

Tinjauan Ekonomi Islam Dalam Praktek Sewa Menyewa Ruko Dipasar Tradisional Ketapang Sampang

*¹Muhammad Yunus, ²Nayufi

^{1,2}STAI Muafi Sampang

¹mahmudyunus170693@gmail.com

²nayufi90@gmail.com

Abstrak, Akad sewa yang berkembang ditengah tengah masyarakat saat ini adalah akad sewa yang berkaitan dengan tanah pertanian, perkebunan, sewa guna usaha atau untuk bangunan dan lainsebagainya. Namun akad yang berkembang biasanya sesuai dengan kebutuhan masing-masing seiring dengan perkembangan ekonomi yang semakin pesat. Khususnya, Dizaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi. Penelitian ini termasuk penelitian hukum *normatif* atau penelitian hukum *doktriner* yaitu penelitian yang dilakukan atau ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Kebutuhan tempat usaha ialah salahsatu hal yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha dagangnya seperti rumah toko (ruko).

Kata Kunci: *Ekonomi Islam, Sewa Menyewa, Pasar Tradisional*

Abstract, Lease agreements that are developing in the midst of today's society are lease agreements related to agricultural land, plantations, leases or for buildings and so on. However, the contracts that develop are usually in accordance with the needs of each in line with the increasingly rapid economic development. In particular, in this day and age the needs of society are always progressing relatively very high. This research includes normative legal research or doctrinal legal research, namely research conducted or aimed at written regulations or other legal materials. The need for a place of business is one of the things that is quite instrumental in developing a trading business such as a shop house (ruko).

Keywords: *Islamic Economics, Leasing, Traditional Markets*

PENDAHULUAN

Kebutuhan manusia di zaman modern ini sangatlah beragam, manusia dituntut untuk memenuhi kebutuhan tersebut guna melangsungkan kehidupan. Dalam memenuhi kebutuhannya, manusia satu membutuhkan bantuan manusia yang lainnya. Karena manusia tidak akan sanggup berdiri sendiri untuk memenuhi semua kebutuhan hidup setiap harinya. Ada banyak cara yang dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan salah satunya sewa-menyewa. Transaksi ijarah atau sewa-menyewa adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaanya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada ijarah objek transaksinya adalah barang maupun jasa.

Menurut Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia akad ijarah yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.¹

Adapun akad sewa yang berkembang ditengah tengah masyarakat saat ini adalah akad sewa yang berkaitan dengan tanah pertanian, perkebunan, sewa guna usaha atau untuk bangunan dan lain sebagainya. Namun akad yang berkembang biasanya sesuai dengan kebutuhan masing-masing seiring dengan perkembangan ekonomi yang semakin pesat. Khususnya, Dizaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi. Kebutuhan tempat usaha ialah salahsatu hal yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha dagangnya seperti rumah toko (ruko). Kegiatan usaha dagang masyarakat ada yang memerlukan ruko, namun tidak semua masyarakat memiliki ruko itu sesndiri². Ruko sendiri adalah salah satu jenis bangunan, berasal dari kata rumah dan toko. Rumah yang berarti tempat berhuni dan toko yang berarti ruang untuk kegiatan usaha, jadi ruko dapat dikatakan sebagai sebuah bangunan yang menggabungkan fungsi hunian dan kerja dalam satu tempat. Dengan titik tolak yang sederhana ini, Disamping praktis fungsi ruko mampu menampung kegiatan dalam skala ekonomi kecil.

Berlangsung terhadap sebuah mekanisme yang dapat mempertemukan pihak penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi atas barang dan jasa, serta proses penentuan harga yaitu pasar yang mempunyai Syarat utama terbentuknya adalah adanya pertemuan antara penjual dan pembeli, baik dalam satu tempat ataupun dalam tempat yang berbeda. Dan juga Pasar memiliki peran yang cukup signifikan untuk menggerakkan roda perekonomian. Selain itu, pasar dapat dijadikan sebagai katalisator hubungan transdental Muslim dengan Tuhannya, dengan kata lain bertransaksi dalam pasar merupakan ibadah seorang Muslim dalam kehidupan ekonomi.³

Nilai sewa merupakan informasi yang penting untuk keputusan kepemilikan sementara dalam memiliki suatu barang, sebagaimana perjanjian, penyewa atau peminjam harus mengembalikan barang yang disewa atau yang dipinjam kepada yang menyewakan apabila batas waktu/jatuh tempo benda yang disewa telah habis masa sewanya, baik sektor usaha ataupun sektor jasa, sebagai contoh adalah Pedagang di pasar tradisional ketapang membutuhkan informasi nilai sewa sebagai dasar pengenaanguna menentukan lokasi ruko dan

¹ Riska Riski Utami *Tinjauan Fatwa Dsn-Mui Terhadap Akad Ijarah (Sewa-Menyewa) Kamar Hotel Di Multazam Syariah Hotel* Surakarta. H 2

²R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio, *Kuhperdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005)

³Putri Andini *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa Ruko Di Tinjau Dari Perspektif Ekonomi Islam* (Studi Pada Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah) h. 1

sebagai dasar usaha yang akan dikembangkan setelah memiliki ruko tersebut.

Objek yang menjadi sasaran transaksi adalah Manfaat dari sesuatu yang semestinya ialah berupa sesuatu yang *mubah*, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama, Sedangkan akad yang berkembang dalam masyarakat saat ini adalah akad jual beli dan akad sewa. transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa dan bisa juga diinterpretasikan sebagai suatu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁴

Para pedagang di pasar tradisional ketapang juga harus bisa mendapatkan lokasi ruko yang strategis karena semakin tepat para pedagang memilih dan mendapatkan lokasi untuk membuka usaha berjualan mereka maka akan terjamin kelancaran usaha yang dilakukan oleh para pedagang, karena lokasi merupakan salah satu indikator penting untuk membuka usaha, disaat mendapatkan ruko yang berlokasi sangat strategis dan mampu di jangkau oleh para pembeli dengan cepat maka disitu titik keramaian pembeli yang di dapatkan oleh para pedagang, namun jika lokasi ruko yang di dapat sangat tidak strategis dan jauh dari jangkauan maka akan berdampak sepi pembeli, hal tersebut merupakan suatu masalah yang dimiliki oleh setiap ruko, selain itu masalah yang sering kali terjadi adalah kerusakan pada ruko, seperti contohnya kerusakan poldinggit atau kerusakan lainnya yang berhubungan dengan masalah didalam ruko.

Dalam penelitian ini penulis akan lebih menyoroti terhadap praktek sewa menyewa ruko yang ditinjau dari ekonomi islam di pasar tradisional ketapang dimana ruko tersebut mempunyai nilai bagi pedagang di pasar tradisional ketapang yang dibayar oleh pedagang yang menyewa ruko denganditetapkannya kesesuaian ruko yang dipilih oleh para pedagang dalam berjualan untuk mendapatkan hak menggunakan ruko tersebut dalam jangka waktu yang telah disepakati antara pemilik ruko dengan si penyewa ruko.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan sumber primer yang berhubungan dengan masalah yang dibahas dan juga untuk mengetahui serta mendapatkan

⁴ Widona Nia Yuningsih *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Jasa Traktor Bajak Sawah Yang Belum Jatuh Tempo*. H 48.

konsep sebagai landasan teori-teori dari skripsi ini.⁵

Penelitian ini termasuk penelitian hukum *normatif* atau penelitian hukum *doktriner* yaitu penelitian yang dilakukan atau ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Praktek Sewa Menyewa Ruko Dipasar Tradisional Ketapang

1. Akad Sewa Menyewa Ruko Pasar Tradisional Ketapang

Praktek akad sewa menyewa ruko dipasar tradisional Ketapang ini tidaklah jauh berbeda dengan sewa menyewa biasanya dimasyarakat sekitar. Praktek akad sewa ini ada dua cara yang diimplementasikan dalam sewa menyewa ruko dipasar tradisional Ketapang yakni:

a. Akad sewa menyewa ruko secara lisan

Sewa menyewa secara lisan adalah pemindahan atau penyerahan hak pemilik terhadap penyewa dengan kesepakatan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak secara lisan dari aturan dan durasi yang mana hal ini lumrah dilakukan oleh masyarakat pedesaan sekitar. Khususnya, masyarakat awam. Karena sistem sewa menyewa secara lisan dianggap lebih sederhana dan tidak ribet untuk masyarakat pada umumnya. Sebagaimana yang telah dipaparkan oleh bapak Edi pemilik ruko dipasar lebbek Ketapang daya yang disewakan kepada ibu Sakinah yang dari Tobaih:

"Asalnya, ruko disini disewakan kepada masyarakat sekitar yang membutuhkan tempat untuk membuka usaha, tetapi bisa juga untuk orang luar yang tidak jauh dari kawasan Ketapang ini, sehingga praktek sewa menyewa disini hanya memakai lisan yang lebih mengutamakan kepercayaan pemilik (bapak Abdul Latif) terhadap pihak penyewa (bapak sunaidi)"

Dari pemanyampaian wawancara diatas bisa dilihat dan diahmi dengan jelas bahwa sebagian masyarakat tidak ingin ribet dengan pelaksanaan sewa menyewa ini.

b. Akad Sewa Menyewa Secara Tertulis

Akad sewa menyewa secara tertulis atau memakaisurat merupakan akad yang menggabungkan anatara akad sewa secara lisan pada umunya dan akad secara tertulis. Adapun kegunaan atau manfaat akad dengan cara ini lebih menjaga dan menghindari dari kesalahpahaman antara kedua belah pihak pemilik dan penyewa misal meninggalnya pemilik dan beralih kepada ahli waris (pemilik kedua) yang

⁵Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi* (Jakarta:Rineka Cipta, 2011), h. 95.

belum memahami atau kurang Taunya tentang proses akad yang telah dilakukan pemilik awal dengan penyewa dalam segi sosial maupun tanggapan dan aturan. Sebagaimana yang dipaparkan bapak Abdul Latif pemilik ruko yang disewakan kepada bapak Sunaidi yang dari sokobanah:

“akad sewa yang secara tulis atau surat menurut saya lebih efektif dalam menjaga dari kesalahpahaman antara kami (pemilik dan penyewa) takut saya meninggal dan yang menggantikan saya aalah anak saya, ia belum tau tentang proses sewa menyewa ini maka bisa melihat surat sewa ini untuk dijadikan arahan menanggapi penyewa harus bagaimana”.

2. Prosedur Praktek Sewa Menyewa Ruko Di Pasar Tradisional Ketapang Sampang

a. Aturan Sewa Menyewa Ruko Di Pasar Tradisional Ketapang Sampang

Setiap sesuatu haruslah mempunyai peraturan yang diterapkan sehingga bisa menjaga dan menjadikan sesuatu tersebut sejahtera dan baik. Apalagi dalam tatakrama sewa menyewa ruko ini pastinya banyak dari berbagai macam peraturan dan pantangan yang diterapkan didalamnya yang harus ditanggung oleh penyewa semisal:

- 1) Penjagaan ruko
- 2) Biaya listrik, air dan kebersihan
- 3) Perbaikan ruko
- 4) Larangan membawa lawan jenis bagi yang belum menikah
- 5) Tidak dipersewakan jalan dan lain-lainnya

Aturan yang diatas ini adalah aturan secara umum yang biasa diimplimentasikan diruko persewaan, baik ruko kecil ataupun ruko yang besar. Dalam pemberitahuan pemilik kepada penyewa tentang aturan-aturan tersebut dipaparkan dimajlis saat pelaksanaan akad sewa perpindahan atau penyerahan hak pemilik terhadap penyewa.

Hal ini mengutip wawancara penulis dengan pihak pemilik ruko dikawasan pasar ketapang daya, yakni Bpk. Abdul Latif:

“untuk aturan disini cukup seperti biasanya yang sekiranya tidak keluar dari lingkaran Syariah yang lebihnya bisa diutarakan setelah menempatnya”

Adapun aturan yang secara khusus, untuk sementara waktu masih belum didiskripsikan, dengan kata lain belum ada untuk bapak Abdul Latif karna masih dirasa cukup dengan aturan secara umum.

a) Biaya Sewa Ruko Pasar Tradisional Ketapang

Biaya Sewa Ruko adalah Biaya menginap disuatu tempat yang merupakan hal wajar, karena ini merupakan suatu usaha yang diharapkan mendapatkan hasil yang sesuai dengan modal juga relatif ketetapan harganya dengan berbagai tipe setiap ruko yang ada.

b) Durasi Sewa

Durasi sewa adalah rentang waktu atau lamanya pemakaian dari sebuah ruko yang disewakan dalam kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak, yakni pemilik asal dengan penyewa. Adapun durasi yang ada dalam setiap ruko dipasar tradisional ketapang sampang semuanya tetap dalam satu keputusan yaitu pertahun yang pastinya dalam kesepakatan yang ada diantara kedua belah pihak. sebagaimana yang telah diutarakan oleh pemilik-pemilik ruko sewa yaitu Bapak Edy pasar Lebbek Ketapang daya yaitu: “Ruko disini, semuanya disewa dengan hitungan tahunan. Ya kalau ada yang ingin menyewa lebih dari satu tahun atau kurang dari setahun, ya tergantung dari kesepakatannya diawal”

B. Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Ruko Di Pasar Tradisional Ketapang

1. Akad Sewa Menyewa Ruko

Pengertian akad berarti perikatan, perjanjian, persetujuan dan pemufakatan. Kata ini juga bisa di artikan tali yang mengikat karena akan adanya ikatan antara orang yang berakad hingga istilah dalam kitab fiqih sunnah pun kata akad di artikan dengan hubungan dan kesepakatan. Secara istilah fiqih, akad di definisikan dengan “pertalian ijab (pernyataan penerimaan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan.

Adapun sewa menyewa disebut ijarah. *Al-ijarah* secara etimologi berarti “al-ajru” yang berarti al-iwadu (ganti) oleh sebab itu as-sawab (pahala) dinamai ajru (upah). Secara terminologi, al-ijarah ialah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran. Sehingga sewa menyewa atau ijarah bermakna akad pemindahan hak guna/manfaat atas suatu barang/jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (ujrah), tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri yang pastinya dengan syarat dan rukun-rukunnya. Dari definisi

masing-masing pengertian akad dan sewa menyewa maka akad sewa menyewa ruko adalah hubungan atau kesepakatan antara pemilik dan penyewa untuk sebuah ruko yang dipindah hak pemakaian atau guna dari pemilik asal terhadap penyewa dengan biaya, durasi dan aturan hukum syara' yang telah dijelaskan dikitab-kitab fiqh seperti biasa.⁶

a. Rukun – Rukun Sewa Menyewa

- 1) Sighat ijarah, yaitu pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad. Ini bisa dinyatakan dalam bentuk lisan dan dikuatkan dengan perjanjian tertulis sesuai ketentuan yang berlaku.
- 2) Pemberi sewa atau pemberi jasa (Pemilik)
- 3) Penyewa atau pengguna jasa Syarat dari penyewa dan pemilik adalah keduanya harus bebas transaksi (diperbolehkan oleh syara') dan tidak dipaksa / suka rela
- 4) Objek akad ijarah yang berupa manfaat barang atau manfaat jasa yang harus sesuatu tidak mudah rusak dan tanpa mengurangi dan merusak barangnya, jika berupa barang dalam durasi yang telah ditentukan kedua belah pihak.
- 5) Ujrah yaitu upah atau biaya yang telah disepakati sebelumnya antara kedua belah pihak dari nominalnya.⁷

KESIMPULAN

Akad sewa yang berkembang ditengah tengah masyarakat saat ini adalah akad sewa yang berkaitan dengan tanah pertanian, perkebunan, sewa guna usaha atau untuk bangunan dan lain sebagainya. Namun akad yang berkembang biasanya sesuai dengan kebutuhan masing-masing seiring dengan perkembangan ekonomi yang semakin pesat. Khususnya, Dizaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi. Kebutuhan tempat usaha ialah salahsatu hal yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha dagangnya seperti rumah toko (ruko). Kegiatan usaha dagang masyarakat ada yang memerlukan ruko, namun tidak semua masyarakat memiliki ruko itu sendiri⁸. Ruko sendiri adalah salah satu jenis bangunan, berasal dari kata rumah dan toko. Rumah yang berarti tempat berhuni dan toko yang berarti ruang untuk kegiatan usaha, jadi ruko dapat dikatakan sebagai sebuah bangunan yang menggabungkan fungsi hunian dan kerja dalam satu tempat. Dengan titik tolak yang sederhana ini, Disamping praktis fungsi ruko mampu menampung kegiatan dalam skala ekonomi kecil.

⁶wawancara

⁷wawancara

⁸R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio, *Kuhperdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005)

DAFTAR PUSTAKA

- Riska Riski Utami *Tinjauan Fatwa Dsn-Mui Terhadap Akad Ijarah (Sewa-Menyewa) Kamar Hotel Di Multazam Syariah Hotel Surakarta*. H 2
- R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio, *Kuhperdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005)
- Putri Andini *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa Ruko Di Tinjau Dari Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah)* h. 1
- Widona Nia Yuningsih *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Jasa Traktor Bajak Sawah Yang Belum Jatuh Tempo*. H 48.
- Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi* (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), h. 95.