

SKRIPSI
PENGARUH JUMLAH PENGHUNI TERHADAP PENENTUAN
HARGA KOST DI DUSUN BANJARREJO

Oleh :

RENDI WIDY HARYOKO

NPM. 1502040258



INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Jurusan : Ekonomi Syariah

TAHUN 2020M/1441 H

**PENGARUH JUMLAH PENGHUNI TERHADAP PENENTUAN
HARGA KOST DI DUSUN BANJARREJO**

Diajukan Untuk Memenuhi Skripsi dan Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)

Oleh :

RENDI WIDY HARYOKO

NPM. 1502040258

Pembimbing I : Liberty, S.E, M.A

Pembimbing II : Zumaroh, M.E, Sy

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Jurusan : Ekonomi Syariah

TAHUN 2020M/1441 H

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **PENGARUH JUMLAH PENGHUNI TERHADAP
PENENTUAN HARGA KOST DI DUSUN
BANJARREJO**

Nama : Rendi Widy Haryoko
NPM : 1502040258
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi Syariah

Sudah dapat kami setuju untuk dimunaqsyahkan dalam sidang
munaqsyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro.

Metro, 15 Januari 2020

Pembimbing 1



Liberty, S.E., M.A
NIP. 19740824 200003 2 002

Pembimbing 2



Zumaroh, M.E., Sy
NIP. 19790422 200604 2 002

PENGARUH JUMLAH PENGHUNI TERHADAP PENENTUAN HARGA KOST DI DUSUN BANJARREJO

ABSTRAK

Oleh

RENDI WIDY HARYOKO

Penetapan harga adalah penentuan harga jual suatu produk atau jasa dengan memperhatikan biaya atau modal yang dikeluarkan dan memperhitungkan laba yang diinginkan oleh sebuah perusahaan atau individu. Penetapan harga dalam Islam atau *tas'ir* adalah penetapan harga bagi barang atau jasa yang akan di jual dengan ketentuan bahwa si pemilik barang tidak merasa terzhalimi dan si pembeli tidak merasa keberatan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaruh jumlah penghuni terhadap penentuan harga *kost*. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data dengan metode wawancara dan dokumentasi. Wawancara dilakukan kepada pemilik rumah *kost* dan para penghuni rumah *kost* di Dusun Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur, sedangkan dokumentasi diperoleh dari monografi Dusun Banjarrejo. Semua data-data tersebut kemudian dianalisa secara induktif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam skripsi ini, maka dapat disimpulkan bahwa pengaruh jumlah penghuni terhadap penentuan harga *kost* di Dusun Banjarrejo antara satu penghuni dengan dua penghuni memiliki tarif sewa yang berbeda karna didasarkan pada tujuan penetapan harga untuk memperoleh laba yang diinginkan, berdasarkan analisis biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan rumah *kost* dan fasilitas tambahan yang disediakan untuk satu penghuni dengan dua penghuni, untuk meningkatkan volume penjualan yaitu memperbanyak penghuni rumah *kost*, mempertahankan citra rumah *kost* dengan penetapan harga sewa yang sesuai dengan fasilitas serta keamanan dan kenyamanan yang diberikan dan menstabilkan harga sewa rumah *kost* dengan menetapkan harga sewa untuk mempertahankan hubungan yang seimbang antara harga sewa rumah *kost* yang satu dengan rumah *kost* yang lain.



**KEMENTERIAN AGAMA REPULIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Alingmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296 Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

No: 0355 / In. 28.3 / D / PP. 00.9 / 01 / 2020

Skripsi dengan Judul: PENGARUH JUMLAH PENGHUNI TERHADAP PENENTUAN HARGA KOST DI BANJARREJO, disusun oleh: RENDI WIDY HARYOKO, NPM: 1502040258, Jurusan: Ekonomi Syariah, telah diujikan dalam Sidang Munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada hari/ tanggal: Rabu, 22 Januari 2020.

TIM PENGUJI:

Ketua/Moderator : Liberty S.E., M.A
Penguji I : Rina El Maza S.H.I.M.S.I
Penguji II : Zumaroh, M.E.Sy.
Sekretaris : Aulia Ranny Priyatna M.E.Sy



Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum
NIP 19720923 200003 2 002

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rendi Widy Haryoko
NPM : 1502040258
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi Syari'ah

Menyatakan bahwa Tugas Skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang ditujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, 20 Januari 2020

Yang Menyatakan,



Rendi Widy Haryoko
NPM.1502040258

MOTO

إِنَّ اللَّهَ يُأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَاءِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ
وَالْبَغْيِ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ ﴿٩٠﴾

Artinya : “Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkar dan permusuhan. dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran.” (QS. An- Nahl: 90)

منجدة وجدة

“Barang Siapa Bersungguh-sungguh, Maka Mendapatkannya.”

HALAMAN PERSEMBAHAN

Tiada ungkapan yang pantas diucapkan selain rasa syukur kepada Allah SWT, yang mana telah memberikan keberkahan nikmat yang begitu berlimpah dalam hidup peneliti. Skripsi yang telah peneliti susun merupakan bentuk persembahan serta ungkapan rasa cinta kasih tulus dan hormat setinggi-tingginya kepada:

1. Kedua orang tua Ibu Sri Wiji Anti dan Bapak Sutarno yang telah memberikan dukungan moral maupun materil serta do'a dan keridhoan yang tiada pernah terputus kepada saya.
2. Saudara kandung saya (Kakak) Rio Widy Antoro, dan (Adik) Ayu Sita Devi yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada saya selama saya kuliah, dan tidak lupa pula selalu memberikan semangat untuk keberhasilan skripsi ini.
3. Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan dan menyampaikan ilmu kepada saya, dan akan selalu saya kenang apa yang telah Beliau berikan kepada saya.
4. Kedua Dosen pembimbing, Ibu Liberty, S.E., M.A dan Ibu Zumaroh, M.E,Sy yang telah membimbing dan mengarahkan peneliti dalam penulisan skripsi ini dengan penuh rasa sabar.
5. Sahabat-sahabat terbaik yang selalu saling membantu untuk menyelesaikan masa kuliah di IAIN Metro.
6. Almamater Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT. Atas taufik hidayah-Nya dan inayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini, yang berjudul "Pengaruh Jumlah Penghuni Terhadap Penentuan Harga Kost Di Dusun Banjarrejo", (*Study Kasus Terhadap Usaha-Usaha Sewa Rumah Kost Di Dusun Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung*) sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan program Strata Satu (S1) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE).

Dalam penyelesaian skripsi ini, peneliti telah menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya peneliti mengucapkan banyak terimakasih kepada:

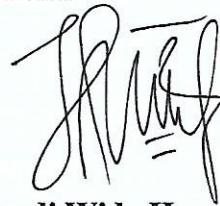
1. Ibu Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag, selaku Rektor IAIN Metro.
2. Ibu Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Ibu Liberty, S.E, M.A, selaku pembimbing I yang telah memberi bimbingan, masukan, dan arahan sehingga proposal skripsi ini dapat terselesaikan.
4. Ibu Zumaroh, M.E, Sy, selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, mengarahkan dan memberikan masukan untuk proposal skripsi ini.

5. Seluruh dosen serta segenap Civitas Akademika Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

Namun peneliti menyadari, bahwa penyusunan skripsi ini belum mencapai kesempurnaan, karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak untuk kesempurnaannya. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dan bagi para pembaca pada umumnya.

Metro, 22 Januari 2020

Peneliti



Rendi Widy Haryoko
NPM. 1502040258

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	i
Halaman Judul.....	ii
Halaman Persetujuan.....	iii
Halaman Pengesahan	iv
Abstrak	v
Halaman Orisinilitas Penelitian.....	vi
Halaman Motto.....	vii
Halaman Persembahan	viii
Halaman Kata Pengantar	ix
Daftar Isi.....	x
Daftar Lampiran	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pertanyaan Penelitian	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
D. Penelitian Relevan.....	8
BAB II LANDASAN TEORI	11
A. Penetapan Harga.....	10
1. Pengertian Penetapan Harga	10
2. Tujuan Penetapan Harga	11
3. Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Harga	14
4. Prosedur Penetapan Harga	16
5. Harga Dalam Islam	17
6. Dasar Hukum Penetapan Harga	18
B. Sewa-Menyewa (Ijarah).....	20
1. Pengertian Sewa-Menyewa (Ijarah)	20
2. Penetapan Harga Sewa (Ijarah).....	21
3. Dasar Hukum Sewa-Menyewa (Ijarah).....	22

4. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa	23
5. Implementasi Akad Ijarah pada Masyarakat	24
6. Faktor Dalam Penetapan Harga Sewa Rumah Kost....	26
BAB III METODE PENELITIAN	29
A. Jenis dan Sifat Penelitian	29
1. Jenis Penelitian.....	29
2. Sifat Penelitian	29
B. Sumber Data.....	30
1. Sumber Data Primer	30
2. Sumber Data Sekunder.....	31
C. Teknik Pengumpulan Data.....	32
1. Wawancara	32
2. Dokumentasi	33
D. Teknik Analisis Data.....	33
BAB IV LAPORAN HASIL PENELITIAN	35
A. Deskripsi Umum Dusun Banjarrejo Batanghari	35
1. Profil Dusun Banjarrejo Kecamatan Batanghari.....	35
2. Profil Rumah Kost di Dusun Banjarrejo	37
B. Pengaruh Jumlah Penghuni Terhadap Penentuan Harga Kost Di Dusun Banjarrejo Kecamatan Batanghari	39
C. Analisis Pengaruh Jumlah Penghuni Terhadap Penentuan Harga Kost Di Dusun Banjarrejo Batanghari.....	45
BAB V PENUTUP	51
A. Kesimpulan	51
B. Saran.....	51
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR LAMPIRAN

1. SK Pembimbing Skripsi
2. Surat Izin Pra Survey
3. Surat Balasan Izin Pra Survey
4. Alat Pengumpul Data
5. Kartu Bimbingan
6. Surat Tugas
7. Surat Izin Research
8. Surat Balasan Izin Research
9. Surat Bebas Pustaka
10. Daftar Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Harga merupakan satu-satunya unsur *marketing mix* yang menghasilkan penerimaan penjualan, sedangkan unsur lainnya hanya unsur biaya saja. Walaupun penetapan harga merupakan persoalan penting, masih banyak perusahaan yang kurang sempurna dalam menangani permasalahan penetapan harga tersebut. Karena menghasilkan penerimaan penjualan, maka harga mempengaruhi tingkat penjualan, tingkat keuntungan, serta pasar yang dapat dicapai oleh perusahaan.¹

Dasar penetapan harga menurut Machfoedz, dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik faktor internal maupun faktor eksternal. Faktor internal meliputi tujuan pemasaran perusahaan, strategi bauran pemasaran, biaya, dan metode penetapan harga. Adapun faktor eksternal meliputi sifat pasar dan permintaan, persaingan, dan elemen lingkungan yang lain.²

Ijarah adalah transaksi yang memperjual-belikan manfaat suatu harta benda, sedangkan kepemilikan pokok benda itu tetap pada pemiliknya.³ Penghasilan yang diterima atau diperoleh sehubungan dengan kesepakatan untuk memberikan hak menggunakan harta selain tanah dan atau bangunan selama jangka waktu tertentu baik dengan perjanjian

¹ Muhammad Fakhru Rizky Nst, dan Hanifa Yasin, "Pengaruh Promosi dan Harga terhadap Minat Beli Perumahan Obama PT. Nailah Adi Kurnia Sei Mencirim Medan," *Manajemen dan Bisnis*, Vol. 14, No. 02, Oktober 2014, 136.

² Leti Latifah, "Analisis Hukum Islam Terhadap Penerapan Tarif Layanan Jasa Pt. Ojek Syar'i Indonesia Di Surabaya," *Al-Ibrah*, Vol. 13, No. 2, 2010, 7.

³ Ahmad Sarwat, *Seri Fiqih Kehidupan 7 Muamalat*, (Jakarta Selatan: DU Publishing, tt), 77.

tertulis maupun tidak tertulis sehingga harta tersebut hanya dapat digunakan oleh penerima hak selama jangka waktu yang telah disepakati. Sedangkan menyewa adalah memakai (meminjam, menampung) dengan membayar uang sewa. Menurut pengertian Hukum Islam, sewa-menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁴

Pemberian upah atau imbalan dalam *ijarah* haruslah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk ini imbalan *ijarah* bisa saja berupa benda material untuk sewa rumah atau gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran. Besar *ujrah* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk persentase.⁵

Rumah *kost* atau sering juga disebut dengan kos-kosan merupakan salah satu kebutuhan bagi para mahasiswa yang sedang menempuh ilmu di daerah lain dari luar kampung halaman, dan rumah *kost* merupakan kebutuhan utama. Pada umumnya mahasiswa yang memiliki perekonomian tinggi akan tinggal di sebuah apartemen atau *guest house* atau hotel, namun bagi mahasiswa yang memiliki kondisi ekonomi

⁴ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika Offset, 2012), 144.

⁵Laili Nur Amalia, "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry," *Economic: Journal Of Economic And Islamic Law*, Vol. 5, No. 2, 2015, 167.

menengah kebawah, biasanya akan tinggal di sebuah kamar tinggal yang biasanya di sebut dengan rumah *kost*, atau sering juga di sebut dengan kos-kosan.⁶

Rumah *kost* adalah sebuah tempat tinggal dengan sejumlah kamar yang disewakan dan dibayar dalam kurun waktu atau per periode tertentu (umumnya pembayaran per bulan). *Kost* atau *indekos* adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (umumnya pembayaran per bulan).⁷ Banyak faktor yang harus dipertimbangkan oleh mahasiswa dalam memilih tempat *kost*, diantaranya adalah jarak dari *kost* ke kampus, biaya sewa, luas kamar, keamanan, batasan jam malam dan jenis *kost*.⁸

Di Dusun Banjarrejo terdapat kampus 2 IAIN Metro dan kampus 2 UM Metro dengan begitu banyak mahasiswa-mahasiswi yang memerlukan tempat tinggal yaitu rumah *kost*. Adapun hasil pra survei rumah *kost* yang peneliti lakukan di Dusun Banjarrejo, Kecamatan Batanghari, Kabupaten Lampung Timur, Provinsi Lampung sebagai berikut:

⁶ Dadi Rosadi dan Febi Oktarista Andriawan, "Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Dikota Bandung Berbasis Android" *Jurnal Computech & Bisnis* Vol. 10, No. 1, 2016, 50.

⁷ Ariefah Rachmawati, "Membangun Informasi Layanan Umum Rumah Kos Melalui Aplikasi Berbasis Web", *Jurnal Ilmiah Fivo*, Vol. IX, No. 2, 2017, 155.

⁸ Herik Sugianto, Yulianti, dan Hengky Anra, "Sistem Pendukung Keputusan Pemilihan Tempat Kost Khusus Mahasiswa dengan Metode AHP dan TOPSIS Berbasis Web," *Sistem dan Teknologi Informasi*, Vol. 1, No. 1, 2016, 1.

Tabel 1.1 : Tabel Data Pra Survei Rumah Kost Di Dusun**Banjarrejo 38B Kecamatan Batanghari, Kabupaten Lampung Timur.**

Rumah Kost	Putra	Putri	Jumlah Kamar Kost	Harga Sewa Kamar Satu Penghuni	Harga Sewa Kamar Dua Penghuni
Kriteria Kelas Atas	-	4	4	Rp 4.500.000,-	Rp 6.000.000,-
Kriteria Kelas Menengah	34	47	81	Rp 3.000.000,-	Rp 5.000.000,-
Kriteria Kelas Kebawah	3	-	3	Rp 2.500.000,-	Rp 3.500.000,-
Jumlah	37	51	88		

Sumber : Data Survei Penulis

Dari tabel data survei dapat diketahui bahwa di Dusun Banjarrejo 38B, Kecamatan Batanghari terdapat 37 rumah *kost* putra dan 51 rumah *kost* putri dengan beberapa jenis kriteria rumah *kost* yaitu: tidak terdapat kriteria rumah *kost* putra kelas atas, dan kriteria rumah *kost* putri kelas atas terdapat 4 rumah *kost*, sedangkan kriteria rumah *kost* putra kelas menengah terdapat 34 rumah *kost*, dan kriteria rumah *kost* putri kelas menengah terdapat 47 rumah *kost*, serta terdapat kriteria rumah *kost* putra kelas kebawah 3 rumah *kost*, dan tidak terdapat kriteria rumah *kost* putri kelas kebawah. Dari tabel tersebut juga di ketahui bahwa di Dusun Banjarrejo 38B menetapkan tarif rumah *kost* berkisar antara Rp. 2.500.000,- sampai dengan Rp 4.500.000,- pertahun.

Menurut Ibu Mukiyem selaku pemilik rumah *kost* putra di Dusun Banjarrejo 38B Kecamatan Batanghari, selama 3 tahun terakhir rata-rata

jumlah pemanfaat jasa sewa rumah *kost* pertahun sebanyak 8 penghuni dari 7 kamar dengan tarif untuk sewa satu kamar *kost* dengan satu penghuni sebesar Rp.3.000.000,- pertahun, dan tarif sewa untuk satu kamar *kost* dengan dua penghuni sebesar Rp.3.500.000,- pertahun. Tarif tersebut ditetapkan berdasarkan pertimbangan pada tingkat keamanan dan kenyamanan bagi calon penyewa rumah *kost*, lokasi rumah *kost* yang strategis, dan fasilitas yang diberikan yaitu meliputi *spring bed*, kipas angin, dan lemari pakaian.⁹

Bapak Pepen merupakan pemilik rumah *kost* putra di Dusun Banjarrejo 38B Kecamatan Batanghari. Bapak Pepen menetapkan tarif rumah *kost* satu kamar dengan satu penghuni Rp.3.000.000,- pertahun dan menetapkan tarif sewa rumah *kost* satu kamar dengan dua penghuni Rp.5.000.000,- pertahun. Fasilitas yang diberikan antara lain *spring bed*, kipas angin, dan lemari pakaian.¹⁰

Dedek Albasir selaku penyewa rumah *kost* Ibu Mukiyem di Dusun Banjarrejo 38B Kecamatan Batanghari, dalam memilih rumah *kost* tidak mempertimbangkan tarif sewa rumah *kost* melainkan mempertimbangkan, jaminan keamanan dan kenyamanan yang diberikan, fasilitas yang memadai dan letak lokasi rumah *kost* yang strategis. Sedangkan Taufik selaku selaku penyewa rumah *kost* Ibu Mukiyem di Dusun Banjarrejo 38B Kecamatan Batanghari, mempertimbangkan besar dan kecilnya tarif sewa

⁹ Mukiyem, Pemilik Rumah Kos, *Wawancara*, Banjarrejo 38B Batanghari, 09 September 2019.

¹⁰ Pepen, Pemilik Rumah Kos, *Wawancara*, Banjarrejo 38B Batanghari, 12 November 2019.

rumah *kost*, jaminan keamanan dan kenyamanan yang diberikan, fasilitas yang memadai dan letak lokasi rumah *kost* yang strategis.¹¹

Berdasarkan pemaparan latar belakang masalah diatas peneliti menemukan perbedaan dalam penetapan harga sewa kamar *kost* Ibu Mukiyem yaitu harga sewa satu kamar *kost* kelas menengah dengan satu penghuni Rp.3.000.000,- pertahun, sedangkan harga sewa satu kamar *kost* kelas menengah dengan dua penghuni Rp.3.500.000,- pertahun dan tarif sewa kamar *kost* Bapak Pepen yaitu harga sewa satu kamar *kost* kelas menengah dengan satu penghuni Rp.3.000.000,- pertahun, sedangkan harga sewa satu kamar *kost* kelas menengah dengan dua penghuni Rp.5.000.000,- pertahun. Perbedaan penetapan tarif sewa rumah *kost* tersebut berpengaruh pada fasilitas air yang diberikan lebih banyak, semakin sempit lokasi parkir kendaraan, semakin besar tanggung jawab pemilik rumah *kost* serta untuk tambahan biaya kebersihan

Peneliti menemukan permasalahan dimana terdapat perbedaan penetapan tarif sewa rumah *kost* satu kamar satu penghuni dengan satu kamar dua penghuni. Berdasarkan permasalahan tersebut kemudian menimbulkan pertanyaan mengapa harga sewa rumah *kost* satu penghuni berbeda dengan dua penghuni ? sedangkan yang di sewakan sama-sama satu kamar *kost*.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang *Pengaruh Jumlah Penghuni Terhadap*

¹¹ Dedek Albasir, Taufik, Penyewa Rumah Kos, *Wawancara*, 09 September 2019.

Penentuan Harga Kost Di Dusun Banjarrejo (Studi Kasus Di Dusun Banjarrejo 38B Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung).

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka pertanyaan penelitian pada penelitian ini yaitu: Bagaimana Pengaruh Jumlah Penghuni Terhadap Penetapan Tarif Rumah Kost Di Dusun Banjarrejo 38B?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Pengaruh Jumlah Penghuni Terhadap Penetapan Tarif Rumah Kost Di Dusun Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini yang bisa diambil adalah :

- a. Secara teori, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai sumbangsih pemikiran yang dapat memperkaya informasi dalam rangka meningkatkan pemikiran mengenai Pengaruh Jumlah Penghuni Terhadap Penentuan Harga *Kost*.
- b. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat :
 - 1) Bagi pemilik rumah *kost* agar dapat dijadikan masukan dalam menetapkan tarif sewa rumah *kost*.

- 2) Bagi calon penyewa untuk menentukan pilihan dalam menyewa rumah *kost*.

D. Penelitian Relevan

Berdasarkan penelusuran peneliti di beberapa jurnal, peneliti menemukan beberapa karya tulis ilmiah yang secara umum berkaitan dengan penelitian peneliti. Beberapa karya tulis ilmiah tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Pengaruh Lokasi Harga dan Pelayanan terhadap Loyalitas Penghuni Kamar Kos di Cempaka Putih Tengah Jakarta Pusat. Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengukur bahwa penentuan lokasi sebagai tempat tinggal memiliki pengaruh terhadap harga dan pelayanan yang berdampak pada loyalitas penghuni *kost*.¹²
2. Hubungan Harga Sewa Kamar kost dengan Keputusan Pembelian Tempat Kos Mahasiswa Jurusan Kesejahteraan Keluarga Fakultas Teknik Universitas Negeri Padang. Penelitian ini membuktikan keberadaan tempat kost dapat berpengaruh terhadap perkembangan dan pertumbuhan mahasiswa. Tempat *kost* yang baik akan menimbulkan dampak yang baik bagi penyewanya, begitu pula sebaliknya tempat *kost* yang kurang baik juga memberikan dampak yang tidak baik bagi penyewanya.¹³

¹² Zahera Mega Utama, "Pengaruh Lokasi Harga dan Pelayanan Terhadap Loyalitas Penghuni Kamar Kos di Cempaka Putih Tengah Jakarta Pusat," *Jurnal Ekonomi*, Vol. 14, No. 03, 2012.

¹³ Yuzia Eka Putri, Yuliana Yuliana, dan Youmil Abrian, "Hubungan Harga Sewa Kamar kos Dengan Keputusan Pembelian Tempat Kos Mahasiswa Jurusan Kesejahteraan

3. Menguak Nilai dan Makna Di Balik Praktik Penentuan Harga Sewa: Fenomenologis Pada Pengusaha Kos-Kosan. Dalam penelitian ini inflasi akan berdampak pada kenaikan harga suatu jasa maupun produk, namun tidak bagi *kost* putra mulya yang tidak menaikkan harga kamar atas dasar saling membantu antara pemilik dengan penyewa.¹⁴

Dari hasil tiga penelitian yang dilakukan di atas, dapat diketahui bahwa penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti ini memiliki kajian yang berbeda, walaupun memiliki fokus kajian yang sama pada tema-tema tertentu, terutama penetapan harga. Akan tetapi, dalam penelitian ini lebih ditekankan pada penetapan harga berdasarkan jumlah penghuni rumah *kost*.

Persamaan penelitian relevan di atas dengan penelitian yang akan peneliti lakukan ini yaitu sama-sama membahas tentang harga. Akan tetapi permasalahan yang diteliti berbeda. Permasalahan yang dikaji penelitian relevan di atas adalah Pengaruh Lokasi Harga dan Pelayanan Terhadap Loyalitas Penghuni Kamar Kos di Cempaka Putih Tengah Jakarta Pusat, Hubungan Harga Sewa Kamar kos Dengan Keputusan Pembelian Tempat Kos Mahasiswa Jurusan Kesejahteraan Keluarga Fakultas Teknik Universitas Negeri Padang, dan Menguak Nilai dan Makna Di Balik Praktik Penentuan Harga Sewa: Fenomenologis Pada Pengusaha Kos, sedangkan pada penelitian ini yang dibahas yaitu mengenai Pengaruh

Keluarga Fakultas Teknik Universitas Negeri Padang,” *Journal Home Economic and Tourism*, Vol. 6, No. 2, 2014.

¹⁴ Danang Prasdika, Robiatul Auliyah, dan Achdiar Redy Setiawan, “Menguak Nilai dan Makna Di Balik Praktik Penentuan Harga Sewa: Fenomenologis Pada Pengusaha Kos-kosan,” *Jurnal Infestasi*, Vol. 14, No. 1, 2018.

Jumlah Penghuni Terhadap Penentuan Harga Kost Di Dusun Banjarrejo
(Studi Kasus Di Dusun Banjarrejo, Kecamatan Batanghari, Kabupaten
Lampung Timur, Provinsi Lampung).

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Penetapan Harga

1. Pengertian Penetapan Harga

Harga adalah salah satu unsur bauran pemasaran yang menghasilkan pendapatan, dan unsur-unsur lainnya menghasilkan biaya. Harga adalah unsur program pemasaran yang paling mudah disesuaikan berdasarkan ciri-ciri produk dan salurannya. Harga juga mengkomunikasikan posisi nilai yang dimaksudkan perusahaan kepada pasar tentang produk atau mereknya. Sebuah produk yang dirancang dan dipasarkan dengan baik dapat menentukan premium harga dan mendapatkan laba besar.¹

Harga pada umumnya ditetapkan melalui negosiasi antara pembeli dan penjual atau yang biasa disebut tawar-menawar. Menetapkan satu harga untuk semua pembeli merupakan gagasan yang relatif modern yang muncul bersama perkembangan eceran berskala besar.² Penetapan harga mencerminkan perbedaan dalam permintaan dan biaya geografis, tuntutan segmen pasar, waktu pembelian, tingkat pemesanan, frekuensi pengiriman, jaminan, kontrak perbaikan, dan

¹ Philip Kotler, dan Kevin Lane Keller, *Manajemen Pemasaran* (Edisi ke-12) Jilid 2, Penerjemah Benyamin Molan, (Jakarta PT Indeks, 2007), 77.

² *Ibid*, 78.

faktor-faktor lainnya. Penetapan harga adalah penentuan harga jual produk suatu perusahaan.³

Menurut Machfoedz, penetapan harga dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik faktor internal maupun faktor eksternal. Faktor internal meliputi tujuan pemasaran perusahaan, strategi bauran pemasaran, biaya, dan metode penetapan harga. Adapun faktor eksternal meliputi sifat pasar dan permintaan, persaingan, dan elemen lingkungan yang lain.⁴

Penetapan harga dalam Islam atau *tas'ir* adalah penetapan harga bagi barang yang akan di jual dengan ketentuan bahwa si pemilik barang tidak merasa terdzhalimi dan si pembeli tidak merasa keberatan.⁵

Berdasarkan pengertian di atas dapat dipahami bahwa penetapan harga adalah harga jual yang ditentukan oleh perusahaan atau individu dengan memperhatikan modal yang dikeluarkan dan laba yang diinginkan dengan berlandaskan syariat Islam.

2. Tujuan Penetapan Harga

Pada umumnya para produsen di dalam menetapkan tingkat harga dari setiap barang atau jasa yang dihasilkan memiliki sejumlah tujuan dan sasaran yang akan dicapai dari setiap kebijakan yang diambil. Pemilihan secara jelas antara tujuan penetapan harga dan

³ *Ibid.*, 102.

⁴ Leti Latifah, "Analisis Hukum Islam Terhadap Penerapan Tarif Layanan Jasa Pt. Ojek Syar'i Indonesia Di Surabaya," 7.

⁵ M. Ridwan dkk., *Ekonomi Mikro Islam*, (Medan: Universitas Islam Negeri Sumatra Utara, 2017), 51.

sasaran penetapan harga dalam setiap kebijakan harga, tentunya dengan tujuan utama untuk lebih memudahkan manajemen untuk melakukan analisis dan evaluasi terhadap setiap kebijakan yang diambil, sehingga berdasarkan hasil analisis dan evaluasi yang dilakukan, manajemen akan segera membuat/menetapkan kebijakan baru guna memperbaiki kesalahan/kekurangan dari berbagai kebijakan harga yang telah ditetapkan sebelumnya.⁶

Tujuan penetapan harga yang realistis kemudian memerlukan pengawasan secara periodik untuk menentukan efektivitas dari strategi yang bersangkutan. Sebelum harga ditetapkan, terlebih dahulu manajer harus menetapkan tujuan penetapan harga tersebut.⁷

Adapun tujuan penetapan harga yaitu:

a. Tujuan Berorientasi pada Laba.

Asumsi teori ekonomi klasik menyatakan bahwa setiap perusahaan selalu memilih harga yang dapat menghasilkan laba paling tinggi. Tujuan ini dikenal dengan istilah maksimisasi laba. Dalam era persaingan global yang kondisinya sangat kompleks dan banyak variabel yang berpengaruh terhadap daya saing setiap perusahaan. Maksimisasi laba sangat sulit dicapai, karena sukar sekali untuk dapat memperkirakan secara akurat jumlah penjualan yang dapat dicapai pada tingkat harga tertentu. Dengan demikian,

⁶ Muhammad Fakhru Rizky Nst, dan Hanifa Yasin, "Pengaruh Promosi dan Harga terhadap Minat Beli Perumahan Obama PT. Nailah Adi Kurnia Sei Mencirim Medan," 138.

⁷ *Ibid*,

tidak mungkin suatu perusahaan dapat mengetahui secara pasti tingkat harga yang dapat menghasilkan laba maksimum.

b. Tujuan Berorientasi pada Volume.

Ada pula perusahaan yang menetapkan harga-harga berdasarkan tujuan yang berorientasi pada volume tertentu atau yang biasa dikenal dengan istilah volume *pricing objectives*. Harga ditetapkan sedemikian rupa agar dapat mencapai target volume penjualan (dalam ton, kg, unit, dan lain-lain), nilai penjualan (Rp) atau pangsa pasar (*absolut* maupun relatif). Tujuan ini banyak diterapkan oleh perusahaan penerbangan, lembaga pendidikan, perusahaan *tour and travel*, pengusaha bioskop dan pemilik bisnis pertunjukan lainnya, serta penyelenggaraan seminar-seminar.

c. Tujuan Berorientasi pada Citra.

Citra (*image*) suatu perusahaan dapat dibentuk melalui strategi penetapan harga. Perusahaan dapat menetapkan harga tinggi untuk membentuk atau mempertahankan citra *prestisius*. Sementara itu harga rendah dapat digunakan untuk membentuk citra nilai tertentu (*image of value*), misalnya dengan memberikan jaminan bahwa harganya merupakan harga yang terendah di suatu wilayah tertentu. Pada hakikatnya, baik penetapan harga tinggi maupun rendah bertujuan untuk meningkatkan persepsi konsumen terhadap keseluruhan bauran produk yang ditawarkan perusahaan.

d. Tujuan Stabilisasi Harga.

Dalam pasar yang konsumennya sangat sensitif terhadap harga, bila suatu perusahaan menurunkan harganya, maka para pesaingnya harus menurunkan pula harga mereka. Kondisi seperti ini yang mendasari terbentuknya tujuan stabilisasi harga dalam industri-industri tertentu yang produknya sangat terstandarisasi (misalnya minyak bumi). Tujuan stabilisasi dilakukan dengan jalan menetapkan harga untuk mempertahankan hubungan yang stabil antara harga suatu perusahaan dan harga pemimpin industri (*industry leader*).

e. Tujuan-tujuan Lainnya.

Harga dapat pula ditetapkan dengan tujuan mencegah masuknya pesaing, mempertahankan loyalitas pelanggan, mendukung penjualan ulang, dan menghindari campur tangan pemerintah⁸

3. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Harga

a. Memilih Tujuan Penetapan Harga

Perusahaan harus memutuskan dimana perusahaan harus mempromosikan penawaran pasarnya. Semakin jelas tujuan perusahaan, semakin mudah perusahaan menetapkan harga. Lima tujuan utamanya adalah: kemampuan bertahan, laba maksimum

⁸ Muhammad Birusman Nuryadin, "Harga dalam Perspektif Islam," *Jurnal Ekonomi Islam: Mazahib*, Vol. 4, No. 1, 2007, 90-91.

saat ini, pangsa pasar maksimum, pemerahan pasar maksimum, dan kepemimpinan kualitas produk.⁹

b. Menentukan Permintaan

Setiap harga akan mengarah ke tingkat permintaan yang berbeda dan karena itu akan memiliki berbagai dampak pada tujuan pemasaran perusahaan. Semakin tinggi harga semakin rendah permintaan.¹⁰

c. Memperkirakan Biaya

Menetapkan batas atas harga dan batas bawah harga yang dapat dikenakan perusahaan untuk produknya. Perusahaan ingin menetapkan harga yang dapat menutupi biaya memproduksi, mendistribusi, dan menjual produk termasuk tingkat pengembalian yang wajar untuk usaha dan resikonya.¹¹

d. Menganalisis Biaya, Harga, dan Penawaran Pesaing

Dalam kisaran kemungkinan harga yang ditentukan oleh permintaan pasar dan biaya perusahaan, perusahaan harus memperhitungkan biaya, harga, dan kemungkinan reaksi harga pesaing. Perusahaan dapat memutuskan apakah perusahaan dapat menetapkan harga lebih banyak, sama, atau kurang dari pesaing.¹²

⁹ Philip Kotler, dan Kevin Lane Keller, *Menejemen Pemasaran* (Edisi ke-13) Jilid 2, Penerjemah Bob Sabran, (Jakarta PT Indeks, 2018), 76.

¹⁰ *Ibid*, 78.

¹¹ *Ibid.*, 81.

¹² *Ibid.*, 83

e. Memilih Metode Penetapan Harga

Perusahaan memilih metode penetapan harga dengan mempertimbangkan biaya produksi untuk batas bawah harga, pelanggan untuk menetapkan batas atas harga, dan melihat harga pesaing untuk memberikan titik orientasi.¹³

f. Memilih Harga Akhir

Metode penetapan harga mempersempit kisaran dari mana perusahaan harus memilih harga akhirnya. Dalam memilih harga, perusahaan harus mempertimbangkan faktor-faktor tambahan, dampak kegiatan pemasaran lain, kebijakan penetapan harga perusahaan, penetapan harga berbagai keuntungan dan resiko, dan dampak harga pada pihak lain.¹⁴

4. Prosedur Penetapan Harga

Di dalam penentuan harga perusahaan harus mengetahui lebih dahulu bentuk umum dari fungsi permintaannya. Hal ini berarti perusahaan harus memperkirakan unit produk yang diharapkan dapat dijual pada harga tertentu. Masalah prosedur penetapan harga tidak semua perusahaan menggunakan prosedur yang sama. Prosedur penetapan harga ini meliputi 5 tahap, yaitu :

- a. Mengestimasi permintaan untuk barang tersebut.
- b. Mengetahui lebih dahulu reaksi dalam saingan.
- c. Menentukan *market share* yang dapat diharapkan.

¹³ *Ibid.*, 83

¹⁴ *Ibid.*, 90

- d. Memilih strategi harga untuk mencapai target pasar.
- e. Mempertimbangkan politik pemasaran perusahaan.¹⁵

5. Harga Dalam Islam

Menurut Ibnu Taimiyah yang dikutip oleh Yusuf Qardhawi: “Penentuan harga mempunyai dua bentuk: ada yang boleh dan ada yang haram. *Tas’ir* ada yang dzalim, itulah yang diharamkan dan ada yang adil, itulah yang dibolehkan.¹⁶

Selanjutnya Qardhawi menyatakan bahwa jika penentuan harga dilakukan dengan memaksa penjual menerima harga yang tidak mereka ridhai, maka tindakan ini tidak dibenarkan oleh agama. Namun, jika penentuan harga itu menimbulkan suatu keadilan bagi seluruh masyarakat, seperti menetapkan undang-undang untuk tidak menjual di atas harga resmi, maka hal ini diperbolehkan dan wajib diterapkan.¹⁷

Di dalam Islam harga dibagi menjadi dua macam yaitu harga yang adil dan ada harga yang dzalim. Harga yang adil adalah harga yang sebagaimana ada dipasaran, yang dikenal oleh masyarakat umum. Adapun dzalim adalah harga yang diatas rata-rata yang ada di pasar atau masyarakat, sehingga masyarakat merasa terpaksa atau terdzalimi jika membeli barang dengan harga tersebut.¹⁸

¹⁵ Pikir Wisnu Wijayanto, “Pengaruh Harga Jual, Promosi dan Distribusi terhadap Volume Penjualan pada PT. Setia Kawan di Purwokerto,” *Pro Bisnis*, Vol. 2, No. 1, Februari 2009, 4.

¹⁶ Muhammad Birusman Nuryadin, “Harga dalam Perspektif Islam,” 93.

¹⁷ *Ibid.*,

¹⁸ *Ibid.*,

Berdasarkan pengertian di atas dapat dijelaskan bahwa harga merupakan sesuatu kesepakatan mengenai transaksi jual beli barang/jasa di mana kesepakatan tersebut diridai oleh kedua belah pihak baik lebih sedikit, lebih besar, atau sama dengan nilai barangnya.

6. Dasar Hukum Penetapan Harga

¹⁹ An Nisaa ayat 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisaa : 29).

Tas'ir (penetapan harga) merupakan salah satu praktek yang tidak dibolehkan oleh syariat Islam. Pemerintah ataupun yang memiliki otoritas ekonomi tidak memiliki hak dan wewenang untuk menentukan harga tetap untuk sebuah komoditas, kecuali pemerintah telah menyediakan pada para pedagang jumlah yang cukup untuk dijual dengan menggunakan harga yang ditentukan, atau melihat dan

¹⁹ Kementerian Agama Islam RI, *Al Qur'an dan Tafsirnya*, (Jakarta: Lentera Abadi, 2010), 153-155.

mendapatkan kedzaliman-kedzaliman didalam sebuah pasar yang mengakibatkan rusaknya mekanisme pasar yang sehat.²⁰

Tabi'at (tetap) ini dapat kita lihat dari bagaimana sikap Rasulullah SAW terhadap masalah ini. Tatkala Rasulullah SAW didatangi oleh seorang sahabatnya untuk meminta penetapan harga yang tetap. Rasulullah SAW menyatakan penolakannya. Beliau bersabda:

إِنَّ اللَّهَ هُوَ الْمُسَعِّرُ الْقَابِضُ الْبَاسِطُ الرَّزَّاقُ وَإِنِّي لَأَرْجُو أَنْ أَلْقَى اللَّهَ وَلَيْسَ
أَحَدٌ يَطُّبُنِي بِمَظْلَمَةٍ فِي دَمٍ وَلَا مَالٍ

“Fluktuasi harga (turun-naik) itu adalah perbuatan Allah, sesungguhnya saya ingin berjumpa dengan-Nya, dan saya tidak melakukan kedzaliman pada seorang yang bisa dituntut dari saya.”(HR. Abu Dawud).²¹

Berdasarkan landasan-landasan hukum diatas dapat dipahami bahwa tidak berhak seseorang yang tidak memiliki hak atas barang atau jasa menetapkan harga kepada orang lain, melainkan harus seseorang sebagai pemilik barang atau jasa tersebutlah yang dapat menetapkan tarif harga yaitu dengan syarat suka sama suka atau tidak ada salah satu pihak yang merasa terdzolimi.²²

²⁰ Ain Rahmi, Mekanisme Pasar Dalam Islam, “Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Kewirausahaan,” Vol 4, No 2, 2015, 186.

²¹ *Ibid*,

²² *Ibid*,

Mencari harta dibolehkan dengan cara berniaga atau berjual beli dengan dasar kerelaan kedua belah pihak tanpa adanya suatu paksaan. Jual beli yang dilakukan secara paksa tidak sah walaupun ada bayaran atau penggantinya, karna perbuatan tersebut ada unsur dzalim kepada orang lain.

B. Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

1. Pengertian Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Ijarah secara etimologi adalah masdar dari kata *ajara* dan *ya'jiru*, yaitu upah yang diberikan sebagai kompensasi sebuah pekerjaan. *Ijarah* adalah akad untuk memberikan pengganti atau kompensasi atas penggunaan manfaat suatu barang. *Ijarah* merupakan akad kompensasi terhadap suatu manfaat barang atau jasa yang halal dan jelas. Akad *ijarah* ada dua macam, yaitu sewa barang atau sewa jasa. Sewa barang pada dasarnya adalah jual beli manfaat barang yang disewakan, sementara sewa jasa adalah jual beli atas jasa atau tenaga kerja yang disewakan tersebut.²³

Dalam bahasa Arab, penyewaan disebut dengan *ijarah*. Sering juga berarti sewa, jasa atau imbalan. *Ijarah* adalah transaksi yang memperjual-belikan manfaat suatu harta benda, sedangkan kepemilikan pokok benda itu tetap pada pemiliknya. Transaksi *ijarah*

²³ Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016), 101-102.

merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang banyak dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.²⁴

Al-ijârah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut jumhur ulama adalah *mubah* atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh *syara'*.²⁵

Ijarah adalah salah satu bentuk transaksi ekonomi pemindahan hak guna atau pemanfaatan atas suatu barang atau jasa melalui sewa atau upah dalam waktu tertentu, tanpa adanya pemindahan hak milik atas barang tersebut.

2. Penetapan Harga Sewa (*Ijarah*)

Setiap pelaksanaan transaksi, akad merupakan kunci utama, tanpa adanya akad maka transaksinya diragukan karena dapat menimbulkan persengketaan pada suatu saat. Islam sangat jelas mendorong sepenuhnya bagi warga masyarakat terutama penganutnya agar hati-hati dan harus membuat akad dari setiap transaksi yang mereka laksanakan supaya tidak tersesat di kemudian hari.²⁶

Pemberian upah atau imbalan dalam *ijarah* haruslah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk ini imbalan *ijarah* bisa saja berupa benda material untuk sewa rumah atau

²⁴ Ahmad Sarwat, *Seri Fiqih Kehidupan 7 Muamalat*, 77.

²⁵ Leti Latifah, "Analisis Hukum Islam Terhadap Penerapan Tarif Layanan Jasa Pt. Ojek Syar'i Indonesia Di Surabaya," 5.

²⁶ Laili Nur Amalia, "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry," 167.

gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran. Besar *ujrah* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk persentase.²⁷

Berdasarkan teori diatas dapat diketahui bahwa penetapan tarif sewa (*ijarah*) ditetapkan berdasarkan kerelaan kedua belah pihak tanpa adanya unsur kedzoliman.

3. Dasar Hukum Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Para *fuqaha* telah bersepakat tentang kebolehan hukum *ijarah* ini dengan beberapa dalil dari Al-Quran Al-Kariem dan juga dari sunnah *nabawiyah*. Hajat semua orang yang sangat membutuhkan manfaat suatu benda, membuat akad *ijarah* ini menjadi boleh. Sebab tidak semua orang bisa memiliki suatu benda, namun sudah pasti tiap orang butuh manfaat benda itu.²⁸

Para ulama memperbolehkan *ijarah* berdasarkan legitimasi dari Al-Qur'an dan As-Sunah sebagai berikut: ²⁹

a. Legitimasi dari Al-Qur'an dalam surat Al-Baqarah ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ نَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا
 آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَانفُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan

²⁷ *Ibid.*, 169

²⁸ Ahmad Sarwat, *Seri Fiqih Kehidupan 7 Muamalat*, 78.

²⁹ Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, 103.

pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”

- b. Sementara legitimasi dari As-Sunah terdapat pada Hadis riwayat dari Abdullah bin Umar:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

*“Berikanlah upah orang yang bekerja sebelum keringatnya mengering.”*³⁰

Ijarah diibaratkan dengan jual beli, dimana keduanya sama-sama ada unsur jual beli, hanya saja dalam *ijarah* yang menjadi objek jual beli adalah manfaat barang atau jasa tersebut.

4. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa (*Ijarah*).

Rukun dan syarat *ijarah* dapat dilihat berikut ini:

- a. *Mu'jir* dan *musta'jir* yaitu pihak yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah pihak yang memberikan upah atau yang menyewakan. *Musta'jir* adalah pihak yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Dan adapun syarat *mu'jir* dan *musta'jir* yakni *baligh*, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), serta saling meridhai, dan bagi orang yang melakukan transaksi dengan akad *ijarah* juga disyaratkan untuk mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan

³⁰ *Ibid.*, 104.

sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan atau hal-hal yang tidak diinginkan lainnya.

- b. *Shighat* atau ijab kabul, antara *mu'jir* dan *musta'jir*.
- c. *Ujrah* (sewa/upah), disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa ataupun dalam upah-mengupah.
- d. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah. Adapun mengenai barang yang dijadikan objek dalam akad *ijarah* tersebut disyaratkan: hendaklah barang yang dijadikan objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya, benda yang disewa adalah perkara yang *mubah* (boleh) menurut *syara'* bukan hal yang dilarang (diharamkan), dan benda yang disewakan disyaratkan kekal *'ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.³¹

5. Implementasi Akad *Ijarah* pada Masyarakat

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan. Ada yang menerjemahkan *Ijarah* sebagai jual beli jasa (upah mengupah), yakni mengambil manfaat

³¹ Miko Polindi, "Filosofi dan Perwujudan Prinsip Tauhidillah, Danal-'adalah, dalam *Ijarah*, dan *Ijarah Muntahia Bi-Tamlik* IMBT," *Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 1, No. 1, 8.

tenaga manusia, ada pula yang menerjemahkan sewa-menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang.³²

Dilihat dari sisi obyeknya, akad *ijarah* dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. *Ijarah* manfaat (*Al-Ijarah ala al-Manfa'ah*), hal ini berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Misalnya, sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian dll.
- b. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan (*Al-Ijarah ala Al-'Amal*), hal ini berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memperkerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang memperkerjakan disebut *musta'jir*, pihak pekerja disebut *ajir*, upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.³³

Ijarah adalah pemilikan jasa dari seorang *mu'ajir* (orang yang dikontrak tenaganya) oleh *musta'jir* (orang yang mengontrak tenaga), serta pemilikan harta dari pihak *musta'jir* oleh seorang *mu'ajir*. Atau dengan kata lain *ijarah* merupakan transaksi terhadap jasa tertentu dengan disertai kompensasi.³⁴

Akad *ijarah* pada sewa menyewa rumah *kost* adalah *ijarah* manfaat (*Al-Ijarah ala al-Manfa'ah*) yaitu memindahkan hak guna

³² Laili Nur Amalia, "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry," 170.

³³ *Ibid.*, 170.

³⁴ *Ibid.*, 171.

untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Aset atau properti yang dimaksudkan adalah rumah *kost*. Dalam hal ini penyewa rumah *kost* (*musta'jir*) menyewa kepada pemilik rumah *kost* (*mu'jir*) dengan tujuan memindahkan hak guna atas rumah *kost* yang disewa, dan kemudian membayar upah (*ujroh*) sebagai pemberian imbalan atas sewa-menyewa yang disetujui oleh kedua belah pihak.

6. Faktor-Faktor dalam Penetapan Harga Sewa Jasa

a. Elastisitas harga permintaan

Efektivitas program penetapan harga tergantung pada dampak perubahan harga terhadap permintaan, karena itu perubahan unit penjualan sebagai akibat perubahan harga perlu diketahui. Namun, perubahan harga memiliki dampak ganda terhadap penerimaan penjualan perusahaan. Yakni perubahan unit penjualan dan perubahan penerimaan per unit. Jadi, manajer jangan hanya berfokus pada sensitivitas harga di pasar, namun juga mempertimbangkan dampak perubahan.

b. Faktor persaingan

Reaksi pesaing terhadap perubahan harga merupakan salah satu faktor penting yang perlu dipertimbangkan setiap perusahaan.

c. Faktor biaya

Struktur biaya perusahaan (biaya tetap dan biaya variabel) merupakan faktor pokok yang menentukan batas bawah harga.

d. Faktor lini produk

Perusahaan bisa menambah lini produknya dalam rangka memperluas served market dengan cara perluasan lini dalam bentuk perluasan vertikal (vertical extension) dan perluasan horizontal.

e. Faktor pertimbangan lain

Faktor-faktor lain yang juga harus dipertimbangkan dalam rangka merancang program penetapan harga sewa antara lain :

- 1) Lingkungan politik dan hukum, misalnya regulasi, perpajakan, perlindungan konsumen.
- 2) Lingkungan internasional, diantaranya lingkungan politik, ekonomi, sosial budaya, sumber daya alam dan teknologi dalam konteks global.³⁵

Adapun faktor lain yang digunakan sebagai bahan perhitungan dan pertimbangan dalam penetapan harga sewa jasa yaitu:

- a. Biaya produksi kamar yaitu seluruh biaya yang dikeluarkan untuk mempersiapkan sebuah kamar agar dapat disewakan kepada konsumen.
- b. Fasilitas tambahan yaitu kelengkapan-kelengkapan tambahan diluar fasilitas kamar yang diberikan kepada tamu atau seseorang yang menyewa rumah *kost*.

³⁵ Nurlyan Nurlyan, "Analisis Penentuan Harga Jual Jasa Kamar Pada Hotel Plaza Kubra Kendari," *Jurnal Akuntansi*, Vol. 1, 2017, 80-81.

- c. Kebijakan dari manajemen yaitu ketentuan-ketentuan dari manajemen yang dikeluarkan oleh masing-masing perusahaan.
- d. Pesaing yaitu bagaimana perusahaan menyikapi para pesaing di bidang perhotelan.³⁶

³⁶ *Ibid.*,81.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang langsung terjun ke lapangan untuk mengadakan pengamatan tentang sesuatu fenomena dalam suatu keadaan alamiah. Penelitian lapangan (*field research*) dianggap sebagai pendekatan luas dalam penelitian kualitatif atau sebagai metode untuk mengumpulkan data kualitatif. Pendekatan ini terkait erat dengan pengamatan-berperan serta. Peneliti lapangan biasanya membuat catatan secara *ekstensif* yang kemudian dibuatkan kodenya dan dianalisis dalam berbagai cara.¹

Penelitian ini akan dilaksanakan pada masyarakat (pemilik rumah *kost*) di Dusun Banjarrejo Kecamatan Batanghari, Kabupaten Lampung Timur, Provinsi Lampung.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif, karena penelitian ini berupaya mengumpulkan fakta yang ada, penelitian ini terfokus pada usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

¹ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2014), 26.

Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan dengan menjelaskan atau menggambarkan variabel masa lalu dan sekarang (sedang terjadi). Penelitian deskriptif berkaitan dengan pengkajian fenomena secara lebih rinci atau membedakannya dengan fenomena yang lain. Data yang dihasilkan dari penelitian ini yaitu data kualitatif. Sedangkan penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati ²

Penelitian ini akan mendeskripsikan tentang pengaruh jumlah penghuni terhadap penetapan tarif rumah *kost* di Dusun Banjarrejo, Kecamatan Batanghari, Kabupaten Lampung Timur, Provinsi Lampung.

B. Sumber Data

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber pertama dimana sebuah data dihasilkan, dan sumber dimana data dapat diperoleh secara langsung dari lapangan atau dari sumbernya. Dalam hal ini peneliti menggunakan teknik *Purposive Sampling* untuk menentukan sumber data primer. *Purposive Sampling* merupakan teknik *Nonprobability Sampling* yang memilih orang-orang terseleksi oleh peneliti berpengalaman berdasarkan ciri-ciri khusus yang dimiliki sampel

² Sandu Siyoto, Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), 11.

tersebut yang dipandang mempunyai sangkut paut erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya.³

Sumber data primer dalam penelitian ini, adalah lima orang pemilik rumah *kost* dan lima orang penghuni rumah *kost* di Dusun Banjarrejo, Kecamatan Batanghari, Kabupaten Lampung Timur, Provinsi Lampung.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan data yang mencakup dokumen-dokumen, buku-buku, majalah ilmiah, hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, koran, makalah, artikel dari internet, dan lain-lain.⁴ Sumber data sekunder tersebut menghasilkan data sekunder. Data sekunder dapat membantu memberikan keterangan-keterangan atau data pelengkap sebagai bahan pembanding.⁵

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku-buku yang bersangkutan dengan penelitian yaitu buku:

- Lubis, Suhrawardi K., dan Farid Wajdi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta Timur: Sinar Grafika Offset, 2012.
- Mustofa, Imam. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016.

³ Muhamad, *Metodelogi Penelitian ekonomi islam pendekatan kuantitatif*, (Depok : Rajawali Pers, 2017), ,175.

⁴ Moh. Kasmir, *Metodelogi Penelitian Kualitatif-Kuantitatif*, (Malang: UIN Malik Pers, 2010), 178.

⁵ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, 6.

- Ridwan, M., dkk. *Ekonomi Mikro Islam*. Medan: Universitas Islam Negeri Sumatra Utara, 2017.
- Sarwat, Ahmad. *Seri Fiqih Kehidupan 7 Muamalat*. Jakarta Selatan: DU Publishing, tt.

C. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara adalah bentuk komunikasi langsung antara peneliti dan responden. Komunikasi berlangsung dalam bentuk tanya jawab dalam hubungan tatap muka, sehingga gerak dan mimik responden merupakan bola media yang melengkapi kata-kata secara verbal.⁶

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit/kecil.⁷

Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara semiterstruktur. Teknik ini digunakan untuk mengumpulkan data tentang Pengaruh Jumlah Penghuni Terhadap Penetapan Tarif Rumah *Kost* dari lima orang pemilik rumah *kost* dan

⁶ W. Gulo, *Metodelogi Penelitian*, (Jakarta : Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002), 81.

⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, R & D*, Cet 24, (Bandung: Alfabeta), 2017, 137.

sepuluh orang penghuni rumah *kost* di Dusun Banjarrejo, Kecamatan Batanghari, Kabupaten Lampung Timur, Provinsi Lampung.

2. Dokumentasi

Teknik dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, *lengger*, agenda, dan sebagainya.⁸ Teknik ini digunakan untuk mengumpulkan informasi penunjang berupa profil dari tempat penelitian yaitu Dusun Banjarrejo, Kecamatan Batanghari, Kabupaten Lampung Timur, Provinsi Lampung.

D. Teknik Analisis Data

Data dalam penelitian kualitatif diperoleh dari berbagai sumber, dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam (*triangulasi*), dan dilakukan secara terus menerus sampai datanya jenuh. Data yang diperoleh pada umumnya adalah data kualitatif, sehingga teknik analisis data yang digunakan belum ada polanya yang jelas.⁹ Melakukan analisis adalah pekerjaan yang sulit, memerlukan daya kreatif serta kemampuan intelektual tinggi. Tidak ada cara yang dapat diikuti untuk mengadakan analisis, sehingga peneliti harus mencari sendiri metode yang cocok dengan sifat penelitiannya.¹⁰

⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta : PT Rineka Cipta, 2010), 274.

⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, R & D*, 243.

¹⁰ *Ibid*, 244.

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun oleh orang lain.¹¹

Analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan menjadi hipotesis.¹² Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode analisis data kualitatif, karena data yang diperoleh berupa keterangan-keterangan dalam bentuk uraian-uraian dan bukan berbentuk angka-angka.

¹¹ *Ibid.*,

¹² *Ibid*, 245.

BAB IV

LAPORAN HASIL PENELITIAN

A. Deskripsi Umum Dusun Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung

1. Profil Dusun Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung

Dusun Banjarejo di buka masa penjajah Belanda pada tanggal 05 April 1940 dan pada waktu itu hanyalah hutan belantara yang nampak dalam pandangan seseorang. Pada saat itu datanglah serombongan angkatan orang-orang kolonisasi dari Jawa Tengah yang masing-masing berasal dari Temanggung sebanyak 30 Kepala Keluarga, dari Kabupaten Kutoarjo sebanyak 31 Kepala Keluarga, dan berasal dari daerah Istimewa Jogjakarta sebanyak 31 Kepala Keluarga yang mana semuanya dipimpin oleh bapak Joyo Diwiryono.¹

Melihat keadaan yang belum ada rumah satupun, rombongan tersebut di tampung di sebuah bedeng. Satu tahun waktu telah berlalu rombongan kolonisasi dari Jawa tersebut bekerja keras melalang buana di tengah hutan belantara, maka dengan tekad yang tinggi di sertai rasa persatuan ke gotong-royongan yang di pimpinan bapak Joyo Diwiryono, sehingga rakyat merasa tentram, damai dan aman. Setelah selama satu tahun bapak Joyo Diwiryono memimpin rombongan kolonisasi, maka

¹ Dokumentasi Profil Umum Dusun Banjarejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur 13 Desember 2019.

beliau pindah di Kecamatan Sekampung, untuk itu sebagai pimpinan di serahkan kepada bapak Kasto Dikromo.²

Perang Belanda terjadi pada tahun 1947 dan pada jaman belanda di Dusun Banjarrejo terdapat perpindahan Markas besar TNI yang berasal dari Metro, dan markas pada saat itu di pimpin oleh Bapak Letnan Kolonel Harun Sumarto. Perpindahan Markas TNI tersebut belangsung lebih kurang selama 60 tahun. Dan tepatnya pada hari kamis pahing tanggal 15 maret tahun 1947 Belanda menyerbu markas yang berada di Dusun Banjarrejo. Peristiwa tersebut terjadi pada pagi hari yaitu menjelang waktu subuh. Gerakan belanda sudah terbaca oleh penghuni markas yang ada, sehingga penyerbuan belanda sia-sia karena keadaan markas sudah kosong.³

Peneliti lebih fokus untuk melakukan penelitian di Dusun Banjarrejo 38B dimana sebagian besar masyarakat Dusun Banjarrejo bermata pencaharian sebagai petani, pedagang, dan sebagian kecil mempunyai usaha sampingan yaitu sewa-menyewa rumah *kost*. Masyarakat Dusun Banjarrejo mayoritas bersuku Jawa dan beragama Islam. Dipandang dari segi perekonomian, masyarakat Dusun Banjarrejo dapat dikatakan sebagai masyarakat yang sejahtera karena

² Dokumentasi Profil Umum Dusun Banjarejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur 13 Desember 2019.

³ Dokumentasi Profil Umum Dusun Banjarejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur 13 Desember 2019.

berdasarkan data pendapatan desa dalam satu tahun ditahun 2017 rata-rata pendapatan perkepala keluarga mencapai Rp35.000.000.,-⁴

2. Profil Rumah *Kost* di Dusun Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung

Kost adalah tinggal dirumah orang lain dengan membayar setiap bulan atau tahun. Mengekos adalah menumpangkan seseorang tinggal dengan waktu tertentu dengan membayar tarif yang ditetapkan. Usaha sewa rumah *kost* di Dusun Banjarrejo merupakan usaha kecil menengah. Rumah *kost* tersebut status kepemilikannya adalah perorangan. Dalam usaha sewa-menyewa rumah *kost* terdapat tiga kriteria rumah *kost* yaitu kriteria rumah *kost* kelas keatas, kriteria rumah *kost* kelas menengah dan kriteria rumah *kost* kelas kebawah dengan tarif sewa yang berbeda-beda yaitu berkisar antara Rp300.000,- sampai Rp500.000,- perbulan dan Rp3.000.000,- sampai Rp5.000.000,- pertahun.⁵

Bermula dari kata mencoba, masyarakat di Dusun Banjarrejo memulai mendirikan usaha sewa rumah *kost* dari merintis hingga menjadi berhasil. Hingga saat ini hampir di setiap lokasi yang berdekatan dengan, kampus, sekolah, atau pusat pertokoan dan perbelanjaan, banyak bermunculan rumah-rumah *kost*. Banyaknya

⁴ Dokumentasi Profil Umum Dusun Banjarejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur 12 Desember 2019.

⁵ Dokumentasi Profil Umum Dusun Banjarejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur 12 Desember 2019.

pelajar atau mahasiswa yang berasal dari luar daerah menjadikan pemilik jasa rumah *kost* menikmati keuntungannya.⁶

Menurut Bapak Parmin selaku pemilik rumah *kost* usaha jasa sewa rumah *kost* merupakan salah satu usaha sewa jasa yang memiliki peluang baik, dengan penghasilan yang terus mengalir setiap bulan atau tahunnya. Apalagi di kota-kota yang notabeneanya sebagai kota pendidikan.⁷

Berdasarkan pendapat Ibu Pia, usaha sewa-menyewa rumah *kost* dapat dijalankan hanya dengan memanfaatkan kamar di rumah yang tidak dipakai atau bisa disediakan bangunan khusus yang terdiri dari beberapa kamar. Untuk fasilitas dari masing-masing usaha jasa sewa rumah *kost* juga bermacam-macam, ada yang menyediakan fasilitas berupa kasur tidur, lemari pakaian, kipas angin, dan bahkan ada juga yang menyediakan AC.⁸

Dalam pengelolaannya, usaha tersebut dikelola sendiri oleh pemilik rumah *kost*, dan dapat juga memperkerjakan orang lain untuk pengelolaan tiap hari dan hanya melakukan kontrol dan pengecekan saja. Selain penghasilan yang terus mengalir setiap bulan atau tahunnya, sebagai usaha jangka panjang, pemilik jasa sewa rumah *kost* dapat menikmati keuntungan dari terus meningkatnya nilai jual tanah.⁹

⁶ Parmin, Pemilik Rumah Kost, *Wawancara*, 12 Desember 2019.

⁷ Parmin, Pemilik Rumah Kost, *Wawancara*, 12 Desember 2019.

⁸ Pia, Pemilik Rumah Kost, *Wawancara*, 12 Desember 2019.

⁹ Pia, Pemilik Rumah Kost, *Wawancara*, 12 Desember 2019.

Berdasarkan definisi di atas dapat disimpulkan bahwa pemilik rumah *kost* adalah orang pribadi yang memiliki rumah, kamar, atau bangunan, yang disewakan kepada pihak lain sebagai tempat tinggal dan mengenakan tarif pembayaran sebagai imbalan dalam jumlah tertentu serta periode waktu pembayaran tertentu.

B. Pengaruh Jumlah Penghuni Terhadap Penentuan Harga Kost Di Dusun Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung

Gambaran umum pengaruh jumlah penghuni terhadap penentuan harga *kost* di Dusun Banjarrejo, peneliti peroleh dari wawancara kepada lima pemilik rumah *kost*, yaitu dari satu rumah *kost* dengan kriteria kelas atas, tiga rumah *kost* dengan kriteria kelas menengah, dan satu rumah *kost* kriteria kelas kebawah, sehingga berdasarkan sampel tersebut dapat mewakili dari keseluruhan rumah *kost* yang ada di Dusun Banjarrejo. Wawancara yang peneliti lakukan diantaranya kepada Ibu Ira sebagai pemilik rumah *kost* Purti Tunggal dengan kriteria rumah *kost* kelas atas sebagai berikut:

“Kamar kosnya jumlahnya cuma sembilan kamar, kamar yang satunya itu yang dipojok sendiri, pendapatanya ya enggak banyak sih mas, mungkin ya kurang lebihnya satu tahun sekitar Rp40.000.000,- sampai Rp60.000.000,- karna yang tinggal kan enggak pasti sama jumlahnya setiap tahun dan itu juga gak pasti penuh terus. Disini fasilitas yang ada AC, satu lemari baju ukuran sedang untuk satu penghuni, dua lemari ukuran sedang untuk dua penghuni, satu kasur tidur busa untuk satu penghuni dan dua kasur tidur busa untuk dua penghuni, sama kamar mandinya satu-satu didalam kamar. Kalau harga sewanya sih berbeda satu orang dengan dua orang perkamarnya. Kalau satu orang harganya Rp4.500.000,- kalau dua orang harganya Rp7.000.000 itupun belum termasuk listrik karna listrinya sudah pakai pulsa, jadi listrik bayar sendiri. Terkait menetapkan tarif khususnya saya pribadi

menghitungnya perkepala bukan perkamar, Cuma kalau sampean tanya harga satu orang Rp4.500.000,- kok dua orang Rp7.000.000,- dan bukan Rp9.000.000,- ? anggap saja itu ada nego harganya.”¹⁰

Berdasarkan petikan wawancara tersebut, dapat diketahui bahwa Ibu Ira menentukan harga sewa berdasarkan jumlah penghuni perkepala yang menghuni kamar *kost*, dengan tujuan mendapat keuntungan tambahan, dan beliau memberikan kebijakan potongan harga sewa untuk dua orang yang menghuni satu kamar.

Wawancara peneliti dengan sumber lain yaitu Bapak Mahfud selaku pemilik rumah *kost* putra (kriteria kelas menengah) di Dusun Banjarrejo. Kutipan wawancara tersebut sebagai berikut:

“Saya memiliki satu rumah kos dengan empat belas kamar. Pendapatan saya dari sewa rumah *kost* dalam setahun kalau kamarnya penuh ya bisa sampai sekitar Rp50.000.000,-. Fasilitas yang saya sediakan yaitu kasur tidur untuk satu penghuni, dua kasur tidur untuk dua penghuni, satu kasur tidur untuk satu penghuni, lemari pakaian plastik, kipas angin, dan kamar mandi didalam. Listrik isi pulsa masing-masing. Untuk harga sewa yang saya tetapkan satu tahun untuk satu orang penghuni perbulan Rp400.000, pertahun Rp3.500.000, kalau satu kamar dua orang penghuni harganya Rp450.000 perbulan, pertahunnya Rp5.000.000. Untuk menetapkan tarif rumah kos saya mempertimbangkan faktor-faktor seperti berapa besar biaya yang saya keluarkan untuk pembangunan rumah kosnya, untuk membeli fasilitas-fasilitasnya, dan saya juga melihat berapa harga pasaran sewa rumah kos milik teman atau tetangga saya. Kalau menentukan harga sewa untuk dua penghuni tentu saya menghitung dari berapa besar biaya yang saya keluarkan untuk membeli fasilitas-fasilitasnya, untuk biaya tambahan listriknya, untuk penggunaan airnya. Naaahh itu yang mendasari penetapan harganya, karna walaupun yang disewakan satu kamar tetapi fasilitas dan lain-lain yang digunakan menjadi bertambah.”¹¹

¹⁰ Ira, Pemilik Rumah Kost Puti Tunggal, *Wawancara*, 15 Desember 2019.

¹¹ Mahfud, Pemilik Rumah Kost Putra, *Wawancara*, 12 Desember 2019.

Berdasarkan wawancara Bapak Mahfud di atas dapat disimpulkan bahwa, terdapat pengaruh dalam penetapan tarif rumah *kost* antara satu penghuni dengan dua penghuni. Hal tersebut dilatarbelakangi oleh biaya-biaya yang dikeluarkan pemilik rumah *kost* yang semakin bertambah dan juga pertimbangan harga untuk menyesuaikan harga pesaing.

Pendapat lain juga dikemukakan oleh Bapak Anto selaku pemilik rumah *kost* putra di Dusun Banjarrejo dengan kriteria rumah *kost* kelas menengah yang mengatakan:

“Disini ada sembilan kamar kos penghasilan yang saya dapatkan satu tahun terakhir ini sekitar Rp30.000.000,-, fasilitas yang disediakan kamar mandi perkamar, lemari pakaian plastik dan satu kasur tidur jumbo. Untuk listriknya pakai pulsa, jadi di tanggung masing-masing kamar. Harga sewanya satu orang satu kamar Rp350.000,- perbulan dan Rp3.000.000,- pertahun. Untuk satu kamar dua orang penghuni Rp450.000,- perbulan, dan Rp4.500.000,- pertahun. Faktor yang mendasari dalam menentukan harga sewa yang pertama mengikuti harga pasaran, yang kedua memperhitungkan fasilitas yang kami berikan, dan jaminan keamanan yang kami berikan. Yang mendasari dalam menentukan harga sewa satu kamar dua penghuni karna apabila semakin banyak penghuni akan semakin banyak kebutuhan fasilitas dan biaya kebersihan yang kami keluarkan.”¹²

Berdasarkan petikan wawancara dari Bapak Anto, dapat disimpulkan bahwa dalam menentukan harga sewa *kost* didasarkan pada berapa banyak fasilitas yang diberikan sehingga ketika penyewanya bertambah maka penggunaan fasilitasnya juga semakin bertambah begitu pula untuk biaya kebersihan yang semakin bertambah.

¹² Anto, Pemilik Rumah Kost Putra, *Wawancara*, 12 Desember 2019.

Informasi peneliti dapatkan juga dari wawancara kepada Bapak Ridwan (pemilik rumah *kost* putra kelas menengah):

“Kalau sekarang ada enam kamar, rencananya ini mau nambah lagi enam kamar di depannya dan itu masih dalam proses pembangunan. Dalam satu tahun pendapatan saya dari enam kamar ini sekitar Rp20.000.000,- kalau fasilitasnya ada lemari ukuran jumbo dua pintu satu buah, ada kipas dindingnya satu, trus ada dipan dan kasurnya satu, listrik sudah menggunakan pulsa jadi tidak termasuk fasilitas. Harganya satu tahun Rp3.500.000,- kalau per bulan Rp400.000,-. Untuk masalah menetapkan harga dulu saya tanya-tanya harga pasaran sewa kos disekitar sini karna saya gak mau dinilai terlalu tinggi menetapkan harganya. Ya kalau penetapan tarif satu orang atau dua orang saya juga ikut menyamakan pasaran sekitar sini, kalau mereka lebih mahal jika dua orang saya ikut saja, biar tidak merusak harga pasaran yang lain. Disini sih belum pernah ada yang ngekos satu kamar dua orang soalnya disini kan juga belum lama saya mempunyai kos-kosan ini. Mungkin kalau besok ada yang ngekos dua orang saya kasih harga Rp4.500.000,- pertahun kalau bulanan ya Rp500.000,-”¹³

Berdasarkan petikan wawancara tersebut, Bapak Ridwan tidak terlalu mementingkan bagaimana penetapan harga yang beliau tetapkan, beliau hanya mengikuti harga sewa rumah *kost* yang sudah berjalan/berlaku di sekitarnya, agar tidak merusak harga yang ada disekitarnya, meskipun fasilitas yang diberikan lebih bagus dari yang lain.

Peneliti mencoba menggali informasi dengan Bapak Anang (pemilik rumah *kost* putra kelas bawah) yang lokasinya kurang strategis yaitu sebagai berikut:

“Ada tujuh kamar kos mas disini, untuk fasilitasnya disini seadanya aja mas yang kami sediakan, fasilitasnya cuma kipas angin kecil, satu kasur tidur ukuran sedang untuk satu atau dua

¹³ Ridwan, Pemilik Rumah Kost Putra, *Wawancara*, 13 Desember 2019.

penghuni, sama satu lemari pakaian plastik ukuran sedang juga, trus kalok kamar mandinya ada diluar kamar mandi untuk umum. Lisrik bayar sendiri pakai pulsa mas. Harga sewanya kalok satu kamar satu orang Rp2.500.000,- kalok dua orang cuma Rp3.000.000,- saja pertahun. Untuk bulanannya satu orang Rp300.000,- kalok dua orang Rp350.000,-. Kalok penghasilan pertahu enggak banyak mas soalnya ini kan Cuma usaha sambilan, mungkin kalok satu tahun ya antara Rp13.000.000,- sampai Rp17.000.000,- itu aja kalau penuh kamarnya. Kalok yang menjadi dasar menetapkan harga ya tentu melihat fasilitas yang kami sediakan, trus kita bandingkan sama harga kos lain kira-kira berapa, fasilitasnya apa saja itu yang jadi pertimbangan kami menentukan harganya. Karna kalok fasilitas yang kita berikan kurang memadai trus kita kasih harga mahal otomatis orang gak ada yang mau ngekos kan mas. Dan kalok untuk harga satu orang sama dua orang kenapa berbeda ya karna secara langsung seperti penggunaan fasilitas pasti bertambah mas¹⁴

Berdasarkan petikan wawancara tersebut, harga sewa kamar yang ditetapkan oleh Bapak Anang, berdasarkan kondisi rumah *kost* yang dimiliki termasuk fasilitas yang diterima oleh penghuninya dan untuk penambahan jumlah penghuni dalam satu kamar dihitung berdasarkan besarnya pengeluaran untuk biaya fasilitas yang diterima oleh pemilik *kost*, seperti resiko kebersihan dan penggunaan airnya.

Peneliti tidak hanya melakukan wawancara dengan pemilik *kost* saja, peneliti juga melakukan wawancara dengan penghuni *kost* yang ada di Dusun Banjarejo. Hasil wawancara pertama dengan saudari Rina Avriana, ia mengatakan keputusannya dalam memilih rumah *kost* yaitu dengan melihat harga dan fasilitas yang diberikan serta jaminan keamanan yang diberikan, Ia mengetahui rumah *kost* dari teman kuliahnya, dalam memilih rumah *kost* Ia memilih tempat yang strategis yang dekat dari

¹⁴ Anang, Pemilik Rumah Kost Putri, *Wawancara*, 15 Desember 2019.

kampus, rumah makan, pasar dan tempat laundry, Ia menempati rumah *kost* sendiri dalam satu kamar dengan tarif sewa Rp5.000.000,- pertahun dengan fasilitas AC, satu kasur tidur busa ukuran jumbo, satu lemari pakaian *stainles*, meja belajar, dan kamar mandi di dalam dengan kondisi rumah *kost* dikelilingi pagar dan diberi pintu gerbang. Rumah *kost* yang dihuni Avriana termasuk kedalam kriteria rumah *kost* kelas keatas.¹⁵

Hasil wawancara kedua dengan saudara Efendi mengatakan keputusannya dalam memilih rumah *kost* yaitu karena harga yang terjangkau, nyaman, aman, dan dekat dengan kampus, Ia mengetahui rumah *kost* dari media seperti poster, iklan, dan bertanya-tanya kepada teman kemudian melihat langsung keadaan rumah *kost* tersebut, dalam memilih rumah *kost* pun Ia memilih rumah *kost* yang strategis yaitu yang dekat dengan tempat yang menyediakan kebutuhan Ia selama di *kost*-an, Ia juga memperhatikan kelengkapan fasilitas yang disediakan oleh pemilik *kost*, Ia menempati satu kamar dan dihuni sendiri karena lebih nyaman dan bebas. Fasilitas yang diberikan kepada Efendi berupa kipas angin, satu kasur tidur ukuran sedang, satu lemari pakaian plastik ukuran sedang, dan kamar mandi di dalam kamar. Harga yang ditetapkan dirumah *kost* yang dihuni Efendi Rp3.500.000,- pertahun dengan kondisi rumah *kost* yang sudah dikelilingi pagar dan disediakan pintu gerbang. Rumah *kost* yang dihuni Efendi tergolong dalam kriteria rumah *kost* kelas menengah.¹⁶

¹⁵ Rina Avriana, Penghuni Kost, *Wawancara*, 16 Desember 2019

¹⁶ Efendi, Penghuni Kost, *Wawancara*, 16 Desember 2019

Hasil wawancara ketiga dengan saudara Sariul, Ia mengatakan keputusannya dalam memilih rumah *kost* yaitu karena tempat yang saya pilih strategis dekat dengan kampus, kemudian disekitar *kost* banyak orang yang berjualan kebutuhan-kebutuhan anak *kost* seperti warung makan, warung sembako. Dalam memilih rumah *kost* Ia mencari sendiri dari mulai survey tempat dan membandingkan harga-harganya dengan tempat *kost* lain, Ia juga memilih rumah *kost* yang strategis, dalam urusan fasilitas *kost* tidak begitu dipertimbangkan yang difokuskan yaitu memilih *kost* yang tempatnya strategis, Ia menghuni rumah *kost* satu kamar yang ditempati sendiri dengan berupa kipas angin, satu kasur tidur ukuran sedang, satu lemari pakaian plastik ukuran sedang, dan kamar mandi di dalam kamar. Harga yang ditetapkan dirumah *kost* yang dihuni Sariul Rp3.500.000,- pertahun dengan kondisi rumah *kost* yang sudah dikelilingi pagar dan disediakan pintu gerbang. Rumah *kost* yang dihuni Sariul tergolong dalam kriteria rumah *kost* kelas menengah..¹⁷

Hasil wawancara keempat dengan saudari Bertalia mengatakan keputusan dalam memilih rumah *kost* yaitu lokasi harus strategis, harus dekat dengan kampus, fasilitas harus memadai, bangunan dan tempatnya harus nyaman, Ia mencarai rumah *kost* dengan bertanya dengan teman-teman kuliahnya, Ia juga mengatakan memilih rumah *kost* karena tempatnya strategis dan fasilitas yang memadai, Ia menempati satu kamar *kost* dengan temannya. Fasilitas yang disediakan berupa kipas angin, satu

¹⁷ Sariul, Penghuni Kost, *Wawancara*, 16 Desember 2019

kasur tidur ukuran jumbo, satu lemari pakaian plastik ukuran jumbo, dan kamar mandi di dalam kamar. Harga yang ditetapkan dirumah *kost* yang dihuni Bertalia Rp5.500.000,- pertahun dengan kondisi rumah *kost* yang sudah dikelilingi pagar dan disediakan pintu gerbang. Rumah *kost* yang dihuni Bertalia tergolong dalam kriteria rumah *kost* kelas menengah.¹⁸

Hasil wawancara kelima dengan saudari Rama mengatakan keputusan Ia dalam memilih rumah *kost* yaitu memilih yang harganya murah, nyaman dan layak untuk ditempati, Ia juga mengatakan memilih *kost* berdasarkan saran dari orang terdekat yaitu temannya, Ia memilih yang murah dan memomorduakan fasilitas karna baginya anak rantau harus menghemat agar meringankan beban orang tua, Ia menempati satu kamar *kost* sendiri, karena sendiri lebih nyaman dari pada berdua atau lebih. Fasilitas yang disediakan berupa kipas angin kecil, satu kasur tidur ukuran kecil, satu lemari pakaian plastik ukuran sedang, dan kamar mandi umum di luar kamar. Harga yang ditetapkan dirumah *kost* yang dihuni Rama Rp2.500.000,- pertahun dengan kondisi rumah *kost* yang kurang strategis dan termasuk minim fasilitas. Rumah *kost* yang dihuni Rama tergolong dalam kriteria rumah *kost* kelas bawah.¹⁹

¹⁸ Bertalia, Penghuni Kost, *Wawancara*, 16 Desember 2019

¹⁹ Rama, Penghuni Kost, *Wawancara*, 16 Desember 2019

C. Analisis Pengaruh Jumlah Penghuni Terhadap Penentuan Harga Kost Di Dusun Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung

Analisis dalam penelitian ini tertuju kepada lima pemilik rumah *kost* di Dusun Banjarrejo antara lain:

1. Berdasarkan wawancara dengan Ibu Ira sebagai pemilik rumah *kost* Perti Tunggal dengan kriteria rumah *kost* kelas atas bahwa, Ibu Ira menentukan harga sewa berdasarkan jumlah penghuni perkepala yang menghuni kamar *kost*, dengan tujuan mendapat keuntungan tambahan, dan beliau memberikan kebijakan potongan harga sewa untuk dua orang yang menghuni satu kamar.

Pendapat Ibu Ira sesuai dengan teori Muhammad Fakhru Rizky Nst, dan Hanifa Yasin yang menyatakan bahwa setiap perusahaan selalu memilih menetapkan harga yang dapat menghasilkan laba paling tinggi. Tujuan ini dikenal dengan istilah maksimisasi laba.²⁰

2. Berdasarkan wawancara dari Bapak Mahfud selaku pemilik rumah *kost* putra kelas menengah dapat disimpulkan bahwa, terdapat pengaruh dalam penetapan tarif rumah *kost* antara satu penghuni dengan dua penghuni. Hal tersebut dilatarbelakangi oleh biaya-biaya yang dikeluarkan Bapak Mahfud yang semakin bertambah seperti biaya-biaya produksi dan termasuk biaya-biaya persediaan fasilitas.

²⁰ Muhammad Fakhru Rizky Nst, dan Hanifa Yasin, "Pengaruh Promosi dan Harga terhadap Minat Beli Perumahan Obama PT. Nailah Adi Kurnia Sei Mencirim Medan," 138

Pendapat tersebut sesuai dengan teori yang di kemukakan oleh Philip Kotler dan Kevin Lane Keller bahwa penetapan harga meliputi beberapa faktor antara lain menganalisis biaya yang dikeluarkan dan memperkirakan biaya yang akan didapatkan sebagai pengganti biaya produksi untuk mendapatkan keuntungan.²¹ Begitu pula dengan teori yang dijelaskan oleh Nurlyan Nurlyan yang berpendapat bahwa faktor utama yang menentukan batas bawah harga adalah faktor perhitungan biaya-biaya.²²

3. Berdasarkan petikan wawancara dari Bapak Anto, dapat disimpulkan bahwa Bapak Anto dalam menentukan tarif sewa rumah *kost* didasarkan pada berapa banyak jumlah fasilitas yang diberikan oleh penyewa *kost*, sehingga ketika penyewanya bertambah maka penggunaan fasilitasnya juga semakin bertambah.

Pendapat tersebut sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh nurlyan nurlyan yang memperhitungkan biaya-biaya untuk fasilitas tambahan yaitu kelengkapan-kelengkapan tambahan yang berada diluar kamar ataupun yang berada didalam kamar yang diberikan kepada tamu atau seseorang yang menyewa rumah *kost*.²³

4. Berdasarkan petikan wawancara kepada Bapak Ridwan, beliau tidak terlalu mementingkan bagaimana penetapan harga yang beliau tetapkan, Beliau hanya mengikuti harga sewa rumah *kost* yang sudah

²¹ Philip Kotler, dan Kevin Lane Keller, *Menejemen Pemasaran*, 81.

²² Nurlyan Nurlyan, "Analisis Penentuan Harga Jual Jasa Kamar Pada Hotel Plaza Kubra Kendari," 80-81.

²³ *Ibid.*,

berjalan/berlaku di sekitarnya, agar tidak merusak harga yang ada disekitarnya, meskipun fasilitas yang diberikan lebih bagus dari yang lain atau dalam arti lain Bapak Ridwan berupaya menstabilka harga sewa dengan para pesaing.

Pendapat Bapak Ridwan sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Nurlyan Nurlyan yang berpendapat bahwa dalam penetapan harga sewa rumah *kost* juga perlu memperhatikan reaksi pesaing.²⁴ Begitu pula dengan teori yang dipaparkan Muhammad Birusman Nuryadin yaitu pasar sangat sensitif terhadap harga, bila suatu perusahaan menurunkan harganya, maka para pesaingnya harus menurunkan pula harga mereka. Kondisi seperti ini yang mendasari terbentuknya tujuan stabilisasi harga.²⁵

5. Berdasarkan petikan wawancara kepada Bapak Anang selaku pemilik rumah *kost* kelas kebawah yaitu harga sewa kamar yang ditetapkan oleh Bapak Anang, berdasarkan kondisi rumah *kost* yang dimiliki termasuk fasilitas yang diterima oleh penghuninya dan untuk penambahan jumlah penghuni dalam satu kamar dihitung berdasarkan besarnya pengeluaran untuk biaya fasilitas yang diterima oleh pemilik *kost*, seperti resiko kebersihan dan penggunaan airnya.

Penetapan tarif sewa rumah *kost* oleh Bapak Anang berkaitan dengan teori Philip Kotler dan Kevin Lane Keller yang mengemukakan penetapan harga berdasarkan perbandingan antara

²⁴ *Ibid.*,

²⁵ Muhammad Birusman Nuryadin, "Harga dalam Perspektif Islam," 90-91.

besarnya laba atau keuntungan yang akan di dapatkan dengan resiko yang akan dihadapi pada usahanya.²⁶

Hasil wawancara penelitian yang dilakukan terhadap lima pemilik rumah *kost* Di Dusun Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung memperlihatkan bahwa penetapan tarif sewa yang dilakukan masing-masing pemilik *kost* diantaranya melalui pertimbangan biaya-biaya yang dikeluarkan, fasilitas yang diberikan, jumlah pengguna fasilitas, melalui survey harga pasaran, berdasarkan jumlah penghuni kamar (per-kepala), melalui letak kamar yang dimiliki, dan berdasarkan besar-kecilnya resiko yang akan diterima. Seperti halnya diungkapkan oleh Muhammad Fakhru Rizky Nst dan Hanifa Yasin bahwa tujuan penetapan harga untuk memperoleh laba, meningkatkan volume penjualan dimana dalam penelitian ini yaitu untuk memperbanyak penghuni *kost*, citra rumah *kost* yaitu dengan penetapan tarif sewa yang sesuai dengan fasilitas serta keamanannya, menstabilkan harga yaitu menetapkan harga untuk mempertahankan hubungan yang stabil antara antara rumah *kost* yang satu dengan yang lain.²⁷

Dalam penetapan harga *kost* para pemilik *kost* di pengaruhi oleh beberapa faktor yaitu antara lain biaya-biaya yang dikeluarkan, fasilitas yang diberikan, dan jumlah penggunaan fasilitas. Seperti halnya diungkapkan oleh Philip Kotler, dan Kevin Lane Keller bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan harga yaitu menentukan permintaan,

²⁶ Philip Kotler, dan Kevin Lane Keller, *Menejemen Pemasaran*, 81.

²⁷ Muhammad Fakhru Rizky Nst, dan Hanifa Yasin, "Pengaruh Promosi dan Harga terhadap Minat Beli Perumahan Obama PT. Nailah Adi Kurnia Sei Mencirim Medan," 138.

biaya harga dan penawaran pesaing.²⁸ Dalam hal ini pemilik rumah *kost* melakukan observasi rumah *kost* satu dengan yang lain tentang berapa harga yang dibutuhkan oleh penghuni rumah *kost* dan penetapan harga harus melihat harga-harga yang ditawarkan oleh pesaing.

Dalam penetapan harga terdapat prosedur yang diterapkan oleh pemilik rumah *kost* di Dusun Banjarejo yaitu penetapan tarif sewa rumah *kost* antara satu penghuni dengan dua penghuni sehingga terjadi perbedaan tarif. Hal tersebut dilatarbelakangi oleh biaya-biaya yang dikeluarkan pemilik rumah *kost* yang semakin bertambah. Seperti halnya diungkapkan oleh Pikir Wisnu Wijayanto bahwa prosedur penetapan harga yaitu memilih strategi harga untuk mencapai target pasar.²⁹ Dalam hal ini para pemilik *kost* harus memasarkan *kost*nya dengan menganalisis biaya yang dikeluarkan dan fasilitas apa saja yang disediakan setelah itu jika dihuni satu atau dua orang harus berbeda harga yaitu jika dihuni dua orang maka harga harus bertambah karena biaya fasilitas pengeluaran yaitu listrik dan air akan bertambah.

Dalam menentukan kriteria rumah *kost* peneliti membandingkan fasilitas-fasilitas yang disediakan pemilik rumah *kost* dan kondisi rumah *kost* yang strategis dengan ketetapan, jika kriteria rumah *kost* kelas atas menyediakan fasilitas-fasilitas seperti AC, kasur tidur busa atau *spring bade* ukuran jumbo, lemari pakaian yang berkualitas baik, meja belajar khusus, dan kamar mandi di dalam kamar yang tentunya menjadikan

²⁸ Philip Kotler, dan Kevin Lane Keller, *Menejemen Pemasaran*, 81.

²⁹ Pikir Wisnu Wijayanto, "Pengaruh Harga Jual, Promosi dan Distribusi terhadap Volume Penjualan pada PT. Setia Kawan di Purwokerto," 4.

penghuni *kost* nyaman menempatnya. Dan tidak ketinggalan pula dengan penetapan tarif sewa yang relatif tinggi yaitu berkisar antara Rp4.500.000,- sampai Rp6.000.000,- pertahun.. Sedangkan untuk kriteria kelas menengah dengan ketetapan disediakan fasilitas antara lain berupa kipas angin, kasur tidur ukuran sedang, lemari pakaian, dan kamar mandi di dalam kamar dengan ketetapan tarif sewa berkisar antara Rp3.000.000,- sampai Rp5.000.000,- pertahun. Dan untuk kriteria rumah *kost* kelas kebawah dengan fasilitas yang disediakan berupa kipas angin, kasur tidur, lemari pakaian, dan kamar mandi umum di luar kamar ketetapan tarif sewa berkisar antara Rp2.500.000,- sampai Rp3.000.000,- pertahun dan tentunya dengan kondisi yang kurang strategis.

Berdasarkan hasil wawancara kepada lima orang penghuni *kost* dalam hal ini di dominasi oleh mahasiswa dan mahasiswi. Saudara Efendi, Sariul dan Rina Avriana melihat harga dan fasilitas yang diberikan serta tingkat keamanan dan tempat yang strategis yang dekat dari kampus, rumah makan, pasar dan tempat laundry. Saudari Bertalia melihat dari tingkat kenyamanan *kost*. Saudara Rama melihat dari besar kecilnya harga yang ditetapkan pemilik rumah *kost*, saudari Rama lebih memilih rumah *kost* dengan harga yang murah dengan memordukaan lokasi strategis dan fasilitas yang diberikan.

Pada dasarnya penghuni *kost* dalam memilih rumah *kost* mempertimbangkan fasilitas yang disediakan dan tinggi rendahnya harga sewa, serta mempertimbangkan tempat yang strategis yaitu dekat dengan

kampus serta dekat dengan tempat-tempat yang dimana para penghuni *kost* dapat memenuhi kebutuhan sehari-harinya.

Demikian pula sebaliknya, pemilik rumah *kost* memiliki berbagai pertimbangan dalam menetapkan tarif sewa rumah *kost* sebagai upaya memberikan pelayanan yang memuaskan bagi penghuni rumah *kost*.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam skripsi ini, maka dapat disimpulkan bahwa pengaruh jumlah penghuni terhadap penentuan harga kost di Dusun Banjarrejo antara satu penghuni dengan dua penghuni memiliki tarif sewa yang berbeda karna didasarkan pada tujuan penetapan harga untuk memperoleh laba yang diinginkan, berdasarkan analisis biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan rumah kost dan fasilitas tambahan yang disediakan untuk satu penghuni dengan dua penghuni, untuk meningkatkan volume penjualan yaitu memperbanyak penghuni rumah kost, mempertahankan citra rumah kost dengan penetapan harga sewa yang sesuai dengan fasilitas serta keamanan dan kenyamanan yang diberikan dan menstabilkan harga sewa rumah kost dengan menetapkan harga sewa untuk mempertahankan hubungan yang seimbang antara harga sewa rumah kost yang satu dengan rumah kost yang lain.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka dapat dikemukakan beberapa saran sebagai berikut :

1. Kepada pemilik rumah *kost* dalam menetapkan tarif sebaiknya lebih mengutamakan keamanan di lingkungan rumah *kost* agar tidak

terjadi hal-hal kriminal, serta dalam penetapan tarifnya diimbangi oleh fasilitas yang memadai.

2. Kepada penghuni *kost* dalam memilih rumah *kost* sebaiknya mempertimbangkan lokasi yang strategis dan tingkat keamanan yang terjamin.

DAFTAR PUSTAKA

- Albasir, Dedek. “Penyewa Rumah Kost” *Wawancara*. 09 September 2019.
- Amalia, Laili Nur. “Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry”. *Economic: Journal Of Economic And Islamic Law* Vol 5 No 2/2015.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2010.
- Gulo, W. *Metodelogi Penelitian*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002.
- Kasmir, Moh. *Metodelogi Penelitian Kualitatif-Kuantitatif*. Malang: UIN Malik Pers, 2010.
- Kementrian Agama Islam RI. *Al Qur’an dan Tafsirnya*. Jakarta: Lentera Abadi, 2010.
- Kotler, Philip., dan Kevin Lane Keller. *Menejemen Pemasaran Edisi ke-12 Jilid 2*, Penerjemah Benyamin Molan. Jakarta: PT Indeks, 2007.
- Latifah, Leti. “Analisis Hukum Islam Terhadap Penerapan Tarif Layanan Jasa Pt. Ojek Syar’i Indonesia Di Surabaya”. *Al-Ibrah* Vol 13 No 2/2010.
- Lubis, Suhrawardi K., dan Farid Wajdi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta Timur: Sinar Grafika Offset, 2012.
- Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2014.
- Muhamad. *Metodelogi Penelitian ekonomi islam pendekatan kuantitatif*. Depok: Rajawali Pers, 2017.
- Mukiyem. “Pemilik Rumah Kost” *Wawancara*. 09 September 2019.
- Mustofa, Imam. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016.
- Nuryadin, Muhammad Birusman. “Harga dalam Perspektif Islam”. *Jurnal Ekonomi Islam: Mazahib* Vol 4 No 1/2007.
- Nst, Muhammad Fakhru Rizky, dan Hanifa Yasin, “Pengaruh Promosi dan Harga terhadap Minat Beli Perumahan Obama PT. Nailah Adi Kurnia Sei Mencirim Medan”. *Manajemen dan Bisnis* Vol 14 No 02/Okttober 2014.

- Polindi, Miko. "Filosofi dan Perwujudan Prinsip Tauhidillah, Danal-'adalah, dalam Ijarah, dan Ijarah Muntahia Bi-Tamlik IMBT". *Ekonomi dan Bisnis* Vol 1 No 1.
- Prasdika, Danang., Robiatul Auliyah, dan Achdiar Redy Setiawan. "Menguak Nilai dan Makna Di Balik Praktik Penentuan Harga Sewa: Fenomenologis Pada Pengusaha Kos-kosan". *Jurnal Infestasi* Vol 14 No 1/2018.
- Putri, Yuzia Eka., Yuliana Yuliana, dan Youmil Abrian. "Hubungan Harga Sewa Kamar kos Dengan Keputusan Pembelian Tempat Kos Mahasiswa Jurusan Kesejahteraan Keluarga Fakultas Teknik Universitas Negeri Padang". *Journal Home Economic and Tourism* Vol 6 No 2/2014.
- Rachmawati, Ariefah. "Membangun Informasi Layanan Umum Rumah Kos Melalui Aplikasi Berbasis Web". *Jurnal Ilmiah Fivo* Vol IX No 2/2017.
- Rahmi, Ain. "Mekanisme Pasar Dalam Islam". *Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Kewirausahaan* Vol 4 No 2/2015.
- Ridwan, M., dkk. *Ekonomi Mikro Islam*. Medan: Universitas Islam Negeri Sumatra Utara, 2017.
- Rosadi, Dadi, dan Febi Oktarista Andriawan, "Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Dikota Bandung Berbasis Android". *Jurnal Computech & Bisnis* Vol 10 No 1/2016.
- Sarwat, Ahmad. *Seri Fiqih Kehidupan 7 Muamalat*. Jakarta Selatan: DU Publishing, Tanpa Tahun.
- Siyoto, Sandu. dan Ali Sodik. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.
- Sugianto, Herik, Yulianti, dan Hengky Anra. "Sistem Pendukung Keputusan Pemilihan Tempat Kost Khusus Mahasiswa dengan Metode AHP dan TOPSIS Berbasis Web". *Sistem dan Teknologi Informasi* Vol 1 No 1/2016.
- Sugiyono. *Metode Penelitian: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, R & D*. Cet 24, Bandung: Alfabeta, 2017.
- Utama, Zahera Mega. "Pengaruh Lokasi Harga dan Pelayanan Terhadap Loyalitas Penghuni Kamar Kos di Cempaka Putih Tengah Jakarta Pusat". *Jurnal Ekonomi* Vol 14 No 03/2012.
- Wijayanto, Pikir Wisnu. "Pengaruh Harga Jual, Promosi dan Distribusi terhadap Volume Penjualan pada PP. Setia Kawan di Purwokerto". *Pro Bisnis* Vol 2 No 1/Februari 2009.



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website: www.metrouniv.ac.id; email: iaimetro@metrouniv.ac.id

Nomor : 0482/In.28.3/D.1/PP.00.9/02/2019

04 Februari 2019

Lampiran : -

Perihal : Pembimbing Skripsi

Kepada Yth:

1. Liberty, S.E., M.M
 2. Zumaroh, M.E.Sy
- di – Tempat

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu tersebut diatas, ditunjuk masing-masing sebagai Pembimbing I dan II Skripsi mahasiswa :

Nama : Rendi Widy Haryoko
NPM : 1502040258
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi Syariah (Esy)
Judul : Pengaruh Jumlah Penghuni Terhadap Penentuan Harga Kos Di Dusun Banjarrejo 38 B (Studi Kasus Di Dusun Banjarrejo 38 B Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung)

Dengan ketentuan :

1. Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi:
 - a. Pembimbing I, mengoreksi out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi setelah pembimbing II mengoreksi.
 - b. Pembimbing II, mengoreksi proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi, sebelum ke Pembimbing I.
2. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
3. Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah yang dikeluarkan oleh LP2M Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
4. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan \pm 2/6 bagian.
 - b. Isi \pm 3/6 bagian.
 - c. Penutup \pm 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Bapak/Ibu Dosen diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Wakil Dekan Bidang Akd &
Kelembagaan



Muhammad Saleh
MUHAMMAD SALEH



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website: www.metrouniv.ac.id; email: iainmetro@metrouniv.ac.id

Nomor : B-2217/In.28.3/D.1/PP.00.9/08/2019 Metro, 28 Agustus 2019
Tipe : Biasa
Materi : -
Judul : Izin Pra Survey

Kepada Yth,
Kepala Dusun Banjarrejo 38 B
Tempat

Berkenaan dengan kegiatan akademik dalam rangka penyusunan Proposal Skripsi mahasiswa pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro :

Nama : Rendi Widy Haryoko
NPM : 1502040258
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan/Prodi : Ekonomi Syari'ah
Judul : Pengaruh Jumlah Penghuni Terhadap Penentuan Harga Kost Di Dusun Banjarrejo 38B (Studi Kasus Di Dusun Banjarrejo 38B Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung).

Maka dengan ini dimohon kepada Bapak/Ibu agar berkenan memberikan izin kepada mahasiswa untuk melakukan pra survey dalam rangka penyusunan proposal Skripsi yang dimaksud.

Demikian surat ini disampaikan, atas perhatian dan kerja samanya diucapkan terima kasih.

Wakil Dekan I,



Drs. H. M. Saleh, MA
NIP. 19650111 199303 1 001



PEMERINTAH KABUPATEN LAMPUNG TIMUR
KECAMATAN BATANGHARI
DESA BANJARREJO
JALAN ARJUNA NO 21

SURAT KETERANGAN PRA SURVEY

Nomor : 470/1048/2009/IX/2019

Yang memberi keterangan dibawah ini adalah Kepala Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur. Menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Nama : **RENDI WIDY HARYOKO**
NPM : 15020040258
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi Syariah

Yang namanya tersebut di atas akan melakukan Pra Survey di Desa Banjarrejo dalam rangka penyusunan dan penyelesaian Proposal skripsi dengan judul skripsi:

***“PENGARUH JUMLAH PENGHUNI TERHADAP PENENTUAN HARGA KOST DI
DUSUN BANJARREJO 38 B (STUDI KASUS DI DUSUN BANJARREJO 38 B
KECAMATAN BATANG HARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR”***

Untuk hal ini kepala desa memberi izin kepada orang tersebut di atas, untuk melakukan pra survey

Surat keterangan ini di buat dengan sebenarnya agar digunakan sebagaimana mestinya.

Dikeluarkan di: Banjarrejo

Pada Tanggal : 06 September 2019

Kepala Desa BANJARREJO

S.G.PUSHTO.S.IP

ALAT PENGUMPUL DATA (APD)

PENGARUH JUMLAH PENGHUNI TERHADAP PENENTUAN HARGA KOST DI DUSUN BANJARREJO

A. DOKUMENTASI

1. Profil Dusun Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung
2. Profil Rumah *Kost* di Dusun Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung

B. INTERVIEW

1. Interview Kepada Pemilik Rumah *Kost*

Daftar Pertanyaan :

- a. Berapa jumlah kamar *kost* yang Bapak/Ibu miliki ?
- b. Berapa penghasilan dalam setahun dari sewa rumah *kost* ?
- c. Bagaimana kelengkapan fasilitas yang disediakan di kamar *kost* anda ?
- d. Berapa harga sewa kamar *kost* dalam 1 bulan atau 1 tahun yang dihuni 1 orang ?
- e. Faktor apa yang mendasari dalam menentukan harga sewa kamar *kost* ?
- f. Bagaimana penentuan harga sewa satu kamar *kost* yang dihuni lebih dari 1 orang ? Dan apa yang mendasari penentuan harga tersebut ?

2. Interview Kepada Penghuni Rumah *Kost*

Daftar Pertanyaan :

- a. Bagaimana keputusan anda dalam memilih rumah *kost* ?
- b. Apakah dalam memilih rumah *kost* anda mencari sendiri (berdasarkan melihat iklan, poster dll) ?
- c. Apakah keputusan anda dalam memilih rumah *kost* karena tempatnya yang strategis (dekat dengan kampus, rumah makan, pasar, *laundry*, dll) ?
- d. Apakah keputusan anda dalam memilih rumah *kost* karena fasilitas yang lengkap atau memadai ?
- e. Apakah dalam satu kamar *kost* anda tempati sendiri atau 2 orang atau lebih ?

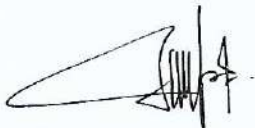
Metro, 22 November 2019

Penulis



Rendi Widy Haryoko
NPM. 1502040258

Pembimbing I



Liberty, S.E., M.A
NIP. 19740824 200003 2 002

Menyetujui,

Pembimbing II



Zumaroh, M.E., Sy
NIP. 19790422 200604 2 002



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507,
Fax (0725) 47296, Email : febi@metrouniv.ac.id Website : www.metrouniv.ac.id

BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : VIII/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
1	Selasa 8/10 - 19	Pada latar belakang Masalah jelaskan / paparkan tentang apa yg terjadi sehingga timbul masalah yg layak untuk di kaji dalam penulisan skripsi. * Teknik penulisan di mengacu pada buku panduan yg di berlaku kan lembaga purbaiti.	

Dosen Pembimbing I,

Liberty, S.E., M.A

NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507,
Fax (0725) 47296, Email : febi@metrouniv.ac.id Website : www.metrouniv.ac.id

BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : VIII/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
2	Jumat 11/10-19	Cari ayat al Quran / hadis yg berkaitan dengan pembahasan skripsi Penulisan bahasa asing (Arab / Inggris) konsisten cetak miring	

Dosen Pembimbing I,

Liberty, S.E., M.A

NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258



**KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507,
Fax (0725) 47296, Email : febi@metrouniv.ac.id Website : www.metrouniv.ac.id

BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : VIII/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Jumat 1-11-19	Sacara keseluruhan telah di perbaiki. sesuai arahan dan saran dari pembimbing Saat bimbingan Proposal Acc. Siap di seminarhan	

Dosen Pembimbing I,

Liberty, S.E., M.A

NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507,
Fax (0725) 47296, Email : febi@metrouniv.ac.id Website : www.metrouniv.ac.id

BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : VIII/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Jum'at 13 / 12 - 19.	Outline Acc	
		APD Acc	
		lanjutan bu tabab Selanjutnya	

Dosen Pembimbing I,

Liberty, S.E., M.A

NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258



**KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507,
Fax (0725) 47296, Email : febi@metrouniv.ac.id Website : www.metrouniv.ac.id

BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : VIII/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Setasa 17/12-19	Proposal telah di seminarka dan telah di perbaiki sesuai saran para pengruji	
		Lanjutkan ke tahap selanjutnya / Bab 4-5.	

Dosen Pembimbing I,

Liberty, S.E., M.A

NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507,
Fax (0725) 47296, Email : febi@metrouniv.ac.id Website : www.metrouniv.ac.id

BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : VIII/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Rabu 08-01-2020	Bimbingan bab 4-5. Cover judul harus di Campirkan Saat bimbingan	
		Diskripsi umum Hg wilayah yg di teliti lebih simpel saja.	
		# Struktur pemerintahan dan demografi warga buang saja	

Dosen Pembimbing I,

Liberty, S.E., M.A

NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258

**KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507,
Fax (0725) 47296, Email : febi@metrouniv.ac.id Website : www.metrouniv.ac.id

BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : VIII/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Jum'at 10-01-2020	Hasi wwer harus di uraikan pada bab 4 mengacu dan APD. Kesimpulan harus menjawab pertanyaan pada bab sebelumnya perbaiki	

Dosen Pembimbing I,

Liberty, S.E., M.A

NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507,
Fax (0725) 47296, Email : febi@metrouniv.ac.id Website : www.metrouniv.ac.id

BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : IX/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Selasa 14/1-20	Bab 4-5 Acc. Siap di Munagosa lengkapi lampiran dan syarat \approx berikut. 	

Dosen Pembimbing I,

Liberty, S.E., M.A

NIP. 19740824 200003 2 002

Mahasiswa Ybs,

Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507,
Fax (0725) 47296, Email : febi@metrouniv.ac.id Website : www.metrouniv.ac.id

BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : IX/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Rabu 08-01-2020	Acc bab IV & V, lanjutkan konsultasi ke pembimbing I	

Dosen Pembimbing II,

Mahasiswa Ybs,

Zumaroh, M.F.Sy

NIP.19790422 200604 2 002

Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258



BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : VIII/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
1.	Kamis 15-08-2019	Mengumpulkan data kuantitatif - Jumlah rumah kost di 30B - Spesifikasi data jenis rumah kost - Rata-rata jumlah pemanfaat jasa kost per tahun - Rata-rata tarif kos per kamar per tahun	
2.	Kamis 15-08-2019	Mengumpulkan data kualitatif - pertimbangan memilih kos - pertimbangan pemilik kos menetapkan tarif - sarana atau fasilitas	

Dosen Pembimbing II,



Zumaroh, M.E,Sy

NIP.19790422 200604 2 002

Mahasiswa Ybs,



Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258



**KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507,
Fax (0725) 47296, Email : febi@metrouniv.ac.id Website : www.metrouniv.ac.id

BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : VIII/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
1	18-09-2019	<ul style="list-style-type: none">- tambahkan data hasil survei terkait harga kos dari kelas kebawah hingga kelas ke atas.- Fokuskan penelitian terfokus pada kriteria rumah kos kelas menengah.- tambahkan satu lagi penelitian relevan.	

Dosen Pembimbing II,

Zumaroh, M.E.Sy

NIP.19790422 200604 2 002

Mahasiswa Ybs,

Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507,
Fax (0725) 47296, Email : febi@metrouniv.ac.id Website : www.metrouniv.ac.id

BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : VIII/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	25-09-2019	- Cari teori penetapan harga yang mengarah ke individu atau masyarakat - Cari literatur harga dalam islam yang lebih berbobot - Cari implementasi akad ijarah pada masyarakat	
	5-10-2019	Acc proposal, lanjutkan konsultasi ke pembimbing I	

Dosen Pembimbing II,

Zumaroh, M.E., Sy

NIP.19790422 200604 2 002

Mahasiswa Ybs,

Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507,
Fax (0725) 47296, Email : febi@metrouniv.ac.id Website : www.metrouniv.ac.id

BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : IX/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Rabu 27-11-2019	Pada outline tambahkan profil data Dusun Banjarrejo Tambahkan profil rumah kost Banjarrejo	
	Jum'at 29-11-2019	Acc outline, lanjutkan konsultasi ke pembimbing I	

Dosen Pembimbing II,

Zumaroh, M.E.Sy

NIP.19790422 200604 2 002

Mahasiswa Ybs,

Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258



BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

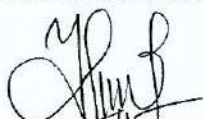
Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : IX/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Senin 02-12-2019	Pendalaman . - Kembangkan atau luaskan lokasi penelitian - Landasan teori terlalu banyak. - masukan landasan teori yang terpenting saja .	
	Rabu 04-12-2019	Acc bab I-III, lanjutkan konsultasi ke pembimbing I	

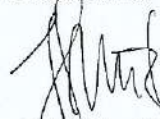
Dosen Pembimbing II,



Zumaroh, M.E.Sy

NIP.19790422 200604 2 002

Mahasiswa Ybs,



Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507,
Fax (0725) 47296, Email : febi@metrouniv.ac.id Website : www.metrouniv.ac.id

BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : IX/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Kamis 05-12-2019	APD. - pada APD tambahkan profil rumah host Dusun Banjar-rejo - perbaiki susunan pertanyaan pada interview.	
	Jum'at 06-12-2019	Acc APD, lanjutkan konsultasi ke pembimbing I	

Dosen Pembimbing II,

Zumaroh, M.E.Sy

NIP.19790422 200604 2 002

Mahasiswa Ybs,

Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507,
Fax (0725) 47296, Email : febi@metrouniv.ac.id Website : www.metrouniv.ac.id

BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : IX/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
1	Rabu 04-12-2019	Acc bab I-III, lanjutka konsultasi ke pembimbing I dan penyusunan APD	

Dosen Pembimbing II,

Zumaroh, M.E.Sy

NIP.19790422 200604 2 002

Mahasiswa Ybs,

Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507,
Fax (0725) 47296, Email : febi@metrouniv.ac.id Website : www.metrouniv.ac.id

BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : IX/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Jumat 03-01-2020	<ul style="list-style-type: none">- Rapiakan format penulisan skripsi.- Bagaimana gambaran perekonomian masyarakat Dusun Banjarrejo.- Dirinci lagi profil pemilik rumah kot Banjarrejo- Jawab pertanyaan pagang lebar disertai dengan penguatan teori.- Jawab lebih singkat pada kesimpulan- perjelas bagian saran.	

Dosen Pembimbing II,

Zumaroh, M.E.Sy

NIP.19790422 200604 2 002

Mahasiswa Ybs,

Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258



**KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111 Telp. (0725) 41507,
Fax (0725) 47296, Email : febi@metrouniv.ac.id Website : www.metrouniv.ac.id

BLANGKO BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Rendi Widy Haryoko

Fakultas/Jurusan : FEBI/ESy

Npm : 1502040258

Semester/TA : VIII/2019

NO	Hari/Tgl	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan Dosen
	Senin 6-01-2020	Analisis & perkuat Dgn penguasaan peneliti terkait dgn penetapan tarif kost	

Dosen Pembimbing II,

Zumaroh, M.E.Sy

NIP.19790422 200604 2 002

Mahasiswa Ybs,

Rendi Widy Haryoko

NPM. 1502040258

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro-Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.febi.metrouniv.ac.id; e-mail: febi.iain@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: 3533/In.28/D.1/TL.01/12/2019

Ditujukan kepada saudara:

Nama : **RENDI WIDY HARYOKO**
NPM : 1502040258
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : Ekonomi Syari'ah

- Tugas :
1. Mengadakan observasi/survey di Dusun Banjarrejo 38B Kecamatan Batanghari Kabupate, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka meyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "PENGARUH JUMLAH PENGHUNI TERHADAP PENENTUAN HARGA KOS DI DUSUN BANJARREJO 38 B (STUDI KASUS DI DUSUN BANJARREJO 38 B KECAMATAN BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR PROVINSI LAMPUNG)".
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Ditugaskan kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat untuk bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 11 Desember 2019

Menghormati,
Pejabat setempat
MATAKABATANG



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.febi.metrouniv.ac.id; e-mail: febi.iain@metrouniv.ac.id

nomor : 3534/In.28/D.1/TL.00/12/2019
inspirasi : -
sifat : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
Kepala Desa Dusun Banjarrejo 38B
Kecamatan Batanghari Kabupate
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 3533/In.28/D.1/TL.01/12/2019,
tanggal 11 Desember 2019 atas nama saudara:

Nama : **RENDI WIDY HARYOKO**
NPM : 1502040258
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : Ekonomi Syariah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di Dusun Banjarrejo 38B Kecamatan Batanghari Kabupate, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "PENGARUH JUMLAH PENGHUNI TERHADAP PENENTUAN HARGA KOS DI DUSUN BANJARREJO 38 B (STUDI KASUS DI DUSUN BANJARREJO 38 B KECAMATAN BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR PROVINSI LAMPUNG)".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Saudara untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 11 Desember 2019
Wakil Dekan I,

Drs. H. M. Saleh MA.
NIP. 9650111 199303 1 001





PEMERINTAH KABUPATEN LAMPUNG TIMUR
KECAMATAN BATANGHARI
DESA BANJARREJO
JALAN ARJUNA NO 21

Nomor : 100/065/2009/I/2020
Lamp. : -
Perihal : Izin Research

Banjarrejo, 14 Januari 2020

Kepada Yth.

Rektor INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
METRO

di -

METRO

Sehubungan dengan adanya Surat permohonan Mahasiswa Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Nomor 3534/In.28/D.1/TL.01/10/2019, Perihal Izin Research, di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur.

Maka atas permohonan tersebut di atas kami selaku Kepala Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur, mengabulkan Mahasiswa yaitu :

Nama Lengkap : **RENDI WIDY HARYOKO**
NPM : 1502040258
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : Ekonomi Syari'ah
Sekolah : INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO

Orang yang namanya tersebut di atas akan melakukan Riset/Penelitian di Desa Banjarrejo dalam rangka penyusunan dan penyelesaian Tugas Akhir/Skripsi dengan judul:

**"PENGARUH JUMLAH PENGHUNI TERHADAP PENENTUAN HARGA KOS DI DUSUN
BANJARREJO 38 B (STUDI KASUS DI DUSUN BANJARREJO 38 B KECAMATAN
BATANGHARI KABUPATEN LAMPUNG TIMUR PROVINSI LAMPUNG"**

Demikian surat keterangan ini di buat dengan sebenarnya agar digunakan sebagaimana mestinya.





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-133/In.28/S/U.1/OT.01/01/2020

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : RENDI WIDY HARYOKO
NPM : 1502040258
Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/Ekonomi Syari'ah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2019 / 2020 dengan nomor anggota 1502040258.

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas dari pinjaman buku Perpustakaan dan telah memberi sumbangan kepada Perpustakaan dalam rangka penambahan koleksi buku-buku Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 16 Januari 2020
An. Kepala Perpustakaan



RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Rendi Widy Haryoko, lahir di Pulung Kencana, 20 Februari 1997, anak kedua dari tiga bersaudara. Penulis lahir dari pasangan suami istri Bapak Sutarno dan Ibu Sri Wiji Anti. Penulis menyelesaikan pendidikan dasar di SD N.04 Pulung Kencana Kec. Tulang Bawang Tengah selesai pada tahun ajaran 2008/2009, kemudian melanjutkan di SMP N.04 Pulung Kencana Kec. Tulang Bawang Tengah selesai pada tahun ajaran 2011/2012. Kemudian dilanjutkan ke jenjang SLTA yaitu di SMK N.01 Pulung Kencana Kec. Tulang Bawang Tengah selesai pada tahun ajaran 2014/2015 dengan jurusan Perikanan. Setelah lulus SMK penulis melanjutkan di PTKIN yaitu STAIN Jurai Siwo Metro yang sekarang menjadi IAIN Metro Lampung di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dengan jurusan Ekonomi Syariah pada Agustus 2015 dan lulus pada tahun 2020 dengan judul Skripsi “Pengaruh Jumlah Penghuni terhadap Penentuan Harga Kost di Dusun Banjarrejo.”