

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia memerlukan hukum untuk mengatur hubungan antara manusia dengan manusia, manusia dengan alam sekitarnya, dan manusia dengan Tuhannya. Dengan mengikuti ketentuan hukum, manusia memperoleh ketentraman dan kenyamanan serta kebahagiaan dalam hidupnya.<sup>1</sup> Tanpa hukum, dalam pergaulan dan hubungan antar manusia akan timbul kekacauan ibarat lalu lintas di jalan raya tanpa rambu-rambu.<sup>2</sup> Fungsi hukum, dinyatakan dalam al-Qur'an, surat an-Nisā ayat 105:

إِنَّا أَنْزَلْنَا إِلَيْكَ الْكِتَابَ بِالْحَقِّ لِتَحْكُمَ بَيْنَ النَّاسِ بِمَا أَرَاكَ اللَّهُ ...

*“Sesungguhnya Kami telah menurunkan Kitab kepadamu dengan membawa kebenaran, supaya kamu dapat menetapkan hukum kepada manusia dengan apa yang telah Allah wahyukan kepada-mu...”*<sup>3</sup>

Dengan kata lain, tujuan hukum Islam adalah untuk kemaslahatan hidup manusia, baik rohani maupun jasmani, individu dan sosial. Kemaslahatan ini tidak hanya untuk kehidupan di dunia saja tetapi juga untuk kehidupan yang kekal di akhirat kelak. Menurut al-Syatibi dalam konsep *maqāṣid syarīah*-nya, kemaslahatan manusia dapat terealisasi apabila lima unsur pokok dalam kehidupan manusia dapat diwujudkan dan dipelihara, yaitu agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Dalam kerangka ini, al-Syatibi membagi *maqāṣid* menjadi tiga tingkatan, yaitu *ḍanūriyat*, *hājjiyyat*, *taḥṣīniyat*. Pemahaman

---

<sup>1</sup> Dede Rosyada, *Hukum Islam dan Pranata Sosial*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), 13.

<sup>2</sup> Hamzah Ya'qub, *Pengantar Ilmu Syari'ah (Hukum Islam)*, (Bandung: CV. Diponegoro, 1995), 28.

<sup>3</sup> Kementerian Agama RI, *Mushaf al-Qur'an Terjemah*, (Bandung: CV. Insan Kamil, 2009), 95.

*maqāsid syarīah* menyatakan bahwa tidak satu pun hukum Allah yang tidak mempunyai tujuan.<sup>4</sup>

Pengertian *maṣlahah* yang dikemukakan oleh Imam Ghazali dalam kitab *al-mustasyfā* sama dengan istilah *maṣlahah* yang digunakan Al-Syatibi untuk menggambarkan tujuan syariah, yakni:

أَمَّا الْمَصْلَحَةُ فَهِيَ عِبَارَةٌ فِي الْأَصْلِ عَنِ جَلْبِ مَنْفَعَةٍ أَوْ دَفْعِ مَضَرَّةٍ، وَلَسْنَا نَعْنِي بِهِ ذَلِكَ، فَإِنَّ جَلْبَ الْمَنْفَعَةِ وَ دَفْعَ الْمَضَرَّةِ مَقَاصِدُ الْخَلْقِ، وَصَلَاخُ الْخَلْقِ فِي تَحْصِيلِ مَقَاصِدِهِمْ، لَكِنَّا نَعْنِي بِ الْمَصْلَحَةِ الْمُحَافَظَةَ عَلَى مَقْصُودِ الشَّرْعِ. وَ مَقْصُودُ الشَّرْعِ مِنَ الْخَلْقِ حَمْسَةٌ، وَهُوَ أَنْ يَحْفَظَ عَلَيْهِمْ دِينَهُمْ وَنَفْسَهُمْ، وَعَقْلَهُمْ، وَنَسْلَهُمْ، وَمَالَهُمْ. فَكُلُّ مَا يَتَضَمَّنُ حِفْظَ هَذِهِ الْأُصُولِ الْخَمْسَةِ فَهُوَ مَصْلَحَةٌ، وَكُلُّ مَا يُفَوِّتُ هَذِهِ الْأُصُولَ فَهُوَ مُفْسَدَةٌ وَدَفْعُهَا مَصْلَحَةٌ.<sup>5</sup>

*Maṣlahah* menurut makna asalnya berarti menarik manfaat atau menolak madarat (hal-hal yang merugikan). Akan tetapi, bukan itu yang menjadi maksud kami, sebab meraih manfaat dan menghindari madarat adalah tujuan makhluk (manusia). Kemaslahatan makhluk terletak pada tercapainya tujuan mereka. Yang kami maksud dengan *maṣlahah* adalah memelihara tujuan syara' (hukum Islam). Tujuan hukum Islam yang ingin dicapai dari makhluk ada lima: yaitu memelihara agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta mereka. Setiap hukum yang mengandung tujuan memelihara kelima hal ini disebut *maṣlahah*, dan setiap hal yang meniadakannya disebut mafsadat dan menolaknya disebut *maṣlahah*.

Karenanya aktivitas dalam bidang muamalah, seperti ekonomi, produksi, konsumsi dan pertukaran yang menyertakan kemaslahatan seperti didefinisikan syariah harus diikuti sebagai kewajiban agama untuk memperoleh kebaikan di dunia dan di akhirat. Dengan demikian, seluruh aktivitas muamalah yang mengandung kemaslahatan bagi manusia disebut sebagai kebutuhan.<sup>6</sup>

Dari sumber hukum syara', manusia dapat membuat peraturan-peraturan dan perundang-undangan yang sesuai dengan perkembangan zaman, selama tidak

---

<sup>4</sup> Totok Jumantoro dan Samsul Munir Amin, *Kamus Ilmu Ushul Fikih*, (Jakarta: Amzah, 2005), 196.

<sup>5</sup> Imam Abu Hamid al-Gazali, *al-Mustasyfā Min 'Ilmi al-Uṣūl*, (Libanon: Dār al-khatab al-Ilmiyah, 2010), 275.

<sup>6</sup> Nur Chamid, *Jejak Langkah Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 284.

bertentangan dengan hukum dasar al-Qur'an dan Hadis. Misalnya dalam bidang muamalah Majelis Ulama Indonesia mengeluarkan fatwa pengurusan haji dan pemberian talangan haji oleh lembaga Keuangan Syariah yang diperuntukkan bagi nasabah (masyarakat) yang membutuhkan. Kaitannya dengan inilah akal berperan untuk menuangkannya dalam *ijtihad, qiyās dan ijmā*.

Satu sisi yang utama dalam kehidupan mukmin dan muslim ialah ibadah, karena memang tujuan Allah swt menciptakan manusia adalah untuk beribadah. Sebagaimana firman Allah swt dalam surat al-Dzarīyat ayat 56:

وَمَا خَلَقْتُ الْجِنَّ وَالْإِنْسَ إِلَّا لِيَعْبُدُونِ

*“Dan sekali-kali Aku tidak menciptakan jin dan manusia kecuali agar mereka beribadah kepada-Ku.”*

Terdapat ketentuan-ketentuan yang harus ditaati dalam beribadah, yang paling mendasar adalah tidak menyembah selain hanya kepada Allah swt, serta dalam tata caranya diwajibkan mencontoh Rasulullah saw.<sup>7</sup> Salah satunya dalam bermuamalah.

Muamalah dalam fiqh Islam adalah hukum yang mengatur hubungan antara satu individu dengan individu lain, atau antara individu dengan negara Islam, atau hubungan antara negara Islam dengan negara-negara yang lain.<sup>8</sup> Seluruh aturan ini bertujuan untuk menjaga hak-hak manusia, merealisasikan kemaslahatan dan menjauhkan segala kemudaratatan yang akan terjadi.

Syari'at muamalah diturunkan Allah swt hanya dalam bentuk global dan umum, dengan mengemukakan berbagai prinsip dan norma yang dapat menjamin prinsip keadilan

---

<sup>7</sup> Hamzah Ya'qub, *Pengantar Ilmu Syariah (Hukum Islam)*, (Bandung : CV. Diponegoro, 1995),. 32.

<sup>8</sup> Abdul Aziz Muhammad Azam, *Fiqh Muamalah (Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam)*, (Jakarta: Azzam, 2010), 6.

dalam bermuamalah antara sesama manusia.<sup>9</sup> Dengan tidak melupakan prinsip-prinsip yang mendasarinya, bentuk dan jenis muamalah berkembang dan disesuaikan dengan tujuan kemaslahatan umat manusia serta menghindarkan kemudharatan dari mereka.

Muamalah juga dipahami masyarakat sebagai hukum bisnis Islam, karenanya muamalah selalu identik dengan permasalahan ekonomi seperti, jual beli, perjanjian jual beli, sewa menyewa, gadai, dan sebagainya. Jual beli maupun perjanjian jual beli juga mengalami perkembangan dengan dibutuhkannya model jual beli yang dapat memfasilitasi masyarakat dalam bertransaksi, salah satunya *bai' al-Istisnā* dan *al-Salām*.

Dalam perbankan *role-mode bai' al-Istisnā* dan *al-Salām* disesuaikan pada kebutuhan transaksi yang diperlukan. Untuk pembelian properti yang menggunakan sistem pemesanan dengan pembayaran secara angsuran misalnya. Meski barang atau benda yang dijadikan obyek transaksi tersebut belum ada, transaksi ini boleh dilakukan dengan syarat harus terhindar dari hal-hal yang dilarang dalam syari'at seperti *maisyār*, *gharār*, *ribā*, dan *tadlīs*.<sup>10</sup> Itu dilakukan agar kedua belah pihak dapat memperoleh kemaslahatan. Sesuai dengan dalil yang membolehkan jual beli dengan pembayaran tertunda QS. al-Baqarah ayat 275,

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ  
قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

“Orang-orang yang makan (mengambil) ribā tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan ribā, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan ribā. . .”

---

<sup>9</sup>Ibnu Qudamah, *al-Mugni*, jilid V, 382, dalam catatan Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), viii.

<sup>10</sup> Adiwarmarman Aswar Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 93.

Aplikasi sejenis *bai' al-Istishnā* dan *al- Salām* tidak hanya digunakan dalam transaksi perbankan. Jual beli dengan cara memesan banyak digunakan masyarakat dalam berbagai transaksi, seperti transaksi pembelian stan pasar Turi di Surabaya. Pembelian stan pasar turi menggunakan cara pemesanan dengan pembayaran yang diakhirkan. Ketentuan cara pembayaran tersebut serupa dengan definisi *al- Istishnā*, dimana pemesanan dilakukan dengan pembayaran uang muka yang telah disetujui dan dengan tata cara pembayaran yang telah disepakati dalam sebuah surat pemesanan yang disepakati oleh kedua pihak (pedagang dan *investor*).<sup>11</sup> Tetapi pada kenyataannya salah satu pihak (*investor*) melakukan pemaksaan kepada pihak lain (pedagang) untuk melakukan pelunasan pembayaran sebelum waktu yang disetujui dalam surat pemesanan pembelian stan pasar Turi.<sup>12</sup>

Diketahui bahwa berdasarkan surat keputusan perjanjian kerjasama No.180/1096/436.1.2./2010 tertanggal 9 Maret 2010, Pemkot dan *Investor* PT. Gala Bumi Perkasa melakukan perjanjian kerjasama berupa pembangunan dan pengelolaan pasar turi dengan sistem BKS (Bangun Guna/Kelola Serah) berlaku selama 25 tahun sejak penyerahan obyek berupa tanah.<sup>13</sup> Pemkot melakukan penyerahan obyek berupa tanah di jalan Pasar Turi 21 dengan aset tanah seluas 43.800 m<sup>2</sup> senilai Rp. 121.720.200.000,00 dengan luas tanah sekitar 27.519 m<sup>2</sup>, merupakan milik pemerintah Kota Surabaya dengan nilai Rp.76.475.301.000,00.<sup>14</sup> Seluruh BKS didanani dari pihak ketiga, yakni PT. Gala

---

<sup>11</sup> Salinan Surat Pemesanan Pembelian Stan Pasar Turi dalam Ketentuan Harga dan Tata Cara Pembayaran, *mimeo*, (Surabaya: GMI. JO, 2012)

<sup>12</sup> Ahmad Amru Muiz, "DPRD akan Panggil *Investor* Pasar Turi Terkait Pemaksaan Pelunasan Stan," dalam <http://surabaya.tribunnews.com/2013/06/17/news> (17 Juni 2013)

<sup>13</sup>, *CALK (Catatan Atas Laporan Keuangan) Tahun 2011*, *mimeo*, (Surabaya: Pemerintah Kota Surabaya, 2011), 84.

<sup>14</sup> *CALK Tahun 2012*, *mimeo*, 93.

Bumi Perkasa selaku *investor* yang terpilih pada lelang tahun 2009 lalu.<sup>15</sup> Dengan nilai aset yang begitu menjanjikan tidak salah jika para pedagang pasar Turi berpendapat bahwa pembangunan proyek ini hanya dijadikan lahan untuk merebutkan kekuasaan.<sup>16</sup>

Pasar turi adalah pasar tradisional terbesar di Asia Tenggara.<sup>17</sup> Pasar yang dibangun sejak zaman kolonial Belanda ini merupakan pasar tradisional yang menyediakan bermacam barang, mulai dari keperluan rumah tangga sampai barang elektronik, secara grosir maupun eceran. Di pasar ini, omzet perputaran uang setiap harinya mencapai Rp 30-40 M, dan pada hari libur ataupun bulan puasa mencapai Rp 80 M.<sup>18</sup> Pasar yang memiliki 4000 stan ini, sebagian besar dari pedagangnya adalah kalangan ekonomi kelas bawah, hal itu menyebabkan Pasar Turi memiliki kontribusi yang sangat besar dalam menopang kehidupan sebagian masyarakat ekonomi kelas bawah di Surabaya.<sup>19</sup>

Juli 2007, terjadi kebakaran pada sebuah stan yang ada di Pasar Turi. Ironisnya, pemadam kebakaran yang berkantor di sebelah Pasar Turi tak segera berupaya memadamkan api. Hingga api menjalar kebagian kanan bangunan dan melahap 80% bagian bangunan pasar turi tahap I, II, dan IV.<sup>20</sup> Elly, salah satu pedagang Pasar Turi yang menjadi korban, menegaskan bahwa kebakaran itu, terjadi selama 3 hari 2 malam, meski saat itu hujan juga turun dengan lebat namun api masih menjalar pada bagian kanan

---

<sup>15</sup> Tim Redaksi Surabaya Pagi, "Pedagang Protes Pemenang Lelang," dalam <http://www.surabayapagi.com/news> (19 Desember 2009)

<sup>16</sup> Tim Redaksi Surabaya pagi, "Trio *Investor* Pasar Turi Bermodal Dengkul," dalam <http://www.surabayapagi.com/artikel> (21 Maret 2013)

<sup>17</sup> Slamet Hariyanto, "Pengusutan Penyebab Kebakaran Pasar Turi," dalam <http://slamethariyanto.wordpress.com/news> (30 agustus 2007)

<sup>18</sup> Azis Muslim, "*Bertahannya Para pedagang Pasar Turi Surabaya Pasca Insiden Kebakaran (Analisis Teori Konflik)*"; Skripsi, (Surabaya: Fakultas Dakwah IAIN Sunan Ampel, 2008), 52.

<sup>19</sup> *Ibid*, 55.

<sup>20</sup> Fatkhurrohman Taufiq, "Tiga Kali Terbakar, Pasar Turi Kini Hilang," dalam <http://www.tempo.co/news> (17 September 2012)

bangunan.<sup>21</sup> Hal itu menyebabkan Kapolda JATIM yang menjabat saat itu menyatakan bahwa kebakaran ini akan diselidiki tanpa batas waktu.<sup>22</sup>

Tiga minggu setelah kebakaran itu, dua organisasi yang menaungi para pedagang, PPT (Paguyuban Pedagang Pasar Turi) dan HPP (Himpunan Pedagang Pasar) memutuskan untuk bergabung menjadi TPPK (Tim Pemulihan Pasca Kebakaran). Pasca kebakaran Pemkot Surabaya yang dipimpin oleh Bambang DH, terkesan tidak tahu dan tidak mau tahu akan peristiwa tersebut, dan hal ini berlangsung terus sampai kepemimpinannya saat itu. Akhirnya jalan raya di sebelah lokasi kebakaran dijadikan tempat penampungan sementara untuk tempat berjualan menggantikan Pasar Turi yang sudah terbakar.<sup>23</sup> Hingga saat ini TPS masih digunakan sebagai pasar dengan fasilitas ala kadarnya. Hingga pada tahun 2010 Pemprov JATIM mengucurkan bantuan sebesar Rp. 500.000 per stan, dan perbaikan TPS yang pada awalnya masih berupa tenda-tenda menjadi bangunan semi permanen dengan bahan papan.<sup>24</sup> Dan seharusnya yang bertanggung jawab atas nasib pedagang adalah UPTD pasar, namun UPTD terkesan cuci tangan dari masalah ini dan menyerahkan masalah kepada Pemkot.<sup>25</sup>

Empat tahun delapan bulan setelah kebakaran, masih belum ada kejelasan terkait nasib para pedagang Pasar Turi. Awalnya *investor* berjanji akan membangun kembali Pasar Turi dengan masa pembangunan 18 bulan dan DP 0%, akan tetapi janji surga tersebut tidak ditepati. Pedagang lama jika ingin kembali berdagang di Pasar Turi harus membayar uang pendaftaran pemesanan stand sebesar Rp. 5.000.000,- dalam 3 bulan

---

<sup>21</sup> Elly Setyawati, *Wawancara*, Surabaya 04 Juli 2013

<sup>22</sup> Fatkhurrohmah Taufiq, "Pedagang Curiga Pasar Turi Sengaja Dibakar," dalam <http://www.tempo.co/news/> (15 Agustus 2009)

<sup>23</sup> Kemas A.Chalim, *Wawancara*, Surabaya 01 Juli 2013

<sup>24</sup> Sobari, *Wawancara*, Surabaya 01 Juli 2013

<sup>25</sup> Tim Redaksi Centro One, "Pemkot Matikan Usaha Pedagang Pasar Turi," dalam <http://www.centroone.com/news/> (22 Juni 2011)

(Maret-Mei 2012), dan membayar uang pendaftaran undian nomor stan sebesar Rp. 5.000.000,-.<sup>26</sup> Selain itu uang pembayaran sewa stan selama 25 tahun (sekitar Rp 150 juta) yang harus sudah lunas tiga bulan sebelum serah terima kunci stan dirasa memberatkan dengan tidak adanya kepastian waktu akan selesainya pembangunan Pasar Turi.<sup>27</sup> Pedagang juga merasa keberatan dengan skema pembayaran ini, terlebih karena penentuan skema pembayaran tidak melalui dialog dengan pedagang terlebih dahulu, namun ditentukan secara sepihak. Para pedagang bukan tidak ingin membayar tetapi menginginkan skema pembayaran yang lebih manusiawi, mengingat hampir seluruh barang dagangan mereka lenyap dalam peristiwa kebakaran lalu.

Permasalahan ini semakin berlarut larut saat pihak *investor* mengeluarkan kebijakan melalui pengumuman yang dinilai memaksa pedagang karena pedagang wajib melunasi sisa pembayaran yang tidak sesuai dengan ketentuan persetujuan yang telah disepakati. Sebagaimana dalam surat pendaftaran pembelian stand mengenai harga dan cara pembayaran, pedagang dan *investor* sepakat untuk membayar nilai stan yang harganya Rp. 20.000.000,- /m<sup>2</sup> sesuai dengan *zoning* yang telah dipilih (*zoning* berdasarkan lantai dan jenis barang dagangan). Dengan cara pembayaran

- a. Uang pemesanan sebesar Rp.5.000.000,- dibayar saat pendaftaran
- b. Uang undian sebesar Rp.5.000.000,- dibayar sebelum akan mengikuti undian
- c. Uang muka 20% dari nilai harga stan terlebih dahulu dikurangi Rp.10.000.00,- sisanya diangsur maksimal lima kali secara bulanan, dihitung mulai satu bulan sejak tanggal undian
- d. Sisa harga stand 80% dibayar dengan cara:

---

<sup>26</sup> Surat Persetujuan Pemesanan Stan, *Mimco*

<sup>27</sup> *Ibid.*



1. Tunai, harus sudah lunas tiga bulan sebelum serah terima stand
2. Kredit Bank sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh bank. Apabila kredit yang diajukan tidak disetujui oleh bank, maka sisa harga stand akan dibayar dengan cara pertama (tunai)

Ketentuan surat persetujuan pemesanan stan yang dibuat secara sepihak oleh *investor* menyatakan bahwa pada ketentuan harga dan cara pembayaran point d. Sisa harga stan 80% dibayar dengan dua cara; 1. Tunai, harus sudah lunas 3(tiga bulan) sebelum serah terima stan, atau 2. Kredit bank sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh bank dan apabila kredit yang diajukan tidak disetujui oleh bank, maka sisa harga stan akan dibayar dengan cara tunai. Namun pada 12 juni 2013 pihak *investor* mengeluarkan pengumuman melalui media surat kabar nasional yang isinya berupa penyelesaian kewajiban pembayaran stan Pasar Turi. Pengumuman tersebut juga menegaskan bahwa 14 hari setelah pengumuman tersebut dikeluarkan pedagang Pasar Turi yang tidak memenuhi kewajiban tersebut dianggap telah mengundurkan diri atau membatalkan pemesanan pembelian stan.<sup>28</sup>

Pengumuman yang dikeluarkan oleh *investor* telah melanggar ketentuan cara pembayaran point d bahwa tiga bulan sebelum serah terima stan pembayaran harus sudah lunas. Tetapi karena obyek fisik jual beli yang telah disepakati tidak sesuai dalam persetujuan Surat Pendaftaran Pembelian Stan (SPPS) mengenai harga dan cara pembayaran, *investor* secara langsung telah melanggar komitmennya untuk mematuhi SPPS yang telah disepakati. Selain itu dalam persetujuan juga tidak dicantumkan kepastian proses pembangunan akan selesai. Ini jelas merugikan para pedagang yang

---

<sup>28</sup> Gala Mega JO, "Pengumuman", Jawa Pos, (12 Juni 2013), 2.

membeli stan karena tidak adanya kepastian yang menentukan kapan bangunan tersebut diselesaikan. Terlebih proses pembangunan juga sempat mengalami kemacetan<sup>29</sup> dan ditemukan pelanggaran yang dilakukan oleh *investor*.<sup>30</sup>

Permasalahan ini banyak merugikan pedagang, karena saat pengumuman ini dikeluarkan bertepatan dengan *moment Ramadhan*. Uang yang sejatinya akan digunakan untuk modal berjualan selama *moment Ramadhan* harus digunakan untuk membayar lunas stan Pasar Turi yang masih belum jelas kapan akan selesai dibangun.

Edi Santoso,<sup>31</sup> pedagang yang menjadi korban kebakaran dan pembeli yang menyetujui kesepakatan pembelian stan, mengatakan bahwa *investor* secara langsung memaksa pedagang selaku pembeli stan untuk membayar pelunasan stan tersebut lewat media surat kabar maupun *sms* yang dikirimkan kepada nomor telepon pribadinya. Selain itu beliau juga menjelaskan bahwa tidak semua pedagang lama Pasar Turi yang memesan stan dan telah membayar uang muka dapat melunasi sisa pembayaran. Selain itu banyak pedagang yang telah gulung tikar pasca kebakaran 2007, saat ini mereka sedang berusaha bangkit kembali. Mereka sangat berharap bahwa dengan terpilihnya PT. Gala Bumi Perkasa pada akhir tahun 2009 sebagai pemenang lelang untuk *tender* Pasar Turi pembangunan Pasar Turi segera terealisasi.<sup>32</sup> Namun harapan mereka kini kian pudar seiring dengan kebijakan-kebijakan *investor* yang memberatkan mereka (pedagang lama Pasar Turi).

---

<sup>29</sup> Tim Redaksi Sindo News, “*Investor* Bentuk PT Baru, Pedagang Pasar Turi Dirugikan”, dalam <http://ekbis.sindonews.com/news> (04 Maret 2013)

<sup>30</sup> Tim Redaksi Tempo, “Wali Kota Endus Pelanggaran Pembangunan Pasar Turi”, dalam <http://www.tempo.co/read/news>(28 Maret 2013)

<sup>31</sup> Edi Santoso, *Wawancara*, Surabaya, 05 Juli 2013

<sup>32</sup> Tim Redaksi Berita Bisnis, “Pemkot: Pemenang Tender Pasar Turi, PT. Gala Bumi Perkasa”, dalam <http://mti-indonesia.com/Berita> (27 Agustus 2013)

Dalam hal ini praktik jual beli stan pasar turi di Surabaya, bertentangan dengan hukum Islam serta KUHPerdara yang mengatur tentang ketentuan dan syarat persetujuan untuk melakukan perjanjian jual beli. Karena telah mengingkari persetujuan yang telah disepakati kedua belah pihak yang semestinya menjadi hukum untuk kedua belah pihak. Akibatnya salah satu pihak tidak rela, sehingga syarat jual beli yang berdasarkan pada kerelaan kedua belah pihak tidak terpenuhi. Selain itu dengan tidak dicantumkannya kepastiaan waktu selesainya pembangunan, pedagang selaku pembeli dirugikan dengan pemaksaan pelunasan yang seharusnya dilakukan saat bangunan akan diserahkan. Dalam *hadist* Rasulullah saw yang diriwayatkan oleh *Bukhari* dan *Muslim* menjelaskan bahwa jual beli dengan cara memesan hendaklah dilakukan dengan berdasarkan jenis, bentuk, ukuran, dan tempo yang jelas.

عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ قَالَ قَدِمَ أَنِّي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْمَدِينَةَ وَهُمْ يُسْلِفُونَ فِي التَّمَارِ السَّنَةَ وَالسَّنَتَيْنِ فَقَالَ مَنْ  
أَسْلَفَ فِي تَمْرٍ فَلْيُسْلِفْ فِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزْنٍ مَعْلُومٍ إِلَى أَجَلٍ مَعْلُومٍ

*“dari Ibnu Abbas, Rasulullah bersabda; barang siapa yang memesan sesuatu pesanlah dengan takaran yang jelas dan timbangan yang jelas sampai batas waktu yang jelas” (HR. Imam Bukhari dan Imam Muslim).<sup>33</sup>*

Jual beli dalam muamalah didasarkan pada prinsip syariah yang bertujuan untuk kesejahteraan ekonomi, sosial dan keadilan. Komitmen dalam persetujuan atau perjanjian jual beli dibolehkan dengan syarat harus dilakukan suka sama suka, kerelaan kedua belah pihak, dan disertai dengan itikad baik untuk tidak mengambil keuntungan dari pihak lain dengan cara yang batil.

---

<sup>33</sup> Abu Abdillah Muhammad Ibn Ismail, *Matan al-Bukhary*, Jilid II, (Singapura; Sulaiman Mar'I, t.t), 894.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Qs. an-Nisa;29).*

Jual beli dalam ketentuan perundang-undangan maupun hukum Islam tidak jauh berbeda. Keduanya mempunyai syarat dan ketentuan yang harus diterapkan dalam transaksi jual beli. Salah satunya adalah syarat-syarat orang yang berakad, sighthat, ada barang yang dijualbelikan, dan ada nilai tukar pengganti barang.<sup>34</sup> Sedangkan dalam ketentuan perundang-undangan (KUHPdt) yang berlaku di Indonesia jual beli harus dilakukan kedua belah pihak yang telah melakukan kesepakatan tentang barang dan harga dengan disertai kewajiban dan hak yang timbul antara penjual dan pembeli.<sup>35</sup> Kedua peraturan tersebut bertujuan untuk menjaga hak masing-masing pihak dalam melakukan jual beli.

Syarat-syarat tersebut dipenuhi dengan disertai itikad baik untuk tidak melakukan perbuatan yang dapat merugikan pihak lain. Jika salah seorang melakukan perbuatan yang dirasa merugikan pihak lain persetujuan atau kesepakatan jual beli dapat dibatalkan dengan persetujuan kedua belah pihak.<sup>36</sup>

Lantas bagaimana kedudukan jual beli stan Pasar Turi yang masih belum jelas kepastian waktu pembangunan tersebut dapat diselesaikan. Sebagai sebuah pasar yang menjadi salah satu ikon kota Surabaya, keberadaannya sudah di ujung tanduk. Banyak

---

<sup>34</sup> Wahbah al-Zuhaily, *al Fiqh al-islam wa Adillatuhu*, jilid IV, (Beirut: Darl al-Fikr, 2005), 3309-3317.

<sup>35</sup> Kitab undang-undang hukum perdata (BW) pasal 1457

<sup>36</sup> Pendapat ahli hukum, Suprpto, SH, MH.

dampak negatif yang ditimbulkan dari permasalahan ini. Dampak dari peristiwa ini tidak hanya pada aspek ekonomi, melainkan juga pada aspek sosial dan budaya dan psikologis para pedagang. Hal ini juga berkaitan langsung dengan kelangsungan hidup ribuan pedagang dan elemen lainnya yang menggantungkan hidupnya dari Pasar Turi.

Permasalahan tersebut timbul karena berbagai hal yang telah terjadi telah mempengaruhi kepercayaan salah satu pihak. Terlebih persetujuan dibuat salah satu pihak dengan tidak mencantumkan ketentuan-ketentuan yang dapat menjaga hak kedua belah pihak. Selain itu tempo dalam proses pembangunan juga tidak dijelaskan secara terperinci, karenanya praktik jual beli stan di Pasar Turi dirasa hanya menguntungkan pihak *investor* dan merugikan pedagang lama Pasar Turi sebagai pembeli. Maka penulis akan menuangkan permasalahan tersebut dalam skripsi yang berjudul **“Tinjauan *Maṣlahah* Praktik Pembelian Stan di Pasar Turi Surabaya”**.

## **B. Identifikasi Masalah**

Identifikasi masalah dan batasan masalah dilakukan setelah ditemukan masalah-masalah yang berhubungan secara fungsional dengan bidang ilmu atau wilayah penelitian. Identifikasi masalah berfungsi untuk menjelaskan kemungkinan-kemungkinan cakupan masalah yang dapat muncul dalam penelitian<sup>37</sup> dan untuk mempertegas adanya masalah penelitian.<sup>38</sup> Berdasarkan latar belakang masalah di atas dapat diidentifikasi masalah-masalah sebagai berikut:

---

<sup>37</sup> Tim Penyusun Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi Edisi Revisi V*, (Surabaya: Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2013),8.

<sup>38</sup> Hasan Bisri, *Penuntun Penyusunan Rencana Penelitian dan Penulisan Skripsi*, (Jakarta: Logos, 1998), 488.

1. Latar belakang terjadinya pembelian stan Pasar Turi antara pedagang Pasar Turi dan *investor*.
2. Praktik pembelian stan Pasar Turi Surabaya .
3. Akad jual beli yang digunakan oleh pedagang Pasar Turi dengan *investor*.
4. Pola penentuan harga dan ketentuan cara pembayaran stan Pasar Turi di Surabaya.
5. Problematika yang dihadapi pedagang Pasar Turi terhadap penerapan kebijakan yang dikeluarkan *investor* tentang jual beli stan Pasar Turi di Surabaya.
6. Tinjauan *maṣlaḥah* terhadap pembelian stan Pasar Turi di Surabaya.
7. Mafsadah yang ditimbulkan terhadap penerapan kebijakan *investor* tentang jual beli stan Pasar Turi di Surabaya.

### **C. Batasan Masalah**

Dari beberapa masalah yang mungkin dapat dikaji tersebut, penulis batasi dalam rangka menetapkan batas-batas masalah secara jelas sehingga bisa ditentukan mana saja yang masuk dan mana saja yang tidak masuk dalam masalah yang akan dibahas, di antaranya yaitu:

1. Praktik pembelian stan Pasar Turi Surabaya.
2. Tinjauan *maṣlaḥah* terhadap praktik pembelian stan Pasar Turi Surabaya.

### **D. Rumusan Masalah**

Setelah penulis paparkan latar belakang, identifikasi, dan batasan masalah, maka untuk mempermudah pembahasan dalam penelitian ini, peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik pembelian stan Pasar Turi Surabaya?
2. Bagaimana tinjauan *maṣlahah* terhadap praktik pembelian stan Pasar Turi Surabaya?

#### **E. Kajian Pustaka**

Kajian pustaka merupakan deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang diteliti sehingga tidak terjadi pengulangan atau bahkan duplikasi kajian/penelitian yang sudah ada.<sup>39</sup> Setelah penulis melakukan penelusuran kajian pustaka, penulis tidak menemukan skripsi yang sama dengan permasalahan yang akan dikaji dalam skripsi ini, karenanya kajian pustaka dalam skripsi ini ditiadakan.

#### **F. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian yang peneliti lakukan ini adalah untuk:

1. Mengetahui praktik pembelian stan Pasar Turi Surabaya
2. Memahami tinjauan *maṣlahah* terhadap praktik pembelian stan Pasar Turi Surabaya

#### **G. Kegunaan Hasil Penelitian**

Dari hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat dan berguna baik bagi penulis maupun bagi pembaca lain, di antaranya:

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan mampu menjadi salah satu wacana ilmiah yang akan menambah *khazanah* keilmuan Islam khususnya di bidang *Muamalah* (Hukum Bisnis Islam).

---

<sup>39</sup> *Ibid*, 9.

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih dan menjadi bahan pertimbangan bagi:

1. Masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli, agar memahami lebih dahulu isi persetujuan yang telah disepakati dalam transaksi jual beli.
2. Para praktisi perbankan dan keuangan syariah baik pengusaha maupun pemodal, agar lebih berhati-hati dalam melakukan persetujuan jual beli, sehingga di kemudian hari tidak ada lagi masalah yang timbul dari persetujuan kedua belah pihak.

## H. Definisi Operasional

Definisi operasional memuat penjelasan tentang pengertian yang bersifat operasional dari konsep/*variabel* penelitian sehingga bisa lebih memudahkan dan menyederhanakan serta bisa dijadikan acuan dalam menelusuri, menguji dan mengukur variabel tersebut melalui penelitian. Beberapa istilah dalam penelitian ini yaitu:

*Maṣlaḥah* Memelihara tujuan hukum Islam (*Maqāsid Syariaḥ*) dengan menolak/ menghindari *maḍharat* dari manusia.<sup>40</sup>

Stan Pasar Turi Tempat memamerkan<sup>41</sup> (menjual dan sebagainya) produk di pasar tradisional yang dikelola oleh UPTD, juga merupakan pusat perdagangan eceran dan grosir terbesar di Surabaya.

---

<sup>40</sup>Ma'ruf Amin, *Himpunan Fatwa Majelis Ulama Indonesia Sejak 1975*, (Jakarta: Erlangga, 2011), 488.

<sup>41</sup>Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) ; Kamus versi *online/daring (dalam jaringan)*, dalam <http://kbbi.web.id/index.php> (12 Agustus 2013)



## I. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu kegiatan penelitian dilakukan di lingkungan masyarakat tertentu.<sup>42</sup> Lokasi penelitian ini dilakukan di Pasar Turi Surabaya.

### 1. Data yang dikumpulkan antara lain meliputi:

- a. Data tentang praktik jual beli stan Pasar Turi antara pedagang Pasar Turi dan *investor* dengan penerapan kebijakan *investor* tentang jual beli stand Pasar Turi di Surabaya.
- b. Data tentang ketetapan *masalah* terhadap praktek pembelian stand Pasar Turi di Surabaya.

### 2. Sumber Data

- 1) Bapak M. Taufik selaku Ketua Himpunan Pedagang Pasar Turi Surabaya.
- 2) Bapak Joko Sugiono selaku Ketua Tim Pemulihan Pasca Kebakaran Pasar Turi Surabaya.
- 3) Bapak Condro selaku Manajer Proyek Pembangunan Pasar Turi
- 4) Bapak Muhlas Udin selaku Asisten II Seketaris Kota (Sekkota) Surabaya
- 5) Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan transaksi jual beli stan Pasar Turi Surabaya.

### 3. Subyek Penelitian

---

<sup>42</sup>Hermawan Wasito, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1995), 10.

Subyek penelitian yang terkait dengan masalah penerapan kebijakan *Investor* tentang praktek jual beli stan Pasar Turi, yaitu:

- a. Bapak M. Taufik selaku Ketua Himpunan Pedagang Pasar Turi Surabaya.
- b. Bapak Joko Sugiono selaku Ketua Tim Pemulihan Pasca Kebakaran Pasar Turi Surabaya.
- c. Bapak Condro selaku Manajer Proyek Pembangunan Pasar Turi
- d. Bapak Muhlas Udin selaku Asisten II Seketaris Kota (Sekkota) Surabaya
- e. Pedagang Pasar Turi Surabaya yang melakukan proses transaksi jual beli sesuai dengan mekanisme ketentuan yang ditetapkan oleh *investor*.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data secara lengkap, maka perlu menggunakan teknik pengumpulan data. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

##### a. Metode Wawancara (*interview*)

Wawancara (*interview*) merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu.<sup>43</sup> Dalam hal ini peneliti bertanya langsung kepada beberapa pihak, yaitu: M. Taufik selaku Ketua Himpunan Pedagang Pasar Turi Surabaya dan Joko Sugiono selaku Ketua Tim Pemulihan Pasca Kebakaran Pasar Turi Surabaya, juga Muhlas Udin selaku Asisten II Sekkota surabaya dan Condro selaku Manajer Proyek Pembangunan Pasar Turi serta

---

<sup>43</sup>Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), 95.

beberapa pedagang yang melakukan proses transaksi jual beli sesuai dengan mekanisme ketentuan yang ditetapkan oleh *investor*.

b. Telaah Dokumen

Telaah Dokumen merupakan pengumpulan data dengan cara menghimpun data yang berasal dari buku dan sumber lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.<sup>44</sup> Dalam hal ini, peneliti mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan atau dokumen yang berkaitan dengan praktek jual beli.

c. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analitis, yaitu dengan pola pikir deduktif.<sup>45</sup> Berikut ini akan dijabarkan mengenai teknik analisis yang dilakukan peneliti, yaitu:

- 1) Teknik deskriptif, yaitu teknik untuk menggambarkan masalah yang ada dilapangan yang berhubungan dengan penerapan kebijakan *Investor* dalam praktek jual beli stan di Pasar Turi Surabaya.
- 2) Teknik analitis, yaitu setelah data dari lapangan terkumpul dan telah tergambar dengan jelas apa yang terjadi dilapangan mengenai penerapan kebijakan *Investor* tentang jual beli stan Pasar Turi di Surabaya, kemudian dianalisis dari segi *masalah* yang ditimbulkan dari penerapan kebijakan tersebut.
- 3) Pola pikir deduktif, yaitu dalil-dalil tentang *masalah* yang bersifat umum kemudian dikaitkan dengan fakta di lapangan tentang penerapan kebijakan *Investor* tentang jual beli stan Pasar Turi di Surabaya yang bersifat khusus.

---

<sup>44</sup> Hasan Bisri, *Penuntun Penyusunan Rencana Penelitian dan Penulisan Skripsi*, (Jakarta: Logos, 1998), 60.

<sup>45</sup> *Ibid*, 65.

## J. Sistematika Pembahasan

Format pembahasan dalam Tinjauan *maṣlahah* terhadap praktek jual beli stan Pasar Turi Surabaya dibagi menjadi lima bab yang saling berkolerasi. Pembagian tersebut antara lain:

Bab kesatu berisi pendahuluan yang topiknya terdiri dari: latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metodologi penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, berisi pembahasan teori *maṣlahah* dan jual beli dalam hukum Islam. Dalam bab ini termuat pengertian *maṣlahah*, landasan Syariah *maṣlahah*, pembagian *maṣlahah*, serta kehujjahan *maṣlahah*. Selain itu juga diuraikan tentang pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, serta rukun dan syarat jual beli.

Bab ketiga, memaparkan hasil penelitian mengenai penerapan kebijakan *investor* tentang mekanisme jual beli stan Pasar Turi Surabaya dan problematika yang dihadapi pedagang Pasar Turi Surabaya dalam penerapan kebijakan *Investor* tentang mekanisme jual beli stan Pasar Turi Surabaya, meliputi: latar belakang terjadinya praktek jual beli stan, konsep jual beli yang digunakan dalam transaksi jual beli stan, definisi jual beli stan, persyaratan pembelian stan, serta gambaran transaksi jual beli stan.

Bab keempat berisi pembahasan mengenai analisis data dari hasil penelitian, yang menguraikan tentang tinjauan *maṣlahah* terhadap penerapan kebijakan *Investor* tentang mekanisme pembelian stan Pasar Turi di Surabaya.

Bab kelima, merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan dan saran.