

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pada dasarnya kebutuhan pokok manusia terdiri dari tiga hal yaitu sandang, pangan dan papan. Untuk mewujudkan itu semua manusia tidak bisa terlepas dari campur tangan atau hubungan dengan orang lain. Karena hakikatnya manusia adalah makhluk sosial yang artinya saling membutuhkan satu sama lain demi kelangsungan hidupnya. Kemudian salah satu cara terpenuhinya kebutuhan tersebut adalah dengan melakukan transaksi jual beli.

Pasar merupakan salah satu sarana dan prasarana umum yang secara umum berfungsi sebagai tempat berinteraksi jual beli antara produsen dan konsumen untuk memperoleh manfaat ekonomi bersama. Pasar merupakan salah satu dari sistem, institusi, prosedur, hubungan sosial serta infrastruktur dimana usaha menjual suatu barang, jasa ataupun tenaga kerja untuk orang-orang dengan mendapatkan imbalan berupa uang.<sup>3</sup> Pasar menurut kajian ilmu ekonomi adalah suatu tempat atau proses interaksi antara permintaan (pembeli) dan penawaran (penjual) dari suatu barang/jasa tertentu, sehingga akhirnya dapat menetapkan harga keseimbangan (harga pasar) dan jumlah yang diperdagangkan.<sup>4</sup> Pasar diartikan secara sederhana sebagai tempat bertemunya para penjual dan pembeli untuk melakukan suatu transaksi serta melakukan tawar menawar untuk menentukan harga suatu barang.

---

<sup>3</sup> Susanti Dwi Gendrowati, *Ekonomi 2 (Kelas XI)*, (Jakarta: Erlangga, 2004), hlm. 36

<sup>4</sup> Belshaw, Cyril S, *Tukar Menukar di Pasar Tradisional dan Pasar Modern*

Fungsi lain dari pasar yaitu tempat kegiatan perputaran uang, menampung pedagang, tenaga kerja, barang dan jasa masyarakat lokal, untuk menunjang kegiatan di pasar tersebut pasar berfungsi sebagai penentu nilai suatu barang, penentu jumlah produksi, mendistribusikan produk, melakukan pembatasan harga dan menyediakan barang dan jasa untuk jangka panjang. Keberadaan pasar sangatlah penting bagi kehidupan sehari-hari, karena jika kebutuhan yang tidak dapat dihasilkan sendiri maka kebutuhan dapat diperoleh di pasar. Para pembeli atau konsumen dapat memenuhi kebutuhan dan berbelanja dengan membawa sejumlah uang sebagai ganti suatu barang yang diinginkan.

Kemajuan suatu daerah dapat dilihat dari pertumbuhan kegiatan bisnis dari kalangan kecil, menengah maupun kalangan atas. Dengan adanya pertumbuhan kegiatan bisnis tersebut menjadikan perkembangan perekonomian ditengah masyarakat menjadi semakin maju dan tertata. Untuk melakukan perkembangan perekonomian, Pemerintah Kabupaten Tulungagung tentunya juga ikut berpartisipasi dalam upaya kesejahteraan masyarakat yaitu salah satunya pembangunan daerah yang memiliki sarana pemanfaatan sumber daya sebagai upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang berwujud nyata berupa kesempatan kerja, lapangan untuk berwirausaha, dan berdaya saing yang sehat terhadap masyarakat. Salah satu pembangunan perekonomian di daerah Kabupaten Tulungagung dalam upaya meningkatkan sumber daya manusia yaitu pembangunan pasar Ngemplak.

Dalam pembangunan pasar tentunya ada beberapa sarana dan prasarana untuk para pedagang seperti kios atau ruko, los dan pelataran yang memiliki fungsi sendiri-sendiri. Los ialah suatu bangunan yang luas dan memanjang, beratap namun tidak memiliki dinding yang dibagi ke dalam sejumlah petak dan dipergunakan sebagai area pasar. Masing-masing petak pada los pasar berguna bagi pedagang untuk berjualan. Untuk mendapatkan izin tempat usaha di pasar para pedagang melakukan administrasi ke pihak pengelola pasar untuk mengurus suatu hak yaitu hak pakai.

Hak pakai diatur dalam Pasal 41–43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Hal-hal yang ditentukan di dalam UUPA tersebut kemudian dirinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP 40/1996). Pasal 41 ayat (1) UUPA mengatakan Hak Pakai sebagai berikut:

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.”<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 41 ayat (1)

Bila pedagang ingin berjualan dipasar, maka pedagang harus mendapatkan izin dari pihak pengelola pasar, selain itu pedagang juga harus menyetujui suatu perjanjian atau peraturan pemakaian tempat tersebut yang telah difasilitasi oleh pihak pasar yaitu dengan penandatanganan Surat Izin Tempat Usaha.

Dengan adanya pembangunan dari pemerintah berupa pasar untuk masyarakat khususnya pedagang, tentunya pemerintah juga menerbitkan suatu peraturan untuk mengendalikan para pedagang dengan batasan-batasan tertentu guna menjaga hak dan kewajiban antara pedagang dengan pihak pasar agar terciptanya masyarakat yang teratur. Maka dari itu Pemerintah Kabupaten Tulungagung menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan dan Pelayanan Pasar.

Pemerintah daerah kabupaten memiliki beberapa ketentuan bagi pedagang untuk mendapatkan suatu surat izin tempat usaha yang diatur dalam Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan dan Pelayanan Pasar.

Di dalam lingkungan pasar pada umumnya jual beli sangat beraneka ragam seperti jual beli sayur, buah, ikan maupun aksesoris. Tetapi tidak jarang ditemukan para pedagang justru menyalahgunakan tempat usaha mereka, salah satunya memanfaatkan surat izin tempat usaha yang disertai hak pakai dari los yang sudah mendapatkan surat izin dari pihak pertama

yaitu pihak pasar. Seharusnya surat izin hak pakai tersebut dipakai dan dipegang atas nama pedagang (pihak kedua) sesuai dengan surat izin dari pihak pasar, tetapi pihak kedua (pedagang) menjual belikan hak pakainya tersebut kepada pedagang lain (pihak ketiga) dengan memberikan surat izin tersebut tetapi masih atas nama pihak kedua bahkan adapula yang tidak menyertakan surat izin tempat usaha yang sah dari pihak pasar. Dengan adanya jual beli hak pakai tersebut tentunya pedagang pihak kedua memiliki beberapa alasan seperti pedagang merasa kurang cocok berjualan di tempat tersebut diakibatkan karena sepi pembeli atau sudah tidak digunakan lagi dengan berbagai alasan pribadi.

Dari fenomena yang terjadi bahwasannya dari pihak pasar memberikan hak pakai los kepada pedagang tidak menggunakan sistem sewa-menyewa ataupun jual beli, melainkan para pedagang diwajibkan membayar biaya retribusi setiap hari sekali ataupun satu bulan sekali selama masih menggunakan los tersebut. Apabila los sudah tidak lagi digunakan maka surat izin hak pakai dari los harus dikembalikan kepada pihak pasar. Namun, pedagang yang sudah tidak lagi menggunakan hak pakai dari los menyewakan kepada pedagang lain yang membutuhkan dengan disewakan perbulan hingga pertahun dan ada juga yang melepas hak pakai los secara penuh kepada pedagang lain dengan cara diperjual-belikan.

Hal ini tentunya menarik perhatian peneliti untuk mempelajari dan meneliti lebih lanjut mengenai praktik jual beli hak pakai los yang ada di Pasar Ngempak Tulungagung terkait permasalahan tersebut diatas. Jual beli hak pakai yang dilakukan oleh beberapa pihak pedagang tersebut masih

menjadi pertanyaan keabsahan dan legalitasnya. Dalam hal ini penulis melihat bahwa praktik jual beli hak pakai tersebut dilakukan oleh para pedagang kurang adanya tindakan tegas dari pihak pasar karena pihak pasar tidak mengetahui jika hak pakai pihak kedua telah dijual kepada pihak ketiga.

Praktik jual beli tersebut bisa menimbulkan kesalahpahaman hukum apabila terjadi wanprestasi atau kasus pidana yang tentunya akan merugikan pihak kedua maupun pihak ketiga. Hal tersebut menjadi penting untuk diteliti meninjau dari Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung No 12 Tahun 2014 dan Hukum Islam. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti jual beli hak pakai los tersebut dengan judul **“Praktik Jual Beli Hak Pakai Los Pasar Ditinjau dari Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan dan Pelayanan Pasar dan Hukum Islam (Studi Kasus di Pasar Ngemplak Kabupaten Tulungagung)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dan latar belakang diatas, maka perlu dirumuskan fokus permasalahan yang akan dibahas nanti. Adapun yang menjadi permasalahan pokok yaitu:

1. Bagaimana praktik jual beli hak pakai los di Pasar Ngemplak Tulungagung?

2. Bagaimana tinjauan Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 12 Tahun 2014 terhadap praktik jual beli hak pakai los di Pasar Ngemplak Tulungagung?
3. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap praktik jual beli hak pakai los di Pasar Ngemplak Tulungagung?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian tersebut yaitu:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik jual beli hak pakai los di Pasar Ngemplak Tulungagung.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 12 Tahun 2014 terhadap praktik jual beli hak pakai los di Pasar Ngemplak Tulungagung.
3. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap praktik jual beli hak pakai los di Pasar Ngemplak Tulungagung.

### **D. Manfaat Penelitian**

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Melalui penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah ilmu pengetahuan baik untuk peneliti maupun masyarakat mengenai jual beli, khususnya pengetahuan yang berhubungan dengan jual beli hak pakai los pasar dan mengetahui bagaimana tinjauan Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 12 Tahun 2014 berkenaan dengan praktik jual-beli tersebut. Sehingga diharapkan dapat

dijadikan bahan referensi, acuan, dan bacaan bagi peneliti-peneliti berikutnya.

## 2. Manfaat Praktis

Melalui hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan ilmu baru yang berkaitan dengan jual beli hak pakai los pasar. Selanjutnya tugas peneliti yaitu dapat menggunakan bahan data sebagai sumber pengembangan pada penelitian selanjutnya.

## E. Penegasan Istilah

Untuk menghindari adanya kesalahan dalam penafsiran mengenai istilah dan memudahkan dalam memahami judul yang dipakai dalam proposal ini, maka penulis perlu untuk memberikan penjelasan mengenai istilah-istilah yang terdapat dalam judul, dan pembatasan masalahnya sebagai berikut :

### 1. Praktik

Yaitu pelaksanaan secara nyata dari apa yang disebut dalam sebuah teori.<sup>6</sup>

### 2. Jual Beli

Yaitu suatu persetujuan dengan pihak satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan satu pihak membayar yang telah dijanjikan.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia

<sup>7</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457



### 3. Los

Yaitu bangunan tetap di dalam lingkungan pasar berbentuk bangunan memanjang.<sup>8</sup>

### 4. Tinjauan

Yaitu hasil dari kegiatan meninjau, pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki atau mempelajari).<sup>9</sup>

## F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yaitu proses pemaparan dari hasil penelitian yang diperoleh untuk mempermudah dalam pemahaman terhadap penelitian dalam penulisan skripsi. Didalam bab dibagi menjadi sub-bab yang memperjelas penelitian. Pada umumnya terdapat 6 bab dalam penelitian yaitu:

**BAB I** Pendahuluan, berisi tentang gambaran awal penelitian, yaitu mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, signifikansi/kegunaan penelitian, penegasan istilah serta sistematika penelitian terkait Praktik jual beli hak pakai Los Pasar Ngempak Tulungagung ditinjau dari Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 12 Tahun 2014 dan Hukum Islam.

**BAB II** Kajian Pustaka, berisi landasan teori yang berhubungan dengan kajian yang akan dibahas dalam penelitian ini mengenai dan juga mengenai Praktik jual beli hak pakai Los

---

<sup>8</sup> Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 12 Tahun 2014

<sup>9</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia

Pasar Ngempak Tulungagung ditinjau dari Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 12 Tahun 2014 dan juga sudut pandang jual beli tersebut dalam Islam.

**BAB III** Metode Penelitian, disajikan mengenai metode penelitian, yang berisi tentang : dasar penelitian, fokus penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, analisis data, dan keabsahan data.

**BAB IV** Hasil Penelitian, berisi tentang paparan data dan temuan dari seluruh data yang diperoleh. Baik primer maupun sekunder. Kemudian dilanjutkan dengan analisis data yang merupakan jawaban diatas fokus penelitian.

**BAB V** Pembahasan berisi tentang pembahasan hasil penelitian berdasarkan temuan penelitian Praktik jual beli hak hak pakai Los Pasar Ngempak Tulungagung ditinjau dari Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 12 Tahun 2014 dan Hukum Islam yang nantinya akan digabung serta dianalisis dalam bentuk analisis normatif guna menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan diawal.

**BAB VI** Penutup, berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan menyajikan secara ringkas seluruh penemuan penelitian yang yang berhubungan dengan masalah penelitian, kesimpulan diperoleh berdasarkan hasil analisis data yang

telah diuraikan. Kemudian juga mencakup saran yang diberikan oleh peneliti berkaitan dengan penelitian.