

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dewasa ini banyak Negara di dunia yang mengalami pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat. Pendapatan riil meningkat dari tahun ke tahun yang mendorong peningkatan konsumtif terhadap barang dan jasa dibandingkan dengan masa-masa sebelumnya. Keadaan ini menggambarkan peningkatan standard kehidupan antar tahun, selain itu hal ini juga dikarenakan adanya pertumbuhan penduduk yang semakin pesat.

Peningkatan standard kehidupan dalam ekonomi yang semakin tinggi mengakibatkan masyarakat harus benar-benar kreatif dan inovatif dalam memenuhi kebutuhan hidup terutama kebutuhan pokok. Banyaknya bermunculan usaha skala mikro disekitar masyarakat seperti usaha sewa kamar kost merupakan bentuk sosial ekonomi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidup.

Salah satu usaha mikro yang ada yaitu usaha sewa kamar kost yang merupakan jenis usaha yang menawarkan jasa yang memiliki banyak peminat. Usaha sewa kost memiliki ciri-ciri diantaranya harga sewa bervariasi yang disesuaikan dengan fasilitas yang disediakan, lokasi yang

dekat dan mudah dijangkau yang sesuai dengan kebutuhan mahasiswa. Hal ini menjadikan sewa kamar kost banyak diminati masyarakat dari berbagai golongan. Tempat atau lokasi untuk mendirikan usaha sewa kamar kost merupakan lokasi yang cukup strategis yaitu dekat dengan area kampus Institut Agama Islam Negeri Tulungagung.

Pengusaha sewa kamar kost melihat peluang usaha yang menjanjikan dari usaha ini dikarenakan banyak mahasiswa yang berdatangan dari berbagai daerah, berbagai kota bahkan ada juga yang datang dari luar negeri yang sedang melanjutkan studynya di kampus Institut Agama Islam Negeri Tulungagung. Usaha sewa kamar kost merupakan usaha yang menjanjikan keuntungan besar dan hampir jarang ada rugi, dapat dikerjakan dengan usaha sampingan, cara menjalankannya mudah dan tidak memakan waktu banyak, perawatannya mudah serta pemasarannya tergolong mudah. Tempat kost di Desa Plosokandang hampir ditemukan disepanjang jalan, lingkungan perumahan serta tempat-tempat yang strategis. Fenomena ini dapat menjelaskan mengapa usaha sewa kost banyak diminati dan bahkan semakin berkembang.

Berkembangnya bisnis usaha sewa kost di Desa Plosokandang Tulungagung merupakan babak baru dalam bisnis, dimana masyarakat biasanya yang cenderung konsumtif menjadi faktor utama sehingga banyak para pebisnis tertarik untuk mencoba mendirikan usaha sewa kamar tersebut. Usaha sewa kamar kost yang pada awalnya hanya terdapat beberapa saja sekarang usaha tersebut sudah berkembang dan semakin hari

semakin banyak, hal ini karena banyaknya mahasiswa yang membutuhkan tempat untuk tinggal sementara selama melaksanakan perkuliahan di Institut Agama Islam Negeri Tulungagung.

Lajunya perkembangan dan pertumbuhan ekonomi nasional sering tidak diiringi dengan penyediaan lapangan pekerjaan yang tidak memadai dengan jumlah angkatan kerja yang ada. Sehingga menuntut masyarakat untuk lebih kreatif dan inovatif dalam menghadapi persaingan ekonomi. Berwirausaha merupakan sebuah solusi dalam mengembangkan ketajaman dalam berbisnis dan bersaing dengan bisnis yang bergerak dibidang yang sama. Kesadaran yang tinggi akan kemerdekaan ekonomi keluarga yang berujung pada kesejahteraan keluarga merupakan modal utama untuk berwirausaha. Bisnis yang menawarkan jasa seperti usaha sewa kamar kost adalah bisnis yang sangat prospektif dimasa yang akan datang, apalagi didukung lokasi yang strategis yaitu area kampus Institut Agama Islam Negeri Tulungagung.

Latar belakang masyarakat perlu berwirausaha adalah agar mampu menatap masa depan yang lebih baik. Dengan berwirausaha diharapkan seseorang mampu mandiri, membuka lapangan pekerjaan dan menjadi bos atau atasan dari usahanya. Dan tentunya memberikan kontribusi terhadap peningkatan ekonomi masyarakat yang diperoleh dari usaha tersebut, serta agar pelaku ekonomi mau bekerja keras dalam segala bidang kehidupan, tidak hanya menyerah kepada nasib, Allah SWT telah menjelaskan dalam ayatnya yaitu dalam Surat Al-Jumu'ah ayat 10, berikut:

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ
وَأَذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿١٠﴾

Artinya: “Apabila telah ditunaikan Shalat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi, dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung” (QS. al-Jumu’ah:10).¹

Seseorang yang ingin membuka usaha baru didorong oleh rasa optimis berlebihan. Hal ini merupakan perbuatan yang didorong tidak hanya oleh motif ekonomi tetapi juga oleh pertimbangan-pertimbangan psikologi, sosiologi, dan bahkan politis.²

Perencanaan atau memutuskan suatu bisnis atau usaha yang benar-benar matang sangat diperlukan, sehingga bisnis atau usaha dapat tumbuh berkembang dan mampu menghasilkan laba yang diharapkan. Perencanaan bisnis atau usaha yang baik juga harus dapat secara jelas menggambarkan karakteristik bisnis yang sedang atau akan dilaksanakan sehingga pihak-pihak yang tertarik dapat melihat secara transparan dan mengerti dengan jelas prospek perkembangannya di masa yang akan datang.³

Bisnis tidak hanya memenuhi kebutuhan masyarakat konsumen. Tetapi juga memenuhi kebutuhan hidup masyarakat yang mendirikan usaha. Lantas dari itu, bisnis juga harus mampu menyediakan sarana-sarana yang dapat menarik minat perilaku konsumen kemampuan dalam memahami kebutuhan dan keinginan konsumen merupakan salah satu cara

¹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Edisi yang disempurnakan), (Diponegoro: CV Penerbit Diponegoro, 2005), hal.442

²Buchari Alam, *Kewirusahaan: Untuk Mahasiswa dan Umum*, (Bandung: Alfabeta, 2010), hal. 13

³M. Fuad, dkk, *Pengantar Bisnis*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2006), hal. 3

agar dapat dikelola secara berkelanjutan. Meskipun demikian, faktor yang sangat penting dalam mengelola bisnis adalah memperoleh laba atau keuntungan.

Di zaman yang semakin modern ini usaha yang dilakukan oleh masyarakat sangatlah bermacam-macam. Oleh karena itu, untuk mencium peluang usaha pada saat ini harus benar-benar riset pasar dari usaha yang akan dijalankan. Hal yang paling utama adalah melihat pertumbuhan volume dari peluang bisnis itu sendiri, untuk melihat peluang bisnis yang benar-benar menjamin keuntungannya ada 4 prinsip yang wajib sekali diperhatikan, yaitu:

1. Memenuhi kebutuhan dasar pelanggan
2. Memenuhi keinginan pelanggan
3. Memenuhi kebutuhan pelanggan akan kepuasan
4. Memahami benar-benar struktur industri.⁴

Harus dipahami dan disadari benar, bahwa usaha adalah sesuatu yang bersifat tidak pasti, artinya setiap kali melakukan usaha harus disadari akan menghadapi dua kemungkinan, yaitu berhasil atau gagal, karena itu kita harus siap pula mengantisipasinya untuk melakukan tindakan cepat dan tepat, baik kalau berhasil agar tidak menimbulkan kelabilan jiwa, apalagi kalau agar tidak mengakibatkan keputusan berusaha.

Oleh sebab itu, untuk mendirikan usaha harus mengambil keputusan yang tepat. Pengambilan keputusan pada dasarnya adalah proses pemilihan

⁴*Ibid*,...hal. 34

dari berbagai alternatif tindakan yang mungkin dipilih dengan harapan akan menghasilkan sebuah keputusan yang baik.⁵ Pengambilan keputusan diproses oleh pengambil keputusan yang hasilnya keputusan. Keputusan-keputusan ini akan menimbulkan aktivitas-aktivitas, sehingga proses manajemen dapat terlaksana. Keputusan akan menimbulkan aktivitas dan atau mengakhiri aktivitas.⁶

Keputusan merupakan permulaan dari aktivitas dari semua kegiatan manusia yang sadar dan terarah, baik secara individual, kelompok maupun secara institusional. Keputusan ditujukan untuk masa yang akan datang, hasilnya berlangsung atau berguna pada hari-hari yang akan datang, sementara hari yang akan datang itu tidak menentu serta penuh dengan beraneka macam resiko. Jadi, barangsiapa yang menghendaki adanya kegiatan tertentu, ia harus mampu dan berani mengambil keputusan yang berhubungan dengan hal itu setepat-tepatnya.

Apabila kita berhasil dalam usaha, hal yang patut diingat adalah bahwa setiap usaha bertujuan untuk mencari keuntungan dan dari keuntungan yang diperolehnya justru untuk meningkatkan kelangsungan usahanya, bukan menjadi labil jiwanya dengan menghambur-hamburkan pengeluaran yang tidak dengan bertujuan usaha. Sebaliknya, apabila usaha kita mengalami kegagalan, ini pelajaran dan pengalaman paling berharga dalam

⁵Sutisna, *Perilaku Konsumen dan Komunikasi Pemasaran*, (Bandung: Rosda, 2002), hal. 15

⁶Malayu S.P Hasibuan, *Manajemen Dasar: Pengertian, dan Masalah*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2014), hal. 53-54

usaha. Karena dengan kegagalan ini, orang akan berhati-hati agar tidak mengulangi kegagalan untuk kedua kalinya.⁷

Untuk menjalankan kegiatan usaha diperlukan tempat usaha yang dikenal dengan lokasi usaha, penentuan lokasi harus dilakukan dengan pertimbangan yang matang. Kesalahan dalam menentukan lokasi akan berakibat fatal bagi suatu usaha. Prioritas utama untuk menganalisis masalah lokasi adalah penentuan tujuan untuk lokasi jenis apa. Setelah mengetahui benar-benar usaha yang akan dijalankan, barulah dapat memberikan peluang bagi perkembangan bisnis kecil.

Ekonomi Islam sebagai ilmu sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi bagi suatu masyarakat yang diilhami oleh nilai-nilai Islam. Ekonomi Islam berhubungan dalam produksi, distribusi, dan konsumsi barang dan jasa di dalam kerangka suatu masyarakat Islam yang di dalamnya jalan hidup Islam ditegakkan dengan sepenuhnya. Ekonomi Islam adalah sebuah sistem ekonomi yang menjelaskan segala fenomena tentang perilaku, pilihan dan pengambilan keputusan dalam setiap unit kegiatan atau aktivitas ekonomi dengan mendasarkan pada tata aturan moral dan etika Islam.⁸

Setiap muslim hendaknya berperilaku sesuai dengan ajaran Islam, artinya moral (akhlaq) Islam harus menjadi pegangan pokok atau panduan dari setiap ekonomi mereka dalam menentukan suatu kegiatan apakah baik atau buruk sehingga perlu atau boleh dilaksanakan atau tidak.

⁷Yuyus Suryana, dkk, *Kewirausahaan: Pendekatan Karakteristik Wirausahawan Sukses*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2010), hal. 74

⁸Akhmad Mujahidin, *Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT Grafindo persada, 2007), hal. V

Seluruh kegiatan hidup manusia, perlu dikaitkan dengan kesadaran adanya akhirat di mana setiap kita akan dimintai pertanggungjawaban dalam kehidupan yang telah dijalannya di dunia. Akan tetapi naif, manusia cenderung mudah kehilangan perspektif hidup yang hakiki ini, manusia perlu secara terus-menerus berupaya merektualisasi potensi diri.⁹ Tujuan akhir ekonomi Islam adalah sebagaimana tujuan syariah Islam itu sendiri, yaitu mencapai kebahagiaan di dunia dan akhirat melalui tata kehidupan yang baik dan terhormat. Sistem ekonomi Islam adalah sistem ekonomi yang mandiri dan terlepas dari sistem ekonomi lainnya.¹⁰

Pemahaman terhadap sistem ekonomi Islam harus diterapkan dalam sisi kehidupan ekonomi agar hasil dari sistem ekonomi Islam tidak hanya ada dalam teori tanpa ada penerapan secara praktis dalam kehidupan ekonomi masyarakat. Termasuk usaha sewa kamar kost yang merupakan usaha yang banyak dijumpai di Desa Plosokandang karena mahasiswa IAIN Tulungagung banyak yang membutuhkannya. Walaupun pengusaha sewa kost beragama Islam akan tetapi kebanyakan belum dapat menerapkan kedalam kehidupan ekonomi mereka, hal ini yang mengakibatkan usaha yang dilakukannya tidak dibenarkan dalam Islam.

Yang masih biasa terjadi adalah harga sewa kamar kost yang tidak sesuai dengan fasilitas yang ditawarkan kepada konsumen, peraturan yang dapat merugikan baik konsumen dan pengusaha itu sendiri, misalkan peraturan untuk kost perempuan yang terlalu bebas, bebas membawa teman

⁹ Jusmaliani, *Bisnis Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), hal. 75

¹⁰ Suharwardi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 15-17

laki-laki atau tidak ada batasan waktu tutup gerbang, sehingga banyak penghuninya yang keluar masuk lewat pada malam hari secara bebas, kurangnya pengawasan dari pemilik kost sehingga banyak kasus pencurian, dan lain sebagainya. Hal ini akan mengakibatkan tercorengnya nama kost tersebut, apabila ada konsumen lain yang akan menyewa kamar kost akan berpikir berkali-kali untuk menempatnya, karena banyak kekurangannya. Sehingga akan mengakibatkan kost tersebut sepi konsumen atau dapat dikatakan peminatnya berkurang.

Melihat permasalahan-permasalahan tersebut, peneliti tertarik untuk meneliti secara mendalam kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Plosokandang dalam melakukan usaha sewa kost-kostan ini sudah sesuai belum berdasarkan perspektif ekonomi Islam. Maka peneliti mengangkat judul **“Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan Masyarakat dalam Memilih Usaha Sewa kamar Kost Menurut perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Tulungagung)”** sebagai bahan penelitian tugas akhir kuliah.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka fokus penelitian yang terkait dengan penelitian ini guna menjawab permasalahan yang ada. Fokus penelitian dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana kondisi usaha sewa kamar kost secara strategis berdasarkan analisis SWOT?
2. Bagaimana tinjauan ekonomi Islam terhadap usaha sewa kost di Desa Plosokandang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dengan fokus penelitian diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kondisi usaha sewa kamar kost secara strategis berdasarkan analisis SWOT.
2. Untuk mengetahui tinjauan ekonomi Islam terhadap usaha sewa kost di Desa Plosokandang.

D. Batasan Penelitian

Supaya penelitian ini terarah dan tidak menyimpang dari topik yang dipaparkan maka penulis membatasi permasalahan ini pada faktor-faktor yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan Masyarakat dalam Memilih Usaha Sewa kamar Kost Menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Tulungagung).

E. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menerapkan pengetahuan teoritis yang diperoleh selama di bangku kuliah dan juga merupakan gambaran tentang faktor apa yang mempengaruhi masyarakat dalam pengambilan keputusan memilih usaha rumah sewa kamar kost.

2. Masyarakat

Bagi masyarakat yang mengambil keputusan memilih usaha jasa penyewaan kamar kost dengan penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menerapkan strategi pemasaran.

3. Jurusan ekonomi syariah

Dengan adanya penelitian ini diharapkan bisa digunakan oleh mahasiswa/i untuk menambah wawasan akademik dan pengembangan karya-karya ilmiah rujukan ilmiah bagi insan akademik.

F. Penegasan Istilah

1. Definisi konseptual

a. Perilaku konsumen

Perilaku konsumen adalah tindakan-tindakan yang dilakukan oleh individu, kelompok atau organisasi yang berhubungan dengan

proses pengambilan keputusan dalam mendapatkan, menggunakan barang-barang atau jasa ekonomis yang dapat dipengaruhi oleh lingkungan.¹¹

b. Pengambilan keputusan

Menurut George R. Terry yang dikutip dalam bukunya Philip Kotler pengambilan keputusan adalah pemilihan alternatif perilaku (kelakuan) tertentu dari dua atau lebih alternatif yang ada.¹²

c. Jasa

Jasa adalah semua tindakan atau kinerja yang dapat ditawarkan oleh satu pihak kepada pihak yang lain yang pada intinya tidak berwujud dan tidak menghasilkan kepemilikan apapun.¹³

d. Sewa-menyewa

Sewa-menyewa atau biasanya disebut dengan *ijarah* adalah sebagai hak memanfaatkan asset dengan membayar imbalan tertentu. Hak kepemilikan tidak berubah, hanya guna saja yang berpindah dari yang menyewakan kepada penyewa.¹⁴

e. Ekonomi Islam

Ekonomi Islam adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan orang perorang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum

¹¹Anwar Prabu Mangkunegara, *Perilaku Konsumen*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2012), hal. 3-4

¹²George R Terry, *Dasar-dasar Manajemen*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2009), hal.153

¹³ Philip Kotler dan Gary Amstrong, *prinsip-prinsip pemasaran*, ed. 12, Alih Bahasa Bab Sbran, M. M, (Jakarta: Erlanga, 2006), hal. 284

¹⁴Adiwarman A Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal. 100

atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syariah.¹⁵

- f. Analisis SWOT merupakan salah satu instrument analisis yang ampuh apabila digunakan dengan tepat. Analisa SWOT merupakan akronim untuk kata *strengths* (kekuatan), *weaknesses* (kelemahan), *opportunities* (peluang), *treats* (ancaman).¹⁶

2. Definisi operasional

Definisi operasional merupakan penjelasan variabel secara operasional, secara praktik, secara riil, secara nyata dalam lingkup objek penelitian atau objek yang diteliti. Dari judul di atas maka secara operasional bahwa penerapan ekonomi Islam akan tergambarkan melalui cara masyarakat dalam mengambil keputusan memilih usaha sewa kost di Desa Plosokandang Tulungagung.

G. Sistematika Penulisan Penelitian

a. Bagian awal

Terdiri dari halaman sampul depan, halaman dalam, halaman persetujuan pembimbing, halaman pengesahan penguji, motto, persembahan, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, daftar gambar, daftar lampiran, dan abstrak.

¹⁵Mardani, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), hal. 8

¹⁶Sondang P. Siagian, *Manajemen Strategik*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2001), hal. 172

b. Bagian utama

Terdiri dari beberapa bab antara lain:

BAB I Pendahuluan

Berisikan gambar jelas guna memahami dari penelitian sehingga pembaca/penulis nantinya dapat dengan mudah dan jelas terhadap arah pembahasan. Pada bab pendahuluan ini akan dikemukakan hal-hal mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, manfaat penelitian, penegasan istilah, dan sistematika penulisan.

BAB II Kajian pustaka

Dalam bab ini berisikan tentang teori pengambilan keputusan, sewa-menyewa, ekonomi Islam, hasil peneliti terdahulu dan kerangka berpikir.

BAB III Metodologi penelitian

Dalam bab ini berisikan tentang pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan temuan, dan tahap-tahap penelitian.

BAB IV Hasil penelitian

Deskripsi populasi dan sampel masyarakat Desa Plosokandang, dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V Pembahasan

BAB VI Penutup

Berisikan tentang kesimpulan dan saran-saran.

c. Bagian akhir

Dalam bagian ini terdiri dari daftar kepustakaan, daftar lampiran-lampiran, surat pernyataan keaslian tulisan dan daftar riwayat hidup.