

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam aspek kehidupan manusia pasti membutuhkan interaksi antar sesama manusia lainnya terlebih dalam masalah perekonomian dan bisnis. Dengan adanya urusan ekonomi atau bisnis tersebut adanya interaksi antara sesama manusia semakin terikat, namun terkadang pula adanya hubungan terkait perekonomian menjadi sebab adanya konflik antar sesama manusia, hal ini jika dalam melakukan transaksi tidak disertai dengan etika berbisnis yang benar.

Etika bisnis secara umum adalah aplikasi etika umum yang mengatur perilaku bisnis. Norma, moralitas merupakan landasan yang menjadi acuan bisnis dalam perilakunya. Dasar perilakunya tidak hanya hukum-hukum ekonomi dan mekanisme pasar-pasar saja yang mendorong perilaku bisnis itu tetapi nilai moral dan etika juga menjadi acuan penting yang harus dijadikan landasan kebijakannya. Adapun pengelolaan bisnis yang berlandaskan norma dan moralitas dalam konteks ini adalah yang berlaku umum di kalangan masyarakat.¹

Adapun etika bisnis menurut Islam adalah adanya bisnis yang bersumber dari ajaran Islam yaitu al-Qur'an dan sunnah Nabi Muhammad Saw. Dua sumber ini telah banyak memberikan acuan bagi para pelaku bisnis secara Islami. Dalam konteks ini adanya norma-norma Islam dalam

¹ Muslich, *Etika Bisnis Islam*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), 9.

memberikan pedoman dalam menjalankan atau mengelola bisnis yang harus dilakukan oleh pelaku bisnis yang betul-betul komitmen untuk membumikan ajaran Islam dalam lapangan kegiatan bisnis setidaknya mengandung empat elemen landasan didalam sistem etika, yaitu landasan tauhid, landasan keseimbangan, landasan kehendak bebas dan landasan pertanggung jawaban.²

Dalam kehidupan masyarakat modern ini adanya interaksi terkait masalah ekonomi atau bisnis tidak sedikit yang mengamalkan terkait etika berbisnis yang benar atau yang sesuai dengan aturan Islam, terlebih dalam masalah penerapan akad ketika melakukan interaksi atau transaksi terkait bisnis.

Dalam ekonomi Islam akad merupakan hal penting yang harus diperhatikan ketika menjalankan interaksi atau transaksi bisnis. Sebab akad secara etimologis ber arti perikatan, dan secara terminologis berarti ikatan antara dua pihak untuk menetapkan perbuatan hukum syara' tertentu yang berlaku serta berakibat hukum bagi salah satu atau kedua belah pihak yang berakad. Menurut Wahbah az-Zuhaili, ahli fikih kontemporer dari Suriah, akad berarti pengikatan ijab dengan kabul sesuai dengan cara yang telah ditentukan oleh syara' dan mempunyai akibat hukum tertentu bagi pelakunya.³

Akad dalam pandangan para pakar syariat jauh lebih teliti lagi, karena akad bukanlah kesepakatan antara dua kehendak semata melainkan kesepakatan atau keterikatan yang diakui oleh syariat. Karena, boleh jadi ada

² *Ibid*.....30.

³ Ramli Semmawi, *Urgensi Akad Dalam Hukum Ekonomi Islam*, (Jurnal: Al-Syir'ah Vol. 8, No. 2, Desember 2010).

kesepakatan antara dua kehendak akan tetapi akad yang ditimbulkannya batal karena tidak terpenuhinya syarat-syarat yang dituntut oleh syariat. Disamping itu kesepakatan dua kehendak saja tanpa ada perantara untuk mengungkapkan kehendak tersebut baik dngan perkataan, isyarat, maupun perbuatan, tidak menunjukkan adanya akad. Dalam kondisi ini kehendak hanyalah menjadi sesuatu yang tersembunyi dan tidak bisa dikenal.⁴

Beberapa hukum adat mendefinisikan akad sebagai persetujuan antara dua kehendak untuk memulai suatu kegiatan dengan pengaruh legal, yang bisa mengorganisasi, mentransfer, memodifikasi atau mengakhiri komitmen.⁵ Dari pengertian akad tersebut maka akad sudah jadi hal yang penting yang perlu diperhatikan ketika melakukan interaksi dalam masalah ekonomi atau bisnis.

Bisnis adalah suatu badan hukum yang menghasilkan barang atau jasa yang diperlukan pelanggan.⁶ Menurut Muslich Bisnis diartikan sebagai suatu kegiatan yang dilakukan oleh manusia untuk memperoleh pendapatan atau penghasilan atau rizki dalam rangka memenuhi kebutuhan dan keinginan hidupnya dengan cara mengelola sumber daya ekonomi secara efektif dan efisien. Kegiatan bisnis ini dapat dilakukan pada berbagai sektor ekonomi, yaitu sektor pertanian, sektor industri dan sektor jasa atau sektor perdagangan yang dibutuhkan dan diperlukan oleh manusia atau masyarakat.⁷

⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, (Darul Fikir) 421.

⁵ Veitzal Rivai, *Islamic Transaction Law In Business*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 6

⁶ Thomson Learning Asia, *Pengantar Bisnis*, (Jakarta: PT. Salemba Empat Patria, 2001), 2.

⁷ Muslich.....46.

Salah satu yang menjadi hal pokok dalam beberapa sektor tersebut, yaitu sektor produksi jasa yang akan menjadi salah satu pembahasan penulis dalam penelitian ini. produksi jasa dapat diartikan sebagai aktivitas ekonomi yang hasilnya tidak merupakan produk dalam bentuk fisik atau kontruksi, yang biasanya dikonsumsi pada saat yang sama dengan waktu yang dihasilkan dan memberikan nilai tambah (seperti misalnya kenyamanan, hiburan, kesenangan, atau kesehatan) atau pemecahan atas masalah yang dihadapi konsumen.

Pada penelitian ini penulis akan membahas salah satunya terkait produksi jasa dari pengelolaan parkir yang bertempat di depan toko Madurodam ditinjau dari segi akad menurut perspektif ekonomi Islam. Menurut Direktur Jenderal Perhubungan Darat (1996), parkir merupakan keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang bersifat sementara. Termasuk dalam pengertian parkir adalah setiap kendaraan yang berhenti pada tempat-tempat tertentu baik yang dinyatakan dengan rambu ataupun tidak, serta tidak semata-mata untuk menaikkan dan atau menurunkan barang dan atau orang. Parkir merupakan suatu kebutuhan bagi pemilik kendaraan dan menginginkan kendaraannya parkir ditempat. Dimana tempat tersebut mudah untuk dicapai. Kemudahan yang diinginkan tersebut salah satunya adalah parkir di badan jalan.⁸

Toko Madurodam merupakan salah satu toko yang menyiapkan bahan sandang seperti pakaian dan lain-lain yang berdiri disebuah pinggiran jalan

⁸ Rinda Hesti Kusumaningtyas, (*Program Studi Sistem Informasi, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah*), *Evaluasi Dan Perancangan Sistem Informasi Lahan Parkir*, (Jurnal: Sistem Informasi, 9(1), 2016, 15-27).

raya kecamatan Kamal kabupaten Bangkalan. Di depan area toko madurodam tersebut tersedia lahan yang cukup luas, dimana sebagian lahannya dimanfaatkan sebagai tempat penjualan produk seperti sepeda dan juga jas hujan, selain itu dijadikan tempat parkir khusus bagi pelanggan yang memasuki toko Madurodam.

Adanya pemanfaatan lahan yang tersedia di depan toko Madurodam, sepiintas dapat diketahui kepemilikan lahannya adalah milik PT. KAI, hal tersebut terbukti dengan adanya batas patokan PT. KAI yang berada di samping bangunan Madurdam. Melihat dari adanya pemanfaatan lahan PT. KAI yang sudah banyak dilakukan oleh sebagian masyarakat seperti di Madurodam, maka pihak pengurus PT. KAI wilayah Madura berinisiatif untuk mengelola lahan tersebut dengan menerapkan sewa terhadap oknum yang telah memanfaatkan lahan PT. KAI tersebut.

Dari adanya praktik penyewaan terhadap lahan PT. KAI tersebut, tentunya selain harus dianalisis terkait model sewanya juga harus ada undang-undang tertentu sebagai acuan guna memastikan legalitas dari penyewaan lahan PT. KAI, sehingga dengan hal tersebut adanya praktik sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak PT. KAI dengan pihak penyewa dapat diketahui keabsahannya menurut persepektif ekonomi Islam.

Sewa atau yang biasa disebut *Leasing* adalah suatu jenis pembiayaan peralatan atau barang modal yang digunakan dalam kegiatan operasi perusahaan. Menurut Ikatan Akuntansi Indonesia sewa atau *leasing* adalah suatu perjanjian dimana *lessor* (penyedia barang modal). memberikan hak

kepada *lessee* (pihak yang memakai barang modal) untuk menggunakan suatu aset selama periode waktu yang disepakati. Sebagai imbalanya, *lessee* (pihak yang memakai barang modal) melakukan pembayaran atau serangkaian pembayaran kepada *lessor* (penyedia barang modal).⁹

Adapun peralatan atau harta benda yang dapat disewakan itu berupa tanah (sawah, kebun, ladang, lebak dan sebagainya), atau berupa bangunan rumah, toko, kedai, alat pengangkutan dan lainnya yang dapat memberi manfaat bagi si penyewa.¹⁰ Dalam pandangan ekonomi Islam, sewa merupakan kata lain dari *ijarah*, yaitu akad terkait pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.¹¹

Allah SWT. Berfirman dalam surah Al-Baqarah: 233

فَإِذَا بَلَغْنَ أَجَلَهُنَّ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ فِيمَا فَعَلْنَ فِي أَنْفُسِهِنَّ بِالْمَعْرُوفِ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ (البقرة: 233)

“dan jika kamu ingin anak-anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.¹²

Dari ayat diatas memberikan penjelasan bahwa dalam ajaran Islam membolehkan adanya praktik sewa dengan syarat memberikan imbalan atau

⁹ Rina Yanti, Hamdani Arifulsyah, *Analisis Akuntansi Leasing Pada PT. Puri Green Resources Pekanbaru*, (Jurnal: Akuntansi Keuangan dan Bisnis Vol.6, Desember 2013, 53-61)

¹⁰ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perakoon mian Adad Indonesia*, (PT. Citra Aditya Bakti, 2001), 33.

¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Islamic Banking Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gama Insani, Cet.ke 21 2014), 117

¹² Kementrian Urusan Agama Islam, *Mushaf al-Qur'anil Karim dan Terjemahannya*, (Jakrta: 1990), 57

upah yang baik atau sesuai dengan kadar upah terhadap jasa yang telah diberikan.

Upah atau *ujrah* adalah pembayaran yang diberikan sebagai imbalan untuk jasa tenaga kerja atau buruh.¹³ Selain itu upah adalah hak pekerja atau buruh yang diterima dan dinyatakan dalam bentuk uang sebagai imbalan dari pengusaha atau pemberi kerja kepada pekerja atau buruh yang ditetapkan dan dibayarkan menurut perjanjian kerja, kesepakatan, atau peraturan perundang-undangan salah satunya yaitu tunjangan bagi pekerja dan keluarganya atas suatu pekerjaan dan/ atau jasa yang telah atau akan dilakukan.¹⁴

Dari dua sub bahasan diatas tentu menjadi sebuah acuan khusus guna memastikan terkait adanya akad dalam pengelolaan lahan PT. KAI sebagai sarana parkir yang berada di toko Madurodam ditinjau dari persepektif ekonomi Islam, sehingga dari itu maka menjadi penting untuk kemudian dilakukan sebuah penelitian.

A. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah: Bagaimana Analisis tinjauan akad terhadap pengelolaan lahan PT. KAI sebagai sarana parkir di Toko Madurodam Kec. Kamal Kab. Bangkalan menurut perspektif ekonomi Islam?

B. Tujuan dan Manfaat Penelitian

¹³ Muhammad Sharif Chaundry, *Sistem Ekonomi Islam*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), 197.

¹⁴ Tim Redaksi Hukum Nuansa Aulia, *Himpunan Perundang-undangan RI Tentang Kenagakerjaan*, (Bandung, Nuansa Aulia, Cet. Ke 1, 2005), 19.

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah: Untuk menganalisis tinjauan akad terhadap pengelolaan lahan PT. KAI sebagai sarana parkir di Toko Madurodam Kec. Kamal Kab. Bangkalan menurut perspektif ekonomi Islam.

Sedangkan manfaat penelitian ini dapat diklasifikasikan dalam beberapa kategori, antara lain:

1. Bagi Peneliti

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti dalam hal pengetahuan dan pemahaman yang mendalam tentang masalah khususnya akad yang digunakan dalam pengelolaan lahan parkir, dan secara umumnya dapat mengetahui tentang masalah *ijārah* yang lebih mendalam lagi.

2. Bagi kalangan akademisi maupun praktisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi kalangan akademisi ekonomi syariah, sehingga dapat dijadikan sebagai rujukan referensi oleh semua kalangan dan secara khusus oleh akademisi Fakultas Keislaman yang di dalamnya menaungi dua Program Studi yakni Ekonomi Syariah dan Hukum Bisnis Syariah dalam menunjang penelitian selanjutnya dan sebagai bahan perbandingan bagi penelitian yang lain.

3. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai sarana sumbangan pikiran serta acuan terkait masalah dalam bekerjasama khususnya masalah

yang berkaitan dengan perekonomian yang sering sekali tanpa melihat referensi yang ada dalam syariat Islam.

C. Kajian Pustaka

Pada penelitian kali ini tentunya banyak peneliti yang sudah melakukan penelitian yang serupa, akan tetapi terdapat beberapa hal yang membedakan antara penelitian yang penulis teliti dengan penelitian sebelumnya, di antaranya ialah sebagai berikut:

1. Tesis yang ditulis oleh Septi Hariyanti Program Studi Magistem Kenotariatan Universitas Diponegoro – Semarang tahun 2008 dengan judul *“Penanganan Masalah Tanah Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Yang dikuasai Masyarakat Di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri”*. Hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa Hasil penelitian diketahui bahwa dalam penyelesaian penanganan masalah aset PT KAI (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri dikoordinasi oleh pemerintah Kabupaten Wonogiri sebagai fasilitator dalam penyelesaian permasalahan tersebut dengan langkah-langkah penandatanganan nota kesepakatan (MOU), pendataan dan atau pengukuran tanah aset PT. KAI (Persero) di Kabupaten Wonogiri dan perumusan konsep kerjasama Operasional untuk selanjutnya dilakukan pembahasan dan sosialisasinya kepada masyarakat. Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian permasalahan ini muncul baik dari pihak masyarakat sendiri yakni masyarakat bersi keras untuk meminta PT. KAI (Persero) melepaskan

tanahnya, dan minta diberikan hak milik untuk tanah tersebut sedangkan dari PT. KAI (Persero) tidak bersedia untuk melepaskan tanah asetnya tersebut dan hambatan yang paling utama bahwa sampai sekarang penyelesaian ini masih menunggu persetujuan mengenai penandatanganan draft kerjasama dari PT. KAI (Persero). Mekanisme yang tepat dalam penyelesaian penanganan pemberian hak atas tanah aset PT. KAI (Persero) dapat mengajukan permohonan Hak Penggolongan untuk tanah yang tidak digunakan jalur kereta api yang aktif, sedangkan masyarakat diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas tanah hak pengelolaan bagi PT. Kereta Api Indonesia (Persero).¹⁵

2. Penelitian skripsi yang ditulis oleh Agung Mahmudi Program Studi Muamalah Jurusa Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Ponogoro 2009 yang berjudul “*Analisis Fiqh Terhadap Praktek Sewa Antara Pengelola dan Pemilik Rental Komputer (Studi Ksaw di Rental Komputer Mikrocomp Ponogoro)*”. Hasil dari penelitian tersebut disimpulkan bahwa (1) akad sewa antara pengelola dan pemilik rental kompute Mikrocomp telah sesuai dan diperbolehkan dalam fiqh, karena tidak ada unsur penipuan, penghianatan, dan telah terpenuhinya rukun dan syarat-syaratnya, (2) apabila terjadi kerusakan barang dirental komputer mikrocomp Ponorogo diselasaikan dengan cara memberikan pengurangan jumlah setuoran dari pengelola kepada pemilik rental komputer dan sudah sesuai dengan fiqh karena sudah sesuai dengan

¹⁵ Septi Hariyanti “*Penanganan Masalah Tanah Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Yang Dikuasai Masyarakat Di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri*”, (Tesis: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2008)

kewajiban, hak dan tanggung jawabnya serta tidak ada pihak yang merasa dirugikan.¹⁶

Dari beberapa paparan penelitian terdahulu, dapat diketahui letak perbedaan judul antara penelitian yang diangkat oleh penulis dengan penelitian terdahulu ialah terletak pada objek penelitian. Selain itu, perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang ditulis oleh Septi Hariyanti yaitu tentang adanya masalah aset PT. KAI yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri. Adapun penulis membahas tentang adanya masalah aset PT. KAI yang dikelola sebagai tempat parkir seperti yang terjadi di Toko Madurodam.

Adapun penelitian yang ditulis oleh Agung Mahmudi tentang analisis fiqh terhadap praktik sewa antara pengelola dan pemilik komputer, sedangkan penulis meneliti untuk mengetahui akad yang diterapkan dalam pengelolaan lahan parkir di Madurodam kec, Kamal kab. Bangkalan.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa peneliti terdahulu fokus terhadap penanganan masalah aset PT. KAI yang dikuasai oleh masyarakat, serta adanya praktik sewa rental komputer yang dianalisis berdasarkan fiqh. Sedangkan penulis akan menulis tentang pengelolaan lahan parkir ditinjau dari penerapan akadnya menurut perspektif ekonomi Islam.

¹⁶ Agung Mahmudi, *Analisis Fiqh Terhadap Praktek Sewa Antara Pengelola dan Pemilik Rental Komputer (Studi Kasus di Rental Komputer Mikrocomp Ponogoro)*, (Skripsi: Program Studi Muamalah Jurusan Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN),Ponogoro, 2009).

A. Sistematika Penulisan

Untuk sistematika penulisan yang telah ditentukan oleh peneliti dalam penulisan skripsi yang berjudul “Model Pemanfaatan Lahan Pemerintah Dalam Proses Pemberdayaan Perekonomian Masyarakat Sekitar Ditinjau Dalam Perspektif Ekonomi Islam” yakni tersusun sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Berisi Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kajian Pustaka, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : Landasan Teori

Berisi tentang teori yang menerangkan tentang Akad, *Ijārah*, dan *ujrah*. Didalamnya meliputi pengertian, syarat-syarat dan rukunya, dan sebagainya.

BAB III : Metodologi Penelitian

Berisi tentang lokasi penelitian (toko Madurodam), jenis penelitian (lapangan), sifat penelitian (deskriptif analisis), pendekatan penelitian (yuridis sosiologis), sumber data (primer dan skunder), teknik pengumpulan data (wawancara, dan dokumentasi), dan teknik analisis data (mengalis semua data yang sudah diperoleh).

BAB IV : Analisis Data dan Hasil Penelitian

Berisi tentang Profil PT. KAI (Persero) wilayah Madura, Model pengelolaan aset lahan PT. KAI, status legalitas pengelolaan lahan PT. KAI, dan analisis akad pengelolaan lahan PT. KAI menurut perspektif ekonomi Islam.

BAB V : Penutup

Berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran.