

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam adalah agama yang diridhoi oleh Allah Swt dan sebagai rahmat bagi seluruh alam semesta. Islam merupakan ajaran Allah Swt yang bersifat universal yang mengatur seluruh aspek kehidupan manusia. Manusia sebagai makhluk sosial dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, baik secara material maupun spiritual, selalu berhubungan dan bertransaksi antara satu dan yang lain. Dalam berhubungan dengan orang lain inilah antara yang satu dan yang lain sering terjadi interaksi.¹

Sebagai salah satu makhluk sosial, manusia tentunya saling membutuhkan satu sama lain dalam kehidupan. Interaksi juga dibangun untuk saling memenuhi kebutuhan, seperti interaksi dalam aktivitas jual beli atau bermuamalah. Pengertian muamalah merupakan aturan-aturan yang Allah Swt. buat yang wajib ditaati karena mengatur hubungan antar manusia. Dalam kaitannya, muamalah berbicara lebih jauh tentang cara memperoleh dan mengembangkan harta benda.²

¹ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 19.

² Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 4.

Jika berbicara tentang dasar hukum kegiatan muamalah dalam Islam, maka segala kegiatan muamalah itu mubah atau boleh sampai ada dalil yang melarangnya. Hal ini sesuai dengan kaidah fiqih yaitu:

الأصل في المعاملة الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

“Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Maksud kaidah ini adalah bahwa dalam setiap muamalah dan transaksi, pada dasarnya boleh, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai, kerja sama (*mudharabah* atau *musyarakah*), perwakilan (*wakalah*), dan lain-lain, kecuali yang tegas diharamkan seperti mengakibatkan kemudharatan seperti tipuan (*tadlis*), ketidakpastian (*taghrir*), perjudian dan riba.³

Muamalah dalam Islam mempunyai posisi dan peran sangat signifikan, karena ia merupakan bagian penting dari kehidupan manusia. Muamalah sangat menentukan keberlangsungan hidup manusia dan kehidupan masyarakat. Umat Islam dalam berbagai aktivitasnya harus selalu berpegang dengan norma-norma *ilahiyah*, begitu juga dalam muamalah. Kewajiban berpegang pada norma *ilahiyah* adalah sebagai upaya untuk melindungi hak masing-masing pihak dalam bermuamalah.⁴ Setiap orang yang bekerja untuk mencari penghasilan wajib mengetahui ilmunya agar muamalahnya menjadi benar dan transaksinya jauh dari kerusakan.⁵

³ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih* (Jakarta: Prenada Media Group, 2014), hlm. 130.

⁴ Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer* (Jakarta: Rajawali Press, 2016), hlm. 8–9.

⁵ Sayid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, trans. Mujahidin Muhayan (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2013), hlm. 32.

Dalam fiqh muamalah terdapat pembahasan tentang jual beli. Jual beli dalam bahasa Arab ialah *al-bai'*, *al-tijarah*, atau *al-mubadalah*. Secara bahasa dapat diartikan sebagai menukar sesuatu dengan sesuatu.⁶ Menurut Sayyid Sabiq, jual beli merupakan penukaran barang dengan barang lainnya dengan saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan adanya penggantinya (uang) dengan cara yang telah diatur.⁷ Jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai (manfaat) yang dilakukan atas dasar secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menyerahkan barang, sedangkan yang lain menerima sesuai perjanjian. Jual beli pada dasarnya merupakan kegiatan saling bantu antara yang satu dengan yang lain dengan prinsip saling menguntungkan sesuai ketentuan syariat dan peraturan perundangan yang berlaku. Dalam KUHPer jual beli diatur dalam buku ketiga tentang perikatan.⁸ Jual beli adalah interaksi antara penjual dan pembeli. Interaksi dapat dilakukan secara langsung atau secara tidak langsung yaitu, transaksi langsung dimana penjual dan pembeli bertemu muka atau berinteraksi secara langsung,⁹ dan tidak langsung bisa dilakukan dengan jual beli *online*. Adapun dalam syariat Islam dasar hukum jual beli bisa ditemukan di Al-Qur'an dan Hadits. Antara lain:

⁶ Wahbah Az Zuhaili, *Al Fiqhul Islami Wa Addilatuhu* (Beirut: Dar Al Fiqh, 2002), hlm. 344.

⁷ Sayid Sabiq, *Fiqh As Sunnah* (Beirut: Dar Al Fikr, 1983), hlm. 126.

⁸ Muhammad Dzakfar, *Hukum Bisnis Membangun Wacana Integrasi Perundangan Nasional Dengan Syariah* (UIN-Malang Press, 2009), hlm. 173–75.

⁹ Mutiara Shifa, “Analysis of Buying and Selling Practices Online in Islamic Law Perspective,” *Journal Research of Social, Science, Economics, and Management* 1, no. 5 (December 15, 2021): 468, <https://doi.org/10.36418/jrssem.v1i5>. hlm. 42.

1. Al-Qur'an Surah Al-Baqarah Ayat 275

الذين يأكلون الربوا لا يقومون الا كما يقوم الذي يتخبطه الشيطان من ال
 مس ذلك بانهم قالوا انما البيع مثل الربوا واحل هاللّ البيع وحرّم الربوا
 فمن جاءه موعظة من ربه فانتهى فله ما سلف وامره الى هاللّ ومن عاد

فاولئك اصحب النار هم فيها خلدون ﴿٢٧٥﴾

“Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya”.¹⁰

Adapun dalil yang berasal dari Hadits, diantaranya sebagai berikut :

2. Hadits Rasulullah Saw yang diriwayatkan Rifa'ah bin Rafi'I Al-Bazar dan

Hakim

عن رفاعة بن رافع رضي هاللّ عنه أن انبي صلى هاللّ عليه وسلم

سئل الكسب أطيب ؟ قال : عمل الرجل بيده وكل بيع مبرور

“Bahwa Nabi Saw ditanya, Mata pencaharian apa yang paling baik ? Beliau menjawab, pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur.” (Diriwayatkan oleh Al-Bazzar dan dishahihkan oleh Al-Hakim).¹¹

¹⁰ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, hlm. 61.

¹¹ Al-Hafizh Ahmad bin Ali Adillah Al-Ahkam, *Bulughul Maram Himpunan Hadits-Hadits Hukum Dalam Fikih Islam*, trans. Izuddin Karimi (Jakarta: Darul Haq, 2015), hlm. 411.

Dalil dari *ijma'* bahwa umat Islam sepakat bila jual beli itu hukumnya boleh dan terdapat hikmah di dalamnya, dengan diperbolehkannya jual beli maka dapat membantu terpenuhinya kebutuhan setiap orang dan membayar atas kebutuhannya itu. Imam Syafi'i mengatakan, "Semua jenis jual beli hukumnya boleh kalau dilakukan oleh dua pihak yang masing-masing mempunyai kelayakan untuk melakukan transaksi, kecuali jual beli yang dilarang oleh Allah Swt. Adapun selain itu maka jual beli boleh hukumnya selama berada pada bentuk yang ditetapkan oleh Allah Swt dalam Kitab-Nya.¹² Hal itu, mengingat kebutuhan manusia sangat tergantung dengan barang milik orang lain, dan orang lain itu tidak mungkin mau memberikan barangnya tanpa pengganti.¹³

Allah Swt menyebutkan jual beli di banyak tempat dalam kitab-Nya; seluruhnya menunjukkan kebolehnya. Dengan demikian, penghalalan Allah Swt terhadap jual-beli itu mengandung dua makna, yaitu:

Pertama, Allah Swt menghalalkan setiap jual beli yang diadakan oleh dua pelaku jual beli yang sah tindakannya dalam melakukan jual beli dengan disertai sikap saling rela dari keduanya. Inilah maknanya yang paling jelas kebenarannya.

Kedua, Allah Swt menghalalkan jual beli jika termasuk jual beli yang tidak dilarang oleh Rasulullah Saw yang menyampaikan keterangan dari Allah Swt mengenai makna yang Allah Swt kehendaki.¹⁴

Para ulama berbeda pendapat tentang rukun jual beli ini. Menurut *Hanafiyah*, rukun jual beli hanya satu, yaitu *ijab* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabul* (ungkapan menjual dari penjual) atau sesuatu yang menunjukkan kepada

¹² Wahbah Az Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, trans. Abdul Hayyie Al Kattani (Jakarta: Gema Insani, 2011), 26–27.

¹³ Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, trans. Anshari Taslim (Jakarta: Pustaka Azzam, 2008), hlm. 275.

¹⁴ Imam Asy Syafi'i, *Al-Umm*, trans. Misbah (Jakarta: Pustaka Azzam, 2014), hlm. 352.

ijab dan *qabul*. Menurut mereka, yang menjadi rukun dalam jual beli hanyalah kerelaan kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli. Akan tetapi, karena unsur kerelaan itu merupakan unsur hati yang sulit diindra sehingga tidak kelihatan, maka diperlukan indikasi yang menunjukkan kerelaan itu dari kedua belah pihak dalam *ijab* dan *qabul*.

Menurut *Malikiyah*, rukun jual beli ada tiga, yaitu 1) *aqidain* (dua orang yang berakad, yaitu penjual dan pembeli); 2) *ma'qud alaih* (barang yang diperjualbelikan dan nilai tukar pengganti barang); dan 3) *shighat* (*ijab* dan *qobul*). Ulama *Syafi'iyah* juga berpendapat sama dengan *Malikiyah* di atas. Sementara ulama *Hanabilah* berpendapat sama dengan pendapat *Hanafiyah*. Dari penjelasan tersebut, nampak jelas para ulama sepakat bahwa *shighat* (*ijab* dan *qobul*) termasuk ke dalam rukun jual beli. Selain rukun-rukan yang sudah disebutkan di atas, bagi penjual dan pembeli juga disyaratkan hendaklah orang yang ahli dalam berjual beli. Jadi tidak sah jual belinya anak kecil, orang gila, dan orang yang tidak tahu tentang uang.¹⁵

Namun, sesuai dengan dalil-dalil yang sudah disebutkan di atas, ada kemungkinan jual beli menjadi terlarang karena suatu sebab. Hal ini telah dijelaskan di dalam banyaknya hadist dengan contoh larangan menjual atau membeli barang yang diharamkan zatnya seperti minuman keras atau *khamr* (sesuai HR. At-Tirmidzi dan Ibnu Majah) menjual barang yang bukan dimilikinya (sesuai HR. At-Tirmidzi), menjual dengan cara menipu (sesuai HR. Muslim), dan lainnya. Ada banyak contoh jual beli yang ternyata justru jika melihat salah satu contoh jual beli terlarang sebelumnya, maka banyak dijumpai dalam masyarakat bahwa apa yang mereka lakukan suatu jual beli terlarang.

¹⁵ Imam Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad Al-Husaini, *Kifayatul Akhyar*, trans. K.H. Syarifuddin Anwar and K.H. Misbah Musthafa (Surabaya: Bina Iman, 2007), hlm. 535.

Dari dalil-dalil yang telah disebutkan diatas bahwasanya dalam muamalah itu hukumnya boleh selagi belum ada dalil yang melarangnya begitu juga dengan jual beli hukumnya boleh. Jual beli bisa berubah hukumnya menjadi haram, apabila jual beli tersebut tidak sesuai dengan tuntunan ajaran agama Islam. Pada penelitian ini penulis ingin menggali hukum Islam pada permasalahan praktik jual beli hak sewa toko. Penulis menemukan permasalahan yang terdapat di Pasar Bauntung Kota Banjarbaru tentang jual beli hak sewa toko milik Pemerintah Kota Banjarbaru.

Kota Banjarbaru adalah sebuah kota yang terletak di Provinsi Kalimantan Selatan. Kota Banjarbaru resmi menggantikan Kota Banjarmasin sebagai ibu Kota Provinsi Kalimantan Selatan. Kota ini tumbuh menjadi pusat pemerintahan sekaligus kawasan pertumbuhan baru. Selain dikenal dengan sebutan Kota Idaman, Kota ini juga terkenal sebagai Kota Pendidikan dan salah satu pusat bisnis ekonomi di Kalimantan. Di Kota Banjarbaru juga telah di bangun pasar tradisional modern yang bernama Pasar Bauntung Banjarbaru.

Pasar Bauntung Banjarbaru adalah pasar yang baru dibangun di eks stadion mini Gawi Sabarataan Haji Idak di Jalan RO Ulin Kelurahan Loktabat Selatan Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru. Pembangunannya sudah rampung dan dioperasikan. Dulunya lokasi tersebut adalah stadion. Namun untuk pembangunan yang mendukung sektor ekonomi dan Penataan pasar Bauntung maka dibangunlah pasar ini.

Konsep Pasar Bauntung Banjarbaru yang baru ini mengusung konsep pasar tradisional modern. Konsep pasar tradisional itu mengadopsi dari konsep pasar tradisional BSD Serpong. Luas bangunan pasar yang baru ini nantinya sekitar 1,7 hektare dengan luas lahan 3,9 hektar. Selain bangunan akan tertata rapi, lahan parkir juga lebih luas dibanding dengan pasar lama. Pasar ini dapat menampung sebanyak

1.071 pedagang. Baik itu untuk ruko, toko, kios dan pedagang lapak. Selain itu, juga ada kantor UPT Pasar Bauntung dan fasilitas kesehatan.¹⁶

Pasar Bauntung yang baru ini menerapkan hak sewa toko dari Pemerintah Kota Banjarbaru kepada para pedagang, jadi semua pedagang yang berjualan di pasar Bauntung yang sekarang ini tidak mempunyai hak milik toko di pasar ini, semua fasilitas yang ada di pasar ini murni hak milik Pemerintah Kota Banjarbaru. Berbeda dengan Pasar Bauntung yang lama menerapkan hak guna bangunan. Pada waktu pasar yang lama masih banyak yang memperjualbelikan dan menyewakan hak guna bangunannya.

Penerapan hak sewa di Pasar Bauntung yang baru, sekarang ini diperketat Pemerintah Kota Banjarbaru. Sebelum diresmikan Pasar Bauntung yang baru, semua pedagang di Pasar Bauntung yang lama didata, baik itu yang mempunyai hak guna bangunan, maupun yang menyewa kepada yang memiliki hak guna bangunan. Semua pedagang di pasar Bauntung yang lama, yang sudah terdaftar pedagangnya mendapatkan hak sewa toko di Pasar Bauntung yang baru dari Pemerintah Kota Banjarbaru.

Akan tetapi, hal yang terjadi di sana, ada beberapa pedagang yang mempunyai hak sewa toko menjual hak sewanya kepada pihak lain dengan cara bertransaksi tanpa sepengetahuan pihak pengelola Pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru, Adapun untuk peralihan hak sewa tokonya, pihak kedua dan pihak lain mengurus balik nama ke kantor Pasar Bauntung.¹⁷ Permasalahan seperti ini harus diteliti dengan isi surat perjanjian/kontrak nomor: 188.1 dari Dinas Perdagangan Kota Banjarbaru. Dalam surat perjanjian kontrak

¹⁶ Kalsel Pedia, *Pasar Bauntung Banjarbaru yang Baru Usung Konsep Pasar Tradisional Modern*, Diakses pada 25 Februari 2023 melalui <https://banjarmasin.tribunnews.com/2020/09/21/kalselpedia-pasar-bauntung-banjarbaru-yang-baru-usung-konsep-pasar-tradisional-modern>.

¹⁷ Abdullah, Pedagang Pasar Bauntung Kota Banjarbaru, *Wawancara Pribadi*, Banjarbaru 27 Oktober 2023, Pukul 14.15 WITA.

tersebut pada Pasal 7 tentang larangan, pada huruf b, pihak kedua dilarang memindahtangankan, meminjamkan atau menyewakan Toko 3x3 kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak pertama. Dari isi surat perjanjian/kontrak tersebut tidak ada menyebutkan diperjualbelikan hanya terdapat kata larangan untuk memindahtangankan.

Menurut pedagang Pasar Bauntung, Saleh¹⁸, awal difungsikan Pasar Bauntung, para pedagang tidak diperbolehkan menjual hak sewanya kepada pihak lain karena bukan hak milik pihak kedua, pada larangan tersebut hanya disampaikan secara lisan oleh pegawai kantor Pasar Bauntung. Pada surat perjanjian kontrak pada pasal yang mengatur tentang larangan, tidak disebutkan larangan

diperjualbelikan, permasalahan seperti ini dikaji dengan perspektif Ulama Kota Banjarbaru agar mengetahui hukum dari permasalahan ini.

Menurut Ustadz Suhaimi, dalam perpindahan hak sewa toko ini jangan dijual, karena ada aturan yang tertulis pada surat perjanjian kontrak antara pihak pertama dan pihak kedua, dalam surat tersebut terdapat pada Pasal 7 tentang Larangan dan Pasal 11 tentang Peralihan Hak. Setiap hak sewa jangka waktunya selama 2 tahun, jadi apabila pihak kedua tidak ingin memperpanjang lagi maka pihak kedua mengakhiri kontraknya dengan pihak pertama.¹⁹

Selain itu transaksi jual beli yang bukan hak milik juga bertentangan dengan Hadist Nabi Muhammad SAW, yaitu sebagai berikut.

¹⁸ Saleh, Pedagang Pasar Bauntung Kota Banjarbaru, *Wawancara Pribadi*, Banjarbaru 29 Oktober 2023, Pukul 15.05 WITA.

¹⁹ Ahmad Suhaimi, Ulama Kota Banjarbaru, *Wawancara Pribadi*, Banjarbaru 19 Oktober, Pukul 15.00 WITA.

همن له أفأبتاعه ،هعنهدي ليس البيع همهني فيهريد الرجل يأتهنيهي

،الله يارسول هعندك ليس ما تبهع ل :فقال السو هق؟

“Wahai Rasulullah, seorang pria datang kepadaku. Dia ingin bertransaksi jual beli sesuatu 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. Abu Dawud).²⁰

Menurut Hadits diatas menjelaskan tentang larangan menjual barang yang bukan hak milik. Jika melihat kasus yang terjadi di Pasar Bauntung Kota Banjarbaru yang sekarang ini telah menerapkan sistem hak sewa toko dari Pemerintah Kota Banjarbaru kepada para pedagang, maka setiap pedagang di Pasar Bauntung Kota Banjarbaru tidak memiliki hak milik, dan apabila ada transaksi jual beli hak sewa toko, maka ada kemungkinan jual beli yang dilakukan tidak sah sesuai dengan hadis di atas. Namun, perlu tinjauan ulang secara mendalam untuk mengetahui lebih dalam tentang permasalahan ini.

Selain itu ada juga Ulama yang berbeda pendapat terhadap permasalahan ini. Menurut Ustadz Mukhlis Kaspul Anwar, beliau berpendapat bahwa pihak kedua boleh menjual hak sewanya karena di dalam surat perjanjian kontrak tertulis pada Pasal 7 tentang larangan di huruf b, Memindahtangankan, meminjamkan atau menyewakan Toko 3x3 kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari pihak pertama. Dan Pasal 9 tentang Peralihan Hak, dijelaskan tentang persyaratan peralihan hak sewa. Dari dasar hukum Pasal 7 dan Pasal 9, beliau berpendapat pihak kedua boleh menjual hak sewanya kepada pihak lain, karena hak sewa milik pihak kedua, sedangkan yang bukan hak miliknya adalah tokonya, karena toko milik pihak pertama.²¹

²⁰ Abu Syuja, *Sunan Abu Daud Terjemah Indonesia pdf*, Diakses pada 1 November 2023 melalui <https://www.abusyuja.com>, No Hadits 3040, hlm. 25.

²¹ Mukhlis Kaspul Anwar Ulama Kota Banjarbaru, *Wawancara Pribadi*, Banjarbaru 18 Oktober, Pukul 21.00 WITA.

Dari penjelasan diatas, Ulama Kota Banjarbaru berbeda pendapat terhadap permasalahan ini. Oleh karena itu, penulis tertarik mengangkat permasalahan ini yang nantinya untuk dapat mengetahui hukum dari transaksi tersebut. Penulis akan melakukan penelitian dengan menanyakan kepada beberapa ulama di Kota Banjarbaru dan disajikan dalam skripsi dengan judul **“Perspektif Ulama Kota Banjarbaru Terhadap Praktik Jual Beli Hak Sewa Toko Pasar Bauntung Milik Pemerintah Kota Banjarbaru”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan, maka dapat dirumuskan suatu masalah yang perlu dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana perspektif Ulama Kota Banjarbaru terhadap praktik jual beli hak sewa toko Pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru ?
2. Bagaimana dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh Ulama Kota Banjarbaru terhadap praktik jual beli hak sewa toko pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini sesuai dengan rumusan masalah yang ada di atas, yaitu untuk mengetahui:

1. Perspektif ulama Kota Banjarbaru terhadap praktik jual beli hak sewa toko pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru.
2. Dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh ulama Kota Banjarbaru terhadap praktik jual beli hak sewa toko pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru.

D. Signifikansi Penelitian

Dari penelitian yang penulis lakukan ini, diharapkan dapat berguna sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini sebagai pengetahuan ilmu hukum Islam dalam bidang Muamalah tentang hukum jual beli hak sewa toko menurut perspektif Ulama. dan dapat menjadikan khazanah kepustakaan UIN Antasari Banjarmasin, khususnya Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini sebagai bahan informasi bagi para peneliti yang lebih mendalam berkenaan dengan permasalahan ini dari sudut pandang yang berbeda untuk menambah dan memperluas wawasan ilmu pengetahuan, khususnya penulis dan pembaca pada umumnya tentang masalah ini.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahan dalam memahami maksud dari penelitian ini, maka perlu diberikan batasan istilah sebagai berikut:

1. Perspektif dalam kamus besar bahasa Indonesia kata perspektif memiliki arti sudut pandang atau pandangan.²² Pengertian ini dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan perspektif adalah dimana sesuatu itu dipandang dari sudut pandang tertentu untuk dapat diketahui atau untuk mengetahui sesuatu yang akan diteliti. Oleh karena itu penulis ingin mengetahui perspektif Ulama Kota Banjarbaru terhadap praktik jual beli hak sewa toko Pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru.

²² Departemen Pendidikan Nasional, "Kamus Besar Bahasa Indonesia", (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hlm. 864.

2. Dalam kamus besar bahasa Indonesia menyebutkan kata ulama merupakan orang yang ahli dalam hal agama Islam, atau pemuka agama yang mana mengayomi masyarakat dan membimbing umat Islam baik dalam hal yang berkaitan dengan masalah-masalah keagamaan maupun masalah keseharian yang diperlukan dari sisi keagamaan ataupun dari sisi bersosialisasi dalam bermasyarakat.²³ Dalam penelitian ini, ada beberapa kategori Ulama yang penulis tentukan, untuk meminta pendapat dengan beliau tentang pandangan hukum Islam terhadap transaksi jual beli hak sewa toko milik Pemerintah Kota Banjarbaru yaitu :
 - a. Ulama yang terdaftar di Majelis Ulama Indonesia (MUI) Kota Banjarbaru.
 - b. Ulama yang bertempat tinggal di Kota Banjarbaru.
3. Praktik Jual beli adalah pelaksanaan persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual atau menjual dan membeli.²⁴
4. Hak sewa toko Pasar Bauntung adalah hak pedagang Pasar Bauntung Kota Banjarbaru yang telah terdaftar untuk menyewa toko milik Pemerintah Kota Banjarbaru.

F. Kajian Pustaka

Sejauh penelaahan penulis mengenai penelitian tentang “Perspektif Ulama Kota Banjarbaru Terhadap Praktik Jual Beli Hak Sewa Toko Pasar Bauntung Milik Pemerintah Kota Banjarbaru” masih belum ada yang meneliti. Penulis

²³ Departemen Pendidikan Nasional, “Kamus Besar Bahasa Indonesia” (Jakarta: Balai Pustaka, 2008), hlm. 1774.

²⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia Versi Daring/Jual Beli.

menggunakan beberapa penelitian terdahulu untuk memberikan sedikit gambaran dan perbedaan dengan penelitian yang penulis angkat yaitu sebagai berikut :

1. Skripsi yang ditulis oleh Nuraini Riyani (170101040954) dari Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin dengan judul "*Pendapat Majelis Ulama Indonesia Provinsi Kalimantan Selatan Terhadap Jual Beli Pedagang Kaki Lima Di Kawasan Yang Dilarang Oleh Pemerintah (Studi Kasus Pedagang Kaki Lima Di Jalan Ahmad Yani)*" pada 2023.²⁵ Skripsi ini membahas tentang pendapat ulama terhadap jual beli pedagang kaki lima di kawasan yang dilarang oleh Pemerintah. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang jual beli yang berhubungan dengan Pemerintah. Adapun perbedaan dari penelitian ini adalah penulis mengangkat penelitian yang berkaitan dengan jual beli hak sewa toko Pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru, pembahasan penelitian yang penulis angkat lebih mengarah kepada tempat toko dan hak sewa toko yang diperjualbelikan.
2. Skripsi yang ditulis oleh Dea Liani (1601141375) dari Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin dengan judul "*Praktik Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Dengan Jasa Perantara Di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar*" pada 2020.²⁶ Skripsi ini membahas tentang sewa menyewa rumah dengan jasa perantara. Persamaan dari

²⁵ Nuraini Riyani, "Pendapat Majelis Ulama Indonesia Provinsi Kalimantan Selatan Terhadap Jual Beli Pedagang Kaki Lima Di Kawasan Yang Dilarang Oleh Pemerintah (Studi Kasus Pedagang Kaki Lima Di Jalan Ahmad Yani)" (Banjarmasin, Universitas Islam Negeri Antasari, 2023).

²⁶ Dea Liani, "Praktik Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Dengan Jasa Perantara Di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar" (Banjarmasin, Universitas Islam Negeri Antasari, 2020).

penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang sewa menyewa. Adapun perbedaan dari penelitian ini adalah penulis mengangkat penelitian yang berkaitan dengan jual beli hak sewa toko pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru, pembahasan penelitian yang penulis angkat lebih mengarah kepada tempat toko dan hak sewa toko yang diperjualbelikan.

3. Skripsi yang ditulis oleh Khairanor (1301140097) dari Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin dengan judul *“Pendapat Ulama Terhadap Praktik Sewa Menyewa Sawah Di Kabupaten Hulu Sungai Tengah”* pada 2017.²⁷ Skripsi ini membahas tentang pendapat Ulama terhadap praktik sewa menyewa sawah. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang pandangan Ulama yang menyangkut dengan sewa menyewa. Adapun perbedaan dari penelitian ini adalah penulis mengangkat penelitian yang berkaitan dengan jual beli hak sewa toko pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru, pembahasan penelitian yang penulis angkat lebih mengarah kepada tempat toko dan hak sewa toko yang diperjualbelikan.
4. Skripsi yang ditulis oleh M. Arfi Jailani (1501141123) dari Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin dengan judul *“Praktik Jual Beli Arisan Pada Masyarakat Desa Bumi Makmur Kecamatan Bintang Ara Kabupaten Tabalong”* pada 2019.²⁸ Skripsi ini membahas tentang jual beli arisan. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang hak yang

²⁷ Khairanor, “Pendapat Ulama Terhadap Praktik Sewa Menyewa Sawah Di Kabupaten Hulu Sungai Tengah” (Banjarmasin, Universitas Islam Negeri Antasari, 2017).

²⁸ M. Arfi Jailani, “Praktik Jual Beli Arisan Pada Masyarakat Desa Bumi Makmur Kecamatan Bintang Ara Kabupaten Tabalong” (Banjarmasin, Universitas Islam Negeri Antasari, 2019).

diperjualbelikan. Adapun perbedaan dari penelitian ini adalah penulis mengangkat penelitian yang berkaitan dengan jual beli hak sewa toko Pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru yang sudah disepakati dalam surat perjanjian kontrak.

5. Skripsi yang ditulis oleh Dian Nugrahaeni (18.21.1.1.196) dari Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Dan Filantropi Islam, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta dengan judul *“Tinjauan Akad Ijarah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Di Pasar Klepu (Studi Pada Pedagang Kurang Puas di Los Pasar Klepu Dukuh Mondokan*

Desa Klepu Kecamatan Ceper Kabupaten Klaten)” pada 2022.²⁹ Skripsi ini membahas tentang pelaksanaan sewa menyewa los Pasar menggunakan perjanjian secara lisan. Perjanjian sewa menyewa los di Pasar Klepu terjadi tanpa menyebutkan spesifikasi letak los yang akan dijadikan objek sewa seperti tempatnya kurang strategis dan lainnya, karena letak tempatnya belum jelas. Sebab, saat akad keduanya hanya menyepakati objek sewa dan biaya yang harus dikeluarkan oleh pedagang saja. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang tempat jualan di Pasar. Adapun perbedaan dari penelitian ini adalah membahas tentang pelaksanaan sewa menyewa los Pasar Klepu. Sedangkan penelitian yang penulis angkat membahas tentang jual beli hak sewa toko Pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru, pembahasan penelitian ini yang penulis angkat lebih mengarah kepada tempat toko dan hak sewa toko yang diperjualbelikan.

²⁹ Dian Nugrahaeni, “Tinjauan Akad Ijarah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Di Pasar Klepu (Studi Pada Pedagang Kurang Puas Di Los Pasar Klepu Dukuh Mondokan Desa Klepu Kecamatan Ceper Kabupaten Klaten)” (Surakarta, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said, 2022).

6. Skripsi yang ditulis oleh Indah Siti Masruroh (1602036081) dari Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dengan judul "*Praktek Sewa Lapak Di Pasar Tiban Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Pasar Tiban Stadion Diponegoro Semarang)*" pada 2021.³⁰ Skripsi ini membahas tentang bagaimana praktik sewa menyewa lapak dalam perspektif atau tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan sewa menyewa lapak. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang tempat jualan di Pasar. Adapun perbedaan dari penelitian ini adalah membahas tentang pelaksanaan sewa menyewa lapak. Sedangkan penelitian yang penulis angkat membahas tentang jual beli hak sewa toko Pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru, pembahasan penelitian ini yang penulis angkat lebih mengarah kepada tempat toko dan hak sewa toko yang diperjualbelikan.
7. Skripsi yang ditulis oleh Agnestia Biduh Hamilanda (210217092) dari Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lapak Pasar Malam (Studi Kasus Di Pasar Malam Desa Suru Kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo)*" pada 2021.³¹ Skripsi ini membahas tentang tinjauan hukum Islam terhadap perubahan harga pada biaya sewa lapak Pasar malam dan perbedaan harga sewa lapak antara lapak satu dengan lapak lain di Pasar malam Desa Suru Kecamatan Sooko

³⁰ Indah Siti Masruroh, "Praktek Sewa Lapak Di Pasar Tiban Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Pasar Tiban Stadion Diponegoro Semarang)" (Semarang, Universitas Islam Negeri Walisongo, 2021).

³¹ Agnestia Biduh Hamilanda, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lapak Pasar Malam (Studi Kasus Di Pasar Malam Desa Suru Kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo)" (Ponorogo, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2021).

Kabupaten Ponorogo. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang tempat jualan di Pasar. Adapun perbedaan dari penelitian ini adalah membahas tentang perbedaan harga lapak antara lapak satu dengan lapak lain. Sedangkan penelitian yang penulis angkat membahas tentang jual beli hak sewa toko Pasar Bauntung milik Pemerintah Kota

Banjarbaru, pembahasan penelitian yang penulis angkat lebih mengarah kepada tempat toko dan hak sewa toko yang diperjualbelikan.

8. Skripsi yang ditulis oleh Anis Faizah (1521030171) dari Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah), Fakultas Syari'ah, Universitas Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung dengan judul "*Analisis Hukum Islam Dan Perda Tentang Jual Beli Lapak (Studi Kasus di Pasar Tradisional Pasar Bawah Tanjung Karang Kota Bandar Lampung)*" pada 2019.³² Skripsi ini membahas tentang analisis hukum Islam dan perda tentang jual beli lapak. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang mendapatkan tempat jualan di Pasar. Adapun perbedaan dari penelitian ini adalah cara mendapatkan tempat jualan di Pasar tersebut dengan cara yang sudah diatur oleh pihak pengelola pasar tentang jual beli lapak. Sedangkan penelitian yang penulis angkat berkaitan dengan jual beli hak sewa toko pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru, pembahasan penelitian yang penulis angkat lebih mengarah kepada tempat toko dan hak sewa toko yang diperjualbelikan.
9. Skripsi yang ditulis oleh Fauzan Nur (121309839) dari Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh dengan judul "*Analisis Praktik Sewa-Menyewa Lapak Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Pada*

³² Anis Faizah, "*Analisis Hukum Islam Dan Perda Tentang Jual Beli Lapak (Studi Kasus Di Pasar Tradisional Pasar Bawah Tanjung Karang Kota Bandar Lampung)*" (Bandar Lampung, Universitas Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2019).

Pedagang Kaki Lima di Rukoh, Banda Aceh)” pada 2019.³³ Skripsi ini membahas tentang mendeskripsikan dan menganalisis tentang penggunaan area publik yang digunakan sebagai objek transaksi sewa menyewa. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang sewa menyewa dan tempat jualan. Adapun perbedaan dari penelitian ini adalah membahas tentang transaksi sewa menyewa di area publik. Sedangkan penelitian yang penulis angkat berkaitan dengan jual beli hak sewa toko pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru, pembahasan penelitian yang penulis angkat lebih mengarah kepada tempat toko dan hak sewa toko yang diperjualbelikan.

10. Skripsi yang ditulis oleh Baharudin Muhammad Hasan (1202130012) dari Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya dengan judul *“Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (RUKO) Secara Lisan di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata”* pada 2017.³⁴ Skripsi ini membahas tentang bagaimana pemahaman masyarakat terhadap sewa menyewa di Kota Palangka Raya, menjelaskan praktik sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan di Kota Palangka Raya, dan menjelaskan tinjauan hukum perdata terhadap perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan. Persamaan

³³ Fauzan Nur, “Analisis Praktik Sewa-Menyewa Lapak Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Pada Pedagang Kaki Lima Di Rukoh, Banda Aceh)” (Banda Aceh, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2019).

³⁴ Baharudin Muhammad Hasan, “Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (RUKO) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata” (Palangka Raya, Institut Agama Islam Negeri, 2017).

dari penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang sewa dan perjanjian. Adapun perbedaan dari penelitian ini adalah penulis mengangkat penelitian yang berkaitan dengan jual beli hak sewa toko Pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru.

Secara garis besar, penelitian yang penulis angkat memiliki kesamaan dengan sepuluh penelitian terdahulu di atas, yaitu sama-sama membahas tentang jual beli dan sewa menyewa. Akan tetapi, ada terdapat perbedaan, yaitu penulis membahas tentang perspektif Ulama Kota Banjarbaru terhadap praktik jual beli hak sewa toko Pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru. Penulis melakukan wawancara dengan para Ulama untuk mendapatkan data perspektif beliau dan dasar hukum terhadap permasalahan yang penulis angkat sebagai skripsi. Selain itu, subjek maupun lokasi penelitian yang digunakan juga berbeda antara penulis dan sepuluh penelitian terdahulu. Maka dari itu, dapat dipastikan bahwa penelitian ini tidak memiliki kesamaan yang benar-benar sama dengan penelitian yang lain.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan ini penulis membagi pembahasannya dalam 5 bab, untuk lebih terarahnya pembahasan dalam penulisan skripsi ini. Masing-masing bab terdiri dalam beberapa sub bab yang sistematika tersebut sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, pada bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, signifikansi penelitian, definisi operasional, kajian pustaka, dan sistematika penulisan.

Bab II Landasan Teori, pada bab ini disajikan informasi mengenai beberapa teori yang berisi bahasan penelitian, yakni tentang pengertian hak sewa toko, jual beli, hibah, ganti rugi (*ta'wid*) menurut hukum Islam dan hukum positif, yang sesuai dengan permasalahan penelitian dan perspektif Ulama Kota Banjarbaru terhadap praktik jua beli hak sewa toko Pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru.

Bab III Metode Penelitian, pada bab ini disajikan informasi secara deskriptif tentang bagaimana penelitian dilaksanakan mulai dari metode penelitian yang berisi jenis dan sifat penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, teknik pengumpulan data melalui tiga cara, yaitu wawancara, dokumentasi, dan studi pustaka., dan analisis data dilakukan dengan tiga cara, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Bab IV Penyajian Data dan Analisis, pada bab ini disajikan hasil penelitian yang telah dilakukan berupa gambaran umum, penyajian data tentang perspektif dan dasar hukum yang diperoleh dari Ulama Kota Banjarbaru serta analisis data yang sudah terkumpul dan dihubungkan dengan kajian teori yang sudah ada yaitu analisis dari hukum Islam dan hukum positif.

Bab V Penutup, pada bab ini berisi tentang kesimpulan yang menjawab pertanyaan dari permasalahan yang telah dikemukakan serta menguraikan hasil akhir dari penelitian ini dan dilanjutkan dengan saran-saran yang memuat harapan kepada semua pihak dalam penelitian ini.