BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI STAN PASAR TRADISIONAL DI LAHAN PEMERINTAH

Urusan dagang termasuk masalah adat yang berlaku sejak dahulu kala sebelum Islam. Islam memberikan pengarahan, melarang yang merusak dan meneruskan yang baik. Pada dasarnya transaksi jual beli itu bersifat mengikat. Apabila transaksi tersebut telah ada *ijab* dan *qabul* antara penjual dan pembeli, maka transaksi tersebut telah mengikat dan wajib dilaksanakan oleh pembeli dan penjual.

Dalam melaksanakan jual beli, manusia telah diberi keleluasaan untuk menjalankannya. Keleluasaan itu bukan berarti semua cara dapat dikerjakan. Untuk menjamin keselarasan dan keharmonisan dunia perdagangan (jual beli) dibutuhkan kaidah-kaidah yang mengaturnya sebagaimana firman Allah dalam surat An Nisaa' Ayat 29 yang berbunyi:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ

تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡ

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu degan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.[67]

Dalam ayat tersebut diatas juga terkandung ajaran-ajaran bahwa salah satu upaya yang dapat ditempuh dalam rangka memanfaatkan fasilitas hidup yang disediakan oleh Allah di bumi ini adalah usaha perdagangan.

Dengan adanya tuntutan tersebut, maka setiap perdagangan ataupun pembeli yang beragam Islam dan memiliki tuntutan-tuntutan yang jelas, berkewajiban mentaati hukum dengan baik.

Sebagai salah satu bentuk kebiasaan jual beli yang mulai tumbuh dan berkembang dalam komunitas muslim. Jual beli stan pasar tradisional di lahan Pemerintah menjadi pembahasan yang sangat penting untuk diteliti dan kemudian dikaji dalam hukum Islam.

Sedangkan motivasi terjadinya jual beli stan Podomoro di Jl. Dukuh Bulak Banteng Surabaya adalah pihak pembeli memiliki harapan bahwa stan pasar Podo Moro tersebut prospek kedepannya menguntungkan sehingga pembeli berekspektasi mendapatkan keuntungan lebih dari penjualan barang dagangannya di masa yang akan mendatang karena masyarakat disitu menganggap bahwa beberapa tahun kedepan pasar tersebut akan ramai penjual.

---

[67] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 122.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kemudian untuk mengkaji pelaksanaan jual beli hak stan pasar Podo Moro di atas, maka akan dianalisis melalui beberapa tahapan sebagai berikut:

A. Dari Segi Subyek Jual Beli

Syarat orang yang berakad

Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus memenuhi syarat:

a. Berakal, yakni jual beli yang dilakukan oleh anak kecil yang belum baligh dan orang gila, hukumnya tidak sah. Adapun anak kecil yang sudah mumayiz, menurut ulama Hanafiyah, apabila akad yang dilakukan membawa keuntungan bagi dirinya, seperti menerima hibah, wasiat, dan sedekah, maka akadnya sah. Sebaliknya, apabila akad itu membawa kerugian bagi dirinya, seperti meminjamkan hartanya kepada orang lain, mewakafkan, atau menghibahkan, maka tindakan hukumnya ini tidak boleh dilaksanakan. Apabila transaksi yang dilakukan anak kecil yang telah mumayiz mengandung manfaat dan mudharat sekaligus. Seperti jual beli, sewa menyewa, dan perserikatan dagang, maka transaksi ini hukumnya sah, jika walinya mengizinkan. Dalam kaitan ini, wali anak kecil yang telah mumayyiz itu benar-benar mempertimbangkan kemaslahatan anak kecil itu.

b. Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda. Artinya seseorang tidak dapat bertindak sebagai penjual dan sekaligus pembeli dalam waktu yang bersamaan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Dengan kehendaknya sendiri.[68] Jadi bahwasannya orang yang melakukan akad itu haruslah dengan syarat rela sama rela antara penjual yang melepas keridhaan (suka sama suka)

لَا تَأْكُلُوٓا۟ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ

(النساء: 29)

Artinya: Jangan kamu makan harta yang ada diantara kamu dengan jalan bathil, melainkan dengan jalan jual beli suka sama suka. (Q.S. an-Nisa': 29)[69]

d. Keadaanya tidak *mubaz|ir* (pemboros) karena harta orang yang *mubazir* itu di tangan walinya.[70]

فِيهَا وَٱرْزُقُوهُمْ قِيَٰمًا لَّكُمْ ٱللَّهُ جَعَلَ ٱلَّتِىٓ أَمْوَٰلَكُمُ ٱلسُّفَهَآءَ تُؤْتُوا۟ وَلَا

(النساء:5)

Artinya: Janganlah kamu serahkan harta orang-orang bodoh itu kepadanya, yang mana Allah menjadikan kamu pemeliharanya, berilah mereka dan hartanya itu (yang ada di tangan kamu) (Q.S. an-Nisa': 5)[71]

Sedang menurut penulis dari segi subjek tidak ada penyimpangan dalam melakukan ijab qabul ataupun penyimpangan dari hukum Islam, karena penjual dan pembeli sudah sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dari hukum Islam.

---

[68] Sulaiman Rasyid, *Fiqih Islam*,(Bandung, Sinar Baru Algensindo, 2007), 279.
[69] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 65.
[70] Sulaiman Rasyid, *Fiqih Islam*, 279.
[71] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 61.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Dari Segi Obyek Jual Beli

Dari segi objeknya, objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud dan benda yang tidak berwujud , yang bergerak maupun benda yang tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar. Syarat objek yang diperjualbelikan adalah sebagai berikut:

Barang yang diperjualbelikan harus ada ,barang yang diperjualbelikan harus dapat diserahkan, barang yang diperjualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai/harga tertentu , barang yang diperjualbelikan harus halal, barang yang diperjualbelikan harus diketahui secara jelas oleh pembeli, kekhususan barang yang dijual belikan harus diketahui, penunjukan dianggap memenuhi syarat langsung, dan barang yang dijual harus ditentukan secara pasti pada waktu akad. Jual beli dapat dilakukan terhadap barang yang terukur menurut porsi, jumlah, berat, atau panjang, baik berupa satuan atau keseluruhan, barang yang ditakar atau ditinbang sesuai jumlah yang ditentukan ,sekalipun kapasitas dari takaran dan timbangan tidak diketahui, dan satuan komponen dari barang yang dipisahkan dari komponen lain yang telah dijual.[72]

[72] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syaria,* (Jakarta: kencanaprenada media group, 2012), 102.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Cara Melakukan Penyerahan Stan Pasar Podomoro:

Bagi pihak penjual dua kewajiban utama yaitu:

a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan.

b. Menanggung kenikmatan tentram atas barang yang diperjual belikan tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari penjual kepada pembeli.[73]

عَنْ حَكِيْمِ بْنِ حَزْمٍ قَالَ يَارَسُوْلَ اللهِ يَأْتِيْنِ الرَّجُلُ فَيُرِيْدُ مِنِّى الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِى أَفَابْتَاعِهِ لَهُ مِنَ السُّوْقِ؟ فَقَالَ لاَ تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ (رواه أبو داود)

Artinya: "Diriwayatkan dari Hakim Ibn Hazim yang bertanya kepada Nabi SAW "Ya Rasulullah telah datang kepadaku seorang laki-laki kemudian laki-laki itu menghendaki untuk membeli sesuatu yang tidak ada padaku, maka apakah saya harus membeli dari pasar untuk dijual kepada laki-laki tersebut? Nabi menjawab janganlah kamu menjual kepada laki-laki tersebut? Nabi menjawab janganlah kamu menjual sesuatu yang tidak ada padamu." (H.R. Abu Dawud).

Pemkot mengizinkan LKMK untuk memanfaatkan lahan lahan dikategorikan sebagai pembolehan yang bersifat khusushanya sebatas lisan, dan menurut para ulama fikih,[74] tidak dibolehkan memindahkan manfaat kepada orang lain. Menurut mereka kebolehan memanfaatkan sesuatu yang dimiliki seseorang, menghendaki bahwa hanya dialah yang dibolehkan

[73] R. Subekti, *Aneka Perjanjian,*(Bandung: PT. Citra Aditya, 1989), 8-9.
[74] Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*,28.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memanfaatkannya, dan itupun sebatas kebolehan yang diberikan pemiliknya. Oleh sebab itu, ia tidak boleh memberikan apalagi menjual manfaat benda itu kepada orang lain. Karena hal itu diluar kebolehan yang dimilikinya, serta benda dan manfaatnya itu bukan miliknya secara utuh dan sempurna.

Menurut hemat penulis dari uraian di atas dan dalil-dalil yang menguatkannya dari segi cara melakukan penyerahan stan pasar, jelaslah jual beli ini tidak diperbolehkan. Karena penjual bukanlah pemilik sah lahan yang di jual sehingga dia tidak bisa menyerahkan secara fisik. Penjual hanya menyerahkan bangunan stan pasarnya saja yang berarti manfaatnya bangunannya saja. Sedangkan dalam jual beli menurut Islam obyek jual beli atau barang yang dapat diperjual belikan adalah milik penuh penjual dan barang itu merupakan kesatuan yang utuh, tidak terpisah antara fisik dan manfaatnya.

Dalam jual beli stan pasar Podo Moro terlihat sangat merugikan pembeli karena jika sewaktu-waktu Pemkot mempunyai program pembangunan dan mengambil lagi untuk memanfaatkan lahan tersebut maka pembeli harus pergi padahal dia sudah membeli dengan harga tinggi. Sedangkan penjual tidak mungkin akan mengembalikan uang sebanyak itu pada pembeli.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

C. Dari Segi Cara Melakukan Akad (Ijab Qabul)

Di samping rukun, syarat akad juga harus terpenuhi agar akad itu sah. Adapun syarat syarat itu adalah: [75]

a. Syarat adanya sebuah akad,(*Syarth Al-In-Iqod*). Syarat adanya akad adalah sesuatu yang mesti ada agar keberadaan suatu akad diakui syara', syarat ini terbagi menjadi dua, yaitu syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum adalah syarat yang harus ada pada setiap akad. Syarat umum ada tiga yaitu a). Syarat –syarat yang harus dipenuhi pada lima rukun akad, yaitu *shighat* ,objek akad *ma'qud alaih* , para pihak yang berakad (*aqidain)*, tujuan pokok akad dan kesepakatan. b) akad itu bukan akad yang terlarang, seperti mengandung unsur *khilaf* atau pertentangan, dilakukan di bawah *ikrah* atau paksaan *tagrir* atau penipuan, dan *ghubn* atau penyamaran.c) akad itu harus bermanfaat. Adapun syarat khusus adanya sebuah akad adalah syarat tambahan yang harus dipenuhi oleh suatu akad khusus seperti adanya saksi dalam akad.

b. Syarat sah akad. Secara umum para fukaha , menyatakan bahwa syarat sahnya akad tidak terdapatnya lima hal perusak sahnya(*mufsid*) dalam akad yaitu, ketidakjelasan jenis yang menyebabkan pertengkaran (*al-jialah*), adanya paksaan(*ikrah*), membatasi kepemilikan terhadap suatu barang *(taufiq*), terdapat unsur tipuan (*gharar*), terdapat bahaya dalam pelaksanaan akad (*dharar*).

---

[75] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syaria,* 74-75.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Syarat berlakunya (*nafidz*) akad. Syarat ini bermaksud berlangsungnya akad tidak tergantung pada izin orang lain. Syarat berlakunya sebuah akad yaitu: a) adanya kepemilikan terhadap barang atau adanya otoritas (*al-Wilayah*) untuk mengadakan akad, baik secara langsung ataupun perwakilan. b) pada barang atau jasa tersebut tidak terdapat hak orang.

d. Syarat adanya kekuatan hukum (*luzum abad*) suatu akad baru bersifat mengikat apabila ia terbebas dari segala macam hak *khiyar* (hak untuk meneruskan atau membatalkan transaksi.

Syarat dari sahnya suatu perjanjian ialah adanya suka sama suka diantara dua orang atau lebih yang berjanji itu, seperti disebutkan dalam ayat, "*an taradin minkum*" (atas dasar suka sama suka diantara kamu). Sedangkan mengenai ijab qabul, tidak ada nashnya tersendiri, karena sudah merupakan unsur yang mutlak dari perjanjian (akad) itu, yang sudah seharusnya ada unsur ijab dan qabul itu, secara lisan ataupun tertulis.

Maka semua pekerjaan atau ucapan yang telah dianggap akad oleh masyarakat menjadi akad yang diharuskan oleh Allah untuk ditepatinya kecuali kalau menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal.

Sedang menurut penulis dari segi melakukan ijab qabul ada penyimpangan dalam melakukan ijab qabul ataupun penyimpangan dari hukum Islam, karena pembeli dalam melakukan ijab qabul tidak menyatakan stan yang di jual, bahwasanya maksud stan yang dijual tersebut adalah hanya bangunannya saja dan tidak beserta tanahnya, sehingga disitulah menimbulkan ketidakjelasan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

didalam akad sesuai dengan syarat sahnya akad yaitu ketidakjelasan jenis yang menyebabkan pertengkaran (*al-jialah*).

Dalam jual beli stan pasar ini tidak diperbolehkan dalam hukum Islam karena banyak terjadi penyimpangan-penyimpangan. Dan jual beli stan ini lebih banyak mudharatnya daripada manfaatnya, hal ini sangat merugikan pembeli. Karena seharusnya barang yang diterima pembeli adalah kesatuan utuh tidak terpisah antara bangunan stan pasar beserta tanahnya. Itu tidak dapat dipenuhi penjual karena penjual telah menjual secara kongkrit barang yang tidak dimiliki. Dan segala resiko dari jual beli tersebut hanya ditanggung oleh pembeli.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id