengan nilai dan manfaat yang diterima oleh konsumen, sehingga tercipta keseimbangan dan keadilan dalam transaksi jual beli.

Pembentukan harga didasarkan pada mekanisme penawaran dan permintaan dari konsumen. Penetapan harga secara adil diperlukan agar perusahaan bisa menjamin keseimbangan keuntungan dengan pihak pembeli. Islam juga mengakui bahwa setiap individu memiliki hak dan kebebasan untuk berusaha, mencari rezeki, serta mengembangkan kekayaannya, selama dilakukan dengan cara yang halal dan tidak merugikan pihak lain. Terkait hal tersebut dalam hukum ekonomi syariah menekankan pentingnya keadilan, keseimbangan, dan transparansi dalam penentuan harga dengan cara yang, jujur, transparan, serta tidak merugikan pihak lain, sehingga harga yang ditetapkan benar-benar mencerminkan nilai yang seimbang dengan barang yang di beli, dan tidak timbul kerugian dari salah satu pihak.

Perusahaan CV Bumi Nusa Dipa merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan rumah yang di mana rumah tersebut sebelumnya telah di pesan oleh konsumen untuk di bangunkan. Dalam permasalahan ini penetapan harga jual rumah yang di tetapkan oleh CV Bumi Nusa Dipa, terdapat komplain dari konsumen adanya ketidaksesuaian antara harga rumah yang ditetapkan dengan kualitas hasil bangunan setelah rumah jadi, dan tidak sesuai dengan spesifikasi yang di inginkan konsumen pada awal pesan. Dimana setelah pembangunan rumah selesai terdapat beberapa kerusakan pada rumah setelah rumah dihuni jangka waktu dekat.

Konsumen merasa kecewa karena mereka membeli rumah dengan harga yang tinggi tetapi hasil akhir dari kualitas bangunannya tidak sesuai dengan spesifikasi yang di inginkan konsumen pada awal pesan. Konsumen membeli dengan harga tinggi karena ingin spesifikasi rumah yang bagus dan awet. Namun dalam hal ini setelah rumah jadi dan di huni jangka waktu dekat, timbul beberapa kerusakan seperti plavon sudah mau copot, banyak genteng yang bocor, saluran air banyak yang bocor , talang air ada yang bermasalah, dan berbagai komplain lainnya.

Konsumen membeli dengan harga yang tinggi mereka ingin kualitasnya bagus dan sesuai, tetapi setelah rumah jadi, harga yang mereka beli tidak sesuai dengan kualitas bangunannya. Dalam hal ini bukan hanya berdampak pada aspek ekonomi dan kepercayaan konsumen, tetapi juga memiliki implikasi langsung terhadap nilai-nilai keadilan, amanah, dan tanggung jawab dalam hukum ekonomi syariah. Secara logis, harga dan kualitas dalam sistem ekonomi idealnya harus berjalan secara proporsional. Harga yang tinggi semestinya mencerminkan kualitas bangunan yang baik. Namun, berdasarkan permasalahan yang terjadi di lapangan, terdapat keluhan dari konsumen bahwa harga yang ditetapkan oleh perusahaan tidak sebanding dengan kualitas rumah yang diterima, dan tidak sesuai dengan spesifikasi yang di pesan konsumen pada awal pesan. Permasalahan tersebut menunjukkan bahwa dalam praktiknya, penetapan harga oleh perusahaan kontraktor CV Bumi Nusa Dipa tidak selalu diiringi dengan keseimbangan dan keadilan, sehingga dapat menimbulkan ketidakpuasan bahkan potensi

ketidakadilan dalam transaksi jual beli. Dalam kegiatan ekonomi Islam atau aktivitas muamalah, penetapan harga bukan hanya sekadar perhitungan biaya dan keuntungan, melainkan harus mempertimbangkan nilai-nilai prinsip keadilan, kejujuran, transparan, kemanfaatan. Harga yang ditetapkan harus seimbang dengan barang yang diterima, tanpa timbul adanya kerugian oleh salah satu pihak.

Penetapan harga yang lebih tinggi sebenarnya dalam aktivitas muamalah tidak apa-apa, jikalau dalam penetapannya dilakukan sesuai dan seimbang dengan kualitas bangunannya, baik dari segi bahan material, ketepatan waktu penyelesaian, maupun hasil akhir bangunan. Pada perusahaan kontraktor CV Bumi Nusa Dipa, jikalau harga yang dibeli konsumen tinggi maka kualitas rumah, maupun hasil akhir bangunan yang dipesan haruslah memiliki kualitas yang sesuai dan sesuai dengan spesifikasi yang di inginkan konsumen pada saat awal pesan. Jika harga yang di berikan rendah maka kualitas yang di berikan juga sesuai dengan harganya. Namun dalam sistem penetapan harga haruslah jujur, adil, dan transparan serta harga yang ditetapkan harus sesuai dengan kualitas bangunannya. Tidak hanya itu saja sistem penetapan harga yang di berikan harus sesuai dengan nilai-nilai hukum ekonomi syariah yang adil, jujur, transparan. Jika dalam penetapan harga jual rumah yang dipesan sesuai dengan kualitas barangnya maka para konsumen tidak akan dirugikan, dan perusahaan juga akan lebih banyak konsumen yang memesan rumah.

Penetapan harga jual rumah harus diatur secara benar dan transparan tanpa ada kesalahan dalam merinci harga yang di tentukan. Karena apabila terjadi kesalahan dalam menentukan harga maka akan menimbulkan dampak bagi perusahaan tersebut. Penetapan harga jual dalam hukum ekonomi syariah telah di atur berdasarkan prinsip-prinsip yang adil dan tidak menimbulkan kerugian kepada kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli. Prinsip dasar dalam penetapan harga jual menurut hukum ekonomi syariah yaitu menghindari dari praktik yang menimbulkan ketidakadilan serta kerugian bagi salah satu pihak. Tak hanya itu saja dalam penentuan harga jual rumah haruslah sesuai dengan kualitas bangunannya, dan sesuai dengan spesifikasi yang di pesan konsumen pada awal akad. Penetapan harga jual dalam hukum ekonomi syariah harus sesuai dengan syariat islam dan sesuai dengan hukum ekonomi syariah yang telah ditentukan. Maka dari itu dalam kegiatan aktivitas muamalah, seperti halnya perusahaan kontraktor CV Bumi Nusa Dipa perlu menekankan prinsip-prinsip dalam aktivitas muamalah yang sesuai dengan hukum ekonomi syariah.

Terkait hal tersebut pada perusahaan kontraktor CV Bumi Nusa Dipa di Desa Boro Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, perlu dikaji secara mendalam agar sesuai dengan nilai-nilai hukum ekonomi syariah yang jujur, adil, dan transparan terkait dalam penentuan harga jual rumah oleh perusahaan CV Bumi Nusa Dipa. Dalam sistem penetapan harga jual rumah yang diterapkan oleh CV Bumi Nusa Dipa, apakah sudah sesuai atau belum dan apakah sudah sesuai dengan hukum ekonomi syariah atau

belum. Di dalam penetapan harga jual rumah pada perusahaan kontraktor ini jika terdapat ketidaksesuaian harga yang ditetapkan dengan kualitas barangnya, dan tidak sesuai dengan spesifikasi yang di inginkan konsumen pada awal pesan, maka akan merugikan konsumen. Karena dalam proses pembangunan rumah yang di pesan oleh konsumen ini juga membutuhkan dana yang lumayan cukup besar. Sehingga jika terdapat ketidaksesuaian harga yang ditetapkan dengan kualitas barangnya, maka konsumen bisa dirugikan.

Dari pengamatan penulis, perlu di kaji secara mendalam dan di tinjauan secara hukum ekonomi syariah dalam penentuan harga jual rumah yang diterapkan oleh perusahaan CV Bumi Nusa Dipa di Desa Boro Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, apakah dalam sistem penetapan harga jual rumah yang diterapkan sudah sesuai atau belum dan apakah sudah sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah atau belum. Terkait hal tersebut berdasarkan uraian diatas, maka peneliti ingin melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penetapan Harga Jual Rumah Oleh Perusahaan Kontraktor CV Bumi Nusa Dipa Di Desa Boro Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung”**.

## **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan konteks penelitian di atas, maka fokus penelitian ini terkait tentang sistem penetapan harga jual rumah oleh perusahaan

kontraktor cv bumi nusa dipa. Adapun pertanyaan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem penetapan harga jual rumah oleh perusahaan kontraktor CV Bumi Nusa Dipa di Desa Boro Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung?
2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap penetapan harga jual rumah oleh perusahaan kontraktor CV Bumi Nusa Dipa di Desa Boro Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pertanyaan penelitian di atas, penelitian ini memiliki tujuan kegiatan penelitian ini yaitu:

1. Untuk menganalisis sistem penetapan harga jual rumah oleh perusahaan kontraktor CV Bumi Nusa Dipa di Desa Boro Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung
2. Untuk menganalisis tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap penetapan harga jual rumah oleh perusahaan kontraktor CV Bumi Nusa Dipa di Desa Boro Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.

### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Secara Teoritis

Penelitian ini bermanfaat untuk memberikan wawasan dan ilmu pengetahuan serta memberi pemahaman tentang sistem penetapan harga jual rumah oleh perusahaan kontraktor cv bumi nusa dipa yang sesuai dengan hukum ekonomi syariah.

## 2. Secara Praktis

### a. Bagi Pemilik Usaha

Bagi pemilik perusahaan penelitian ini bisa dijadikan sebagai saran ataupun masukan untuk mengambil kebijakan yang baik dan benar, supaya nantinya memperoleh kepuasan konsumen dengan adanya tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap sistem penetapan harga jual rumah pada perusahaan kontraktor.

### b. Bagi Masyarakat

Bagi masyarakat penelitian ini nantinya bisa dijadikan bahan saran dan masukan serta memberikan wawasan ilmu dalam melakukan suatu bisnis yang baik dan benar serta sesuai dengan syariat islam. Khususnya dalam sistem penetapan harga jual rumah pada perusahaan kontraktor yang sesuai dengan hukum ekonomi syariah.

### c. Bagi Peneliti

Bagi peneliti selanjutnya ini bisa digunakan sebagai rujukan serta sumber informasi dan referensi penelitian, yang nantinya bisa lebih di kembangkan lagi pada penelitian selanjutnya agar bisa memperluas materi-materinya untuk meningkatkan kualitas pembelajaran yang baik dan benar.

## **E. Penegasan Istilah**

Untuk antisipasi kesalahan serta memudahkan dalam memahami judul peneliti terkait dengan “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap

Penetapan Harga Jual Rumah Oleh Perusahaan Kontraktor CV Bumi Nusa Dipa di Desa Boro Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, maka perlu adanya penegasan istilah secara konseptual dan operasional.

### 1. Penegasan Konseptual

Penulis akan menjelaskan pengertian dari istilah penting yang terkandung di dalam judul di antaranya yaitu:

#### a. Hukum Ekonomi Syariah

Hukum ekonomi syariah adalah cabang ilmu hukum yang mengatur seluruh aktivitas dan hubungan ekonomi manusia berdasarkan prinsip-prinsip syariat Islam. Hukum ini bersumber dari Al-Quran dan Hadis, yang bertujuan mewujudkan keadilan, kemaslahatan, dan keseimbangan dalam kegiatan ekonomi. Hukum ini bertujuan mengarahkan aktivitas ekonomi agar berjalan sesuai dengan nilai keadilan, kejujuran, keseimbangan, dan kemaslahatan, serta terhindar dari praktik-praktik yang dilarang oleh syariat Islam.<sup>4</sup> Penelitian ini menggunakan tinjauan dari hukum ekonomi syariah terkait sistem penetapan harga jual rumah oleh perusahaan kontraktor CV Bumi Nusa Dipa.

#### b. Penetapan Harga

Penetapan harga jual rumah dalam penegasan istilah di artikan yaitu merupakan penetapan harga bangun rumah yang di mana suatu proses menentukan nilai atau besaran biaya yang harus

---

<sup>4</sup> Ardiansyah Pratama, *Pengantar Ilmu Hukum Islam*, (Bandung: Kencana,2018), hal.15

dibayar oleh konsumen kepada pihak perusahaan atas pembangunan rumah yang dipesan, dengan memperhitungkan berbagai komponen biaya seperti, biaya material, biaya tenaga kerja, jangka waktu penyelesaian, spesifikasi dan kompleksitas bangunan (desain bangunan), serta margin keuntungan.<sup>5</sup>. Penetapan harga yang dimaksud dalam penelitian ini pada dasarnya adalah suatu penetapan harga bangun rumah yang dilakukan oleh perusahaan CV Bumi Nusa Dipa, yang di mana harga yang ditetapkan ini, untuk konsumen yang mau memesan rumah.

c. Perusahaan Kontraktor CV Bumi Nusa Dipa

Perusahaan kontraktor CV Bumi Nusa Dipa adalah perusahaan yang bergerak di bidang proyek pembangunan rumah, bekerja berdasarkan kontrak kerja, di mana perusahaan tersebut bertanggung jawab untuk menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan gambar rencana, spesifikasi teknis, waktu pelaksanaan, dan biaya yang telah ditetapkan.<sup>6</sup>

2. Penegasan Operasional

Terkait dengan penegasan konseptual di atas maka secara operasional yang di maksud dengan “ Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penetapan Harga Jual Rumah Oleh Perusahaan Kontraktor CV Bumi Nusa Dipa di Desa Boro Kecamatan Kedungwaru

---

<sup>5</sup> Ferry Irawan, *Manajemen Pemasaran Modern*, (Yogyakarta: Grafindo Press,2021), hal.26

<sup>6</sup> Budi Santoso, *Kinerja Kontraktor Lokal dalam Pelaksanaan Proyek Infrastruktur*, Jurnal Rekayasa Sipil, Vol. 11, No. 3 (2021), hal. 34.

Kabupaten Tulungagung” adalah penelitian terkait bagaimana sistem penetapan harga jual rumah oleh perusahaan kontraktor CV Bumi Nusa Dipa di tinjau dari hukum ekonomi syariah. Apakah sistem penetapan harga jual rumah yang ditetapkan sudah sesuai atau belum dan apakah sudah sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah atau belum. Sehingga nanti dapat di simpulkan bagaimana sistem penetapan harga jual rumah oleh perusahaan kontraktor cv bumi nusa dipa, dan bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap penetapan harga jual rumah oleh perusahaan kontraktor CV Bumi Nusa Dipa.

## **F. Sistematika Pembahasan**

Agar mempermudah pemahaman terkait dengan penelitian dan penulisan skripsi, penulis akan membagi menjadi VI bab dan di dalam setiap bab ini terdapat beberapa sub bab, adapun sistematika sebagai berikut:

### 1. Bagian Awal Skripsi

Pada bagian awal skripsi ini terdiri dari halaman sampul depan, halaman judul, halaman persetujuan, halaman pengesahan, pernyataan keaslian tulisan, motto, persembahan, kata pengantar, transliterasi, abstrak, dan daftar isi.

### 2. Bagian Inti Skripsi

Bab I : pendahuluan, pada bab ini terdiri dari: konteks penelitian, fokus penelitian, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penegasan istilah, sistematika pembahasan.

Bab II : tinjauan pustaka, pada bab ini terkait tentang landasan teori yang digunakan untuk menganalisis data di dalam laporan penelitian yang terdiri dari: kajian teori, kerangka konseptual, penelitian terdahulu,

Bab III : metode penelitian, pada bab ini terdiri dari: jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan data, tahap-tahap penelitian.

Bab IV : paparan hasil penelitian, pada bab ini terkait tentang penyajian dan analisa data terkait dengan sistem penetapan harga jual rumah oleh perusahaan kontraktor CV Bumi Nusa Dipa di Desa Boro Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung yang terdiri dari: paparan data, temuan penelitian.

Bab V : pembahasan, pada bab ini merupakan jawaban dari rumusan masalah yang terdiri dari: Sistem penetapan harga jual rumah oleh perusahaan kontraktor CV Bumi Nusa Dipa di Desa Boro Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, dan Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap penetapan harga jual rumah oleh perusahaan kontraktor CV Bumi Nusa Dipa di Desa Boro Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung.

Bab VI : penutup, pada bab ini terkait tentang kesimpulan dari semua pembahasan pada bab-bab sebelumnya, serta saran dan kritik

yang membangun, serta memberikan wawasan ilmu pengetahuan yang bermanfaat yang terdiri dari: kesimpulan, saran.

### 3. Bagian Akhir Skripsi

Pada bagian ini terdiri: daftar rujukan, lampiran-lampiran, daftar riwayat hidup.