

BAB I

PEMBAHASAN

A. Latar Belakang Masalah

Dengan adanya perkembangan zaman, perkembangan di bidang ekonomi juga semakin pesat, sehingga berdampak langsung dan tidak langsung terhadap pasar. Pemasaran memegang peranan yang sangat penting dalam keberhasilan suatu usaha, pemasaran digunakan oleh para pengusaha sebagai sarana untuk mempengaruhi pelanggan dalam membeli produk, dengan tujuan untuk mengembangkan usaha dan memperoleh keuntungan.¹ Sehingga banyak masyarakat yang ikut berpartisipasi dalam sektor pemasaran baik dalam ruang lingkup yang sempit maupun secara luas salah satunya dengan berdagang di pasar.

Pasar adalah suatu wadah yang menaungi masyarakat dalam melakukan suatu kegiatan yang dimana merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli dalam melakukan suatu kegiatan yang disebut jual beli. Pasar sudah tertanam di masyarakat, oleh

¹ Hendra Fure, "Lokasi Keberagaman Produk, Harga, dan Kualitas Pelayanan Pengaruhnya terhadap Minat Beli Pada Pasar Tradisional Bersehati Calaca," (Jurnal EMBA Vol. 1 No.3 September-2013), h. 274.

karena itu tidak sedikit orang yang membuka lapangan usaha dengan berjualan. Sebelum berjualan atau berdagang di pasar, orang biasanya melakukan suatu akad, yang merupakan salah satu bentuk muamalah. Akad yang dimaksud merupakan kesepakatan dalam memanfaatkan tempat untuk orang berdagang di area ruang lingkup pasar tradisional.

Dalam bahasa Arab, *Al-ijarah* berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. *Al-ijarah* merupakan bentuk muamara untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti menyewakan, mengontrak dan menjual jasa.² Dalam pasar, sewa atau akad ijarah yang dimaksud adalah menyewakan tempat untuk berdagang, seperti kios dan los. Tempat yang berupa los yang disewa hanya dapat dimanfaatkan kegunaannya saja yaitu sebagai tempat untuk berjualan atau berdagang.

Los Pasar merupakan bangunan berbentuk persegi panjang dengan ukuran panjang 2,5 meter dan lebar 2 meter, los tidak memiliki tembok pemisah yang tinggi. Setiap los ditempati oleh seorang penjual, yang memperdagangkan berbagai bahan makanan mulai dari sayur-sayuran, ikan, ayam, bumbu-bumbu dan lain

² Harun, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), h. 122

sebagainya. Mereka biasanya berdagang di dalam area pasar tradisional.

Pasar tradisional adalah pasar yang memiliki kegiatan jual beli sederhana, tawar menawar dan melakukan pembayaran secara tunai.³ Pasar tradisional merupakan tempat orang berdagang. Di pasar tradisional, biasanya terjadi tawar menawar antara pembeli dan penjual untuk menyepakati harga suatu barang. Hal tersebut merupakan suatu kegiatan yang menjadikan pasar tradisional memiliki sebuah ciri khas sehingga dapat membedakan dengan yang lainnya.

Jual beli berarti mempertukarkan suatu barang dengan alat tukar sebagai bentuk pertukaran barang dengan cara mengalihkan hak milik kepada orang lain dengan suatu harga.⁴ Dalam muamalah tidak hanya jual beli, ada juga sewa menyewa atau *ijarah* yang sering dilakukan masyarakat dalam berdagang seperti menyewakan kios, los atau bangunan untuk berjualan. Sewa atau *ijarah* adalah akad pemindahan hak pakai (manfaat) atas suatu barang atau jasa,

³ Wahyu Dwi Utami, "Strategi Rasional Pedagang Pasar Tradisional," (Jurnal BioKultur Vol. 1 No.2 Juli-Desember-2012), h. 1 28.

⁴ Sulaiman Jajuli, *Ekonomi dalam Al-Quran*, (Yogyakarta:CV Budi Utama, tt), h.183

dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah atau sewa *ujrah*, tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan barang tersebut.⁵

Di pasar tradisional terdapat kegiatan persewaan tempat usaha seperti persewaan kios dan warung. Seperti halnya pasar tradisional Sentiong di Balaraja karena pasar ini merupakan tempat terpenuhinya berbagai macam kebutuhan manusia. Mulai dari pakaian, makanan, hingga kebutuhan sehari-hari yang memiliki berbagai jenis dan bentuk bisa anda temukan di sini.

Pelaksanaan sewa los adalah seseorang yang ingin berdagang terlebih dahulu datang ke kantor pengelola untuk menyepakati kesepakatan dan harga sewa los. Dalam proses persewaan atau akad *ijarah* ini dilakukan oleh pengelola dan penyewa kios yang akan menempati kios ataupun los untuk berjualan. Penyewa membayar sejumlah uang sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak, yaitu pengelola pasar dan penyewa kios.

Pembayaran dapat dilakukan secara tunai atau secara angsuran. Disepakati secara tertulis oleh pengelola pasar sebagai pihak pertama dan pedagang sebagai pihak kedua. Masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati. Penyewa

⁵ Hery, *Akuntansi Syariah*, (Jakarta:PT. Grasindo, 2018), h.77

berkewajiban untuk menggunakan barang yang disewa sesuai dengan persyaratan kontrak atau sesuai dengan kesewenangan-penggunaannya, dan penyewa berkewajiban untuk menjaga barang yang disewa tetap utuh.⁶

Ada banyak transaksi jika seorang pedagang ingin berjualan di kios pasar tradisional, diantaranya pedagang dapat membeli lisensi untuk menggunakan kios pengelola pasar, sewanya lebih lama jika dibandingkan dengan menyewa kios di pengelola pasar, yaitu tahunan atau bulanan. Pedagang yang membeli lisensi untuk menggunakan los seringkali menyewakan kembali los kepada pedagang lain karena beberapa alasan.

Transaksi sewa ini merupakan suatu benda yang digunakan, barang yang digunakan adalah milik orang lain dan tidak dapat dipindahtangankan sebagaimana yang tercantum dalam akad. Yang terjadi pada transaksi jual beli izin sewa ialah, anda memiliki surat izin hak pakai akan tetapi kepemilikan los tetap milik pemerintah yang dikendalikan oleh pengelola pasar, dan pedagang diberikan izin sewa sehingga pedagang dapat menempati dan los tersebut.

Pada kenyataannya, ada pedagang yang membeli izin toko dari pengelola pasar dan menyewakan kembali kepada pedagang lain.

⁶ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2017), Edisi Kelima, h.138

Hal inilah yang menyebabkan permasalahan dalam penelitian ini, yang penulis teliti. Objek penelitian ini terbukti memiliki permasalahan, karena dalam muamalah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan syariat Islam, dengan tetap menjaga nilai keadilan agar terhindar dari unsur penganiayaan, serta kepemilikan penuh atas sewa yang disewa. barang-barang. sesuai dengan prinsip-prinsip di atas.

Hal ini dilatarbelakangi oleh banyaknya kasus los yang disewakan kepada pedagang lain dengan berbagai alasan. Los yang disewakan kembali kepada pedagang lain merupakan hasil dari jual beli izin pakai los yang dilakukan pedagang dengan pihak pengelola pasar. Oleh karena itu, penulis melakukan penelitian untuk mengetahui apakah hal tersebut diperbolehkan dalam syariat Islam dan apakah praktik menyewa lapak di pasar tradisional sudah sesuai dengan syariat Islam.

Berdasarkan uraian di atas, penulis bermaksud untuk membahas atau melakukan penelitian yang hasilnya akan disajikan dalam disertasi yang berjudul: “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Yang Bukan Hak Milik Pada LOS (Studi Kasus di Pasar Tradisional Sentiong Kab.Tangerang)”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka peneliti merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Sistem Menyewakan Kembali Los di Pasar Tradisional Sentiong Kab. Tangerang?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam tentang Menyewakan Kembali Los di Pasar Tradisional Kab. Tangerang?

C. Fokus Penelitian

Berdasarkan penjelasan yang telah penulis uraikan, agar pembahasan yang dihasilkan lebih terarah, penulis hanya memfokuskan pada perjanjian sewa menyewa kios yang disewakan kembali kepada pedagang lain, serta hak dan kewajiban menyewakan kios di Sentiong. Pasar Tradisional Kabupaten Tangerang berdasarkan syariat Islam.

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mekanisme sewa-menyewa Los yang diterapkan di pasar tradisional sentiong Kab. Tangerang.
2. Untuk mengetahui sesuai tinjauan Hukum Islam

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tambahan baik dari sisi teoritis maupun praktis:

1. Manfaat teoritis adalah bertambahnya pengetahuan hukum ekonomi syariah secara umum dan izin sewa Los yang disewakan kembali kepada pedagang lain pada khususnya.
2. Manfaat praktis, yaitu terbentuknya pemikiran dinamis ketika menyewa izin Los di Pasar Tradisional khususnya di kalangan praktisi hukum ekonomi syariah.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Untuk menjaga keaslian judul yang diajukan penulis dalam skripsi ini, penulis perlu melampirkan beberapa referensi sebagai bahan pertimbangan. Antara lain:

No	Penulis	Persamaan	Perbedaan
1	Skripsi Rosa Marselina, <i>“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah</i>	1. Metode penelitian kualitatif 2. Terdapat	3. Terdapat perbedaan dalam penelitian Rosa Marselina

2	<p><i>Terhadap Jual Beli Izin Pakai Kios di Pasar Tradisional Km.5 Palembang</i>”, Prodi Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang, 2020.</p> <p>Skripsi Ariska, “<i>Sistem Sewa Menyewa Los Pasar Ujung di Kecamatan Lanrisang Kabupaten Pinran</i>”, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu</p>	<p>persamaan yaitu sama-sama membahas izin pakai</p> <p>1. Metode penelitian kualitatif</p> <p>2. Terdapat persamaan yaitu sama-sama membahas tentang sewa-menyewa los</p>	<p>yaitu berupa kios</p> <p>1.terdapat perbedaan dalam penelitian Ariska yaitu perjanjian sewa-menyewa secara lisan antara pihak pengurus pasar dengan penyewa los.</p>
---	--	--	---

3	<p>Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare, 2019.</p> <p>Skripsi Fauzan Nur, <i>“Analisis Praktik Sewa-Menyewa Lapak Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Pada Pedagang Kaki Lima di Ruko, Banda Aceh”</i>, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2019.</p>	<p>1. Metode penelitian kualitatif</p> <p>2. Persamaan terletak pada akad sewa-menyewa atau <i>ijarah</i>.</p>	<p>1. Terdapat perbedaan dalam penelitian Fauzan Nur yaitu sistem sewa pada penelitian tidak ada kontrak baku yang terjadi dalam sewa-menyewa atau <i>ijarah</i>.</p>
---	---	--	---

G. Kerangka Pemikiran

Sebagai manusia, tidak akan pernah bisa lepas dari kebutuhan akan sandang, pangan, dan papan. Oleh karena itu, manusia membutuhkan pekerjaan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Hakikatnya manusia memiliki hubungan dengan Tuhan, bagi umat Islam yaitu dengan Allah SWT. Hubungan antara manusia dengan Tuhan adalah tentang ibadah, dan hubungan antara manusia adalah tentang hubungan sosial dan ekonomi. Ekonomi Islam mengajarkan untuk selalu melakukan prinsip persatuan, keadilan, tanggung jawab dan memiliki rasa empati sebagai dasar untuk membangun ekonomi Islam.⁷

Dalam kehidupan sehari-hari, orang mungkin bergantung pada orang lain untuk kebutuhan mereka. Karena orang tidak bisa hidup tanpa berinteraksi dengan orang lain. Orang hidup, bermuamalah untuk memenuhi kebutuhan hidup dan membuat kemajuan dalam hidup. Muamalah memiliki banyak bentuk transaksi yang dapat digunakan orang untuk memenuhi kebutuhannya, yang menghasilkan interaksi antar manusia dengan manusia lain.

⁷ Sulaiman Jajuli, *Ekonomi dalam Al-Quran...* h.35

Muamalah adalah suatu kegiatan yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan gaya hidup orang lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.⁸ Salah satu bentuk muamalah adalah sewa atau ijarah. Sewa juga tidak terlepas dari aktivitas manusia dalam kehidupan sehari-hari, yang merupakan aktivitas bisnis yang sering dilakukan oleh manusia. Melalui bisnis perdagangan, akan mendapatkan keuntungan atau profit untuk menjalankan kehidupan.

Dalam sewa, tentu ada kontrak. Kontrak adalah akad yang dibuat antara dua pihak yang saling terikat oleh suatu perjanjian untuk memenuhi kewajiban masing-masing yang telah disepakati sebelumnya.⁹ Jika salah satu atau kedua pihak dalam kontrak tidak memenuhi kewajibannya, mereka dikenai sanksi yang ditentukan sebelumnya dalam kontrak.¹⁰

Perjanjian ini mempunyai akibat hukum, yaitu pada saat perjanjian sewa dilakukan. Juga, jika kontrak sudah berlangsung, pemilik barang berkewajiban untuk memberikan barang kepada penyewa dan memberikan manfaat dari barang atau jasa tersebut, kemudian Penyewa harus membayar sewa.¹¹ *Ijarah* dapat dikatakan

⁸ Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Serang: Media Madani, 2018), h.2

⁹ Darsono, dkk., *Dinamika Produk Dan Akad Keuangan Syariah Di Indonesia*, (Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2017), h.42

¹⁰ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan...* h.65

¹¹ Chairuman Pasar Ribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), h. 52

sah jika memenuhi beberapa rukun dan syarat hukum, rukun tersebut adalah sighthat *al-aqad* atau ijab dan kabul, *al-aqidain*, dua orang yang mengadakan perjanjian antara lain penyewa atau *muajir* dan penyewa *mustajir*, *al-ujra* atau upah/sewa, *al-manafi'* atau sewa.¹²

Syarat *ijarah* adalah bahwa akad *sighthat ijarah* harus berupa pernyataan kehendak dan kesengajaan kedua belah pihak, baik para pihak yang mengadakan akad, baik secara formil maupun dalam bentuk lain, kedua belah pihak yang mengadakan akad harus berakal dan matang untuk menjadi mampu bertindak secara hukum, objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan harta. bukan penggunaan harta itu sendiri, adanya sewa yang dijanjikan akan dibayar oleh penyewa sebagai ganti rugi atau pembayaran atas manfaat yang dinikmatinya.¹³

Sewa guna usaha yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah penyewaan kembali los yang dalam praktek transaksinya adalah jual beli izin penggunaan los yang dilakukan oleh pedagang dengan pengelola pasar. Pada dasarnya, persewaan izin rugi dilakukan antara pedagang dan pengelola pasar, yaitu PD. Kerta Raharja dilakukan untuk mempersilahkan para pedagang menempati

¹² Abu Azam Al-Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2017), h.81

¹³ Harun, *Fiqh Muamalah...* h.124

atau berjualan di stand pasar tradisional Sentiong. Sehingga latar belakang masalah dalam penelitian ini adalah, adanya kasus penyewaan kembali lapak oleh pedagang kepada orang lain untuk berdagang.

Oleh karena itu, penulis mengangkat masalah ini dalam sebuah kajian tertulis untuk mengetahui apakah diperbolehkan dan tidak melanggar hukum Islam dan pandangan hukum Islam terhadap transaksi yang dilakukan oleh masyarakat, apakah sudah sesuai dengan hukum Islam.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah tata cara melakukan penelitian. Adapun penelitian yang penulis lakukan adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian deskriptif dan cenderung menggunakan analisis, proses dan pemaknaan dalam perspektif subjek yang lebih menonjol dalam penelitian kualitatif.¹⁴

¹⁴ Albi Anggito & Johan Setiawan, *metodologi penelitian kualitatif*, (Jawa Barat: CV Jejak, 2018) h. 8

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian lapangan (field research). Untuk mendapatkan data yang diperlukan mengenai Kajian Hukum Islam Tentang Sewa Bukan Milik Pada Los di Pasar Tradisional Sentiong, Kab. Tangerang.

2. Tempat atau Lokasi Penelitian

Tempat atau lokasi merupakan sumber data yang dapat digunakan dalam penelitian. Penelitian ini dilakukan di Pasar Tradisional Sentiong Kecamatan Balaraja Kabupaten Tangerang Provinsi Banten.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif yaitu data yang disajikan dalam bentuk kata-kata bukan berupa angka-angka termasuk dalam hal pengumpulan informasi dengan menggunakan wawancara mendalam yang dilakukan langsung oleh penulis ke Pasar Tradisional Sentiong, Kab. Tangerang

1. Sumber Data

1) Data Primer

Data Primer adalah sumber data yang diperoleh langsung di lapangan.¹⁵ Melalui hasil wawancara dari kepala pasar, pedagang. Sumber utama yang digunakan dalam

¹⁵ Farida Nugrahani, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Penelitian Pendidikan Bahasa*, (Solo: Cakra Books, 2014), h.113.

penelitian ini diambil dari informasi melalui wawancara dengan informan mengenai persewaan izin penggunaan kios di Pasar Tradisional Sentiong Kabupaten Tangerang.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data tambahan yang tidak diambil langsung di lapangan, tetapi dari sumber yang telah dibuat oleh orang lain seperti buku, jurnal, dokumen, foto, dan lain sebagainya.¹⁶

2. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang benar dan sesuai dalam penelitian, penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

- 1) Wawancara atau Interview adalah metode pengumpulan data yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit/sedikit.¹⁷
- 2) Dokumentasi adalah rekaman peristiwa yang dinyatakan dalam bentuk lisan, tertulis, dan tertulis.¹⁸

¹⁶ Jonaedi Efendi dan Jhony Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris...* h.173

¹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung:ALFABETA cv, 2017), h.137.

¹⁸ Albi Anggito dan Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jawa Barat: CV Jejak, 2918), h.145

3. Analisis Data

Analisis data kualitatif adalah metode pengolahan data secara mendalam dengan data dari hasil pengamatan, wawancara, dan literatur. Suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan menjadi hipotesis.¹⁹

4. Pedoman Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, penulis berpedoman pada:

- a. Buku bimbingan penulisan skripsi Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten Tahun 2020.
- b. Dalam penulisan ayat Al-Quran dan terjemahannya, penulis memakai Al-Quran yang dikeluarkan oleh Departemen Agama Republik Indonesia.
- c. Dalam penulisan teks hadits, penulis merujuk kepada kitab-kitab hadits, dan apabila mengalami kesulitan mencari kitab hadits aslinya, maka penulis mengutip dari buku hadits yang ada kaitannya dengan permasalahan yang penulis kaji.

¹⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D...* h.245.

I. Sistematika Pembahasan

Agar lebih sistematis dalam penulisan skripsi, maka perlu disusun sistematika penulisan yang terdiri dari beberapa bagian sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, Bab ini merupakan pendahuluan yang memberikan gambaran umum tentang model penulisan disertasi dasar, yang terdiri dari beberapa bagian, antara lain masalah utama, rumusan masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, struktur, penelitian metode, sistematika pembahasan.

Bab II merupakan uraian tentang teori perjanjian sewa atau ijarah. Hal-hal yang meliputi pengertian sewa atau perjanjian Ijarah, dasar hukum Ijarah, syarat dan ketentuan Ijarah, jenis-jenis Ijarah, penyewaan barang yang disewa, pembatalan dan berakhirnya akad Ijarah, pengembalian sewa, persewaan kios pasar, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan penelitian.

Bab III merupakan bab yang membahas tentang gambaran umum lokasi penelitian, seperti sejarah berdirinya pasar sentiong tradisional, demografi pasar sentiong tradisional, profil

PD. Pasar Kerta Raharja, visi dan misi, struktur kepengurusan dan hal-hal lain yang terkait dengan penelitian ini.

Bab IV menyajikan isi mekanisme sewa lapak, permasalahan yang ada dan analisis dari sudut pandang syariat Islam persewaan los di pasar tradisional Sentiong, Kab. Tangerang.

Bab V berisi kesimpulan dari seluruh pembahasan dalam penelitian ini, yang telah disajikan dalam bentuk bab-bab sebelumnya, proposal dan kesimpulan.