

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Kegiatan ekonomi tak luput dari aspek kehidupan masyarakat. Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak dapat berdiri sendiri tanpa berinteraksi dan bersosialisasi dengan orang lain, yang kemudian disebut dengan hidup yang bermasyarakat.¹ Kebutuhan tersebut diperlukan agar manusia dapat memiliki kesejahteraan yang terjamin dan kemakmuran. Untuk mewujudkan hal itu perlu adanya aktivitas yang mampu memenuhi kebutuhan-kebutuhan tersebut. Oleh karena itu, diperlukan adanya kegiatan ekonomi yang berlandaskan prinsip-prinsip ekonomi islam. Muamalah (hubungan antara sesama manusia) dibatasi oleh syari'at yang terdiri atas hak dan kewajiban, yang membutuhkan kesepakatan atau suatu perjanjian untuk kemaslahatan bersama.

Manusia sebagai hamba Allah SWT. yang statusnya makhluk sosial yang akan selalu membutuhkan pertolongan manusia lainnya. Suatu kegiatan yang mengatur hal-hal yang berhubungan dengan tata cara hidup sesama umat manusia untuk memenuhi keperluan sehari-hari. Hubungan baik antar manusia perlu di jaga agar tercipta masyarakat yang rukun dan

¹ Masduha Abdurrahman, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Perdata Islam* (Surabaya: Central Media, 1992), 74.

harmonis dalam kehidupan sehari-hari. Dalam syari'at islam , hubungan antar manusia ini disebut sebagai muamalah.²

Fiqh Muamalah terdiri dari 2 kata, yaitu fiqh dan muamalah. Secara etimologi, *fiqh* artinya *paham, mengerti, atau memahami*.³ Sedangkan muamalah artinya saling berbuat, beramal, dan bertindak. Salah satu jenis praktek muamalah ialah Ijarah, dimana akad ini merupakan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.⁴ Ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti ganti. Dalam Bahasa Arab, Ijarah diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan penggantian sejumlah uang. Secara terminologi, ada beberapa definisi Ijarah yang dikemukakan oleh para ulama fiqh.

Menurut dari Fatwa yang dipublikasikan oleh Dewan Syari'ah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad Ijarah tidak ada

² “Abdul, *Pengertian Muamalah Beserta Jenis dan Tujuannya yang Perlu Diketahui*”, <https://www.merdeka.com/amp/jateng/pengertian-muamalah-beserta-jenis-dan-tujuannya-yang-perlu-diketahui-klm.html>, Diakses pada tanggal 3 Desember 2024.

³ Abdul Wahab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqh*, cet. VIII (t.t.: Ad-Dar Kawaitiyah, t.th.), 11.

⁴ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah* (Jakarta: Kencana, 2012), 247

perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.⁵

Dalam melakukan Ijarah atau yang biasa disebut dengan sewa menyewa, biasanya terlebih dahulu penyewa melihat kondisi objek atau tempat yang akan di sewa. Setelah itu baru membuat kesepakatan harga dengan juga mempertimbangkan kondisi dan luas bangunan, faktor permintaan, faktor penawaran dan lokasi, berikut dengan syarat yang disepakati oleh kedua belah pihak. Indikator lain yang mempengaruhi diantaranya lokasi, dan juga mudahnya akses, kelayakan bangunan.

Tapsiun merupakan tempat bekas stasiun kereta api sejak jaman dahulu di Kabupaten Pamekasan, Madura, Jawa Timur. Sejak 2015 lalu, eks stasiun yang terletak di Jalan Trunojoyo ini oleh pemerintah Pamekasan disulap menjadi tempat pusat kuliner dan pedagang kaki lima (PKL). Ada banyak tempat nongkrong di dalam bangunan pusat kuliner tersebut. Salah satunya adalah Warkop Ceria adalah satu kios yang berada di Tapsiun tersebut dengan konsep lesehan juga dengan kondisi pengunjung yang cukup ramai karena telah mempunyai langganan tersendiri dari berbagai komunitas.

Pada pengamatan awal yang dilakukan peneliti pada tanggal 11 juli 2023 dengan narasumber yaitu penyewa warkop, saya mendapatkan informasi bahwa warkop Ceria setiap bulannya harus mebayar biaya iuran sebesar 67 ribu, apalagi terdapat hari-hari tertentu saat para pelanggannya

⁵ Rosita Teuhayo, *Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah*, Vol.XIV, No.1 (Juni, 2018), 87

mengunjungi warkop tersebut. Karena hal itulah estimasi harga yang di negosiasikan bisa melambung tinggi. Hal ini menyebabkan persoalan yang krusial, karena perbedaan harga pada saat kesepakatan awal mengalami kenaikan karena faktor pemilik kios melihat warkop yang menempati kios miliknya cukup ramai pengunjung.

Bagi penyewa masalah kenaikan biaya sewa menyebabkan dilema. Karena tentu saja terpaksa untuk menerima kenaikan harga dari harga yang sudah disepakati sebelum-sebelumnya, tetapi jika memilih menolak dan harus mencari kios baru serasa tidak mungkin, karena warkopnya sudah memiliki pasarnya di tempat tersebut. Kenaikan biaya sewa dinaikkan pada saat perpanjangan sewa oleh pemilik kios. Dengan keadaan selama masa pandemi COVID-19 kondisi kios yang ramai menjadi mulai sepi dan memberatkan kepada pihak penyewa yang tentunya penghasilan menjadi menurun. Apalagi semenjak terdapat dibukanya warkop lain dibagian area luar tapsiun yang sekarang lebih diminati oleh pengunjung, menjadikan warkop Ceria yang terdapat di dalam area tapsiun menjadikan pendapatan sedikit lebih menurun daripada biasanya.⁶

Dari latar belakang tersebut penulis menganggap perlu untuk melakukan analisis secara mendalam terhadap bagaimana perilaku kenaikan biaya sewa di Warkop Ceria, dengan meninjau praktek tersebut

⁶Novi, Selaku Penyewa Warkop, *Wawancara Langsung* (Pamekasan , 11 Juli 2023).

menggunakan fikih muamalah. Karena dalam muamalah, praktek sewa-menyewa harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum islam dengan memelihara nilai-nilai keadilan serta menghindari unsur yang berpotensi merugikan salah satu pihak. Sehingga penulis mengangkat judul tentang **“Analisis Fikih Muamalah Terhadap Kenaikan Biaya Sewa Kios (Studi Kasus Di Warkop Ceria, Tapsiun Patemon Pamekasan)”**.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kenaikan biaya sewa kios di Warkop Ceria, Patemon Kabupaten Pamekasan?
2. Bagaimana analisis fikih muamalah terhadap praktik kenaikan biaya sewa di Warkop Ceria, Tapsiun Patemon Kabupaten Pamekasan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana kenaikan biaya sewa kios di Warkop Ceria, Patemon Kabupaten Pamekasan.
2. Untuk mengetahui bagaimana analisis fikih muamalah terhadap praktik menaikkan biaya sewa di Warkop Ceria, Tapsiun Patemon Pamekasan.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan akan mempunyai nilai manfaat dan kegunaan dari beberapa kalangan diantaranya:

- 1. Bagi penulis**

Yang utama yaitu sebagai syarat untuk mendapatkan gelar S1 dan juga sebagai tambahan wawasan ilmu. Selain itu, juga diharapkan setelahnya akan mampu memperoleh pengalaman yang lebih luas mengenai masalah yang berkaitan dengan penelitian ini, dalam proses untuk mengetahui tentang kenaikan biaya sewa dalam analisis fikih muamalah yang sebelumnya belum diketahui oleh penulis.

- 2. Bagi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Madura**

Penelitian diharapkan akan dapat menjadi inspirasi, sumbangan pemikiran, acuan, bahan bacaan, referensi, dan bahkan mampu menjadi rujukan literatur untuk penelitian selanjutnya yang memiliki kajian yang sama, begitupula untuk kepastakaan IAIN Madura.

- 3. Bagi Masyarakat**

Hasil penelitian diharapkan akan dapat memberikan sumbangan pemahaman dan pengetahuan terhadap masyarakat mengenai sewa menyewa dalam analisis fikih muamalah.

E. Definisi Istilah

Agar mudah dalam pemahaman tentang judul skripsi “Analisis Fikih Muamalah Terhadap Kenaikan Biaya Sewa Kios (Studi Kasus Di

Warkop Ceria, Tapsiun Patemon Pamekasan)”, maka perlu rasanya untuk dijelaskan mengenai istilah-istilah berikut agar tidak terjadi kesalahpahaman pada judul tersebut:

1. Analisis yaitu penyelidikan terhadap sesuatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya).
2. Fikih Muamalah adalah muamalah yang ditinjau dari segi cara tukar-menukar benda yang bersumber dari panca indra manusia, yang unsur penegaknya adalah hak-hak dan kewajiabn-kewajiban, misalnya jujur, hasud, dengki, dan dendam.⁷
3. Kenaikan Biaya Sewa adalah kenaikan harga/imbalan jual beli manfaat atau jasa dari harga/imbalan yang ditetapkan sebelumnya.
4. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kios sendiri merupakan kata benda yang memiliki arti rumah kecil (tempat berjualan buku, koran, dsb).⁸
5. Warkop adalah tempat usaha yang utamanya menyajikan kopi dan beberapa minuman dingin seperti es kopi dan es teh, dan makanan seperti camilan ringan.

⁷ Abd Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenada Media, 2016), 5.

⁸ Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cetakan Ke-3, (Jakarta: Balai Pustaka, 1990), 442.