

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial, maka dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tidak terlepas dan membutuhkan jasa orang lain. Hal tersebut tak jarang memunculkan berbagai macam masalah, penyimpangan dan pelanggaran yang dapat merusak kehidupan ekonomi dan hubungan sesama manusia. Islam merupakan agama yang sempurna dalam mengatur seluruh aspek kehidupan manusia. Termasuk aturan yang mengatur hubungan antar manusia dalam kehidupan bermasyarakat. Dalam istilah fikih dikenal dengan dengan istilah muamalah.

Menurut Muhammad Yusuf Musa dalam Abdul Majid, muamalah adalah peraturan-peraturan Allah yang harus diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia.¹ Jadi singkatnya, muamalah merupakan aturan untuk mengatur kehidupan manusia yang kaitannya dengan urusan duniawi dalam pergaulan sosial.

Allah swt memerintahkan umat manusia untuk berkerja sama dalam segala hal, termasuk dalam hal bermuamalah. Sebagaimana firman-Nya dalam Al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29:

¹ Abdul Majid, *Pokok-pokok fiqh Muamalah dan Hukum Kebendaan dalam Islam*, (Bandung: IAIN Sunan Gunung Jati, 1986), hlm. 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
 تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
 رَحِيمًا

Artinya :”Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka-sukasi antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu²”

Oleh karena itu, Islam memberikan aturan atau hukum-hukum bermuamalah, agar dalam aktifitas memenuhi kebutuhannya tersebut mencapai kemaslahatan dan sesuai syariat, serta memperoleh keuntungan di dunia dan akhirat. Terkait hal tersebut, penting diciptakan situasi yang baik, saling membutuhkan, saling tolong menolong, dan saling melengkapi kekurangan antar sesama.

Menurut Adzikra Ibrahim, dalam ekonomi syariah istilah muamalah sering kali digunakan sebagai dasar-dasar hukum dalam berbisnis³. Bisnis terdiri dari bermacam-macam, diantaranya bisnis jasa, manufaktur, digital, pertanian, pertambangan dan sebagainya. Bisnis selalu memegang peranan penting dalam kehidupan ekonomi dan sosial bagi semua orang di sepanjang masa.

Rasulullah SAW sangat menganjurkan dan mengapresiasi umatnya untuk berbisnis, seperti yang telah disabdakan beliau:

² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Surabaya: Duta Ilmu, 2005), hlm. 107-108

³ Adzikra Ibrahim “*Pengertian Muamalah dalam Bidang Ekonomi*,” Pengertian Muamalah dalam Bidang Ekonomi | Pengertian dan Definisi (pengertiandefinisi.com) (diakses pada 13 September 2022, pukul 09.53)

عَلَيْكُمْ بِالتَّجَارَةِ فَإِنَّ فِيهَا تِسْعَةَ أَغْشَارِ الرِّزْقِ (رواه احمد)

Artinya: “Perhatikan olehmu sekalian perdagangan, sesungguhnya di dunia ini perdagangan itu ada sembilan dari sepuluh pintu rezeki”.⁴

Dalam Islam, individu maupun kelompok pada lapangan ekonomi atau bisnis diberikan kebebasan untuk mencari keuntungan sebesar-besarnya. Namun, di sisi lain terikat dengan iman dan etika sehingga dalam hal ini tidak bebas mutlak dalam menginvestasikan modalnya atau membelanjakan hartanya.⁵ Dalam aktivitas bisnis keterlibatan antar manusia tidak hanya atas faktor pemenuhan kebutuhan fisik, tetapi sikap untuk saling tidak merugikan merupakan faktor terpenting. Juga dengan adanya hubungan antar sesama tersebut, maka dalam menjalankan kehidupan sehari-harinya manusia tidak dapat terlepas dari hak dan kewajiban.

Islam memberikan aturan dan batasan yang harus diperhatikan dalam menjalankan muamalah, agar dalam proses bisnis terhindar dari hal-hal yang memadharatkan dan tetap berjalan pada koridornya. Salah satu bentuk muamalah dalam aktivitas ekonomi yang sering dilakukan masyarakat adalah akad *Ijarah*.

Akad *ijarah* adalah salah satu bentuk kegiatan bisnis dalam bermuamalah, dan banyak dilakukan dalam kegiatan perekonomian masyarakat sekarang. *Ijarah* merupakan akad dengan mengambil manfaat dari suatu barang ataupun hasil pekerjaan atau tenaga manusia berupa jasa. Akad *ijarah* terbagi dua, yaitu *Ijarah ‘ala al-manafi* merupakan *ijarah* yang objek akadnya manfaat dari suatu barang,

⁴ Muslich, *Etika Bisnis Islam*, (Jakarta: Ekonisia, 2004), hlm. 29.

⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 47.

dan *Ijarah 'ala al-'amaal* merupakan *ijarah* yang objek akadnya jasa atau pekerjaan. *Ijarah* bisa disebut juga *ujrah* yaitu artinya upah-mengupah.⁶

Jadi, *Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan bisnis, sama hal halnya dengan jual beli, namun pada *ijarah* ini hanya menjual manfaat pada barang atau jasa. Dalam Islam, mengenai aturan hukum akad sewa menyewa atau *ijarah* telah ditentukan dengan jelas dan terperinci, diantaranya mengenai dasar hukum *ijarah*, macam-macam, syarat, rukun, berakhirnya atau batalnya akad *ijarah* dan lain-lain.

Salah satu praktik akad *ijarah* yang belum banyak orang-orang ketahui adalah praktek akad *ijarah* pada fasilitas di tempat umum. Fasilitas umum merupakan segala sesuatu yang dapat membantu dalam mempermudah serta memperlancar kegiatan atau pekerjaan masyarakat umum di tempat umum. Salah satu jenis fasilitas umum di Indonesia adalah toilet umum, merupakan sarana yang disediakan oleh perusahaan, pihak-pihak yang konsen terhadap kebersihan lingkungan, ataupun lembaga pemerintah untuk kepentingan masyarakat sebagai salah satu program pemerintah dalam upaya pembangunan sanitasi dilingkungan masyarakat umum.

Toilet umum ini sangat penting dan dibutuhkan, terutama bagi masyarakat yang sering melakukan kegiatannya di luar rumah. Saat ini, perkembangan ekonomi serta pertumbuhan penduduk di Indonesia sangat pesat membuat orang menjadi lebih mudah dan lebih sering berpergian. Karena itu, kebutuhan akan sarana umum sangatlah penting khususnya sarana toilet umum. Dengan tersedianya sarana

⁶ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 122

tersebut pengguna atau masyarakat umum dapat memenuhi kebutuhan fisik maupun sosial dan psikologis lainnya.

Secara garis besar, pengelolaan toilet umum yang disediakan oleh pemerintah di Indonesia terbagi menjadi dua; (1) Toilet umum yang dikelola langsung oleh pemerintah, merupakan fasilitas toilet umum yang disediakan dan didanai langsung oleh pemerintah untuk kebutuhan masyarakat, sehingga siapa pun yang datang tidak dikenai tarif biaya, karena sudah ditanggung sepenuhnya oleh pemerintah. Pemerintahlah yang bertanggung jawab atas segala hal pengelolaannya. (2) toilet yang dikelola oleh swasta, merupakan toilet umum yang diserahkan oleh pemerintah kepada swasta dalam transaksi sewa, kemudian pihak swasta membayar sejumlah uang sebagai sewa atas manfaat yang didapatkannya. Maka toilet umum tersebut menjadi hak kekuasaan pihak swasta, serta menjadi tanggung jawab swasta dalam segala hal pembiayaan pada pengeloannya, baik dari segi kebersihan ataupun keberadaan dan keberlangsungan toilet umum tersebut.

Ditinjau dari perspektif fikih muamalah, akad yang digunakan oleh pengguna toilet umum yang dikelola oleh swasta ini merupakan salah satu bentuk akad *ijarah* yakni sewa menyewa yang dilakukan dalam kurun waktu yang singkat. Toilet umum ini sering kita temui di tempat-tempat umum yang banyak dikunjungi orang seperti pasar, tempat wisata, permukiman dan lain sebagainya.

Sehingga, pengelolaan toilet umum ini bagi swasta merupakan ladang bisnis sebagai salah satu mata pencaharian atau bentuk ikhtiar dalam memenuhi kebutuhan hidup keluarganya. Ditinjau dari segi bisnis, usaha sewa-menyewa dan pengelolaan toilet umum ini cukup menguntungkan, karena pendapatannya yang

besar dengan biaya kontraknya yang murah serta pesaing yang belum terlalu banyak. Karena kebanyakan masyarakat memandang bisnis toilet umum terkesan kurang menarik, sehingga orang-orang yang menggeluti bisnis toilet ini masih dapat terhitung jari. Padahal jika dikelola dengan baik akan menjadi lahan bisnis yang sangat menguntungkan. Juga bisnis toilet merupakan bisnis yang tak ada matinya, sebab bagian dari kebutuhan manusia secara biologis yang tak bisa dihindari, sehingga semua orang pasti akan membutuhkan toilet terutama saat berada di tempat-tempat umum.⁷

Salah satu perusahaan yang konsen terhadap pengelolaan toilet umum ini adalah CV Bintang Ario, dimulai sejak tahun 2007. Dan sekarang telah mempunyai 4 pegawai dan 4 tempat lokasi usaha yang tersebar di 4 kota besar yaitu Jakarta, Bekasi, Cikarang dan Solo yang bertempat dikawasan pemukiman, terminal, pasar dan tempat pariwisata. Berikut tabel total pendapatan pada CV Bintang Ario Per Tahun dari seluruh lokasi usaha dalam 3 tahun (2019-2021).⁸

Tabel 1.1 Total Pendapatan Bersih CV Bintang Ario Per Tahun (2019-2021)

Lokasi	Tempat	Tahun		
		2019	2020	2021
Jakarta	Pemukiman	Rp. 30.000.000	Rp. 10.000.000	Rp. 12.000.000
Bekasi	Terminal Damri	Rp. 60.000.000	Rp. 10.000.000	Rp. 6.000.000
Cikarang	Pasar Baru Cikarang	Rp. 54.000.000	Rp. 34.500.000	Rp. 42.000.000
Solo	Pariwisata	Rp. 15.000.000	Rp. 5.000.000	0
Jumlah		Rp. 159.000.000	Rp. 59.500.000	Rp. 60.000.000

⁷ Mochammad Iim, Manajer Perusahaan, wawancara tanggal 5 Agustus 2022

⁸ *Ibid.*

Seperti yang kita ketahui, Pandemi COVID-19 muncul pada akhir tahun 2019. Hal tersebut menimbulkan dampak termasuk pada sektor perekonomian, akibat diberlakukannya *lockdown* dan PSBB diberbagai daerah, sehingga aktivitas masyarakat dibatasi. Hal ini, juga berdampak terhadap pendapatan pada perusahaan CV Bintang Ario. Berdasarkan tabel diatas, pada tahun 2020 terlihat bahwa pendapatan CV Bintang Ario mengalami penurunan yang sangat dratis dibanding tahun yang sebelumnya. Hampir di semua lokasi usaha CV Bintang Ario aktivitas masyarakat dibatasi dan dimatikan, sehingga mengakibatkan pada pendapatan perusahaan menurun. Kecuali pada sektor kegiatan perekonomian di pasar, dimana aktivitas masyarakat masih diperbolehkan beroperasi tapi tetap dibatasi. Begitu juga pada Pasar Baru Cikarang, masyarakat masih dapat melakukan aktifitasnya di dalam pasar, seperti untuk berbelanja dan berjualan. Sehingga toilet umum CV Bintang Ario yang berlokasi di Pasar Baru Cikarang merupakan satu-satunya lokasi usaha yang masih dapat bertahan di tengah Pandemi COVID-19 walaupun dengan pendapatan yang lebih rendah dari biasanya.⁹

Pusat perbelanjaan adalah salah satu tempat umum yang sering dikunjungi masyarakat dari berbagai kalangan dan profesi. Pasar sebagai wadah aktifitas perekonomian masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-harinya. Pasar Baru Cikarang merupakan pasar tradisional yang dikelola oleh kepala UPTD (Unit Pelaksana Teknis Daerah) memiliki ratusan pedagang dari belahan kota jawa dan luar kota jawa serta memiliki ribuan pembeli pada setiap harinya. Di Pasar Baru

⁹ Mochammad Iim, Manajer Perusahaan, *wawancara* tanggal 5 Agustus 2022

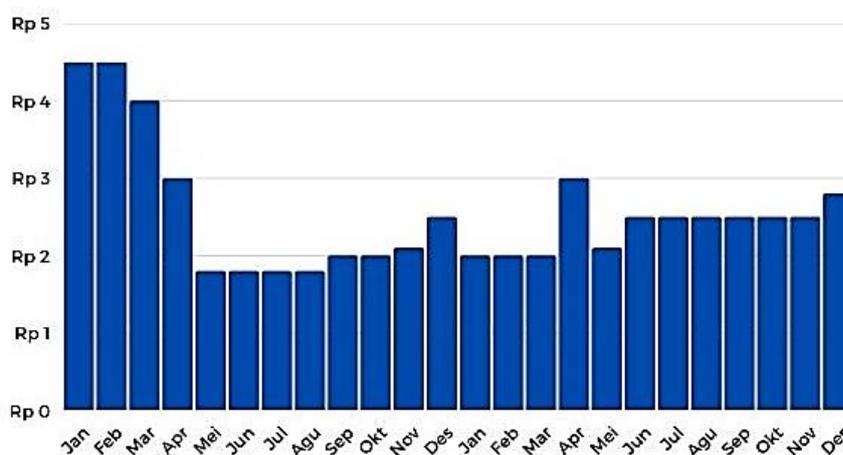
Cikarang terdapat kurang lebih 40 toilet umum yang seluruhnya dikelola oleh swasta.

Toilet umum di pasar Baru Cikarang yang dikelola oleh CV Bintang Ario telah dikontrak sejak tahun 2007. Beliau menyewa dari DISPENDA (Dinas Pendapatan Daerah) dengan biaya sewa 25.000.000.00 per 5 tahun. Fasilitas yang telah diterimanya antara lain *mushala*, bangunan toilet, sumur dan mesin pompa air. Adapun peralatan dan kebutuhan lain yang harus tersedia di toilet pada umumnya seperti tisu, sabun cuci tangan, ember, cermin, gayung dan lain-lain harus disediakan oleh penyewa sendiri. Disamping penyewaan toilet, juga disediakan fasilitas lain berupa *mushala* bagi masyarakat muslim yang ingin menunaikan ibadah shalat, maka dalam penyediaan mukena, sarung dan sajadah pun oleh pihak penyewa.

Selain itu, ada banyak pengeluaran-pengeluaran yang harus dikeluarkannya antara lain: pengeluaran perharinya 50 ribu untuk makan pegawai dan sabun biosol untuk menghilangkan bau pesing. Pengeluaran perminggu sebesar 100 ribu untuk membeli pembersih toilet, sabun, tisu dan pewangi toilet. Pengeluaran perbulan sebesar 1,2 juta untuk ditribusi meliputi listrik dan air kepada Disperindag (Dinas Perindustrian dan Perdagangan), keamanan sebesar 150 dan gaji pegawai sebesar 2,5 juta. Dengan banyaknya pengeluaran yang harus dibayarkan dalam bisnis sewa toilet umum tersebut, maka perusahaan harus mendapatkan pendapatan lebih untuk dapat menutupi biaya-biaya pengeluaran tersebut.¹⁰

¹⁰ Mochammad Iim, Manajer Perusahaan, wawancara tanggal 5 Agustus 2022

Berikut gambar grafik pendapatan sewa toilet umum yang dikelola CV Bintang Ario di Pasar Baru Cikarang:



Gambar 1. 1 Grafik pendapatan bersih sewa toilet umum yang dikelola CV Bintang Ario di Pasar Baru Cikarang Tahun 2020-2021

Berdasarkan data grafik diatas, dapat kita ketahui bahwa selama dua tahun tersebut keuntungan dari bisnis sewa toilet yang dikelola CV Bintang Ario tersebut bersifat fluktuatif dan cenderung mengalami penurunan. Tujuan bisnis dalam Islam untuk mencapai 4 hal utama, yaitu (1) target hasil: profit materi dan benefit non-materi, (2) pertumbuhan artinya terus meningkat, (3) keberlangsungan, dalam waktu selama mungkin dan (4) keberkahan atau keridhoan Allah swt.¹¹ Target hasil menjadi kunci dari semua tujuan bisnis. Target hasil meliputi keuntungan materi berupa pendapatan bersih, dan keuntungan yang bersifat non-materi seperti terciptanya suasana persaudaraan pada lingkungan internal dan eksternal perusahaan.

Berdasarkan hasil mini riset yang telah penulis lakukan melalui wawancara dengan manajer perusahaannya, bahwa toilet umum yang dikelola oleh CV Bintang

¹¹ Muhammad Ismail Yusanto dan Muhammad Karebet Widjajakusuma, *Menggagas Bisnis Islam*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2022). hlm, 18.

Ario Di Pasar Baru Cikarang dalam pelaksanaan akad *ijarahnya* dilapangan, perusahaan telah menetapkan biaya kepada pengguna toilet, untuk sekali pemakaian dikenai tarif Rp. 2.000 untuk buang air kecil dan besar, serta untuk penggunaan mandi dikenakan tarif Rp. 5.000 yang tertera secara tertulis pada sebuah kotak sebagai tempat untuk memasukkan atau menyimpan uang.

Namun, menurutnya setelah melakukan survey dilapangan selama beberapa beberapa bulan, bahwa banyak pengguna atau konsumen yang telah menggunakan toilet tersebut tetapi membayar tidak sesuai dengan telah ditetapkan dan bahkan tidak bayar sama sekali. Kemudian manajer menegur konsumen tersebut, serta mengarahkan pegawainya agar dapat bertindak lebih tegas. Karena, Hal tersebut dapat menyebabkan kerugian pada usaha yang sedang dijalankannya tersebut. Jika hal tersebut dilakukan terus-menerus, maka pendapatan perusahaan akan menurun serta mengalami kerugian.¹²

Berdasarkan pemaparan diatas, dapat diketahui bahwa masih terdapat banyak masalah yang terjadi pada akad sewa toilet umum yang dikelola oleh CV Bintang Ario. Kesepakatan yang di sepakati kedua belah pihak masih ada prinsip-prinsip akad diabaikan ataupun dilanggar. Seperti pelanggaran akad dimana penyewa atau pengguna toilet umum melanggar kesepakatan dalam pembayaran tarif yang tentunya mengakibatkan kerugian salah satu pihak dan keabsahan akad yang dilakukan penyewa dengan yang menyewakan. Masalah-masalah ini harus diperhatikan, karena pelaksanaan akad sewa menyewa dalam muamalah harus dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam dengan menghindari unsur-

¹² Mochammad Iim, Manajer Perusahaan, *wawancara* tanggal 5 Agustus 2022

unsur penganiayaan, memelihara nilai-nilai keadilan, kejujuran dan mencapai kemaslahatan.

Salah satu tujuan dijalankannya sebuah usaha atau perusahaan adalah untuk mendatangkan profit atau keuntungan. Sedangkan keuntungan didapatkan dari pendapatan perusahaan. Dalam kamus besar bahasa Indonesia pendapatan adalah hasil kerja (usaha atau sebagainya).¹³ Pendapatan merupakan hasil yang didapatkan melalui kegiatan suatu usaha yaitu kegiatan jual beli dengan melakukan transaksi antara penjual dan pembeli dengan adanya kesepakatan bersama.¹⁴ Pendapatan perusahaan digunakan untuk menutupi biaya-biaya operasional, keberlangsungan perusahaan, serta keuntungan untuk mencukupi kebutuhan hidup pemilik usaha.

Dalam berjalannya suatu usaha tidak terlepas dari berbagai hambatan dan tantangan yang harus dihadapi, dengan menerapkan prinsip-prinsip akad *ijarah* dalam menjalankan bisnis sewa toilet umum CV Bintang Ario di Pasar Baru Cikarang ini dapat menjadi solusi dan membantu dalam menghadapi tantangan-tantangan tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang membahas tentang **“Analisis Implementasi Prinsip-Prinsip Akad *Ijarah* Dalam Meningkatkan Pendapatan Perusahaan (Studi Kasus Toilet Umum CV Bintang Ario di Pasar Baru Cikarang Kabupaten Bekasi)”**

¹³ Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 2008), h.185.

¹⁴ Khasan Setiaji and Ana Listia Fatuniah, “Pengaruh Modal, Lama Usaha Dan Lokasi Terhadap Pendapatan Pedagang Pasar Pasca Relokasi,” Jurnal Pendidikan Ekonomi Dan Bisnis (JPEB) 6, no. 1 (2018): 1–14.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana implementasi prinsip-prinsip akad *ijarah* pada sewa toilet umum CV Bintang Ario di Pasar Baru Cikarang Kabupaten Bekasi?
2. Bagaimana implementasi prinsip-prinsip akad *ijarah* dalam meningkatkan pendapatan perusahaan (studi kasus toilet umum CV Bintang Ario di Pasar Baru Cikarang Kabupaten Bekasi)?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan diatas, maka tujuan dalam penelitian ini Penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis implementasi prinsip-prinsip akad *ijarah* pada sewa toilet umum CV Bintang Ario di Pasar Baru Cikarang Kabupaten Bekasi.
2. Untuk mengetahui implementasi prinsip-prinsip akad *ijarah* dalam meningkatkan pendapatan perusahaan (studi kasus toilet umum CV Bintang Ario di Pasar Baru Cikarang Kabupaten Bekasi).

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang penulis harapkan dengan adanya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan literatur serta referensi yang dapat dijadikan informasi bagi mahasiswa yang akan melakukan penelitian dengan permasalahan yang serupa.

2. Bagi Praktisi

a. Bagi perusahaan:

sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan dengan masalah yang berkaitan dengan prinsi-prinsip akad *ijarah*.

b. Bagi peneliti:

sebagai media untuk memperluas pengetahuan, mengimplementasikan bidang ilmu yang telah dipelajarinya dan mengembangkan kemampuan kreativitas dalam memecahkan masalah ilmiah.

3. Umum

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan khazanah keilmuan dan referensi serta sumber informasi terkait implementasi prinsip-prinsip akad *ijarah* pada toilet umum yang dikelola oleh swasta dalam meningkatkan pendapatan perusahaan, sehingga mampu memberikan pencerahan dalam permasalahannya.