

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Mekanisme Transaksi dalam Praktek Sewa-menyewa Los di Pasar Tradisional Sentiong**

Menurut Ali Fikri sebagaimana dikutip Muhammad Usman Sabir muamalah adalah ilmu pengetahuan yang mengatur pertukaran kekayaan dan manfaat antara manusia melalui perantara kontrak.<sup>1</sup> Sewa-menyewa merupakan pengambilan manfaat pada suatu barang atau jasa dengan melakukan perjanjian yang telah disepakati oleh orang yang menyewa dan orang yang menerima sewa dengan memberikan imbalan tertentu sebagai bayaran atas penggunaan manfaat dengan rukun dan syarat tertentu.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan dengan observasi dan wawancara dengan beberapa responden tentang mekanisme penyewaan los di pasar tradisional sentiong adapun hasil wawancara yang penulis lakukan dengan bapak Bambang Palgunadi, sebagai Branch Manager:

---

<sup>1</sup> Enang Hidayat, *Kaidah Fiqh Muamalah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), h. 6

*“kalo sewa sih dari pedagang langsung ke pemilik, jadi pemilik ini macem-macam ada yang pemilik pada awalnya beli, mereka beli nih beli ke developer terus kemudian mereka menyewakan, ada yang ditempatin sendiri ada yang disewakan, kalo pun ada kios atau los yang belum laku itu nyewanya ke pengelola langsung atau ke developer”<sup>2</sup>*

Dari penjelasan mekanisme diatas dapat penulis tinjau terlebih dahulu dari akad transaksi jual beli dimana jual beli disini bukan jual beli mengenai pemindahan hak milik melainkan mengenai jual beli hak izin pakai los. Dimana los dapat ditempati untuk berdagang apabila sudah memenuhi syarat yang ditentukan.

Sewa-menyewa di pasar tradisional sentiong menggunakan akad *ijarah*, Pengelola pasar telah menerapkan konsep *ijarah* dengan menyewakan lapak atau los bagi para pedagang yang ingin berjualan di pasar tradisional dengan syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan. Pedagang yang ingin menyewa tempat untuk berjualan bisa langsung datang ke kantor pengelola pasar dan harus mengikuti prosedur yang ada. Kesepakatan sewa-menyewa antara pengurus

---

<sup>2</sup> Bambang Palgunadi, Branch Manager, wawancara dengan penulis dikantornya, tanggal 17 Februari 2022

pasar dengan penyewa los yaitu penyewa melapor terlebih dahulu dan kemudian membuat akad *ijarah*.

Perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan merupakan kesepakatan yang diberikan kepada penyewa dengan perjanjian-perjanjian yang telah disepakati, penyewa membayar uang sewa sesuai dengan kesepakatan bersama. Biaya dalam sewa-menyewa los merupakan suatu imbalan atas peminjaman suatu tempat untuk berdagang oleh penyewa. Hal ini serupa dengan wawancara yang dilakukan dengan bapak Bambang Palgunadi, sebagai Branch Manager:

*“ kalo los lima ratus ribu perbulan, setahunnya antara lima jutaanlah ”*<sup>3</sup>

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Bambang Palgunadi, sebagai Branch Manager bahwa biaya sewa menyewa los ditentukan berdasarkan perjanjian yang dilakukan oleh penyewa los dan pengurus pasar. Dalam sewa-menyewa los, tempat yang disewakan bukan untuk dimiliki akan tetapi hanya untuk dinikmati manfaatnya dalam jangka waktu sewa yang sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak.

---

<sup>3</sup> Bambang Palgunadi, Branch Manager, wawancara dengan penulis dikantornya, tanggal 17 Februari 2022

Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan bapak Bambang Palgunadi, sebagai Branch Manager mengenai hal yang terjadi dilapangan mengenai praktek penyewaan kembali los yang disewa oleh pedagang kepada orang lain didapatkan suatu informasi bahwa:

*“los tidak bisa disewakan kembali, kecuali ada pemberitahuan misalnya digantikan, seperti pengontrak tidak bisa mengontrak lagi. Kecuali ada izin dari pemilik, kalo ini (los) mau dioperalih. Kalo diganti bilang saudaranya atau anak buahnya atau bagaimana tergantung penyewa”*<sup>4</sup>

Berdasarkan hal tersebut peneliti melakukan wawancara langsung dengan beberapa pedagang yang menyewa los bukan dari pihak pengelola pasar melainkan dari pedagang lain. Di dapatkan suatu informasi yaitu sebagai berikut:

*“los yang satu beli yang satunya lagi sewa, sewanya sama orang lain bukan sama pihak pasar tapi sewanya dari saudara sih dianya udah gamau jualan lagi jadi disewa ke saya, mau saya beli tapi dianya ga mau jual”*.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Bambang Palgunadi, Branch Manager, wawancara dengan penulis dikantornya, tanggal 17 Februari 2022

<sup>5</sup> Wawancara dengan Pedagang di Pasar Tradisional Sentiong pada tanggal 20 Februari 2022

*“losnya sewa sih sama orang bukan sama pihak pasar soalnya kan los waktu itu ga ada yang kosong kebetulan ada yang mau sewain”<sup>6</sup>*

Pedagang yang menyewakan kembali los merupakan pedagang yang membeli izin pakai los kepada developer yang kemudian disewakan kembali kepada pedagang lain dengan berbagai alasan tertentu. Objek sewa hanya berupa los bukan dengan surat izin pakai los. Jadi, pedagang hanya bisa memakai los untuk digunakan berdagang saja.

Mekanisme praktek sewa-menyewa los yang terjadi pasar tradisional sentiong melibatkan kedua belah pihak yakni antara penyewa los dengan yang menyewa los. Pihak yang menyewa menemui pihak penyewa untuk melakukan perjanjian dengan beberapa kesepakatan diantaranya pembiayaan uang sewa.

Dari hasil wawancara peneliti menyimpulkan bahwa los yang disewakan kembali oleh pedagang kepada orang lain adalah los berdasarkan akad jual beli izin pakai los. Hasil dari wawancara dengan bapak Bambang selaku pengelola pasar bahwa pemilik yang menyewakan kembali los diperbolehkan.

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Pedagang di Pasar Tradisional Sentiong pada tanggal 20 Februari 2022

## **B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Los yang Disewakan Kembali**

Berdasarkan uraian mekanisme praktek transaksi yang dilakukan dapat ditinjau terlebih dahulu dari akad jual beli izin pakai los. Didalam suatu akad terdapat rukun-rukun yang telah ditetapkan oleh syariat Islam. Terdapat tiga rukun akad yaitu para pihak yang berakad yang merupakan penjual dan pembeli, sighthat atau ijab qabul, kemudian barang atau jasa. Adapun syarat sahnya jual beli sebagai berikut:

### 1. Berdasarkan subjeknya

Kedua belah pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli haruslah:

- 1) Berakal atau tidak gila
- 2) Tidak dalam keadaan terpaksa
- 3) Tidak dalam pengampunan atau perwalian
- 4) Baligh atau cukup umur<sup>7</sup>

### 2. Berdasarkan objeknya

Objek dalam jual beli yang dimaksud adalah benda yang menjadi sebab terjadinya perjanjian jual beli

---

<sup>7</sup> Lubis Suhrawadi K, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: SinarGrafika, 2004), h. 129

- 1) Bersih barangnya, bukan merupakan barang haram atau barang najis
- 2) Dapat dimanfaatkan
- 3) Milik orang yang melakukan akad
- 4) Mampu menyerahkan barang<sup>8</sup>

Ditinjau dari syarat sahnya jual beli berdasarkan objeknya bahwa barang yang di perjual belikan tidak diserahkan kepada pedagang karena kepemilikan dari los tersebut tetap milik pengelola pasar. Yang didapatkan oleh pedagang ialah surat izin pakai los, yang dimana pedagang hanya dapat memanfaatkan barang tanpa memiliki kepemilikan utuh terhadap barang tersebut.

Menurut Enang Hidayat milik adalah kekuasaan seseorang berkaitan dengan penggunaan benda-benda yang dimilikinya melalui suatu kontrak tertentu atau memberikan kewenangan kepada orang lain jika ada suatu halangan baik untuk sementara (seperti menyewakan atay meminjamkannya) atau selamanya (seperti menjual atau memberikannya).<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Lubis Suhrawadi K, *Hukum Ekonomi Islam*, ...h. 129

<sup>9</sup> Enang Hidayat, *Kaidah Fiqh Muamalah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), h. 17

Kepemilikan dalam fiqh muamalah secara garis besar dibagi menjadi dua bagian yaitu *al-milk at-tam* atau kepemilikan sempurna dan *al-milk an-naqish* atau kepemilikan yang tidak sempurna, kepemilikan sempurna merupakan suatu kepemilikan yang meliputi benda sekaligus dengan manfaatnya, pemilik memiliki hak mutlak atas kepemilikan tanpa dibatasi oleh waktu. Selain itu, kepemilikan tidak dapat dibatalkan kecuali dengan jual beli, warisan atau wasiat.

Kepemilikan tidak sempurna merupakan kepemilikan hanya satu unsur benda dapat berupa benda atau manfaatnya saja. Hak untuk mengambil keuntungan dari milik orang lain untuk alasan yang dibenarkan oleh unsur-unsur syara'. Sebab-sebab hak milik tidak sempurna yaitu *ijarah*, wakaf, dan hibah. Salah satu yang dimiliki dalam kepemilikan tidak sempurna yaitu hak manfaat atau kepemilikan atas manfaat.<sup>10</sup>

Sehubungan dengan konteks permasalahan yang penulis teliti, jenis kepemilikan yang dimiliki oleh penyewa los adalah kepemilikan tidak sempurna, sebab hanya memiliki manfaatnya saja, hal ini berdasarkan dengan perjanjian yang disepakati bahwa hak milik tempat hanya milik pengelola pasar dan hak manfaat milik

---

<sup>10</sup> Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, ... h.48



penyewa los baik itu penyewaan melalui pihak pengelola pasar maupun melalui orang yang menyewakan kembali los yang di sewa kepada pihak pengelola pasar.

Kepemilikan tidak sempurna termasuk kedalam akad *ijarah*. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>11</sup> Jadi, *ijarah* merupakan mengambil suatu manfaat dari barang atau jasa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan karena yang dimanfaatkan hanya barang atau jasanya dan kepemilikan tetap milik pemilik.

Akad *ijarah* merupakan hak untuk menggunakan barang dengan membayar biaya tertentu dalam waktu tertentu. Akad *ijarah* hukumnya diperbolehkan, sebab memberikan manfaat kepada orang lain ialah kebaikan yang bisa menguntungkan kedua belah pihak.

Sebagaimana Allah SWT. Berfirman:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ  
الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

---

<sup>11</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan...* h.138

“Dan salah seorang dari kedua perempuan itu berkata, Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja pada kita, sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja pada kita ialah yang kuat dan dapat dipercaya.” (QS. Al-Qasas: 26)<sup>12</sup>

Dalam hadis akad *ijarah* juga diperbolehkan yakni diriwayatkan oleh Ibnu Majah, bagaimana dari Ibnu Umar ra., ia berkata:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا  
الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

“Dari Abdullah bin Umar ia berkata, Rasulullah SAW bersabda, “Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya.” (HR. Ibnu Majah)<sup>13</sup>

Dalam setiap pelaksanaan perjanjian akad *ijarah* harus disertai dengan unsur rukun dan syarat yang dipenuhi. Dikarenakan kedua unsur ini adalah hal terpenting dalam sebuah akad *ijarah*. Seperti yang sudah dibahas pada bab sebelumnya yaitu pada bab sebelumnya mengenai rukun dan syarat akad *ijarah*.

Akad *ijarah* bisa sah dengan empat hal. Pertama, *mujir* (yang menyewakan) yang kedudukannya sebagai orang yang memberikan manfaat barang. Kedua, *mustajir* (penyewa) yang kedudukannya sebagai penerima manfaat. Ketiga, *mujar* (barang yang disewakan)

<sup>12</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur’an Agama RI,..... h.389

<sup>13</sup> Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram*,..... h.230

yaitu objek apapun yang berpotensi dapat digunakan dalam jangka panjang. Misalnya rumah, mobil, bangunan, dan sebagainya. Oleh, karena itu, tidak sah menyewakan sesuatu yang tidak tahan lama, seperti makanan dan minuman karena dengan memanfaatkan keduanya, berarti menghilangkan zatnya. Keempat, *ujrah* (upah) yaitu suatu imbalan atas suatu manfaat yang digunakan.<sup>14</sup>

Seperti halnya yang terjadi pada praktik sewa-menyewa los di pasar tradisional sentiong, dimana transaksi harus di sertai dengan ijab qabul yang dilakukan oleh kedua belah pihak, yakni pihak pengelola pasar yang bertindak sebagai *mua'jir* (pihak yang menyewakan) dan pedagang bertindak sebagai *mus'tajir* (pihak penyewa). Pelaksanaan ijab qabul pada akad *ijarah* dilakukan secara tertulis, hal tersebut tidak bertentangan dengan syariah. Hal ini diperjelas pada ketentuan KHES Pasal 296 ayat 2 bahwa "*perjanjian ijarah bisa dilaksanakan menggunakan lisan, tulisan, atau isyarat*".

Objek *ijarah* merupakan manfaat dari menggunakan barang atau jasa. Sebagaimana telah dipaparkan pada bab sebelumnya, bahwa objek yang akan dimanfaatkan juga diketahui kegunaan yang sebenarnya, harus dapat dinilai dan bukan merupakan benda yang

---

<sup>14</sup> Enang Hidayat, *Kaidah Fiqh Muamalah*, .....h.81

dharamkan. Bangunan berupa los merupakan barang yang dipinjamkan oleh pihak pengelola pasar kepada pedagang yang dapat dimanfaatkan sebagai objek *ijarah*.

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 318 ayat 2 menjelaskan bahwa “*Ma’jur (objek) harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syariah*”. Pasal-pasal tersebut menunjukkan bahwa objek berupa manfaat yang digunakan tidak bertentangan dengan syariah, sebab objek *ijarah* adalah bangunan berupa los yang dipakai untuk berjualan atau berdagang di pasar tradisional sentiong, hal tersebut termasuk kedalam pemanfaatan barang yang dapat dimanfaatkan.

Kemudian dalam pembayaran *ujrah* (upah) yaitu berupa imbalan yang nilainya sesuai dengan perjanjian pada awal akad. Besaran biaya yang ditetapkan oleh pihak pengelola pasar ketika akad dan pembayaran sudah sesuai dengan syariah. Sebab apabila tidak dijelaskan ketika akad, maka berarti telah mengambil hak harta orang lain secara *bathil*.

Sebagaimana Allah SWT berfirman:

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

*“wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”*. (QS. An-Nisa:29)<sup>15</sup>

Ayat di atas menyatakan bahwa semua transaksi dalam muamalah diwajibkan atas dasar kesepakatan suka sama suka atau suka rela antara masing-masing pihak, tidak boleh ada paksaan apalagi penipuan. Jika hal ini terjadi, maka dapat membatalkan tindakan atau kontrak perjanjian tersebut. Setiap kontrak dilakukan dengan pertanggung jawaban para pihak secara terbuka. Tidak adanya tipu daya muslihat, segala urusan dan kewajiban masing-masing pihak dinyatakan secara tegas dan jelas dalam perjanjian kontrak.

Ada beberapa ketentuan berdasarkan objek *ijarah* yaitu sebagai berikut:

---

<sup>15</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Agama RI,..... h. 43

- 1) Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang atau jasa.
- 2) Manfaat barang atau jasa harus dapat dinilai
- 3) Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat diperbolehkan (tidak diharamkan)
- 4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
- 5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidaktahuan yang akan mengakibatkan sengketa.
- 6) Spesifikikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- 7) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.<sup>16</sup>

Berkaitan dengan syarat sah *ijarah*, yaitu syarat yang berhubungan dengan manfaat. Para ulama berpendapat syarat-syarat yang berkaitan dengan manfaat termasuk manfaat dari objek yang

---

<sup>16</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

disewakan dapat diketahui dengan jelas.<sup>17</sup> Seperti pada praktek sewa-menyewa los untuk berdagang yang dilakukan oleh pedagang dengan menyewa kepada pihak pengelola pasar. Maka los yang disewa akan dimanfaatkan untuk berdagang di pasar tradisional sentiong.

Dalam *ijarah* keuntungan yang diperoleh penyewa adalah manfaat dari objek yang digunakan yaitu bangunan berupa los untuk berdagang, sedangkan dari pemberi sewa adalah berupa imbalan atau upah atas objek tersebut, sedangkan keuntungan dari segi akhirat kedua belah pihak melakukan tolong menolong dalam transaksi *ijarah*.

Dalam prakteknya sewa-menyewa los yang disewakan kembali oleh pedagang kepada pihak lain atau pihak ketiga. Berdasarkan hasil wawaancara dengan pihak pengelola pasar bahwa apabila bangunan los yang disewa tidak dapat disewakan kembali oleh pihak penyewa, kecuali ada pemberitahuan misalnya digantikan, seperti pengontrak tidak bisa mengontrak lagi. Maka dalam transaksi tersebut diperbolehkan apabila ada pemberitahuan

---

<sup>17</sup> Enang Hidayat, *Kaidah Fiqh Muamalah*, .....h.92

kepada pihak pengelola bahwa kontrak sewa akan diteruskan oleh pihak lain dengan alasan tersebut.

Menurut mazhab Imam Syafi'i dan Hanbali, boleh apabila barang yang disewa sudah *qabd* (sudah ada ditangan pihak penyewa aqadnya sudah selesai) maka boleh bagi pihak penyewa menyewakan kembali barang yang disewa kepada orang lain. Hukumnya boleh jika barang sudah diterima karena akad *ijarah* atau sewa-menyewa itu seperti jual beli.<sup>18</sup>

Menurut Ustadz Dr. Oni Sahroni yaitu anggota Dewan Syariah Nasional MUI, penyewa boleh menyewakan kepada pihak lain selama diizinkan oleh si pemilik. Jika belum diketahui izin atau persetujuan tersebut, penyewa harus mengonfirmasi kepada pemilik agar sewa tersebut atas lapang dada dan keridhaan semua pihak. Jika penyewa menyewakan kepada pihak lain tanpa izin atau persetujuan pihak pemilik dan tidak ada perjanjian atau kesepakatan boleh menyewakan kepada pihak lain, pihak penyewa tidak diperbolehkan menyewakan kepada pihak lain.<sup>19</sup> Dalam praktek sewa los, pedagang melakukan perjanjian sewa dengan pihak pengelola pasar.

---

<sup>18</sup> Sidaq, *Penjelasan Hukum Tentang Menyewakan Barang Yang Disewa*, <http://www.laduni.id/post/amp/47353/penjelasan-hukum-tentang-menyewakan-barang-yang-disewa>, diakses pada 21 mei 2022

<sup>19</sup> Nashih Nashrullah, *Menyewakan Kembali Barang Sewaan Kepada Orang Lain*, <http://m.republika.co.id/amp/qmbehr320>, diakses pada 21 mei 2022



Dalam perjanjiannya, disebutkan sebagai hak sewayang tidak boleh dipindah tangankan, disewakan, maupun diperjual belikan.

Berdasarkan analisis hukum ekonomi syariah yang telah penulis uraikan diatas maka dalam sewa menyewa los yang disewakan kembali pada Pasar Tradisional Sentiong menurut syariat tidak dapat dikatakan sah karena melanggar komitmen terhadap perjanjian.