BAB IV

KESESUAIAN HUKUM SEWA LAHAN PINJAMAN DI PASAR PAGI TUGU PAHLAWAN SURABAYA MENURUT HUKUM ISLAM

Dalam menjalankan bisnis, satu hal yang sangat penting adalah masalah akad (perjanjian). Akad sebagai salah satu cara untuk memperoleh harta dalam syariat Islam yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-sehari.[1] Sebagai salah satu contoh adalah akad yang terjadi antara pedagang lama dan penyewa, yakni akad ijarah.

Dalam praktiknya yang telah diuraikan pada bab III, akad yang terjadi pada perpindahan pengguna lahan pinjaman adalah akad jual beli, hibah dan ijarah. Pada penelitian ini yang diteliti adalah yang menggunakan akad ijarah. Mengenai proses sewa menyewa lahan pinjaman telah diuraikan penulis pada bab III, yaitu calon penyewa mengetahui bahwa lahan pedagang lama kosong tidak terpakai. Maka dari itu penyewa menyatakan keinginannya menyewa lahan pinjaman. Setelah pedagang lama membolehkan lahannya untuk disewa, penyewa membayar uang sewa kepada pedagang lama. Kemudian pedagang lama menyerahkan lahan yang dimaksud kepada penyewa.

Secara umum ijarah merupakan suatu perjanjian untuk menjual manfaat atas suatu barang dengan diganti oleh pembayaran dalam tenggang waktu yang telah ditentukan, karena akad ijarah adalah penjualan manfaat, maka mayoritas ahli fikih tidak membolehkan menyewakan pohon untuk menghasilkan buah

[1] Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah, (Jakarta: Kencana, 2013), 71.

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

karena buah adalah barang. Sedangkan ijarah adalah menjual manfaat suatu barang dan bukan barang itu sendiri.[2]

Sewa lahan pinjaman ini terjadi antara pedagang lama dengan penyewa sebagai calon pengganti pedagang lama. Lahan yang menjadi obyek sewa dalam penelitian ini adalah jalan raya utama yang merupakan jalan milik umum yang dikuasai oleh negara. Akibat dari letak jalan ini di area Kelurahan Krembangan, jadi jalan ini dalam pantauan Kelurahan Krembangan, namun Pemerintah Kota Surabaya yang berhak memberikan izin pengalihan fungsi dari penggunaan jalan umum.[3]

Dilihat dari Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 10 Tahun 2000 Tentang Ketentuan Penggunaan Jalan pasal 8 ayat (1); Penggunaan jalan untuk keperluan tertentu diluar fungsi sebagai jalan dan penyelenggaraan kegiatan yang patut diduga dapat mengganggu keselamatan, keamanan serta kelancaran lalu lintas hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin.[4] Peraturan tersebut menyebutkan bahwa harus memperoleh izin jika ingin mengalihkan fungsi jalan. Di sini Paguyuban telah memenuhi syarat dengan mengajukan surat izin mengalihkan fungsi lahan.

Selain itu pada pasal 8 ayat (3); Apabila pengguna jalan tidak sampai mengakibatkan penutupan jalan, Kepala Daerah menempatkan petugas yang ditunjuk untuk menjaga keselamatan dan mengatur kelancaran lalu lintas. Peraturan tersebut menyebutkan syarat dialihkannya fungsi sebagian jalan yang

---

[2] Wahbah al-Zuhaili, Fiqih Islam wa Adillatuhu, Abdul Hayyie al-Kattani,dkk, Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 388.
[3] Anang Wahyudi, Wawancara, Surabaya, 23 Juni 2015.
[4] Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 10 Tahun 2000 Tentang Ketentuan Penggunaan Jalan.

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

tidak sampai mengakibatkan penutupan jalan adalah penempatan petugas yang ditunjuk oleh Kepala Daerah untuk menjaga keselamatan dan mengatur kelancaran lalu lintas.[5] Di sini petugas yang ditunjuk oleh Kepala Daerah adalah Satuan Polisi Pamong Praja, yang mempunyai hak menertibkan Pasar Pagi Tugu Pahlawan agar aman terkendali.

Setelah izin pengalihan fungsi jalan ini disetujui oleh walikota Surabaya. Menurut hasil wawancara peneliti terhadap pengguna jalan yang melewati Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya, banyak dari masyarakat Surabaya yang tidak setuju, oleh karenanya mereka melayangkan protes melalui surat kabar di kolom surat pembaca. Menurut mereka kebijakan ini, yakni kebijakan diperbolehkannya Pasar Pagi Tugu Pahlawan mengganggu kelancaran lalu lintas pengguna Jalan Pahlawan dan Jalan Kebon Rojo.

Selain protes yang dilayangkan masyarakat, beberapa jurnalis juga mengkaji adanya Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya dengan mengeluarkan artikel di surat kabar atas hasil observasinya, seperti yang dimuat di koran harian Jawa Pos, Senin 31 Mei 2010:

> Tidak mudah menata Pedagang Kaki Lima di kawasan Tugu Pahlawan, meski mendapat Toleransi boleh membuka dagangan hingga pukul 10.00 WIB. Banyak pedagang yang nekat berjualan melebihi batas waktu yang disepakati. Kondisi itu kerap dikeluhkan pengguna jalan lantaran pedagang memakan badan jalan dan menimbulkan kemacetan jalan. Selain itu, pembeli memarkir kendaraan seenaknya.[6]

Pada bab ini, peneliti akan menganalisis praktik sewa menyewa lahan di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya secara garis besar dari beberapa segi, yaitu:

---

[5] Ibid,.

[6] Dony Rachmawan, Pembinaan Dinas Koperasi UMKM Pemerintah Kota Surabaya Terhadap Pedagang Kaki Lima (PKL) Lapangan Karah Kota Surabaya. Skripsi—UPN "Veteran" Jawa Timur, 2010, 3.

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

A. Akad ijarah

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pelaku sewa lahan pinjaman pinjaman di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya dalam praktiknya mereka mengunakan akad secara lisan. Akad secara lisan tersebut hanya dilakukan oleh kedua belah pihak saja yakni pihak pedagang lama dan penyewa tanpa mendatangkan saksi sebagaimana lazimnya suatu perjanjian. Serta salah satu dari tiga transaksi yang terjadi tidak ada tanda bukti hitam di atas putih untuk menguatkan perjanjian. Sehingga perjanjian tersebut hanya mengandalkan kepercayaan saja, dengan demikian sangat memungkinkan terjadinya wanprestasi yang menimbulkan perselisihan di kemudian hari.

Hal ini bertentangan dengan asas mu'amalah, yakni asas ketercatatan. Sesuai dalam firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 282:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيۡنٍ إِلَىٰٓ أَجَلٖ مُّسَمّٗى فَٱكۡتُبُوهُۚ وَلۡيَكۡتُب بَّيۡنَكُمۡ كَاتِبُۢ بِٱلۡعَدۡلِۚ وَلَا يَأۡبَ كَاتِبٌ أَن يَكۡتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ ٱللَّهُۚ ...

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya.[7]

Ayat di atas menganjurkan kepada pelaku akad untuk mencatat setiap transaksi yang dilakukan. Pencatatan ini selain sebagai bukti yang dapat memperkuat adanya perjanjian juga dapat sebagai daftar transaksi. Namun meskipun tidak ada bukti yang menguatkan perjanjian mereka. Mereka dapat mengandalkan saling percaya dan rela.

[7] Departemen Agama RI, al-Quran dan Terjemah, (Solo: Tiga Serangkai, 2007), 48.

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

Menurut Ahmad Azhar Basyir dalam bukunya yang berjudul Asas-Asas Muamalat menyebutkan, bahwa sighat akad (ijāb dan qābul) dapat dilakukan secara lisan, tulisan, atau isyarat yang memberi pengertian jelas tentang adanya ijāb dan qābul, dan dapat juga berupa perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam pelaksanaan ijāb dan qābul.[8]

Uraian di atas menunjukkan bahwa bentuk akad yang digunakan dalam sewa lahan pinjaman di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya adalah boleh, meskipun hanya memakai akad secara lisan.

B. Pelaku ijarah

Dalam akad ijarah, pelaku akad terdiri dari orang yang menyewakan (musta'jir) dan penyewa (muajjir). Pada penelitian ini yang menyewakan lahan adalah pedagang lama dan penyewa, yaitu calon pedagang pengganti pedagang lama. Dalam hukum Islam syarat dari kedua belah pihak yang melakukan akad adalah:

1. Berakal, yakni agar dapat mengetahui manfaat barang dan biaya sewa dengan tujuan dapat mencegah perselisihan yang akan timbul dikemudian hari. Jadi, apabila orang gila atau anak kecil membuat akad, maka akad dianggap tidak sah.

[8] Ahmad Azhar Basyir, Asas-Asas Hukum Mualamat (Hukum Perdata Islam), (Yogyakarta: UII Press, 2000), 65.

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

2. Memiliki tingkat kecakapan hukum yang disebut tamyiz. Namun jika pelaku belum cakap hukum, maka akad dapat sah jika mendapatkan persetujuan walinya.[9]
3. Masing-masing pihak rela untuk melakukan akad ijarah, maksudnya apabila di dalam akad ijarah itu terdapat unsur keterpaksaan maka akad yang dibuat tidak sah.[10] Seperti halnya jual beli, sebagaimana yang tertuang pada hadith di bawah ini:

عَنْ أَبِي سَعِيْدٍ الْخُدْرِيِّ يَقُوْلُ: قَالَ رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيهِ وَ سَلَّمَ إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه ابن ماجه)

> Dari Abu Sa'id al-Khudri (dilaporkan bahwa) ia berkata: telah bersabda Rasulullah Saw "Sesungguhnya jual beli itu berdasarkan perizinan timbal balik. (HR Ibnu Majah).[11]

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis di lapangan bahwa kedua belah pihak yang berakad, yakni pedagang lama dan penyewa dalam praktik sewa menyewa lahan di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya sesuai dengan ketentuan yang ada dalam syariat Islam, karena kedua belah pihak pelaku ijarah telah memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh hukum Islam tetang ijarah.

C. Obyek ijarah

Pada bab III telah dijelaskan bahwa dalam praktik sewa menyewa lahan pinjaman di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya yang menjadi obyek sewa

---

[9] Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah; Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), 108.
[10] Chairuman Pasaribu et al., Hukum Perjanjian dalam Islam, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 54.
[11] Al-Hafiz} Abi>'Abd Allah Muhammad ibn Yazid al-Qazwayni, Sunan ibn Majah, Kitab al-Tijārat, Bab al-Khiyar, , (Beirut: al-Kutub al-'Ilmiyah, tt), 737.

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

adalah lahan pinjaman dari pemerintah Kota Surabaya yang terletak di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya. Lahan tersebut disewakan dengan tujuan pengambilan manfaat pemakaian lahan untuk tempat berdagang. Dalam hukum Islam ketentuan obyek ijarah adalah sebagai berikut:

a. Bernilai dan dapat diambil manfaatnya.
b. Dapat diserahkan oleh pemiliknya, maka tidak sah menyewakan barang yang bukan miliknya.
c. Mubah, yaitu dibolehkan oleh shara'.
d. Manfaat itu harus diketahui jenis, ukuran dan sifatnya dengan tujuan menghindari ketidakjelasan (gharar) sehingga menghalangi sahnya akad.[12]

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di lapangan, apabila lahan tersebut dianalisis dari Hukum Islam, maka praktik sewa menyewa lahan di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya belum memenuhi syarat sah ijarah. Hal ini berkaitan dengan kepemilikan obyek ijarah.

Dilihat dari letak administratif, lahan di Pasar Pagi Tugu Pahlawan menggunakan jalan raya utama yang merupakan jalan milik umum yang dikuasai oleh negara. Akibat dari letak jalan ini di area Kelurahan Krembangan Selatan, jadi jalan ini dalam pantauan Kelurahan Krembangan, namun Pemerintah Kota Surabaya yang berhak memberikan izin pengalihan fungsi dari penggunaan jalan umum, seperti jalan yang dipakai oleh Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya.[13]

---

[12] Wahbah al-Zuhaili, Fiqih Islam wa Adillatuhu …, 409.
[13] Anang Wahyudi, Wawancara, Surabaya, 23 Juni 2015.

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

Jika praktik sewa ini dilakukan oleh pedagang lama dan penyewa, di mana pedagang lama sebagai pihak yang menyewakan bukanlah pemilik sah dari lahan tersebut, karena pedagang lama hanya mempunyai hak pakai saja. Jika ia ingin pindah dari lahan ini harusnya ia menyerahkan kembali kepada pengelola untuk dicarikan pedagang baru yang ingin menempati lahan kosong tersebut. Karena awalnya pedagang lama memakai lahan ini tanpa adanya proses sewa lahan kepada Pemerintah Kota Surabaya.

Menyewakan benda yang bukan miliknya, seperti yang terjadi pada sewa lahan pinjaman di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya adalah dilarang oleh hukum Islam, seperti halnya dengan jual beli. Sesuai dengan hadith berikut ini:

حَدَّثَنَا أَحْمَدُ بْنُ مَنِيعٍ, حَدَّثَنَا إِسْمَعِيلُ بْنُ إِبْرَاهِيمَ حَدَّثَنَا أَيُّوبُ حَدَّثَنَا عَمْرُو بْنُ شُعَيْبٍ قَالَ: حَدَّثَنِي أَبِي, عَنْ أَبِيهِ, حَتَّى ذَكَرَ عَبْدَ اللَّهِ بْنَ عَمْرٍو, أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: لَا يَحِلُّ سَلَفٌ وَبَيْعٌ. وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ. وَلَا رِبْحُ مَا لَمْ يُضْمَنْ. وَلَا بَيْعُ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ.

> Telah menceritakan kepada kami Ahmad bin Mani' telah menceritakan kepada kami Isma'il bin Ibrahim telah menceritakan kepada kami Ayyub telah menceritakan kepada kami 'Amru bin Shu'ayb ia berkata: Telah menceritakan kepadaku ayahku, dari ayahnya, hingga ia menyebut 'Abdullah bin 'Amru bahwa Rasulullah saw. bersabda: "Tidak halal menjual dan meminjamkan, tidak pula dua syarat dalam satu jual beli dan tidak halal laba terhadap barang yang tidak dapat dijamin (baik dan buruknya), serta tidak halal menjual apa yang tidak kamu miliki. (HR. Imam yang Lima. Hadith ini sahih menurut al-Tirmidhi, Ibn Khuzaimah, dan al-Hakim). [14]

Hadith di atas menyebutkan, bahwa jika barang dagangan bukan milik pribadi, maka tidak berhak untuk menjualnya. Hal ini berlaku juga pada sewa

[14] Al-Tirmidhi, al-Jami' al-Shahih; Sunan al-Tirmidhi, (Beirut: dar al-Kutub al-'Ilmiyah, 1994), 16-17.

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

menyewa yang terjadi di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya. Jika barang ini bukan milik pedagang lama, maka ia tidak berhak menyewakan kepada orang lain.

Dalam firman Allah juga disebutkan larangan memakan harta yang bukan milik pribadi, yang tertuang dalam surat al-Nisa' ayat 29.

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ ...

> Hai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar) ....[15]

Ayat di atas menjelaskan tentang larangan mengambil harta orang lain dengan jalan batil. Bila ayat di atas dikaitkan dengan sewa lahan pinjaman yang terjadi di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya. Pedagang lama sebagai pihak yang menyewakan tidak berhak untuk menyewakan lahan tersebut kepada penyewa, karena ia hanya meminjam kepada pemerintah Kota Surabaya dengan demikian ia telah mengambil hak yang bukan miliknya.

Pihak yang dirugikan dengan adanya praktik sewa ini adalah penyewa, karena sebenarnya ia dapat meggunakan lahan kosong yang ditinggalkan pedagang lama tanpa menyewa kepada pedagang lama. Hal ini dikarenakan ketidaktahuan pengelola terhadap praktik yang dilakukan oleh pedagang lama.

Dari pihak Kelurahan Krembangan Selatan menyayangkan adanya praktik sewa ini, karena lahan yang awalnya dipinjamkan kepada pedagang untuk berdagang namun disewakan kepada orang lain.[16]

---

[15] Departemen Agama RI, Al-qur'an dan ..., 83.
[16] Anang Wahyudi, Wawancara, Surabaya, 4 Juni 2015.

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

Dari hasil analisis peneliti yang telah diuraikan di atas, yang menjadi pokok permasalahan adalah menyewakan lahan pinjaman, jadi lahan ini bukan milik pihak yang menyewakan, yaitu pedagang lama. Namun pedagang lama memilikinya hanya sebatas pemakaian untuk berdagang saja, seperti yang tertuang dalam surat perizinan yang diajukan kepada yang meminjamkan, yaitu pihak pemerintah Kota Surabaya. Dengan demikian kesesuaian hukum sewa lahan pinjaman yang terjadi di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya menurut hukum Islam tidak sah. Karena obyek yang disewakan merupakan barang pinjaman dari pemerintah Kota Surabaya.

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