

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Mekanisme Jual Beli Izin Pakai Kios Di Pasar Tradisional Km.5 Palembang

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah penulis lakukan melalui observasi, ataupun wawancara, dengan beberapa responden tentang mekanisme Jual Beli Izin Pakai Kios Di Pasar Tradisional Km.5 adapun hasil wawancara tersebut adalah sebagai berikut:

Menurut hasil wawancara dengan ibu Mutiara putri.,SE selaku kepala Sub.Bid Perizinan dan pembinaan dagang di PD.Pasar Palembang jaya, dalam pelaksanaannya kedua belah pihak yang melakukan transaksi menggunakan akad *ijarah* (sewa-menyewa) , untuk mendapatkan surat izin pakai kios harus ada prosedur yang di lakukan Seperti mengajukan berkas syarat pengajuan perizinan pemakaian kios, adapun syarat nya sebagai berikut³⁸:

Persyaratan untuk mengajukan izin pakai Baru (Penyewa Baru) :

- a. Foto Copy KTP / KK
- b. Pas foto 4 x 6 sebanyak 3 lembar
- c. Pelunasan Retribusi Sewa Kios/Toko/Bedak/Los (Asli dan Fotokopi)
Besar biaya tergantung dari luas kios, kelas, lantai, dan jenis dagangan
- d. Surat Perjanjian sewa menyewa Pedagang dengan PD.Pasar Palembang jaya (Asli dan Fotokopi)

³⁸ Data Dokumen Pasar Sub.Bag Data Dan Informasi

- e. Surat Rekomendasi dari Kantor Pengelola Pasar Daerah yang menyatakan pedagang Kios/Toko/Bedak/Los bersangkutan tidak memiliki tunggakan Retribusi dan rutinitas operasional pedagang bersangkutan³⁹

(semua persyaratan dibuat rangkap 2 (dua) lembar), Dan Prosedur yang dilakukan sebagai berikut :

Prosedur Perijinan :

- a. Pemohon mengajukan permohonan kepada Unit Pasar cabang dengan mengisi formulir dan melengkapi persyaratan.
- b. Petugas Unit Pasar cabang meneliti persyaratan permohonan dengan ketentuan apabila berkas dinyatakan tidak lengkap dan sah akan dikembalikan kepada pemohon pada hari itu juga.
- c. Apabila persyaratan permohonan lengkap, petugas Unit Pasar cabang jaya membuat tanda terima berkas dan disampaikan kepada pemohon
- d. Berkas yang telah dinyatakan lengkap dan sah dibuatkan surat pengantar untuk disampaikan ke Kantor Pengelola Pasar Daerah dan dilengkapi daftar kelengkapan persyaratan (cek list) dan ditandatangani oleh Unit Pasar cabang dalam jangka waktu 1 (satu) hari kerja.
- e. Pemeriksaan lapangan terhadap obyek ijin dilakukan oleh tim teknis selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya berkas permohonan
- f. Ketidaksesuaian antara data dengan kondisi lapangan akan di

³⁹Data Dokumen Pasar Sub.Bag Data Dan Informasi

informasikan kepada pemohon melalui petugas Unit Pasar cabang selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja dan pemohon berkewajiban melengkapi/ menyesuaikan data dengan keadaan lapangan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja

- g. Tim teknis memberikan atau tidak memberikan rekomendasi perijinan dalam hal terjadi ketidaksesuaian secara prinsip selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya berkas
- h. Penyampaian informasi diberikan / ditolak kepada pemohon paling lama 1 (satu) hari sejak rekomendasi ditetapkan
- i. Penerbitan keputusan perijinan dan diproses penandatanganannya paling lama 2 (dua) hari kerja
- j. Untuk penerbitan izin dapat diikuti perjanjian tertulis atau tidak antara Unit Pasar cabang dengan pemohon ijin
- k. Ijin diberikan kepada pemohon ijin setelah retribusi dibayar lunas
- l. Waktu yang diperlukan untuk proses perijinan setelah seluruh berkas dinyatakan lengkap paling lama adalah 12 (dua belas) hari kerja⁴⁰

Adapun data jumlah kios dan los di pasar km.5 adalah sebagai berikut:

TABEL 3.2

Table data jumlah kios pedagang

No	DATA	PETAK/KIOS	LOS	JUMLAH
1	Berisi	158	65	223

⁴⁰ Data Dokumen PD.Pasar Palembang Jaya

2	Di sewa tak di tunggu	135	85	220
3	Kosong	8	21	29
4	TOTAL	301	171	472

Data dari PD.Pasar Palembang Jaya

Untuk menyewa kios,besarnya tarif sewa tempat berjualan di tetapkan berdasarkan luas tempat,jenis dagangan, dan kelas pasar.

Tarif sewa tempat berjualan perbulan ditetapkan berdasarkan table sebagai berikut :

TABEL 3.3

NO	KELAS PASAR	TARIF BULANAN PERMETER PERSEGI (M) JENIS DAGANGAN		
	Lantai	Logam mulia, sembako, onderdil, jasa perkantoran, salon,wartel, warung makan,/restoran, percetakan, photocopy, rental komputer rokok, dll.	Pakaian jadi, tekstil, kelontongan, tas dan koper,sandal/sepatu, obat dan alat kesehatan, alat-alat dan bahan pertnian, alat tulis, kosmetik, penjahit, optic/kacamata, alat-alat, perlengkapan olahraga, bahan bangunan, jual makanan, perhiasan, imitasi dll.	Sayuran, buah-buahan, daging,unggas, iakan, kelpa, rempah-rempah dll.
	II	III	IV	V
	Kelas A	(Rp) 11.500	(Rp) 11.000	(Rp) 10.000
	Lantai 1	10.000 9000	9.500 8.000	9.000 7.000

	Lantai 2 Lantai 3			
2	Kelas B Lantai 1 Lantai 2	(Rp) 9.000 6.500	(Rp) 8.000 5.500	(Rp) 7.000 4.500
3	Kelas C Lantai 1 Lantai 2	(Rp) 6.500 4.700	(Rp) 5.300 4.300	(Rp) 4.700 4.000
4	Kelas D Lantai 1	(Rp) 4.500	(Rp) 4.000	(Rp) 3.500

Data dari PD.Pasar Palembang Jaya

Setelah pemohon mengajukan permohonan izin pemakaian kios dan telah mendapatkan izin terbit dari PD.Pasar Palembang jaya, Pedagang boleh langsung menempati kios tersebut. izin sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah Kota Palembang nomor 5 tahun 2007 pasal 23 berlaku untuk satu tahun dan harus di perbaharui setelah jangka waktu tersebut berakhir, status izin pemakaian tempat didalam sarana yang di sediakan pasar adalah hak sewa, hak sewa tidak dapat di pindah tangankan dan di sewakan kepada pihak lain.

Dengan demikian sudah jelas bahwasnya surat izin pemakaian kios tidak dapat di perjual belikan, tetapi menurut ibu mutiara hal yang terjadi di lapangan banyak yang terjadi pedagang memindah tangankan surat izin

pemakaian kios tanpa sepengetahuan dari pemilik kios yakni PD.Pasar Palembang jaya, adapun hasil obervasi dan wawancara ke pasar km.5 sebagai berikut :

Menurut bapak limin pedagang buah yang mempunyai surat izin dari PD.Pasar Palembang jaya di pasar km.5 palembang, memang sudah menjadi hal biasa dan lumrah di kalangan para pedagang terjadinya jual beli surat izin pakai kios ini , mengingat sanksi yang di dapat cukup berat yaitu larangan berjualan sementara hingga sampai di cabutnya surat izin pakai kios , tetapi menurutnya belum benar-benar ada penerapan sanksi tersebut di lapangan.

Maka dari itu peneliti melakukan wawancara langsung terhadap 8 pedagang yang menjual surat izin tersebut, Yang pertama Sebut saja namanya bapak Agus (nama samaran) beliau adalah salah satu pedagang yang menjual surat izin pemakaian kios dari PD.Pasar Palembang jaya ke pedagang lain, alasan yang melatar belakangi jual beli izin pemakaian kios ini karena turunnya omset yang di dapat atau sepinnya pembeli sehingga tidak mempunyai modal untuk berjualan lagi,⁴¹ Pedagang kedua yaitu bapak ferri alasan beliau menjual kios adalah ada pekerjaan lain sehingga tidak terfokus kepada dagangannya situasi di pasar pun tidak terlalu ramai yang membeli sehingga memutuskan beralih profesi dan menjual kiosnya, pedagang kedelapan adalah bapak arman beliau menjual kios karena harga kios yang di tawar cukup mahal dan dia menjadikan lading bisnis guna memperoleh ketiga adalah ibu suuryani beliau menjual kiosnya di karenakan

⁴¹Wawancara dengan Pedagang pasar Km.5 pada tanggal 15 maret 2020 pukul 11.20

sudah tidak mau berjualan lagi kebetulan ada yang menawar kiosnya dan ia menjualnya ,pedagang ke empat adalah bapak apau ia menjual kios nya di karenakan dia mempunyai 2 kios tetapi tidak mampu menempati keduanya di karenakan keterbatasan modal maka dari itu ia menjualnya selanjutnya adalah pedagang ke lima yaitu ibu nurlela ia menjual kiosnya dikarenakan sudah tidak mau berjualan lagi dan harga yang ditawarkan cukup di bandingkan harus di kembalikan lagi kepada pd pasar. Pedagang keenam adalah ibu faridah ia menjual kiosnya dikarenakan biaya yang di keluarkan untuk pd pasar lebih murah sehingga ia menjualnya kembali dengan harga yng cukup mahal agar memperoleh keuntungan, pedagang ke tujuh adalah ibu baba ia menjual kios karna ada beberapa kios yang ia dapat tetapi tidak terpakai pakai sehingga ia menjualnya, pedagang ⁴²ke untungan, dari hasil wawancara di atas pedagang tidak mau menyebutkan nominal harga kios yang di jual beli kan tetapi dari penelusuran penulis harga kisaran kios adalah berkisar 50.000.000,- hingga 80.000.000,- .

Penulis menyimpulkan dari hasil wawancara dengan beberapa responden alasan yang melatar belakangi jual beli izin pemakaian kios ini adalah karena turunnya omset yang di dapat karna sepi nya pembeli, dan ada beberapa pedagang yang memang sudah tidak mau berjualan di pasar karena adanya pekerjaan lain, dan bahkan ingin mendapatkan untung dari penjualan kios ini, serta harga jual kios yang di tawar oleh pembeli cukup tinggi, adapun Mekanisme Jual beli Izin pakai kios sebagai berikut :

⁴² Wawancara dengan Pedagang pasar Km.5 pada tanggal 15 maret 2020 pukul 11.20

1. adanya surat izin pemakain kios dari PD.Pasar Palembang jaya dan pedagang(penjual) menentukan harga kios yang ingin di jual
2. Pembeli membeli izin pemakaian kios dengan harga yang telah di sepakati dengan ini hak dan kewajiban izin pemakaian kios penjual pindah ke pembeli.
3. Transaksi jual beli tidak di saksikan oleh petugas dari PD.pasar Palembang jaya

Dengan mekanisme tersebut sudah terjadi transaksi jual beli izin pakai kios, peneliti melakukan wawancara juga terhadap pedagang yang membeli surat izin pakai tersebut, alasan yang melatar belakangi pedagang mau membeli surat izin pakai kios dari pedagang lain adalah karena mudah nya transaksi dan tidak membutuhkan waktu lama serta cepat, menurutnya kalau meminta langsung dengan pd pasar Palembang jaya memakan cukup waktu dan melalui prosedur yang agak sedikit rumit,

Dari hasil wawancara peneliti menyimpulkan bahwasanya ada beberapa pedagang yang tahu bahwa surat izin pemakaian kios tidak boleh di perjual belikan tetapi masih saja mau membelinya di karenakan sanksi yang di berikan oleh pihak pd pasar belum di terapkan di lapangan, menurut ibu tiara selaku kasubag perizinan PD.Pasar Palembang jaya jika di telusuri di lapangan memang banyak terjadi oknum-oknum yang memperjual beli kan surat izin pakai kios ini tetapi belum ada kasus yang benar-benar di beri sanksi atas jual beli izin ini.

B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Mekanisme Jual Beli izin Pakai Kios Di Pasar Tradisional Km.5 Palembang

Dari uraian mekanime diatas dapat kita tinjau terlebih dahulu dari akad transaksi jual beli. Di dalam suatu akad terdapat rukun-rukun yang telah di terapkan oleh syariat yang terdiri dari empat rukun akad yaitu para pihak yang berakad, pernyataan ijab dan kabul, objek akad dan tujuan akad. Ada pun beberapa syarat untuk sahnya akad, di antaranya:

1. Bebas dari *gharar*
2. Bebas kerugian yang menyertai penyerahan
3. Bebas dari syarat-syarat *fasid*⁴³

Di dalam transaksi jual beli izin pakai kios ini terdapat kerugian yang menyertai penyerahan yaitu apabila transaksi tersebut di ketahui oleh pihak PD.Pasar palembang jaya maka ada sanksi yang di berikan yakni pencabutan izin pakai kios itu sendiri, dan kerugian pada pembeli kios yang dimana biasa mendapatkan harga kios yang murah akan tetap dengan hal ini mendapatkan harga yang mahal karena pejual kios ingin mendapat untung besar. Maka dari itu penulis menyimpulkan bahwasanya dari akad tranaksi jual beli izin pakai kios ini syarat keabsahan dari akad nya belum terpenuhi, selain itu Di dalam suatu akad juga terdapat syarat-syarat dan tidak boleh bertentangan dengan syara'. Adapun syarat sah nya jual beli adalah sebagai berikut :

1. Syarat Sahnya Jual Beli

⁴³ Wardi Ahmad Muslich, *Fiqh Muamalat*, Ed.1, cet.3, Jakarta: Amzah 2015 hal.180

a. Berdasarkan Subjeknya

Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli Haruslah

- 1) Berakal atau tidak gila
- 2) Tidak dalam keadaan terpaksa
- 3) Tidak dalam pengampuan/perwalian
- 4) Baligh ⁴⁴

b. Berdasarkan Objeknya

Yang dimaksud dengan objek jual beli di sini adalah benda yang menjadi sebab terjadinya perjanjian jual beli

- 1) Bersih barangnya, bukan barang haram atau najis
- 2) Dapat di manfaatkan
- 3) Milik orang yang melakukan akad
- 4) Mampu menyerahkan barang⁴⁵

Di tinjau dari syarat sahnya jual beli berdasarkan objeknya bahwa barang yang di perjual belikan bukan milik orang yang melakukan akad dalam hal ini adalah pedagang dan PD.Pasar Palembang jaya adalah selaku pemilik kios. Juga objek dari transaksi bukanlah sesuatu yang boleh di perjual belikan dan juga bertentangan dengan peraturan dan kesepakatan yang berlaku.

Di antara syarat jual beli adalah transaksi dilakukan oleh pemilik barang atau wakilnya. Begitu pula, di antara syarat jual beli adalah menjual sesuatu yang telah dikuasai penuh sehingga mampu diserahkan kepada pembeli.

⁴⁴ Lubis Suhrawadi k, *Hukum Ekonomi islam* ,(Jakarta : sinagrafika2004) hal 129

⁴⁵ *Ibid*,

Apabila kedua syarat ini dilanggar, berarti ia menjual sesuatu yang tidak dimiliki dan termasuk dalam kategori gharar (spekulasi judi) yang merupakan transaksi yang batil.

Terdapat nash dalam as-Sunnah yang menetapkan syarat kepemilikan barang,

yaitu hadits Hakim bin Hizam radhiallahu ‘anhu,

يَا رَسُولَ اللَّهِ، يَأْتِينِي الرَّجُلُ فَيُرِيدُ مِنِّي الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي، أَفَأُبْتَاعُهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ؟ فَقَالَ: لَا تَبِعْ مَا

لَيْسَ عِنْدَكَ

“Wahai Rasulullah, seorang pria datang kepadaku lalu ia ingin bertransaksi jual beli denganku yang tidak kumiliki. Apakah boleh aku belikan untuknya dari pasar? ”Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “Kamu jangan menjual apa yang tidak kamu miliki.”

(HR. Ahmad, Abu Dawud, at-Tirmidzi dengan berkata, “Hadits ini hasan” an-Nasa’i, Ibnu Majah, dan lainnya. Dinilai sahih oleh al-Albani)⁴⁶

Dari penjelasan tersebut dapat di simpulkan bahwa mekanisme jual beli izin pakai kios ini belum memenuhi syarat keabsahannya suatu akad dan belum terpenuhinya rukun dan syarat dari jual beli itu sendiri.

⁴⁶ *Majalah Islam Asy-Syariah admin in Asy Syariah Edisi 114 Problema Anda Tanya Jawab Jual Beli Barang Yang Belum Dikuasai* di lihat tanggal 22 maret 2020 pukul.13.00