



BAB IV

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD SEWA LAPAK PEDAGANG KAKI LIMA DI JALAN DUKUH MENANGGAL I GAYUNGAN SURABAYA

Pada bab III di depan telah penulis paparkan tentang ketentuan dan pelaksanaan sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Jalan Dukuh Menanggal I, maka di bawah ini adalah analisis penulis.

A. Analisis Hukum Islam Terhadap Ketentuan Sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Jalan Dukuh Menanggal I

Dalam ketentuan sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Jalan Dukuh Menanggal I pada bab III dijelaskan sebagai berikut :

1. Tanah yang dikuasai oleh negara dapat dimanfaatkan dan dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
2. Pihak Perangkat Kelurahan Dukuh Menanggal sebagai pejabat yang berwenang atas pengolahan atau perjanjian sewa menyewa lapak yang mana tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.
3. Dalam perjanjian pemakaian lapak dan sewa menyewa lapak tersebut dengan membayar sewa diawal perjanjian yang disebutkan.
4. Perjanjian sewa lapak serta pemanfaatanya diawasi oleh pihak yang berwenang.
5. Kisaran harga sewa ditentukan oleh pihak yang berwenang yaitu pihak perangkat kelurahan Dukuh Menanggal.



Merujuk dari kenyataan yang ada bahwa pada garis besarnya bila dianalisis dari ketentuan yang ditetapkan oleh pihak perangkat kelurahan Dukuh Menanggal, maka perjanjian akad tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam karena kedua belah pihak yang melakukan akad perjanjian telah memenuhi persyaratan yang ada dan sesuai dengan hukum Islam. Seperti telah dijelaskan dalam hadist :

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Hukum asal dalam muamalah adalah kebolehan, sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya.¹

Dalam hadist tersebut dijelaskan bahwa hukum asal dalam bermuamalah adalah boleh dalam artian selagi tidak ada dalil yang melarang (mengharamkan) terhadap transaksi tersebut dan tidak ada suatu hal yang melanggar aturan syara'. Karena tujuan dari muamalah tersebut adalah tolong-menolong antar sesama, untuk saling memenuhi kebutuhan masing-masing. Sebagaimana yang dianjurkan oleh Allah dalam al-Qur'an surat al-Ma'idah ayat 2 :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.²

¹ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih : Kaidah-kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Praktis*, (Jakarta: Kencana, 2006), 128.

² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an*, 106.



B. Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Jalan Dukuh Menanggal I

a. Analisis dari segi akad perjanjian

Ija>rah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan *mua>malah* yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut Jumhur Ulama' adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat Al-Qur'an, Hadits dan ketetapan Ijma' Ulama'.³

Salah satu ketentuan tersebut harus adanya sebuah akad, sedangkan akad adalah suatu perikatan antara *ija>b* dan *qabu>l* dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan adanya akibat hukum pada objeknya.⁴

Al-Qur'an sebagai dasar hukum tertinggi telah memberikan suatu aturan tentang transaksi atau bermu'amalah, sebagaimana telah dijelaskan Al-Qur'an surat Al-Ma'idah ayat 1 :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.⁵

Dalam *tafsir Jalalain* diterangkan bahwa yang dimaksud dengan Aqad (perjanjian) dalam surat Al-Ma'idah ini adalah mencakup : Janji prasetia semua hamba kepada Allah dan Perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya.⁶

³ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), 275.

⁴ Mustafa Al-Maraghi, *Terjemah Tafsir Al-Maraghi*....., 86.

⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an*, 106.

⁶ Jalaluddin Muhammad, *Tafsir Jalalain*, (Surabaya: Al-Hidayah, tt), 95.



Berdasarkan uraian cara sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Jalan Dukuh Menanggal I tidaklah menyimpang dari prinsip dan dasar hukum Islam. Seorang pedagang kaki lima mengadakan akad perjanjian sewa menyewa dengan kepala pasar selaku pengelola pasar dengan mengungkapkan apa yang dikehendaki, yakni menginginkan menyewa lapak untuk berdagang. Sedangkan kepala pasar sendiri menerima akad tersebut dengan menerima bayaran sewa lapak tersebut, disini sudah menggambarkan bahwa penyewa atau pedagang kaki lima dan kepala pasar selaku yang bertanggung jawab sudah mengadakan *ija>b* dan *qabu>l*.

Selain itu sewa tersebut juga dianggap sah karena pihak penyewa dalam hal ini pedagang dan orang yang menyewakan atau yang biasa dipanggil dengan kepala pasar telah memenuhi syarat akad, yakni : *ija>b* dan *qabu>l* dilakukan oleh orang-orang yang sudah cakap hukum. Dengan adanya *ja>b* dan *qabu>l* sudah tergambar adanya saling menerima atau biasa disebut dengan kerid}aan kedua belah pihak, sebagai mana dijelaskan dalam kaidah fiqih :

الأَصْلُ فِي الْعَقْدِ رِضَى الْمُتَعَاذِلَيْنِ وَنَبِيْحَتُهُ مَا التَّرْمُهُ بِالتَّعَاذِلِ

Hukum asal dalam transaksi adalah kerid}aan kedua belah pihak yang berakad, hasilnya adalah berlaku sahnyanya yang diakadkan.⁷

Akan tetapi ketika ketika melaksanakan *ija>b dan qabu>l* kedua belah pihak yakni orang yang menyewakan dan penyewa tidak membahas

⁷ A. Djazuli, *Kaidah-kaidah Fiqih*, 128.



jangka waktu lamanya sewa menyewa. Sedangkan salah satu syarat dari *Ija>rah* adalah harus menyebutkan jangka waktu dalam sewa menyewa, kapan dimulainya sewa menyewa dan kapan berakhirnya. Sehingga dalam waktu akad tidak menyebutkan jangka waktunya maka akad *Ija>rah* tidak sah.⁸

Dengan demikian, walupun dalam akad tersebut sudah memenuhi salah satu syarat akad yakni adanya *ija>b* dan *qabu>l*, selain itu keduanya juga sudah saling menerima (saling *rid}a*). Akan tetapi menjadi tidak sah dikarenakan meninggalkan salah satu syarat yang ada dalam *ija>b qabu>l* yakni tidak menyebutkan jangka waktu dalam transaksi sewa menyewa lapak pedagang kaki lima tersebut. Sehingga akad sewa menyewa tersebut dianggap tidak sah, karena masih meninggalkan syarat dalam akad *Ija>rah*.

b. Analisis terhadap subyek atau kedua orang melakukan perjanjian sewa menyewa

Berdasarkan data yang penulis peroleh di lapangan bahwa kedua orang yang berakad (*Al-Muta' aqqidain*) dalam pelaksanaan sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Jalan Dukuh Menanggal I pada dasarnya sudah sesuai dengan syari'at islam. Karena pihak pengelola pasar dalam hal ini perangkat Kelurahan Dukuh Menanggal sebagai pemilik dan penguasa atas lahan telah merelakan tempat tersebut untuk dimanfaatkan oleh pihak penyewa.

Hal ini sesuai dengan firman Allah surat An-Nisa' ayat 29 :

⁸ Abi Ishaq Ibrahim, *Al-Muhadzab*, (Mesir: Dar At Tauqiyah lil Tholabah, tt), 246.



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

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”⁹

Selain itu, baik pihak yang menyewakan dan penyewa dalam melakukan akad *Ija>rah* sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, segala perbuatannya dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Merujuk dari yang ada bahwa pada garis besarnya bila dianalisis dari segi subyek, maka perjanjian akad tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam karena kedua belah pihak yang melakukan akad perjanjian telah memenuhi persyaratan yang ada dan sesuai dengan hukum Islam.

c. Analisis terhadap Obyek atau benda yang disewakan

Dalam bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa pentingnya arti tempat untuk berdagang bagi masyarakat Kelurahan Dukuh Menanggal, maka bagi yang tidak memiliki tempat sendiri ikut serta menyewa lapak milik umum yang berada di Jalan Dukuh Menanggal I untuk dimanfaatkan menjadi tempat berdagang. Adanya kesempatan bagi kedua belah pihak, baik pihak pemerintah yakni perangkat Kelurahan Dukuh Menanggal yang menyewakan dan pedagang sebagai penyewa, dalam prinsip perdagangan dan perjanjian telah ditetapkan antara lain :

1. Harus ada persetujuan kedua belah pihak.

⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an*, 83.



2. Semua pihak yang bersangkutan harus melaksanakan perjanjian yang telah diterima.
3. Larangan riba.
4. Larangan menggunakan kesempatan dalam kesempatan.
5. Tidak boleh merugikan dirinya atau orang lain.

Para Fuqaha' berpendapat bahwa tentang larangan persewaan tanah, baik untuk pertanian, pertambangan, dan bangunan, adalah lantaran tanah tersebut adanya kesamaran di dalamnya, demikian itu karena dimungkinkan tanah tersebut akan tertimpa bencana. Akibatnya si penyewa harus membayar sewa tanahnya tanpa memperoleh manfaat dari yang menyewakan.¹⁰

Berdasarkan kenyataan yang ada di lapangan, bila analisis dari segi obyek sewa, maka perjanjian akad *Ija'rah* ini bertentangan dengan hukum Islam karena dalam prakteknya akad sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Jalan Dukuh Menanggal I Gayungan Surabaya melanggar undang-undang, diantaranya yaitu menghilangkan fungsi utama jalan tersebut, dalam Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 pasal 12 Tentang Jalan dijelaskan :

1. Setiap orang dilarang melakukan perbuatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan di dalam manfaat ruang jalan.
2. Setiap orang dilarang melakukan perbuatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan di dalam ruang milik jalan.

¹⁰ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, 19.



3. Setiap orang dilarang melakukan perbuatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan di dalam ruang pengawasan jalan.¹¹

Selain itu tidak ditentukan berapa lama obyek sewa lapak dapat dimanfaatkan oleh pihak penyewa. Karena dalam awal akad tersebut tidak dijelaskan sampai kapan bisa menempati lapak tersebut, karena lahan yang dipakai merupakan jalan umum. Ketika sewaktu waktu ada kebijakan dari pemerintah, maka penyewa harus mengakhiri pemanfaatan lahan tanpa mendapatkan keuntungan.

Karena di dalam al-Qura'n satar An-Nisa' ayat 59 dijelaskan :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اطِيعُوْا اللّٰهَ وَاَطِيعُوْا الرَّسُوْلَ وَاُوْلٰى الْاَمْرِ مِنْكُمْ

Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu¹²

Sebagai mana pendapat Ibnu Taymiyah bahwa yang dimaksud dengan *ulil amri* adalah pemerintah, selama ketentuan tersebut tidak melanggar syari'at maka wajib ditaati.¹³ Sehingga ketika pemerintah mempunyai kebijakan terhadap obyek akad sewa tersebut maka penyewa dan yang menyewakan harus mentaatinya, karena obyek tersebut adalah milik umum.

Dalam rukun dan syarat sah sewa menyewapun telah dijelaskan bahwa objek *Ija>rah* harus sesuatu yang dihalalkan oleh syara' dan manfaat barang (obyek) dalam hak yang mubah bukan keharaman

¹¹ <http://bpkp.go.id/uu/filedownload/2/40/283.bpkp>, diakses pada 04 Juli 2014.

¹² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an*, 87.

¹³ Abdus Salam bin Barjas, *Mua'malah al-Hukkami*, (Maktabah al-Furqon, tt. 2001), 87.



(larangan).¹⁴ Dari pernyataan di atas, maka sudah jelas bahwa objek dari persewaan lapak pedagang kaki lima di Jalan Dukuh Menanggal I tidak sesuai dengan syariat islam. Karena adanya kesamaran berapa lama lapak tersebut mampu dimanfaatkan oleh pihak penyewa.

Ada suatu bentuk yang sudah biasa berlaku di zaman Nabi, tetapi oleh beliau dilarangnya karena terdapat unsur-unsur penipuan dan kesamaran yang berakibat kepada persengketaan, dan bertentangan dengan jiwa keadilan yang sangat dijunjung tinggi oleh Islam dalam seluruh lapangan. Rasulullah SAW melihat, bahwa apa yang disebut keadilan, yaitu kedua belah pihak bersekutu dalam hasil lapak itu, sedikit ataupun banyak.

d. Analisis terhadap pembayaran sewa lapak pedagang kaki lima

Berdasarkan hasil wawancara, cara pembayaran yang dilakukan dalam sewa lapak pedagang kaki lima dilakukan setelah proses akad selesai dan pembayaran dalam bentuk uang. Setelah itu tidak ada bukti pembayaran di atas kertas baik mengenai harga, kesepakatan, jangka waktu sewa dan lain-lainnya. Pembayaran untuk menyewa lapak tersebut sebesar satu juta rupiah dengan tidak adanya jangka waktu yang ditentukan.

Sesuai dengan aturan akad *Ija>rah* dan hasil wawancara di atas, maka cara pembayarana dalam akad *Ija >rah* sudah sesuai dengan ketentuannya. Yakni kesepakatan harga sewa lapak tersebut ditentukan di awal akad, menggunakan pembayaran apa sewa lapak tersebut dan berapa besar sewa yang harus dibayar oleh penyewa. Dalam hal ini sesuai dengan

¹⁴ Choiruman Pasaribu, *Hukum Perjanjian*, 54.



salah satu syarat pembayaran akad sewa yang dijelaskan oleh para ulama', pembayaran harus berupa harta yang tetap dan dapat diketahui dan kedua belah pihak mengetahui jenis ukuran dan sifat pembayaran akad sewa tersebut.

Sedangkan tidak adanya bukti atas pembayaran akad sewa maka tidak mempengaruhi terhadap akad sewa. Karena adanya bukti bukan menjadi salah satu syarat sahnya akad *Ija'rah*, sehingga walaupun ada bukti pembayaran atau tidak maka tidak mempunyai pengaruh terhadap akad sewa tersebut.

e. Analisis terhadap pengelolaan lapak pedagang kaki lima

Sesuai dengan analisa penulis dilapangan dan data yang diperoleh terhadap pelaksanaan aktifitas berdagang pedagang kaki lima terhadap alat peraga yang digunakan, maka tidak melanggar aturan yang sesuai yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Surabaya dalam Perda Kota Surabaya Nomor 17 Tahun 2003 yang menyebutkan : suatu keharusan bagi setiap pedagang kaki lima membangun atau menaruh alat peraga PKL-nya dengan barang yang mudah untuk dibongkar pasang dan dipindahkan, sebagai mana dalam Pasal 1 ayat 10.

Begitu juga dengan Perda Kota Surabaya Nomor 17 Tahun 2003 pada pasal 6 point a dan b bahwasanya untuk melaksanakan kegiatannya pedagang dilarang :

- a. Mendirikan bangunan permanen atau semi permanen di lokasi PKL.



b. Mempergunakan tempat usaha sebagai tempat tinggal.¹⁵

Akan tetapi aktifitas pedagang kaki lima dalam menjalankan usahanya bila dilihat dari Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang jalan mereka melanggar aturan tersebut. Dalam Undang-undang tersebut pada Pasal 12 disebutkan :

- a. Setiap orang dilarang melakukan perbuatan yng mengakibatkan terganggunya fungsi jalan di dalam ruang manfaat jalan.
- b. Setiap orang dilarang melakukan perbuatan yng mengakibatkan terganggunya fungsi jalan di dalam ruang milik jalan.
- c. Setiap orang dilarang melakukan perbuatan yng mengakibatkan terganggunya fungsi jalan di dalam ruang pengawasan jalan.¹⁶

Sehingga bila menilik undang-undang tersebut pedagang kaki lima tersebut melanggar, karena aktifitas mereka dimulai pukul 05.00 dan selesai pukul 09.00 dengan menutup jalan. Sehingga dengan cara menutup jalan tersebut maka pedagang sudah menghilangkan fungsi jalan yaitu sesuai dengan undang-undang Nomor 38 Tahun 2003 pasal 12 ayat 1.

Sedangkan yang dimaksud dengan perbuatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan adalah setiap bentuk tindakan atau kegiatan yang dapat mengganggu fungsi jalan, seperti terganggunya jarak atau sudut pandang, timbulnya hambatan samping yang menurunkan kecepatan atau menimbulkan kecelakaan lalu lintas, serta terjadinya kerusakan prasarana, bangunan pelengkap, atau perlengkapan jalan.

¹⁵ <http://pemkabpekalongan.awardspace.com.perda/pbd.pdf>, diakses pada 03 Juli 2014.

¹⁶ <http://bpkp.go.id/uu/filedownload/2/40/283.bpkp>, diakses pada 04 Juli 2014.



Edited with the trial version of
Foxit Advanced PDF Editor

To remove this notice, visit:
www.foxitsoftware.com/shopping