

BAB IV

PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Profil Kabupaten Hulu Sungai Utara

Pada tanggal 1 Mei 1952, ketika Residen Koordinator Kalimantan Selatan, Zainal Abidin gelar Sutan Komala Pontas yang mewakili Gubernur Kepala Daerah Kalimantan, melantik anggota DPRDS Kabupaten Amuntai yang berjumlah 16 orang. Hal ini menandai berdirinya Kabupaten Amuntai. Selanjutnya, pada tanggal 14 Januari 1953, nama Kabupaten Amuntai diubah menjadi “Kabupaten Hulu Sungai Utara” hingga sekarang. Meskipun pada kurun masa 12 tahun selanjutnya, wilayah kewedanaan Tabalong memisahkan diri dijadikan Kabupaten Tabalong pada 1 Desember 1965, nama Kabupaten Hulu Sungai Utara tetap berlanjut hingga sekarang.

Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Utara didirikan pada tahun 1953 berdasarkan Undang-Undang No 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Nomor 3 Drt. Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820), dengan ibukota Amuntai mempunyai luas wilayah 892,7 km² atau hanya 2,38% dari luas Provinsi Kalimantan Selatan.

Dengan visi “Hulu Sungai Utara MANTAP” yang merupakan singkatan dari Maju, Mandiri, Sejahtera, Agamis dan Produktif.

Misi Kabupaten Hulu Sungai Utara sebagai berikut:

- a. Menciptakan Pemerintahan yang Bersih, Berwibawa, dan Inovatif;
- b. Mewujudkan Sumber Daya Manusia yang Berdaya Saing dengan ditopang Nilai-nilai Agamis dan Kultur budaya daerah
- c. Menciptakan kesejahteraan masyarakat yang berbasis pengembangan ekonomi dan sumberdaya local dengan berlandaskan potensi daerah
- d. Membangun infrastruktur daerah yang terintegrasi dengan sektor Pendidikan, kesehatan dan ekonomi local.
- e. Melaksanakan pembangunan secara arif dengan memperhatikan kaidah kelestarian terhadap lingkungan dan sumber daya alam.

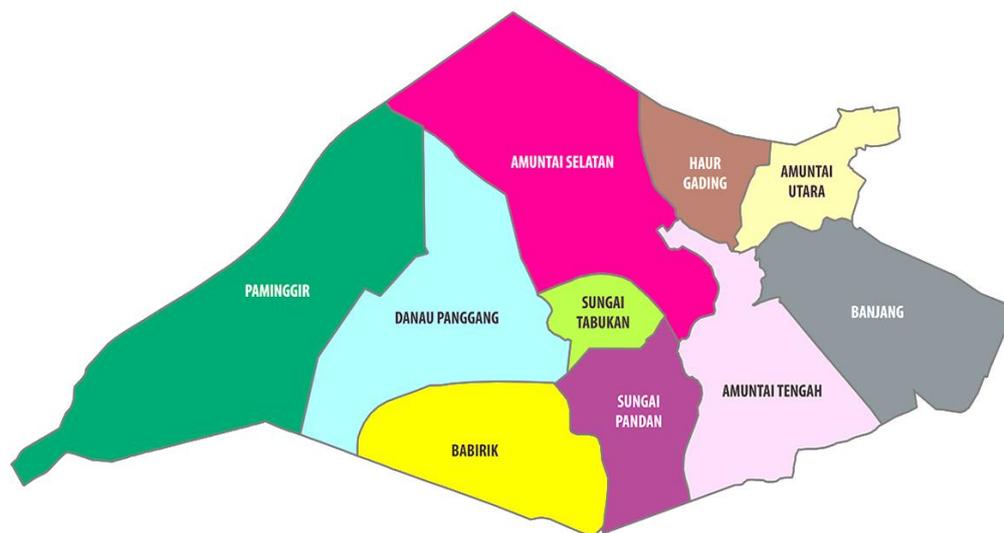
Semboyan: “agung” yang artinya bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, kewibawaan dan keluwesan pemerintah untuk menciptakan masyarakat adil dan makmur, sejahtera lahir dan bathin berdasarkan musawarah dan mufakat yang dijiwai oleh semangat proklamasi 17 Agustus 1945 dan UUD 1945 dengan berpijak diatas landasan Pancasila.

Batas Wilayah Administrasi

- | | | |
|-----------------|---|--|
| Sebelah Utara | : | Kabupaten Barito Selatan dan Kab. Tabalong |
| Sebelah Timur | : | Kabupaten Hulu Sungai Selatan dan Kab. Hulu Sungai Selatan |
| Sebelah Selatan | : | Kabupaten Balangan |
| Sebelah Barat | : | Kabupaten Barito Selatan (Provinsi Kalimantan Tengah) |

Kabupaten Hulu Sungai Utara secara geografis terletak antara koordinat 2°17 sampai 2°33 Lintang Selatan dan antara 114°52 sampai 115°24 bujur Timur. Kabupaten Hulu Sungai Utara mempunyai luas wilayah 892,7 km² atau hanya 2,38 persen dari luas wilayah Provinsi Kalimantan Selatan.¹

Gambar
Peta wilayah kabupaten Hulu Sungai Utara



Kabupaten Hulu Sungai Utara setelah pemekaran hanya berupa hamparan dataran rendah/daerah rawa dengan sedikit daerah yang berbukit kecil di daerah Kecamatan Amuntai Utara. Berdasarkan peta topografi/rupa bumi dengan skala 1:50.000, lahan tertinggi mencapai 21 meter dpl terletak di desa Air Tawar Kecamatan Amuntai Utara, sedangkan daerah rawa terendah pada ketinggian 0 meter dpl.

Dari total luas wilayah yang ada di Kabupaten Hulu Sungai Utara, sebagian besar terdiri atas dataran rendah yang digenangi oleh lahan rawa baik yang tergenang secara permanen maupun yang tergenang secara periodik. Kurang

¹ <https://kalsel.bpk.go.id/profil-kabupateen-hulu-sungai-utara/>

lebih 89% adalah merupakan lahan rawa dan sebagian besar belum dimanfaatkan secara optimal.

Daerah Hulu Sungai Utara dilalui oleh cukup banyak sungai. Sungai yang mendominasi keadaan hidrologi daerah tersebut adalah Sungai Tabalong dan Sungai Balangan yang bertemu di Sungai Negara. Sementara itu dari daerah Tabalong mengalir sungai kecil yang melewati Sungai Haur Gading terus ke Danau Panggang/Paminggir dan menuju Sungai Barito. Sebagian sungai-sungai tersebut masih digunakan sebagai sarana transportasi air.

Penduduk Kabupaten Hulu Sungai Utara tahun 2021 berdasarkan hasil Proyeksi Interim Sensus Penduduk 2020 sebanyak 226,727 ribu jiwa. Dari jumlah tersebut, sebanyak 49,91 persen merupakan penduduk laki-laki dan 50,09 persen merupakan penduduk perempuan, dengan rasio jenis kelamin sebesar 99,64.²

Tabel 1
Data Penduduk Kabupaten Hulu Sungai Utara 2020

Kecamatan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
Danau Panggang	10 332	10 182	20 514
Paminggir	4 043	3 957	8 000
Babirik	9 766	9 636	19 402
Sungai Pandan	13 697	13 942	27 639
Sungai Tabukan	7 412	7 416	14 828
Amuntai Selatan	15 158	14 995	30 153
Amuntai Tengah	25 226	25 383	50 609
Banjang	9 470	9 223	18 693
Amuntai Utara	10 056	10 454	20 510
Haur Gading	8 040	8 339	16 379
Hulu Sungai Utara	113 200	113 527	226 727

² Badan Pusat Statistik Hulu Sungai Utara, *Kabupaten Hulu Sungai Utara Dalam Angka 2022*
<https://hulusungaiutarakab.bps.go.id/publication/2022/02/25/222bd17e43a91cf856d265a5/kabupat-en-hulu-sungai-utara-dalam-angka-2022.html>.

Potensi daerah Kabupaten Hulu Sungai Utara di lihat dari sector ;

a. Pertanian

Luas lahan sawah di Kabupaten Hulu Sungai Utara tahun 2017 sebesar 36.051 hektar, dimana 30.001 hektar merupakan luas lahan sawah nonirigasi dan sisanya 6.050 hektar merupakan luas lahan sawah irigasi. Dari 30.001 hektar luas lahan sawah nonirigasi, 29.520 hektar merupakan luas lahan sawah lebak dan sisanya merupakan tadah hujan. Luas tanam padi sawah sebesar 25.343 hektar dengan luas panen sebesar 23.293 hektar. Produksi padi sawah sebesar 131.787 ton. Varietas padi dengan luas tanam terbesar adalah mekongga sebesar 10.249 hektar.

b. Perkebunan

Luas tanam sayur-sayuran sebesar 119,00 hektar dengan luas panen sebesar 129,00 hektar. Produksi sayur-sayuran sebesar 882,36 ton. Produksi sayuran terbanyak adalah cabai besar sebesar 2.178,00 ton. Luas tanam buah-buahan tahun 2017 sebesar 0,33 hektar dengan luas panen sebesar 172,23 hektar. Produksi buah-buahan sebesar 1.572,30 ton. Produksi buah terbanyak adalah pisang sebesar 570,10 ton, disusul kelapa sebesar 610,00 ton.

c. Peternakan

Jumlah ternak besar di Kabupaten Hulu Sungai Utara paling banyak adalah kerbau sebanyak 9.086 ekor, dengan nilai produksi daging sebesar 61.137 kg. Jumlah ternak kecil terbanyak adalah kambing sebanyak 445 ekor. Sedangkan jumlah ternak unggas terbanyak adalah ayam ras pedaging sebanyak 2.698.919 ekor.

d. Perdagangan

Pada tahun 2020, di Kabupaten Hulu Sungai Utara jumlah sarana perdagangan sebanyak 8.261. Pasar sebanyak 26 pasar, termasuk pasar dengan bangunan permanen, bangunan semi permanen, dan pasar tanpa bangunan. Kemudian jumlah toko/kios sebanyak 6.563, termasuk toko/kios yang berada di dalam pasar. sisanya merupakan warung makan/ rumah makan dan kedai

2. Gambaran Umum Pasar Induk Amuntai

Kegiatan perdagangan di pasar merupakan suatu kegiatan yang tidak lepas dari perhatian suatu pemerintah daerah, dikarenakan pada kegiatan itulah terjadinya hubungan ekonomi yang bersifat terus menerus sebagai kebutuhan primer masyarakat, bermacam-macam kebutuhan manusia tersedia, mulai dari kebutuhan bahan pokok sampai dengan kebutuhan sekunder lainnya. Gejolak perekonomian suatu daerah dapat diukur dari aktifitas perdagangan di pasar.

Pasar Induk Amuntai sudah ada sejak pemerintahan Hindia Belanda. Beberapa kali mengalami perbaikan. Hingga pembangunan permanen pada tahun 1995. Dulu pasar ini boleh dibilang keren dan ikonik. Dengan menggabungkan arsitektur modern dan kearifan lokal khas Banjar. Pasar ini dibangun pada era Bupati Kabupaten HSU Suhailin Muchtar. Pasar induk Amuntai berlokasi di jl.abdul azis kota Amuntai kabupaten Hulu Sungai Utara. Pasar Amuntai memiliki 2 tingkat toko semi permanen yang terdiri dari lantai beton, dinding beton dan plywood, saat ini lantai 1 terdapat 402 toko yang digunakan khusus oleh pedagang buah, sayur- sayuran dan peralatan dapur. sedangkan pada lantai 2 terdapat 397

toko. bangunan kios permanen dan semi permanen yang digunakan khusus oleh para pedagang macam-macam pakaian dan barang-barang elektronik.³

Dalam pembangunan pasar Amuntai, terdapat 2 tingkat, saat ini lantai 1 terdapat 402 toko sedangkan pada lantai 2 terdapat 397 toko, untuk pedagang yang sebelumnya direlokasi akan di berikan jatah toko dan sisanya untuk pedagang yang ingin memanfaatkan toko, biaya untuk memanfaatkan toko dari pemerintah daerah saat itu cukup membayar biaya administrasi. Hal tersebut dilakukan untuk memudahkan para pedagang dan untuk tujuan penyesuaian diri para pedagang, serta tidak memberatkan. Pasar Amuntai berada di naungan Dinas Pendapatan Daerah. Ini berarti bahwa pasar Amuntai termasuk salah satu sumber pendapatan daerah, yang di dapat dari pajak yang dikenakan kepada penjual atau biaya redistribusi toko sebagai ganti biaya sewa.

Pasar induk Amuntai merupakan pasar terbesar di Kabupaten Hulu sungai Utara pusat perbelanjaan masyarakat Kabupaten Hulu Sungai Utara, bahkan bukan hanya masyarakat Kabupaten Hulu Sungai Utara yang melakukan transaksi perbelanjaan dipasar Amuntai tetapi juga masyarakat Kabupaten lain, seperti Kabupaten Hulu Sungai Tengah, Kabupaten Tabalong dan Kabupaten Balangan. Karena pasar Amuntai ini merupakan pasar grosir.

³ Unit Pelaksana Teknis (UPT) Kabupaten Hulu Sungai Utara, Data pasar induk Amuntai tahun 2022.

Tabel 1
Data Toko Pasar Amuntai Berdasarkan Jenis Dagangan

Jenis Dagangan	Jumlah Toko
Aksesories dan Hp	3
Alat Tulis	4
Alat-Alat Besi dan Bangunan	39
Bahan Makanan	211
BATIK	19
Beras	32
Elektronik	22
Gula Merah	2
Jam	4
Kacamata	2
Kain	58
Kelontongan	45
Konpersi /Penjahit Pakaian	3
Kosmetik	1
Minyak Goreng	9
Nilon / alat Pancing	9
Obat	5
Pakaian Jadi	150
Pecah Belah	34
Pencarikiran	40
Perhiasan Emas dan imitasi	43
Pisang	8
Rokok	17
Sepatu Sandal	33
(Tidak terdata)	6
Total	799 Unit

Sumber : UPT pasar Amuntai, Data Pasar Tahun 2022 diolah oleh penulis

3. Pengelolaan Pasar

Pasar merupakan salah satu entitas ekonomi strategis yang berfungsi mendinamisasi dan mengakselerasi percepatan pertumbuhan ekonomi khususnya pada sektor perdagangan atau jual beli. Pasar Amuntai merupakan pasar pemerintah daerah atau pasar daerah yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah daerah Kabupaten Hulu Sungai Utara. Pengelolaan pasar Amuntai tertaut dalam Peraturan Daerah Nomor.17 Tahun 2013 tentang pengelolaan pasar, yang merupakan bentuk komitmen Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Utara dalam upaya mengelola pasar tradisional/modern miliknya yang merupakan aset- aset penting agar dapat sesuai dengan tujuan pengelolaan pasar, yaitu:⁴

- a. Mewujudkan keberadaan pasar tradisional/modern yang bersih, aman, nyaman dan berkeadilan secara bertahap dan berkesinambungan;
- b. Menjaga stabilitas perekonomian dan meningkatkan pendapatan masyarakat setempat yang berdampak pada kesejahteraan masyarakat;
- c. Mewujudkan Pasar Daerah sebagai entitas ekonomi, wahana interaksi sosial dan sumber pendanaan; serta
- d. Memberikan perlindungan, dan pemberdayaan baik kepada pedagang maupun konsumen, serta penataan pasar.
- e. Memberikan kontribusi untuk Pendapatan Asli Daerah

⁴ “PERDA Kab. Hulu Sungai Utara No. 17 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Pasar Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Utara [JDIH BPK RI,]” diakses 7 September 2020, <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/19771>.

Pengelolaan pasar dalam Peraturan Daerah Nomor.17 Tahun 2013 dilaksanakan berdasarkan asar ;

- a. Kemanusiaan,
- b. Keadilan;
- c. Kesamaan kedudukan;
- d. Kemitraan;
- e. Ketertiban dan kepastian hukum;
- f. Kelestarian lingkungan;
- g. Kejujuran usaha; dan
- h. Persaingan sehat (*fairnees*)

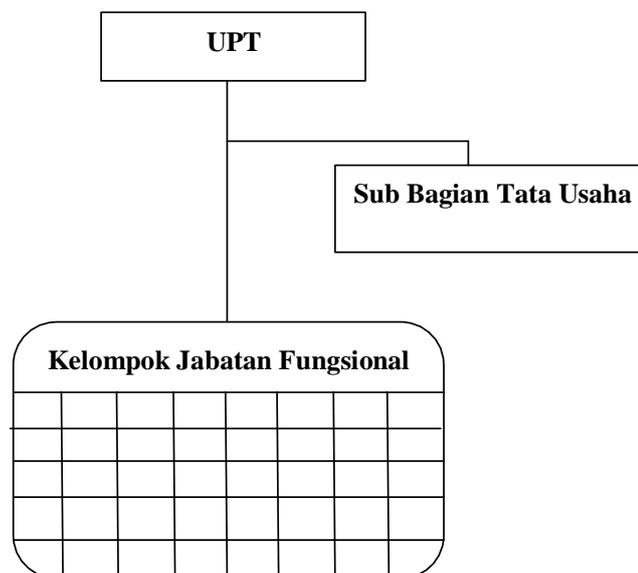
Pengelolaan pasar adalah pengelolaan manajemen secara langsung oleh Pemerintah Daerah atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang ditunjuk, baik terhadap pasar tradisional, pasar khusus, ataupun pasar sementara dalam bentuk pengawasan, pengendalian dan pembinaan yang meliputi perlindungan, penataan, dan pemberdayaan. Dalam rangka melaksanakan fungsi pasar agar sesuai dengan pengelolaan pasar, maka di buatlah Peraturan Bupati Hulu Sungai Utara Nomor 26 Tahun 2018 Tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi Dan Uraian Tugas Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi Dan Usaha Kecil Menengah Kabupaten Hulu Sungai Utara, dengan tugas pokok membantu Bupati dalam melaksanakan urusan Perindustrian, urusan Perdagangan dan urusan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah.⁵

⁵ “PERBUP Kab. Hulu Sungai Utara No. 26 Tahun 2018 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi dan Uraian Tugas Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi dan Usaha Kecil Menengah

Unit Pelaksana Teknis, selanjutnya disingkat UPT adalah unsur pelaksana sebagian kegiatan teknis operasional dan/atau kegiatan teknis penunjang Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kabupaten Hulu Sungai Utara. UPT adalah Unit Pelaksana Teknis pada Dinas Pasar. UPT mempunyai tugas pokok membantu Kepala Dinas dalam melaksanakan sebagian fungsi Dinas di bidang teknis penunjang pengelolaan pasar di wilayah kerjanya. Dalam melaksanakan tugas pokok, UPT menyelenggarakan fungsi :

- a. Penataan, Pengelolaan, Pembinaan Dan Pengembangan Pasar;
- b. Perlindungan Konsumen;
- c. Pengadaan Dan Penyaluran Usaha Perdagangan;
- d. Pemungutan Retribusi Pasar;
- e. Pengelolaan Urusan Ketatausahaan

**Bagan Struktur Organisasi Unit Pelaksana Teknis
Pada Dinas Pasar, Kebersihan Dan Tata Kota
Kabupaten Hulu Sungai Utara**



B. Proses Terjadi Peralihan Hak Pemanfaatan Tempat Berjualan

1. Pemanfaatan Tempat Berjualan

Pemanfaatan tempat berjualan adalah pemanfaatan sarana dan prasarana pasar oleh pedagang, pelaku usaha, dan entitas ekonomi lainnya dalam bentuk penyewaan dan/atau kewajiban lainnya.⁶ Pemanfaatan tempat berjualan dengan sistem sewa atau dalam fiqh muamalah dikenal dengan akad *Ijārah*. Setiap orang atau badan hukum yang menyewa toko, kios dan los, serta lapak/tenda diberi Surat Keterangan Hak Pemanfaatan Tempat Berjualan (SKHPTB) oleh Dinas Pasar. SKHPTB dalam hal ini merupakan bukti surat perjanjian sewa antara pemerintah daerah kabupaten Hulu Sungai Utara dengan pedagang yang akan memanfaatkan toko sebagai tempat berjualan, toko, kios dan los, serta lapak/tenda tetap milik pemerintah daerah, pedagang hanya di berikan izin penggunaan.

Dalam perjanjian sewa (*Ijārah*) pemanfaatan tempat berjualan di Pasar Amuntai, Pemerintah daerah kab Hulu Sungai Utara bertindak sebagai pemilik barang (*Mu'jir*), penyewa (*Musta'jir*) merupakan pedagang yang menerima surat perjanjian sewa untuk memanfaatkan tempat berjualan baik berupa toko/kios dll. Terkait dengan penetapan kepemilikan hak pemanfaatan tempat berjualan di Pasar Amuntai, *Ijārah* (sewa menyewa) merupakan kegiatan *muamalah* dalam bentuk transaksi perjanjian atau akad untuk menggunakan manfaat suatu benda tanpa memindahkan kepemilikannya. Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak dan salah satu pihak tidak boleh melanggar aturan dan kesepakatan yang telah di sepakti bersama.

⁶ “PERDA Kab. Hulu Sungai Utara No. 17 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Pasar Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Utara [JDIH BPK RI].”

Berdasarkan wawancara bersama Bapak Muhammad Alinudin staf UPT Pasar 19 Mei 2022 di kantor UPT dinas Perindustrian, Perdagangan Koperasi dan UKM Kabupaten Hulu Sungai Utara pihak Pemerintah kabupaten Hulu Sungai Utara memberikan izin pemanfaatan tempat berjualan kepada masyarakat untuk dapat melakukan usaha dagang di sana. Hanya saja, izin tersebut dalam bentuk perjanjian sewa bukan perjanjian jual beli toko.⁷

Bapak Ali menjelaskan perjanjian sewa dibuat berdasarkan peraturan daerah nomor 17 tahun 2013 tentang pengelolaan pasar pemerintah daerah kabupaten Hulu Sungai Utara, perjanjian sewa dibuat untuk dua tahun dan wajib diregistrasi ulang. Pemanfaatan atau penyewaan toko atau izin sewa tidak dikenakan biaya atau gratis, hanya saja sebagai pengganti biaya sewa harus bayar retribusi toko sesuai dengan peraturan daerah nomor 9 tahun 2015 tentang retribusi pertokoan.

Dalam perjanjian sewa ada syarat-syarat yang harus disiapkan berupa; KTP, NPWP, bukti pembayaran Pajak Bumi Bangunan, bukti pembayaran retribusi pasar, surat perjanjian sewa sebelumnya, foto berwarna dua lembar, dan materai 10.000 dua lembar. Perjanjian sewa dibuat antara pemerintah kabupaten hulu sungai utara melalui Unit Pelaksa Teknis, dengan pedagang yang ingin memanfaatkan toko sebagai tempat berjualan. Untuk mengalihkan pemanfaatan toko kepada pihak lain harus dengan izin pemerintah daerah, atau membuat laporan agar bisa dibuatkan bentuk Surat Keterangan dari Kepala Dinas tentang perpindahan pemanfaatan tempat berjualan.

⁷ Wawancara dengan Muhammad Alinuddin Staf UPT Pasar Amuntai, 11 Mei 2022.

Berikut bentuk surat perjanjian sewa menyewa toko pemerintah daerah dengan pedagang :⁸

KOP SURAT	
<u>SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TOKO PEMERINTAH DAERAH</u>	
Nomor : ___ / ___ / Disperindagkop & UKM / 202_	
<p>Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2013 Tentang pengelolaan Pasar Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Utara dan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Retribusi Pertokoan, Pada hari ini _____ tanggal __ bulan _____ tahun ____ kami yang bertanda tangan di bawah ini :</p>	
I. Nama	:
Jabatan	: Kepala Dinas Perindustrian, Perdagangan Koperasi dan UKM Kabupaten Hulu Sungai Utara
	Selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA
II. Nama	:
NIK	:
Alamat	:
Nomor Hp	:
	Selanjutnya disebut PIHAK KEDUA
<p>Kedua belah pihak bersepakat untuk mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa petak toko ini, harus memenuhi persyaratan dibawah ini :</p>	
Pasal 1	: PIHAK KEDUA, sebelum mengadakan perjanjian sewa menyewa petak toko ini harus memenuhi persyaratan berupa :
1.	Kartu Tanda Penduduk
2.	Tanda Lunas PBB 2 (dua) tahun terakhir
3.	NPWP

⁸ Unit Pelaksana Teknis Dinas Perindustrian, Perdagangan Koperasi dan UKM Kabupaten Hulu Sungai Utara , Perjanjian Sewa Pasar Amuntai.

- Pasal 2 : PIHAK PERTAMA, telah menyediakan sebuah petak toko pada Pasar Induk Amuntai Unit __ Lantai __ Blok __ Nomor __ Jenis Dagangan _____ untuk disewakan pada PIHAK KEDUA selama jangka waktu dua tahun terhitung sejak 01 Januari 202_ sampai dengan tanggal 31 Desember 202_ dengan status hak sewa. Ketentuan besaran tarif sewa diatur dalam lampiran Perda Kabupaten Hulu Sungai Utara Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Retribusi Pertokoan.
- Pasal 3 : PIHAK KEDUA menyatakan telah menerima dan menempati sendiri petak toko seperti tersebut pada pasal 2 di atas, dengan sewa & retribusi sesuai dengan Peraturan Daerah dibayar paling lambat tanggal 20 setiap bulan berjalan. Dan keterlambatan membayar setelah tanggal tersebut diatas, dikenakan denda sebesar 10% dari besarnya sewa toko retribusi pada pembayaran tiap bulan. Pembayaran sewa toko di Kantor Unit Pelayanan Teknis (UPT) PENGELOLA PASAR WILAYAH I.
- Pasal 4 : Bilamana PIHAK KEDUA selama 3 bulan berturut-turut atau selama 6 bulan berselang dalam masa 1 tahun tidak melunasi sewa dan retribusi sebagaimana pasal 3 diatas, maka PIHAK PERTAMA dapat mengambil alih hak sewa petak toko secara sepihak tanpa ganti rugi maupun alternative pemindahan.

- Pasal 5 : Besarnya uang sewa retribusi tersebut pada pasal 3, sewaktu-waktu dapat berubah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- Pasal 6 : PIHAK KEDUA berkewajiban memelihara kebersihan petak toko tersebut, baik dalam maupun diluar ruangan.
- Pasal 7 : PIHAK KEDUA dilarang :
1. Menutup menjadi tempat tinggal atau gudang
 2. Menempatkan suatu barang atau benda yang mengganggu ketertiban/keamanan, kerapian atau dapat menimbulkan bahaya
 3. Memindah tangankan hak sewa menyewa atau meminjamkan kepada siapapun.
 4. Meletakkan barang jualan, benda-benda yang melebihi batas petak toko.
 5. Merubah bentuk petak toko dan jenis dagangan.
- Pasal 8 : Hak sew menyewa secara otomatis akan gugur/batal demi hukum, apabila PIHAK KEDUA dengan sengaja atau tidak sengaja melanggar ketentuan larangan sebagaimana pasal 7 perjanjian ini, keuali mendapat ijin tertulis dari PIHAK PERTAMA.
- Pasal 9 : Apabila PIHAK KEDUA tidak memerlukan lagi petak toko tersebut pasal 2 diatas, supaya melaporkan/mengembalikan kepada PIHAK PERTAMA sesegeranya paling lambat 3 hari kerja.
- Pasal 10 : Setelah berakhirnya jangka waktu perjanjian sewa menyewa, dan atau akibat terjadinya bencana alam/rehabilitasi/renovasi maupun perpindahan lokasi pertokon baru, maka wewenang untuk mengatur dan menetapkan penyewa petak selanjutnya mutlak menjadi wewenang PIHAK PERTAMA.

Pasal 11 : Perpanjangan perjanjian sewa menyewa atau perubahan penyewaan, harus dengan perjanjian sewa menyewa baru.

Pasal 12 : Apabila dikemudian hari terjadi hal-hal yang belum dimuat dalam perjanjian ini, maka akan di atur dan ditetapkan lebih lanjut oleh PIHAK PERTAMA.

Pasal 13 : Kedua belah pihak sepakat apabila ada permasalahan dalam perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah. Apabila musyawarah tidak dapat menyelesaikan permasalahan tersebut, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui pengadilan dengan memilih domisili tetap pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Amuntai.

Pasal 14 : Apabila bangunan petak toko tersebut di Asuransikan, maka premi Asuransi dibebankan kepada PIHAK KEDUA.

Pasal 15 : Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat dalam rangkap 2 bermaterai cukup dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dengan penuh kesadaran dan tanggung jawab tanpa adanya tekanan, dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dibuat di Amuntai

Pada tanggal :

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA

Pembuatan Surat Keterangan Hak Pemanfaatan Tempat Berjualan (SKHPTB) dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Utara kota Amuntai melalui Unit Pelaksana Teknis Dinas perindustrian, perdagangan. Koperasi dan usaha kecil menengah, dalam bentuk perjanjian sewa. Dengan adanya perjanjian sewa tersebut, terdapat ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi pedagang, yaitu.

- a. Pedagang diwajibkan membayar retribusi toko setiap bulan,

Struktur Dan Besaran Tarif Retribusi Pasar Grosir Dan/Atau Pertokoan

LOKASI	JENIS BANGUNAN	JUMLAH PETAK	BESARAN TARIF RETRIBUSI
LANTAI I	Lantai beton, dinding beton dan plywood	402 petak	Rp. 20.000/M ² /bulan
LANTAI II		397 petak	Rp. 20.000/M ² /bulan

Peraturan tentang berapa besar retribusi yang harus dibayar oleh pedagang dipasar berdasarkan peraturan daerah no 8 tahun 2021 tentang retribusi jasa usaha besaran tarif retribusi toko ditentukan sebesar Rp.20.000,- /m²/bulan, berapa luas los atau kios yang dipergunakan untuk berjualan, semakin besar losnya maka semakin besar pula retribusinya yang wajib dibayar oleh penyewa kepada pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Utara, dengan kisaran rata-rata sebesar Rp. 177.000,- (seratus tujuh puluh tujuh ribu) sampai dengan Rp 217.000,- (dua ratus tujuh belas ribu rupiah) untuk setiap unit toko.⁹

⁹ “PERDA Kab. Hulu Sungai Utara No. 8 Tahun 2021 tentang Retribusi Jasa Usaha [JDIH BPK RI],” diakses 20 Juni 2022, <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/186884/perda-kab-hulu-sungai-utara-no-8-tahun-2021>.

- b. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Hulu sungai Utara No.17 Tahun 2013, kewajiban para pedagang diantaranya ;¹⁰
- 1) Pedagang diwajibkan menjaga kebersihan toko, Setiap Pedagang yang menempati toko harus memelihara kebersihan, kerapian tempat berjualan baik dalam maupun bagian luar toko.
 - 2) Pedagang tidak dibenarkan menggunakan petak toko sebagai tempat gudang penyimpanan barang apalagi tempat tinggal.
 - 3) Tidak dibenarkan memindah tangankan hak pemanfaatan toko kepada pihak ketiga atau digunakan oleh orang-orang yang bukan haknya dengan alasan apapun juga seperti: disewakan kembali atau dijual dijual.
 - 4) Pedagang tidak dibenarkan mengubah, merusak bentuk bangunan toko, serta tidak dibenarkan menggunakan petak toko melebihi ukuran yang ditetapkan.
 - 5) Tidak diperbolehkan menutup, menelantarkan atau tidak menggunakan toko dalam waktu tiga bulan berturut-turut.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Dinas perindustrian, perdagangan. Koperasi dan usaha kecil menengah, melalui Unit Pelaksana Teknis (UPT) dan data hasil pengamatan di lapangan, pemanfaatan toko banyak di gunakan oleh pihak baru yang bukan penerima izin. Dalam praktik yang berlaku di pasar induk Amuntai, penyewa pertama justru menyewakan kembali kepada para pedagang atau penyewa baru, dengan jumlah biaya sewa yang berbeda sesuai dengan

¹⁰ “PERDA Kab. Hulu Sungai Utara No. 17 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Pasar Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Utara [JDIH BPK RI].”

perjanjian yang mereka sepakati. Karena pemahaman pemilik SKHPTB terhadap kepemilikan toko ini agak berbeda dengan pemahaman yang sebenarnya. Mereka beranggapan bahwa toko tersebut menjadi hak milik mereka karena mereka telah lama menempati dan ada sebagian dari mereka yang memberikan sejumlah uang atau tebusan sebagai ganti rugi menempati toko yang mereka tempati. Dari hasil observasi di pasar Amuntai di peroleh 11 responden yang bersedia di wawancara terkait peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan di pasar Amuntai, yaitu :

Tabel Daftar Nama Responden

Nama	Keterangan
H.Ibrahim	Pedagang pasar Amuntai yang memiliki 3 izin sewa toko
H. Hamidan	Pedagang pasar Amuntai yang memiliki 1 izin sewa toko
H. Sugiannor	Pedagang pasar Amuntai yang memiliki 5 izin sewa toko
Rosti Hidayat	Ibu rumah tangga yang memiliki 1 izin sewa toko
Yasir Arafat	Pedagang pasar Amuntai yang memiliki 2 izin sewa toko
Dahri	Pedagang pasar Amuntai yang menyewa 1 toko
SriMariyatul Ulfah	Pedagang pasar Amuntai yang menyewa 1 toko
Hayatul Zubaidi	Pedagang pasar Amuntai yang menyewa 1 toko
Riswan	Pedagang pasar Amuntai yang menyewa 5 toko
Zulkifli	Pedagang pasar Amuntai yang menyewa 2 toko
Rahmat	Pedagang pasar Amuntai yang menyewa 2 toko

Dari hasil wawancara bersama Bapak Ibrahim, seorang pedagang bahan makanan yang berusia 62 tahun beralamat Anteja Amuntai. Bapak Ibrahim menerangkan, sebagai pedagang yang telah lama melakukan aktivitas jual beli dipasar Amuntai, Sebelum pembangunan ulang pasar Induk Amuntai pada tahun 1995. Untuk mendapatkan izin toko waktu itu harus membayar biaya administrasi untuk 3 unit toko yaitu blok C-23, C-24 dan D-20 sebagai biaya balik nama dari sebelumnya milih ayah. Perizinan toko sekarang bentuknya perjanjian sewa yang di urus di dinas pasar, syaratnya beda-beda yang jelas KTP, Foto, Materai, dll, dengan jangka waktu 2 tahun kemudian dihidupi (registrasi ulang). Perjanjian sewa toko tidak dikenakan biaya, cukup bayar retribusi bulanan di dinas pendapatan atau ke bank kalsel bayar 177.000 untuk 1 unit toko, sebagai ganti biaya sewa.¹¹

Bapak H. Hamidan, seorang pedagang rempah-rempah bahan makanan yang berusia 62 tahun beralamat di Desa Tambalangan Amuntai, dari hasil wawancara diketahui H. Hamidan sudah berdagang kurang lebih dari 40 tahun dari tahun 1982 sebelum pasar Amuntai di perbaiki dan di bangun ulang tahun 1995. Ia menjelaskan Untuk menempati dan memanfaatkan toko baru di pasar saat itu dengan no D-24 lantai 1 maka di haruskan untuk membayar administrasi ulang sebesar Rp 200.000,-. Klo saat ini pemanfaatan toko itu sistemnya sewa dari pemerintah yang tiap dua tahun di perbaharui izin sewanya. Tidak ada biaya sewa yang di bebaskan pererintah, hanya saja sebagai gantinya di wajibkan membayar

¹¹ Wawancara dengan Ibrahim Pedagang Pasar Amuntai, 10 Mei 2022.

retribusi setiap bulannya. Besaran biaya retribusi sebesar Rp 177.000,- setiap bulannya di bayar melalui bank kalsel.¹²

Dari hasil wawancara bersama Bapak H. Sugiannor, seorang pedagang bahan makanan yang berusia 52 tahun beralamat di Desa Tambalangan Amuntai, Beliau menerangkan telah melakukan aktivitas sebagai pedagang dari remaja membantu orang tua, toko yang diperoleh awalnya warisan dari orang tua, dari jatah tersebut di buat perjanjian sewa sesuai dengan kebijakan pemerintah daerah, dengan syarat awal itu data diri, dan administrasi toko. Klo sekarang perjanjian sewa di wajibkan membayar retribusi toko. Perjanjian ini berlaku dua tahun, kemudian di perpanjang. Untuk perpanjangan perjanjian sewa syaratnya cukup membawa perjanjian sewa sebelumnya, foto, dan meterai.¹³

Ibu Rosti Hidayat, seorang ibu rumah tangga berusia 40 tahun, ia menerangkan toko yang saat ini miliki itu di dapat dari membeli kepada pemilik lama sebesar Rp 250.000.000,- dengan alasan membeli lebih menguntungkan bandingkan harus membayar sewa. Menurut Ibu Rosti toko bisa di jadikan asset untuk jualan atau disewakan kembali. Setelah proses pembelian toko baru proses balik nama di dinas pasar, dari dinas pasar dapat izin berupa sewa pemanfaatan toko. Syaratnya KTP, NPWP, Surat perjanjian Sebelumnya, Foto, Meterai. Pembuatan perjanjian sewa tidak dikenakan biaya, hanya di haruskan membayar retribusi setiap bulan.¹⁴

¹² Wawancara dengan Hamidan, Pedagang Pasar Amuntai, 10 Mei 2022.

¹³ Wawancara dengan Sugiannor, Pedagang Pasar Amuntai, 10 Mei 2022.

¹⁴ Wawancara dengan Rosti Hidayat, Pedagang Pasar Amuntai, Mei 2022.

Bapak Yasir Arafat, seorang pedagang bahan makanan yang berusia 43 tahun beralamat di Desa Tambalangan Amuntai, ia menerangkan pemanfaatan toko ini di dapat dari warisan orang tua dan masih atas nama orang tua, belum balik nama, setiap dua tahun di dinas pasar harus di registrasi, syarat perpanjangan izin biasanya membawa KTP orang tua, bukti pembayaran retribusi, materai dll, untuk biaya tidak ada, Cuma harus beli dua materai dan fotocopy berkas-berkas seperti itu..¹⁵

Dari hasil wawancara bersama Bapak H.Berkatullah seorang pedagang bahan rempah-rempah yang berusia 44 tahun beralamat di Desa Jumba Amuntai, Ia menerangkan sudah 17 tahun memulai aktivitas berdagang dipasar Amuntai dimulai dengan membantu orang tua, sekarang melanjutkan usaha jualan rempah-rempah, kondisi perdagangan di pasar Amuntai saat ini naik turun kadang sepi, kadang rame biasanya, tapi alhamdulillah cukup tarus. Toko yang saya gunakan untuk berdagang ada 4 unit, 1 unit toko saya dapatkan dari warisan orang tua yaitu toko F-13, 3 sisanya saya sewa dari pemilik lain. Untuk toko yang di wariskan sudah balik nama pribadi, toko no F-13 di buat dengan perjanjian sewa bersama dinas pasar, tanpa adanya biaya, dengan syarat pertama akta kematian orang tua, KTP, NPWP, Materai dan foto. Sedangkan untuk 3 unit toko lainnya saya sewa pada pedagang lain dengan Perjanjian sewa yang di lakukan secara lisan atau di bawah tangan dengan dasar saling kepercayaan, tidak ada syarat yang harus di siapkan untuk perjanjian sewa toko ini. Untuk biaya sewa toko beda-beda ada yang Rp 8.000.000,- untuk toko dengan nomor F-12, Rp 4.000.000,- untuk toko

¹⁵ Wawancara dengan Yasir Arafat, Pedagang Pasar Amuntai, 11 Mei 2022.

dengan nomor E-37, dan Rp 3.000.000,- untuk toko dengan nomor E-35. Total Rp. 15.000.000,- untuk satu tahun sewa di tambah biaya retribusi toko Rp 177.000 perbulan untuk setiap unit toko.¹⁶

Bapak Dahri merupakan seorang pedagang baju-baju muslim dan farfum yang berusia 45 tahun beralamat di Desa Tayur Amuntai. Dari hasil wawancara Ia menjelaskan sudah 20 tahun melakukan aktivitas berdagang sejak tahun 2000 Di pasar Amuntai, toko yang digunakan Blok D nomor 20 milik H.Ibrahim penggunaan toko dengan perjanjian sewa pertahun, untuk biaya sebenarnya mulai dari Rp. 5.000.000,- /tahun sampai sebesar Rp.12.000.000,- tahun 2017 terakhir, belakang ini hanya mampu membayar Rp. 6.000.000,- /tahun, perjanjian di buat setiap awal tahun di bulan Januari. 2 tahun terakhir 2020 – 2021 melihat kondisi pasar cukup membayar retribusi bulanan toko sebagai gantinya.¹⁷

Hayatul Zubaidi seorang pedagang serba-serbi dan farfum yang berusia 37 tahun beralamat di Desa Palimbangansari Amuntai yang sudah berdagang dari tahun 2002 membantu orang tua, dan untuk usaha mandiri sudah lebih dari sepuluh tahun. Dalam wawancara ia menjelaskan toko yang digunakan untuk berdagang ada 2 yaitu C-04 milik sendiri dari warisan orang tua, toko kedua milik Hj. Nurul Jannah yaitu D-01. Untuk memanfaatkan toko C-04 itu atas izin pemerintah lewat perjanjian sewa di dinas pasar, syaratnya KTP, foto, materai, perjanjian sewa sebelumnya, jangka waktu dua tahun, untuk biaya tidak ada cukup menyiapkan berkas untuk pembuatan perjanjian. Sedangkan D-01 itu

¹⁶ Wawancara dengan Berkatullah, Pedagang Pasar Amuntai, 09 Mei 2022.

¹⁷ Wawancara dengan Dahri, Pedagang Pasar Amuntai, 09 Mei 2022.

melalui perjanjian sewa dibawah tangan kepada pemilik izin toko, untuk syarat tidak ada yang khusus, apabila sesuai deal dengan perjanjian sewa satu tahun, untuk tahun ini biaya sewa yang harus saya bayar sebenar Rp. 15.000.000,- sudah termasuk biaya retribusi tokonya.¹⁸

Riswan yang merupakan seorang pedagang alat-alat listrik yang berusia 44 tahun beralamat di Desa Cakro Amuntai, ia menerangkan dagang alat-alat listrik ini dipasar Amuntai sejak tahun 2008, awalnya menggunakan 1 toko, sekarang menggunakan 5 unit toko di pasar Amuntai untuk berdagang, toko di pasar digunakan untuk menjual barang secara partaian atau grosir, dan 1 ruko di gunakan untuk menjual eceran di pinggir jalan. 5 unit toko yang saya gunakan di pasar semua melalui perjanjian sewa di bawah tangan, dengan total sekitar Rp. 25.000.000,- setahun belum termasuk biaya retribusi yang harus dibayar sebesar Rp 885.000,- setiap bulannya untuk toko tersebut. Syarat perjanjian sewa tidak ada, cukup membayar biaya sewa sesuai kesepakatan, untuk jangka waktu sewa beda-beda soalnya ada yang saya bayar langsung 5 tahun, ada ada juga yang pertahun.¹⁹

Dari hasil wawancara bersama Bapak Rahmat, seorang pedagang sepatu dan sandal yang berusia 44 tahun beralamat di Desa Anteja Amuntai, ia menerangkan berdagang mulai tahun 2004, jadi sudah sekitar 18 tahun berdagang di pasar Amuntai, di pasar Amuntai menggunakan 2 unit toko untuk menjual sandal dan sepatu yaitu K-34 dan K-35. Toko ini dimanfaatkan dari perjanjian

¹⁸ Wawancara dengan Hayatul Zubaidi, Pedagang Pasar Amuntai, 10 Mei 2022.

¹⁹ Wawancara dengan Riswan, Pedagang Pasar Amuntai, 11 Mei 2022.

sewa kepada pemilik toko, perjanjian dilakukan secara lisan dengan masa sewa setahun, syarat untuk membuat sewa tidak ada yang penting bayar sesuai kesepakatan. Biaya sewa toko yang harus dibayar saat ini sebesar Rp. 15.000.000,- belum termasuk retribusi toko sebesar Rp. 354.000,- untuk dua unit toko yang digunakan, sedikit lebih murah dari tahun sebelumnya yang harus membayar sebesar Rp. 18.000.000,-.²⁰

Ibu Srimariyatul Ulfah, seorang pedagang rokok yang berusia 40 tahun beralamat di Desa Patarikan Amuntai, dalam wawancara ia menerangkan jualan sudah lebih dari 10 tahun di pasar Amuntai. Untuk berdagang menggunakan toko E-10 milik bapak H. Muhammad Zaini, dengan perjanjian sewa yang di buat secara lisan, syarat untuk membuat perjanjian tidak ada, perjanjian di buat untuk jangka satu tahun, dengan biaya sewa sebesar Rp. 9.000.000,-. Menurutnya perjanjian yang saya buat ini terlalu memberatkan dimana harus membayar uang sewa sebesar Rp. 9.000.000,- juta, di tambah biaya retribusi toko, listrik dll, tidak sesuai dengan kondisi yang sulit saat ini.²¹

Dari hasil wawancara bersama Bapak Zulkifli, seorang pedagang baju-baju muslim dan farfum yang berusia 45 tahun beralamat di Desa Tayur Amuntai, ia menerangkan berdagang di pasar Amuntai ini sudah 10 tahun, 8 tahun ikut orang membantu jualan, 2 tahun usaha mandiri dengan menyewa toko. awalnya cuma menyewa 1 unit toko, kemudian tambah 1 unit lagi untuk membut barang dagang lebih tersusun rapi dan terlihat jelas. Barang yang dijual berupa kurma,

²⁰ Wawancara dengan Rahmat, Pedagang Pasar Amuntai, 10 Mei 2022.

²¹ Wawancara dengan Srimariyatul Ulfah, Pedagang Pasar Amuntai, 10 Mei 2022.

air zam-zam, kismis, kacang arab, permen oleh-oleh mekkah, farfum dan lain-lain. Toko yang dimanfaatkan adalah A-03 dan A-04 milik H.Megawati pemanfaatan toko melalui perjanjian sewa secara lisan, tidak ada syarat khusus yang harus di siapkan, cukup membayar sesuai kesepakatan sewa, untuk biaya sewa tahun ini sebesar Rp. 24.000.000,- bersihnya yang harus saya bayar kepada pemilik toko, sudah termasuk biaya retribusi.²²

Dari hasil observasi dan wawancara diketahui pemanfaatan tempat berjualan tidak sesuai dengan penerima izin sewa dari pemerintah kab. Hulu Sungai Utara, ;

Nama Pemanfaat atau pengguna toko	Nama pemilik izin sewa toko	Blok	Keterangan	Status
Dahri	H. Ibrahim	D-20	Tidak Sesuai	Sewa
Hayatul Zubaidi	Hj. Nurul Jannah	D-01	Tidak Sesuai	Sewa
Hayatul Zubaidi	Hayatul Zubaidi	C-04	Sesuai	Izin
H. Berkatullah	H. Berkatullah	F-13	Sesuai	Izin
H. Berkatullah	H. Akhmad Ghazali	F-12	Tidak Sesuai	Sewa
H. Berkatullah	H. Sugiannor	E-35	Tidak Sesuai	Sewa
H. Berkatullah	H. Taufik, S.Ag	E-37	Tidak Sesuai	Sewa
H. Ibrahim	H. Ibrahim	C-23	Sesuai	Izin
H. Ibrahim	H. Ibrahim	C-24	Sesuai	Izin

²² Wawancara dengan Zulkifli, Pedagang Pasar Amuntai, 10 Mei 2022.

Nama Pemanfaat atau pengguna toko	Nama pemilik izin sewa toko	Blok	Keterangan	Status
H. Hamidan	H. Hamidan	D-24	Sesuai	Izin
H. Sugiannor	H. Sugiannor	D-18	Sesuai	Izin
H. Sugiannor	H. Sugiannor	D-39	Sesuai	Izin
H. Sugiannor	H. Sugiannor	D-45	Sesuai	Izin
H. Sugiannor	H. Sugiannor	D-48	Sesuai	Izin
Srimariyul Ulfah	H. Muhammad Zaini	E-10	Tidak Sesuai	Sewa
Rahmat	Rosti Hidayat	K-34	Tidak Sesuai	Sewa
Rahmat	Nurjani	K-35	Tidak Sesuai	Sewa
Riswan	H. Muhammad Zaini	D-25	Tidak Sesuai	Sewa
Riswan	Ahmad Zaki	D-26	Tidak Sesuai	Sewa
Riswan	H. Jarmi	E-15	Tidak Sesuai	Sewa
Riswan	H. Jarmi	E-19	Tidak Sesuai	Sewa
Riswan	Nani Masrurah	E-23	Tidak Sesuai	Sewa
Yasir Arafat	H. Tabi'e	E-54	Tidak Sesuai	Izin
Yasir Arafat	H. Tabi'e	E-58	Tidak Sesuai	Izin
Zulkifli	Hj. Megawati	A-03	Tidak Sesuai	Sewa
Zulkifli	Hj. Megawati	A-04	Tidak Sesuai	Sewa

2. Peralihan Hak Pemanfaatan Tempat Berjualan

Pemanfaatan tempat berjualan di pasar Amuntai merupakan pemanfaatan yang diberikan izin oleh pemerintah daerah dengan perjanjian sewa. Sewa menyewa merupakan pemindahan sebuah hak guna suatu barang tanpa dilakukan pemindahan kepemilikan. Dari hasil observasi dan wawancara di ketahui ada beberapa kasus peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan yang dilakukan pedagang di pasar Amuntai dengan sistem sewa, dimana pedagang/penerima/pemilik SKHPTB menyewakan kembali toko kepada pihak lain, seperti ;

Nama pemilik izin sewa toko	Blok	Nama pengguna toko
H. Ibrahim	D-20	Dahri
Hj. Nurul Jannah	D-01	Hayatul Zubaidi
H. Akhmad Ghazali	F-12	H. Berkatullah
H. Sugiannor	E-35	H. Berkatullah
H. Taufik, S.Ag	E-37	H. Berkatullah
H. Muhammad Zaini	E-10	Srimariyul Ulfah
Rosti Hidayat	K-34	Rahmat
Nurjani	K-35	Rahmat
H. Muhammad Zaini	D-25	Riswan
Ahmad Zaki	D-26	Riswan
H. Jarmi	E-15	Riswan

H. Jarmi	E-19	Riswan
Nani Masrurah	E-23	Riswan
Hj. Megawati	A-03	Zulkifli
Hj. Megawati	A-04	Zulkifli

Dalam realita di lapangan penyewa justru menyewakan lagi toko kepada penyewa baru tanpa sepengetahuan pemilik yaitu pemerintah daerah kabupaten Hulu Sungai Utara.

H. Ibrahim menjelaskan terkait menyewakan ulang kepada pihak lain merupakan hal yang sudah biasa di lakukan selama tidak memberatkan dan menzholimi orang lain, yang melatar belakangi peralihan hak pemanfaatan toko sebagai tempat berjualan salah satunya kondisi perdagangan saat ini di bandingkan dulu jauh menurun, karena saat ini banyaknya pedagang semakin banyak mengakibatkan persaingat makin tinggi.²³ Toko dengan nomor D-20 atas nama H. Ibrahim di alihkan kepada saudara Dahri, dengan perjanjian awal sewa toko yang harus di bayar setiap tahun. Bapak Dahri dalam wawancaranya menjelaskan dalam perjanjian sewa awalnya di minta sebesar Rp 5.000.000,- sampai dengan Rp 12.000.000,- semenjak tahun 2020 sampai saat ini cukup membayar retsibusi bulanan toko sebagai gantinya, mengingat kondisi jualan yang sepi.²⁴

²³ Wawancara dengan Ibrahim....., 10 Mei 2022.

²⁴ Wawancara dengan Dahri 10 Mei 2022.

Seperti keterangan H. Berkatullah dalam wawancaranya menjelaskan pemanfaatan toko sebagai tempat berjualan melalui perjanjian sewa yang dilakukan secara lisan atau di bawah tangan dengan dasar saling kepercayaan, tidak ada syarat yang harus di siapkan untuk perjanjian sewa toko ini. Yang melatar belakangi perjanjian sewa ini karena adanya kebutuhan untuk menyimpan barang dagangan (gudang).²⁵ Sedangkan bapak H.Sugiannor menjelaskan alasan mengalihkan pemanfaatan toko kepada pihak lain karena sudah memiliki toko di luar pasar karena pelanggan kebanyakan lebih memilih untuk belanja di luar, pelanggan tidak perlu bayar parkir dan aksesnya juga lebih mudah untuk membawa barang belanjaan.²⁶

Begitu pula Bapak Hayatul Zubaidi menjelaskan Perjanjian sewa dilakukan dibawah tangan kepada pemilik izin toko, untuk syarat tidak ada yang khusus, apabila sesuai deal dengan perjanjian sewa 1 tahun, untuk tahun ini biaya sewa yang harus saya bayar sebesar Rp. 15.000.000,- sudah termasuk biaya retribusi tokonya. Alasan untuk menambah memanfaatkan toko untuk membagi jenis jualan yang mana satu untuk bahan makanan dan yang satu untuk barang-barang mekkah.²⁷

Begitu pula Bapak Riswan menjelaskan Perjanjian sewa dilakukan langsung di bawah tangan, dengan total sekitar Rp. 25.000.000,- setahun untuk 5 unit toko tersebut belum termasuk biaya retribusi yang harus saya bayar sebesar

²⁵ Wawancara dengan Berkatullah.....,10 Mei 2022.

²⁶ Wawancara dengan Sugiannor.....,10 Mei 2022.

²⁷ Wawancara dengan Hayatul Z..... 10 Mei 2022.

Rp. 885.000,- setiap bulannya untuk toko tersebut. Syarat perjanjian sewa tidak ada, cukup membayar biaya sewa sesuai kesepakatan. Alasan saya lebih memilih sewa di bandingkan membeli toko, karena toko di pasar ini statusnya kan milik pemerintah, dan seandainya nanti di perbaiki takutnya harus membayar seperti pasar Alabio.²⁸

Begitu pula Bapak Rahmat menjelaskan Toko ini dimanfaatkan dari perjanjian sewa kepada pemilik toko, perjanjian dilakukan secara lisan dengan masa sewa pertahun, syarat untuk membuat sewa tidak ada yang penting bayar sesuai kesepakatan.²⁹

Ibu Srimaiyatul Ulfah juga menjelaskan Perjanjian sewa yang di gunakan dibuat secara lisan, syarat untuk membuat perjanjian tidak ada, dengan biaya sewa sebesar Rp. 9.000.000,- belum termasuk biaya retribusi toko dan lainnya, perjanjian di buat untuk jangka satu tahun.³⁰

Saudara Zulkifli juga menerangkan Pemanfaatan toko melalui perjanjian sewa secara lisan, tidak ada syarat khusus yang harus di siapkan, cukup membayar sesuai kesepakatan sewa, untuk biaya sewa tahun ini sebesar Rp. 24.000.000,- yang harus saya bayar kepada pemilik toko, sudah termasuk biaya retribusi.³¹

Dari hasil wawancara diketahui cara pelaksanaan sewa menyewa ulang toko tidak jauh berbeda dengan sewa-menyewa pada umumnya. Ijab dan Qobul dinyatakan secara lisan dengan menggunakan kata-kata yang terang, jelas dan

²⁸ Wawancara dengan Riswan....., 10 Mei 2022.

²⁹ Wawancara dengan Rahmati.....10 Mei 2022.

³⁰ Wawancara dengan Srimariyatul U,10 Mei 2022.

³¹ Wawancara dengan Zulkifli,..... 10 Mei 2022.

dapat dimengerti oleh kedua belah pihak. Ijab dan Qobul ini diadakan setelah terjadinya kesepakatan harga dan jangka waktu sewa antara kedua belah pihak, tanpa menggunakan bukti tertulis, atau syarat khusus yang harus disediakan. Sewa ulang dilakukan secara lisan antara penyewa dan penyewa baru, penentuan harga sewa berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak setelah proses negosiasi harga, harga biasanya di tentukan oleh penyewa pertama, dari lokasi toko, dan melihat kondisi pasar saat ini. Pembayaran sewa biasa dilakukan di muka dengan pilihan biaya sewa yang termasuk biaya retribusi dan lainnya, atau membayar sewa yang belum termasuk biaya retribusi dan lainnya.

Pada kasus peralihan hak pemanfaatan atau sewa ulang toko di pasar Amuntai, yang mana pada awalnya pemerintah daerah kabupaten Hulu Sungai Utara memberikan izin pemanfaatan toko kepada pihak pedagang melalui perjanjian sewa, dalam perjanjian tersebut dijelaskan aturan dan kewajiban pedagang sebagai penyewa toko, salah satunya pedagang sebagai penyewa di larang mengalihkan pemanfaatan toko kepada pihak lain.

Akan tetapi berdasarkan hasil wawancara pada para pedagang Sebagian dari mereka mengatakan bahwa, boleh dan sah mengalihkan manfaat toko kepada pihak lain baik itu jual beli, sewa, dan sanda toko yang dilakukan oleh pedagang atau pihak pertama selaku pemilik izin sewa toko pasar tersebut, mereka beranggapan bahwa toko mutlak menjadi milik mereka karena mereka telah memberikan sejumlah uang kepada pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Utara ketika bangunan tersebut selesai dibangun pada tahun 1995 saat melakukan proses administrasi toko, padahal toko tersebut hanya menjadi kepemilikan yang tidak

sempurna yaitu dengan status hak sewa tetap saja yang diberikan oleh pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Utara kepada mereka. Mereka berani mengalihkan pemanfaatan toko tersebut atas dasar karena mereka akan selamanya memiliki tempat tersebut dengan terus membayar uang retribusi dan terus memperpanjang masa sewa tiap dua tahun.

Peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan yaitu toko terjadi karena di latarbelangi banyaknya pedagang lama yang memiliki izin sewa toko membangun Rumah Toko yang memudahkan pelanggannya untuk melakukan transaksi di luar pasar Amuntai, sehingga membuat toko yang sebelumnya di gunakan menjadi tidak di manfaatkan, dalam rangka memperoleh keuntungan lebih maka pemanfaatan toko di alihkan kepada pihak lain atau pedagang baru.

Faktor yang mempengaruhi pedang baru melakukan penyewaan kepada pihak pertama karena adanya rasa ingin memenuhi kebutuhan, karena pasar merupakan tempat strategis untuk dan di pandang lebih berpotensi untuk melakukan aktivitas perdagangan. Meski pedagang baru ada beberapa yang merasa keberatan karena harus membayar sewa kepada pemegang izin sewa di tambah harus membayar lagi biaya retribusi toko kepada pemerintah, akan tetapi hal ini menurut mereka merupakan hal yang sudah biasa dilakukan sesuai kesepakatan yang di buat bersama, dan tidak menyalahi aturan islam.

C. Tinjauan Hukum Ekonomi Islam Terhadap Peralihan Hak Pemanfaatan Tempat Berjualan Di Pasar Amuntai

Sewa merupakan pemindahan hak guna suatu barang dengan pembayaran sewa tanpa pemindahan kepemilikan. Pemanfaatan tempat berjualan di Pasar Amuntai, Pemerintah daerah kab Hulu Sungai Utara bertindak sebagai pemilik barang (Mu'jir), penyewa (Musta'jir) merupakan pedagang yang menerima surat perjanjian sewa untuk memanfaatkan tempat berjualan baik berupa toko/kios dll.

Dalam perjanjian sewa yang dibuat secara tertulis antara pemerintah kabupaten Hulu Sungai Utara dengan pedagang terdapat aturan dan kewajiban yang telah disepakati. Pedagang sebagai penerima izin sewa pemanfaatan tempat berjualan memiliki hak memanfaatkan, bukan hak milik. Pandangan Islam terhadap harta berbeda dari pada kapitalisme maupun sosialisme. Islam mengakui kepemilikan pribadi dan kepemilikan umum, masing-masing memiliki peran penting dalam kehidupan.³²

. Perjanjian ijarah akan menghasilkan suatu kesepakatan yang akan membuat kedua belah pihak memiliki hak dan kewajibannya yang ditanggung masing masing. Dimana pihak pemerintah kabupaten memberikan hak pemanfaatan tempat berjualan kepada pedagang, dan kewajiban pedagang sebagai pemilik hak sewa idealnya tidak menyewakan kembali toko/kios kepada para pedagang baru, menjaga kebersihan lingkungan toko, dan membayar retribusi toko sebagai ganti biaya sewa sesuai perjanjian yang sudah disepakati

³² Husain Husain Syahatah, *Perlindungan aset publik dalam perspektif hukum Islam ; penerjemah, M. Zainal Arifin*, vol. Cet.1 (Jakarta: Amzah, 2005), Hlm.5

Sebagaimana firman Allah dalam surat QS. Al-Isra' (17): 34,

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۚ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ ۗ إِنَّ الْعَهْدَ
كَانَ مَسْئُولًا ﴿٣٤﴾

Yang artinya : “34. Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabnya.”³³

Penuhilah perjanjian yang telah disepakati antara kalian dengan Allah, atau antara kalian dengan hamba-hambanya yang lain dengan tanpa membatalkan atau melalaikannya, karena pada hari kiamat kelak Allah pasti akan bertanya pada orang yang melakukan perjanjian apakah ia menepatinya agar Allah memberinya pahala, Atau melalaikannya agar Allah menghukumnya.³⁴ Kewajiban memenuhi perjanjian merupakan sesuatu ketentuan yang dibebankan kepada kedua belah pihak yang bertransaksi *ijārah*, dengan demikian pihak yang memberi sewa memberikan suatu amanah (Tanggung jawab) kepada pihak yang menyewa.

Dalam realita di lapangan pemanfaatan tempat berjualan banyak di alihkan oleh pihak penyewa kepada penyewa baru tanpa diketahui oleh pihak pemilik yaitu pemerintah kabupaten Hulu Sungai Utara. Proses peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan biasa dilakukan secara sederhana dimana pemilik izin sewa menawarkan toko kepada pedagang baru, untuk penetapan harga biasanya terjadi apabila harga yang disepakati itu terdapat unsur rasa suka sama suka antara kedua belah pihak, sehingga antara kedua belah pihak tidak ada kesulitan dalam serah

³³ QS. Al-Israa' (017): 24, "Qur'an Kemenag In MS Word," diakses 28 Mei 2022, <https://quran.kemenag.go.id/>.

³⁴ Abdullah, *Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid 7 (Bogor: Pustaka Iman asy-Syafi'i, 2004). Hlm. 163

terima barang. Setelah menetapkan harga yang telah disepakati, maka kedua belah pihak melakukan ijab kabul. Akad *ijārah* yang digunakan dalam peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan melalui sewa ulang apakah dapat terpenuhi secara rukun dan syarat pada hukum Islam yang sudah di bahas pada bab II. Pembahasan rukun dan syarat antara lain:

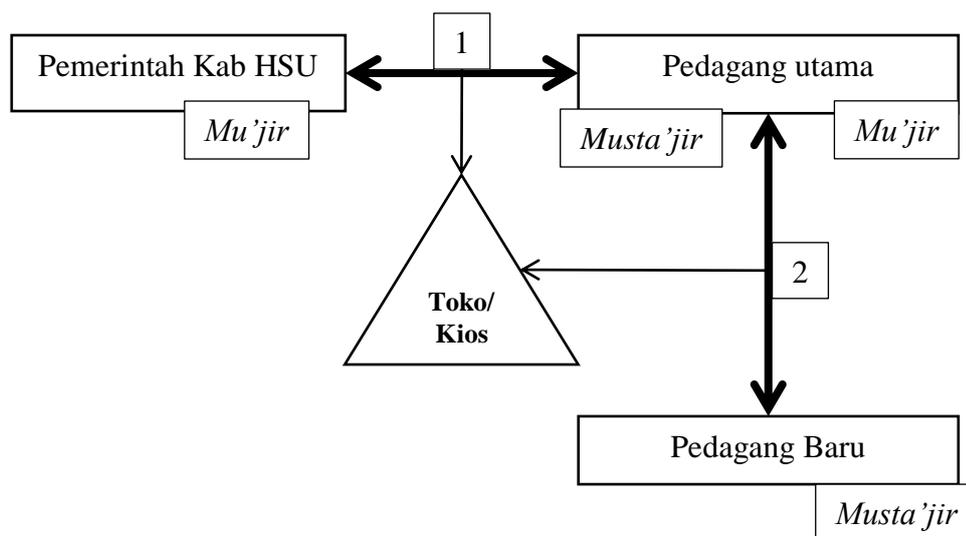
Adapun rukun dalam *ijārah* dibedakan, menjadi ;

1. Pihak yang melakukan akad

Pihak yang melakukan akad perjanjian sewa adalah perseorangan, individu atau kelompok yang sudah baligh, berakal, dan atas kehendak sendiri. Mu'ajjir (orang yang menyewakan) dan Musta'jir (orang yang menyewa) adalah orang yang tamyiz, berakal sehat (tidak gila atau hilang ingatan). Para pihak yang melakukan perjanjian ini telah dipandang mampu bertindak menurut hukum. Pada praktik peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan terdapat dua kali transaksi sewa menyewa yaitu ;

- a. Pertama perjanjian sewa antara Pemerintah Pemkab HSU sebagai Pemberi Sewa (*mu'jir*) dan Penerima Sewa (*musta'jir*) adalah pedagang yang menerima.
- b. Kedua perjanjian sewa antara pedagang utama dengan pedagang baru. Penyewa awal yang sebelumnya berstatus *musta'jir* berubah menjadi *mu'jir* karena bertindak sebagai pemberi sewa kepada penyewa baru (*musta'jir*).

Skema Pihak Sewa Ulang



Berdasarkan uraian diatas yaitu pihak yang berakad tersebut sudah memenuhi ketentuan bahwa pihak-pihak mencapai usia baligh yang berarti syarat untuk melakukan dengan usia yang sudah mencapai, berakal, tidak dipaksa dan sudah dewasa. *Mu'jir* merupakan pemilik barang sewaan, walinya atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali. Maka pada transaksi pertama hal ini sudah sesuai dengan hukum Islam dan memenuhi rukun pihak yang berakad. Sedangkan pada transaksi sewa ulang yang terjadi peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan dilakukan tanpa sepengetuan atau tanpa izin dari pemilik sempurna (*al-milktām*) yaitu pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Utara, pedagang yang memiliki izin sewa hanya di berikan izin manfaat untuk memanfaatkan toko sementara (*al-milk nāqis*) dengan kata lain kepemilikan tidak sempurna, maka dalam transaksi sewa ulang yang terjadi belum memenuhi rukun sebagai pihak yang berakad.

2. Ijab dan kabul

Ijab dan kabul merupakan kegiatan menyatakan kehendak, maksud dan tujuan melaksanakan akad antara dua pihak. ucapan pihak pertama disebut Ijab dan ucapan pihak yang menerima disebut kabul. Syarat dalam ijab dan kabul transaksi *ijārah* dilaksanakan secara jelas, kedua belah pihak memahami isi perjanjian. Akad (perjanjian) harus dilakukan sebelum barang yang disewa itu dipergunakan atau dimanfaatkan.

Pada praktik pemanfaatan tempat berjualan di pasar Amuntai pertama, perjanjian antara pemerintah kabupaten Hulu Sungai Utara sebagai pemilik dengan pedagang sebagai penerima manfaat dari tempat berjualan, dimana ijab kabul dilakukan secara tertulis, dan yang kedua perjanjian antara pedagang utama sebagai pemilik izin sewa dan pedagang baru yang akan memanfaatkan tempat berjualan, dimana ijab dan kabul dilakukan secara lisan berdasarkan kepercayaan kedua belah pihak.

Pada perjanjian pertama antara pemerintah kabupaten Hulu Sungai Utara dan pedagang dilarang mengalihkan pemanfaatan toko kepada pihak lain tanpa sepengetahuan atau izin dari pemerintah daerah Kabupaten Hulu Sungai Utara. Akan tetapi pedagang utama justru mengalihkan pemanfaatan tempat berjualan kepada pedagang baru tanpa sepengetahuan atau izin dari pemerintah daerah. Hal ini bisa dikatakan sebagai pelanggaran pada perjanjian yang sudah disepakati, Maka dari itu, hal tersebut tidak memenuhi hukum Islam pada rukun dan syarat suatu akad ijab dan kabul.

3. *Ujrah* (imbalan/upah)

Pada sewa pertama antara pemerintah daerah kabupaten Hulu Sungai Utara dan pedagang yang menerima pemanfaatan tempat berjualan, sebagai pemilik barang pemerintah tidak membebankan biaya sewa, tetapi penerima manfaat toko diwajibkan membayar retribusi toko setiap bulan sebesar Rp 20.000,- /m² untuk setiap bulan. Sedangkan pada perjanjian sewa kedua yang dilakukan oleh pedagang utama yang memiliki surat izin berupa perjanjian sewa dengan pedagang baru menetapkan biaya sewa yang berbeda-beda dari Rp. 3.000.000,- sampai dengan Rp. 20.000.000,- pertahun sesuai kesepakatan yang dibuat di awal.

Berdasarkan uraian di atas maka syarat ujah dapat dikatakan memenuhi syarat, bahwa diantara pihak yang berakad sudah menerima upah masing-masing. Oleh karena itu pada rukun dan syarat ini sudah sesuai menurut hukum Islam.

4. Objek sewa/ Manfaat Sewa-menyewa

Objek *Ijārah* merupakan barang yang dapat diambil manfaatnya, haruslah sesuatu yang dihalalkan oleh syara'. Syarat dari objek sewa manfaat yang menjadi objek sewa harus jelas dan diketahui secara sempurna sehingga tidak menimbulkan perselisihan dikemudian hari, meliputi barang yang disewakan tidak bertentangan dengan syariat Islam, benda objek harus dapat diserahkan kepada penyewa tidak boleh menyewakan barang yang hilang, benda yang disewakan kekal zatnya sehingga dapat ditentukan tempo sewanya. Penyewa berhak memanfaatkan barang sewaan baik untuk dirinya sendiri maupun orang lain dengan cara meminjamkan atau menyewakannya lagi sesuai dengan seizin

pemilikinya. Objek *ijārah* dalam bentuk barang merupakan suatu yang dapat disewakan.³⁵

Dalam perjanjian sewa pemanfaatan tempat berjualan yang menjadi objek adalah manfaat dari toko/kios yang ada di pasar Amuntai. Dengan kata lain adanya objek manfaat dalam perjanjian ini maka sudah memenuhi syarat.

Adapun syarat-syarat dalam *ijārah* dibedakan menjadi empat, antara lain ;

1. Syarat terjadinya akad

Berdasarkan uraian sebelumnya tentang pihak yang melakukan akad, baik itu dari pemerintah kabupaten Hulu Sungai Utara, pedagang utama yang mendapat izin pemanfaatan toko, atau pedagang baru yang memanfaatkan toko tersebut sudah memenuhi ketentuan bahwa pihak-pihak mencapai usia baligh yang berarti syarat untuk melakukan dengan usia yang sudah mencapai, berakal, tidak dipaksa dan sudah dewasa maka hal ini sudah sesuai dengan hukum Islam. Maka syarat terjadinya akad *ijārah* sudah terpenuhi.

2. Syarat berlangsungnya akad

Pada praktik pemanfaatan tempat berjualan di pasar Amuntai, pemerintah kabupaten Hulu Sungai Utara sebagai pemilik memiliki hak kepemilikan penuh atau kekuasaan (*al-wilayah*) maka syarat berlangsungnya akad pada perjanjian pertama dapat di penuhi. Sedangkan pada perjanjian kedua yang di lakukan oleh pedagang kepada pedagang baru merupakan perjanjian sewa yang di lakukan oleh seorang *fudhuli* (orang yang menggunakan harta orang lain tanpa izin) untuk itu perjanjian sewa ulang dapat dikatakan tidak sah karena tidak ada izin atau kuasa

³⁵ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019). Hlm. 120

dari pemilik, karena perjanjian pertama merupakan perjanjian sewa pedagang hanya memperoleh hak manfaat bukan hak milik.

3. Syarat sahnya akad

a. Adanya kerelaan dari kedua belah pihak

Kedua belah pihak berbuat atas kemauan sendiri. Sebaliknya, tidak dibenarkan melakukan upah mengupah atau sewa-menyewa karena paksaan oleh salah satu pihak ataupun dari pihak lain.

Berdasarkan hasil wawancara dan obeservasi lapangan, pada perjanjian pertama tidak terjadi masalah, hanya saja pada perjanjian kedua banyak terdapat keluhan terhadap biaya sewa yang tinggi, dan merasa terpaksa membayarnya.

b. Objek Akad

Hendaknya objek akad (yaitu manfaat) diketahui sifatnya, jelas baik dari segi manfaat dan jangka waktu manfaatnya. Berdasarkan uraian sebelumnya, objek akad jelas berupa manfaat tempat berjualan. Pada perjanjian pertama antara pihak pemerintah dan pedagang perjanjian sewa atas manfaat toko berjangka 2 tahun, sedangkan jangka perjanjian sewa antara pedagang utama dan pedagang baru itu bersifat flksibel sesuai dengan kesepakatan. Untuk itu dalam hal syarat sah akad objek akad sudah terpenuhi. Pemnfaatan toko sebagai tempat berjualan dapat di serahkan secara nyata dan syara, dan penggunaan manfaat toko sebagai tempat berjualan dibolehkan secara syara.

c. Upah (*Ujrah*)

Berdasarkan uraian sebelumnya syarat *ujrah* dapat dikatakan sudah memenuhi, bahwa diantara pihak yang berakad sudah menerima upah masing-

masing. Pihak pemerintah menerima pembayaran berupa retribusi toko, sedangkan pedagang menerima pembayaran sewa. Oleh karena itu pada rukun dan syarat ini sudah sesuai menurut hukum Islam

4. Syarat mengikatnya akad, hal yang disyaratkan syarat dalam mengikat akad *ijārah*, yaitu ; Terbebasnya barang yang disewakan dari cacat, yang dapat merusak manfaatnya.

Jika dilihat dari sahnya akad, praktik peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan belum sesuai dengan fiqh muamalah. Karena belum terpenuhinya syarat sahnya akad *ijārah*, dalam transaksi *ijārah* di haruskan *mu'jir* merupakan pemilik sempurna (*al-milk tām*) atau pemilik tidak sempurna (*al-milk nāqis*) yang telah diberi izin atau kuasa kepemilikan (*al-wilayah*) akad *ijārah* yang dilakukan oleh seorang *fudhuli* (orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa izinnya) adalah tidak sah karena tidak ada kepemilikan atau hak kuasa.

Toko yang digunakan sebagai objek sewa merupakan kepemilikan sempurna (*al-milk tām*) milik pemerintah kewenangan pengelolaannya adalah milik pemerintah, sehingga dibenarkan untuk melakukan tindakan (*taṣarruf*) apapun terhadap objek harta yang ia miliki, sebab secara langsung ia memiliki hak atas zat maupun manfaatnya.³⁶ Pemerintah merupakan pihak yang dibebani Allah SWT, peranan pemerintah sangat penting untuk lebih menjamin berjalannya mekanisme pasar secara sempurna. Rasulullah SAW sendiri telah menjalankan fungsi sebagai pengawas pasar atau al-Hisbah. Pasar merupakan sarana dan prasarana milik umum yang merupakan asset publik milik pemerintah, untuk

³⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Mausū'ah al-Fiqh al-Islāmī wa al-Qaḍāyā al-Mu'āṣirah*, Jilid V (Damaskus: Dar al-Fikr, 2010). Hlm. 367

mengontrol dan melindungi aset publik dalam hal ini merupakan otoritas kekuasaan dan beragam sarana yang dimilikinya

Dalam kacamata hukum, konsep kepemilikan harta di Pasar Amuntai oleh penyewa utama yang memiliki izin sewa termasuk dalam kategori milk nāqīṣ. Oleh sebab itu, ia tidak dibenarkan ber-taṣarruf atas peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan, tanpa seizin pemerintah (al-milk tām).

Peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan yang dilakukan pedagang utama untuk memperoleh keuntungan sewa dari perjanjian sewa dengan pedagang baru tanpa izin dari pemilik yaitu pemerintah kabupaten Hulu Sungai Utara mengakibatkan perjanjian sewa pertama antara pemerintah (al-milk tām) dan pedagang utama (milk nāqīṣ) menjadi rusak, karena disebabkan pedagang utama telah melanggar perjanjian sewa terkait kewajiban kepada pihak pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Utara. Sedangkan pada perjanjian sewa antara pedagang utama dan pedagang baru tidak sah atau batal baik secara hukum perdata atau menurut hukum ekonomi Islam, karena barang atau objek sewa tersebut bukan milik sempurna pedagang utama, melainkan milik sempurna pemerintah.

Adanya ketidakrelaan pihak mu'jir (pemerintah kabupaten Hulu Sungai Utara) yang disebabkan pelanggaran yang dilakukan pihak penyewa terhadap objek sewa berupa peralihan hak pemanfaatan objek sewa, dan juga penyewaan toko yang dilakukan dengan perjanjian sewa sehingga memberatkan pengguna atau penerima manfaat toko yang harus membayar sewa. Demi memperoleh keuntungan pribadi dari hasil penyewaan tempat berjualan. Hal ini secara hukum termasuk tindakan yang menyalahi aturan syariah dan perjanjian yang sudah

disepakati antara pemerintah daerah dan penyewa utama yang memegang hak pemanfaatan tempat berjualan. Para ulama dalam konteks ini menyebutkan bahwa pemilik harta sementara tidak berwenang juga tidak diberikan kekuasaan untuk melakukan tindakan atas harta³⁷, kecuali ada izin dari pemilik toko/kios yaitu pemerintah kabupaten Hulu Sungai Utara

Sehingga keuntungan dari perjanjian sewa antara pedagang utama dan pedagang baru termasuk transaksi yang bathil karena adanya kecurangan, dan pihak yang dirugikan. Allah SWT berfirman dalam surah An-Nisa ayat 29 ;

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ

مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Yang artinya : “29. 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 di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu[*]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” [*] Larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, karena umat merupakan suatu kesatuan.³⁸

Semua bentuk bisnis dalam Ekonomi Islam adalah untuk mencari keuntungan. Masalah-masalah pada praktik sewa-menyewa di atas tentunya perlu diperhatikan dan diperbaiki lagi karena di dalam muamalah, sewa menyewa dilakukan harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum Islam dengan memelihara nilai-nilai kemaslahatan dan menghindari unsur-unsur kemudharatan.

³⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid V (Damaskus: Dar al-Fikr, 2006). Hlm. 492

³⁸ QS. An-Nissa (004): 29 "Qur'an Kemenag In MS Word."

Islam memberi pengakuan dan penghormatan terhadap hak milik yang didasarkan pada dua pendapat, yaitu ;

1. Hukum Islam menempatkan harta sebagai salah satu bagian utama dari lima dasar pokok yang harus dijaga dan dilindungi (*dharuriat al-khamsah*). Yaitu prinsip menjaga harta (*hifdz al-mal*), tujuan prinsip penjagaan harta adalah menjaga keseimbangan kehidupan manusia agar tidak ada pihak yang dirugikan, untuk itu ada hukum-hukum tentang cara kepemilikan harta dan larangan mengambil harta orang lain dengan cara yang tidak sah. Prinsip menjaga harta bertujuan untuk menjaga keseimbangan dalam tatanan sosial kehidupan, seperti kewajiban berzakat yang timbul sehingga kekayaan tidak di monopoli oleh golongan tertentu, zakat disalurkan untuk mensubsidi golongan tertentu sebagai penunjang aktivitas sosial ekonomi sehingga bisa menciptakan keseimbangan. Dalam prinsip menjaga harta jangan sampai ada aktivitas yang terlihat bagus akan tetapi ada unsur penipuan, monopoli atau manipulatif yang bisa merugikan pihak lain.
2. Syariat melarang untuk mengambil harta orang lain dengan cara yang tidak dibenarkan. Perlindungan hak milik tersebut meliputi kepemilikan pribadi atau kepemilikan bersama. Islam melindungi penggunaan hak milik pribadi sesuai dengan apa yang dikendaki, selama dalam penggunaan harta tersebut tidak dengan cara mubazir (*tadris*) dan berlebihan (*israf*).

Dalam transaksi perlihan hak pemanfaatan tempat berjualan dari pedagang utama kepada pedagang baru berpeluang merugikan pedagang baru yang benar-benar memanfaatkan toko sebagai tempat berjualan untuk memenuhi kebutuhan.

Jadi, dari tulisan di atas maka, penulis menarik benang merah bahwa;

Berdasarkan Rukun <i>Ijārah</i>	Pemanfaatan Tempat Berjualan	Peralihan Pemanfaatan Tempat Berjualan
Pihak Yang Berakad	Sesuai	Tidak Sesuai
Ijab dan qabul	Sesuai	Sesuai
<i>Ujrah</i> (Upah)	Sesuai	Sesuai
Objek Sewa	Sesuai	Sesuai

Berdasarkan Syarat Syarat <i>Ijārah</i>	Pemanfaatan Tempat Berjualan	Peralihan Pemanfaatan Tempat Berjualan
Syarat terjadinya akad	Sesuai	Sesuai
Syarat berlangsungnya akad	Sesuai	Tidak Sesuai
Syarat sahnya akad	Sesuai	Tidak Sesuai
Syarat mengikatnya akad	Harus bebas dari cacat dan bisa dimanfaatkan	

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, hukum akad atau perjanjian terbagi menjadi ;³⁹

- a. Akad yang sah, merupakan akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya.
- b. Akad yang fasad, merupakan akad yang memenuhi rukun dan syarat-syaratnya, tetapi terdapat hal yang dapat merusak akad tersebut karena pertimbangan maslahat.
- c. Akad yang batal, merupakan akan yang rukun dan syarat-syaratnya tidak terpenuhi.

Sehingga praktek peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan sebagaimana yang terjadi di pasar Amuntai dapat dinyatakan tidak sah (batal) menurut pandangan hukum Islam, dikarenakan lapak (tempat) yang dijadikan objek transaksi sewa-menyewa tersebut merupakan *haqq al-intifa'* tempat yang diamanahkan oleh pemerintah berdasarkan perizinan untuk di manfaatkan dan tidak boleh dialihkan kepada pihak lain. Objek sewa Toko bukan hak milik sempurna dari penyewa (*musta'jir*), akan tetapi tempat tersebut merupakan kepunyaan umum yang berada di bawah payung kewenangan pemerintah yang digunakan untuk kepentingan umum, pedagang yang mengalihkan manfaat toko kepada pihak lain maka sudah bertindak sewenang-wenang (*ta'assufi isti'mal al-haqq*), pedagang yang menggunakan sesuatu yang bukan haknya disebut *ta'addi*. Oleh karena itu keuntungan yang di peroleh dari hasil peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan termasuk mengambil harta orang lain dengan cara yang tidak sah, maka eksistensi keuntungan dapat dikatakan haram.

³⁹ "Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah."..... Hlm. 17-18