

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Praktik Jual Beli Hak Sewa Toko Pasar Bauntung Kota Banjarbaru

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.

Hak sewa toko Pasar Bauntung adalah hak bagi pedagang Pasar Bauntung lama yang telah didata oleh UPT Pasar Bauntung agar mendapatkan hak sewa toko. Mekanisme mendapatkan hak sewa toko di Pasar Bauntung Kota Banjarbaru yaitu pedagang Pasar Bauntung yang lama mendaftarkan diri kepada UPT Pasar Bauntung agar bisa mendapatkan hak sewa toko di Pasar Bauntung yang baru. Selain itu pedagang yang sudah terdaftar harus melakukan perjanjian kontrak tertulis antara Pemerintah Kota Banjarbaru (pihak pertama) dan Pedagang (pihak kedua). Masing-masing pihak tersebut mempunyai hak dan kewajiban.

Dari hasil informasi yang penulis dapat dari dua orang pedagang di Pasar Bauntung Kota Banjarbaru yaitu Abdullah¹ dan Saleh² Dalam penerapan hak sewa toko ini, ada beberapa pedagang yang ingin berhenti menyewa tokonya kepada pihak pertama, dan menjual hak sewa tokonya kepada pihak lain dengan mengharap mendapatkan perolehan keuntungan dari hasil peralihan hak sewa toko kepada pihak lain.

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.

Dalam permasalahan ini penulis meneliti hukum terhadap perolehan keuntungan dari hasil peralihan hak sewa toko ini dengan cara menanyakan kepada Ulama Kota Banjarbaru agar mendapatkan perspektif Ulama. Dalam penelitian ini penulis mendapat 4 informan dari Majelis Ulama Kota Banjarbaru. Dari 4 informan ini penulis mendapatkan berbagai macam perspektif yang telah disampaikan para Ulama. Adapun data yang penulis dapat dari 4 perspektif Ulama Kota Banjarbaru tersaji dalam penyajian data.

¹ Abdullah, Pedagang Pasar Bauntung Kota Banjarbaru, *Wawancara Pribadi*, Banjarbaru 27 Oktober 2023, Pukul 14.15 WITA.

² Saleh, Pedagang Pasar Bauntung Kota Banjarbaru, *Wawancara Pribadi*, Banjarbaru 29 Oktober 2023, Pukul 15.05 WITA.

B. Penyajian Data

1. Pendapat Ulama Kota Banjarbaru Tentang Jual Beli Hak Sewa Toko Pasar Bauntung Milik Pemerintah Kota Banjarbaru

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan peneliti dilapangan dengan melakukan wawancara langsung kepada para Ulama sebagai informan yang berada di wilayah Kota Banjarbaru, maka dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Informan Pertama

Nama	: KH. Nur Syahid Ramli, Lc.
Jabatan	: Ketua Majelis Ulama Indonesia Kota Banjarbaru
Umur	: 68 tahun
Agama	: Islam
Pendidikan Terakhir	: S1 Fakultas Syariah Universitas Al Azhar Kairo Mesir
Profesi	: Guru
Alamat	: Jl. Suka Maju, Gang Hidayah Landasan Ulin Utara Kota Banjarbaru

Ustadz Nur Syahid Ramli menanggapi tentang praktik jual beli hak sewa toko Pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru ini ada beberapa pihak dalam permasalahan ini, yaitu pihak pertama adalah Pemerintah Kota Banjarbaru yang mempunyai hak milik toko, pihak kedua adalah pedagang yang mempunyai

hak sewa toko, dan pihak lain yang ingin mempunyai hak sewa toko. Pihak pertama dan pihak kedua telah sepakat dalam surat perjanjian. Pada surat perjanjian tersebut tertulis pada pasal 7 tentang Larangan di huruf b, larangan memindahtangankan, meminjamkan, atau menyewakan toko 3x3 kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari pihak pertama. Dalam pasal 9 tentang Peralihan Hak, pihak kedua dapat mengalihkan hak sewa atas toko 3x3 kepada pihak lain atas persetujuan Kepala Dinas Perdagangan Kota Banjarbaru dengan rekomendasi UPT Pasar Bauntung Banjarbaru dengan memenuhi ketentuan.

Menurut Ustadz Nur Syahid Ramli, apabila pihak kedua menjual toko yang disewanya kepada pihak ketiga maka hukumnya tidak boleh karena berdasarkan dalil tentang larangan memperjualbelikan barang yang bukan hak milik, karena toko yang disewa oleh pihak kedua tersebut milik pihak pertama, pihak kedua hanya memiliki hak sewa. Adapun untuk peralihan hak sewa toko dari pihak kedua kepada pihak lain, menurut beliau boleh dan sah saja, dan apabila pihak kedua menginginkan imbalan dari pihak lain, maka pihak kedua hibahkan saja hak sewanya kepada pihak lain dan pihak lain cukup dengan memberi imbalan kepada pihak kedua sebagai tanda terimakasih. Jadi pihak kedua dan pihak lain dalam peralihan hak sewa toko ini tidak ada akad jual beli didalamnya.³

³ Nur Syahid Ramli, Ulama Kota Banjarbaru, *Wawancara Pribadi*, Banjarbaru 12 Oktober, Pukul 12.00 WITA.

b. Informan Kedua

Nama : KH. Ahmad Suhaimi, Lc.
Jabatan : Ketua Bidang Fatwa Majelis Ulama
Indonesia Kota Banjarbaru
Umur : 54 Tahun
Agama : Islam
Pendidikan Terakhir : S1 Fakultas Bahasa Arab Universitas Al
Azhar Kairo Mesir
Profesi : Guru
Alamat : Komplek Citra Bangun Persada, Landasan
Ulin Tengah Kota Banjarbaru

Ustadz Ahmad Suhaimi menanggapi tentang praktik jual beli hak sewa toko Pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru ini pihak pertama dan pihak kedua telah membuat surat perjanjian kontrak sewa toko. Pihak pertama mempunyai hak milik atas toko, dan pihak kedua mempunyai hak sewa, apabila pihak kedua ingin menjual toko yang disewanya maka hukumnya tidak boleh karena berdasarkan dalil larangan tentang tidak boleh memperjualbelikan barang yang bukan miliknya, dalam agama Islam barang yang ingin diperjualbelikan harus sepenuhnya milik si penjual, jadi dalam permasalahan ini pihak kedua tidak boleh menjual tokonya.

Adapun untuk pihak kedua apabila ingin berhenti berdagang di Pasar Bauntung ini boleh saja memindahtangankan hak nya dan pihak kedua tidak perlu menjualnya. Berdasarkan surat perjanjian kontrak Pada surat perjanjian tersebut

tertulis pada pasal 7 tentang Larangan di huruf b, larangan memindahtangankan, meminjamkan, atau menyewakan toko 3x3 kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari pihak pertama. Dalam Pasal 9 tentang Peralihan Hak, pihak kedua dapat mengalihkan hak sewa atas toko 3x3 kepada pihak lain atas persetujuan Kepala Dinas Perdagangan Kota Banjarbaru dengan rekomendasi UPT Pasar Bauntung Banjarbaru dengan memenuhi ketentuan. Dari ketentuan Pasal 7 dan Pasal 9 diatas maka pihak kedua boleh mengalihkan hak sewa nya kepada pihak lain.⁴

c. Informan Ketiga

Nama : KH. Wahyudi, Lc., M.Ag.
 Jabatan : Ketua Komisi Fatwa Majelis Ulama
 Indonesia Kota Banjarbaru
 Umur : 52 Tahun
 Agama : Islam
 Pendidikan Terakhir : S2 Akhlak dan Tasawuf Universitas Islam
 Negeri Antasari Banjarmasin
 Profesi : Penyuluh Agama Ahli Madya Kantor
 Kementrian Agama Kota Banjarbaru
 Alamat : Komplek Banjarbaru Asri Jalan Bekantan 2
 No.12 Kota Banjarbaru

⁴ Ahmad Suhaimi, Ulama Kota Banjarbaru, *Wawancara Pribadi*, Banjarbaru 19 Oktober, Pukul 15.00 WITA.

Ustadz Wahyudi menanggapi tentang praktik jual beli hak sewa toko Pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru ini dengan menyebutkan dalil tentang hukum muamalah yaitu :

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

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

Hak sewa toko dimiliki oleh pihak kedua dengan menyepakati surat perjanjian kontrak dengan pihak pertama yaitu Pemerintah Kota Banjarbaru yang mempunyai hak milik toko di Pasar Bauntung. Dalam perjanjian kontrak disebutkan dalam surat perjanjian tersebut tertulis pada pasal 7 tentang Larangan di huruf b, larangan memindahtangankan, meminjamkan, atau menyewakan toko 3x3 kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari pihak pertama. Dalam pasal 9 tentang Peralihan Hak, pihak kedua dapat mengalihkan hak sewa atas toko 3x3 kepada pihak lain atas persetujuan Kepala Dinas Perdagangan Kota Banjarbaru dengan rekomendasi UPT Pasar Bauntung Banjarbaru dengan memenuhi ketentuan. Dalam hal ini apabila menjual toko hukumnya tidak boleh karena bukan hak milik pihak kedua, karena dalam agama Islam tidak boleh menjual barang yang bukan hak milik.

Pada persoalan peralihan hak sewa toko, dalam perjanjian tersebut ada celah untuk dapat mengalihkan hak dari pihak kedua kepada pihak lainnya karena apabila pihak kedua memenuhi persyaratan pada Pasal 7 dengan memberitahu pihak pertama, dan memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 9 dengan seluruhnya telah terpenuhi oleh pihak kedua dan pihak lainnya maka boleh. Pada persoalan jual beli hak sewa atau jual beli toko itu hanyalah bahasa *urf* (adat kebiasaan), hal seperti

ini tidak perlu memakai akad jual beli, karena pihak pertama dan pihak kedua hanyalah terikat perjanjian kontrak. Pihak kedua menyetujui surat perjanjian kontrak dengan memenuhi aturan yang sudah tertulis di dalamnya, maka pihak kedua memperoleh haknya untuk menyewa toko di Pasar Bauntung.

Adapun pihak kedua berkeinginan berhenti untuk menyewa toko di Pasar Bauntung dan ingin mengalihkan hak sewa tokonya dengan pihak lain dan mengharapkan keuntungan dari pihak lain atas hak sewanya, maka dalam hal ini pihak kedua dan pihak yang ingin menggantikan hak sewanya pihak kedua, maka masing-masing pihak ini tidak perlu melaksanakan akad jual beli karena hal seperti ini bisa jadi uang ganti untuk hak sewa toko oleh pihak kedua, dan para pihak ini bisa sama-sama merasakan keuntungan yaitu pihak kedua mendapat hasil dari perolehan uang ganti hak sewa tokonya karena pihak kedua melepaskan hak sewanya untuk pihak lain. Dan pihak lain juga bisa merasakan manfaat karena mendapatkan hak sewa toko di Pasar Bauntung.

Pihak kedua bisa mengurus perpindahan hak sewanya ke pihak pertama dan mengakhiri perjanjiannya dengan pihak pertama, lalu memindahkan hak sewanya kepada pihak ketiga dengan sesuai peraturan yang tertulis di surat perjanjian kontrak pada Pasal 9. Setelah seluruh persyaratan peralihan hak sewa terpenuhi, maka pihak kedua mengakhiri hak sewa dan surat perjanjian kontrak dengan pihak pertama. Setelah itu pihak ketiga memenuhi persyaratan dari pihak pertama dan melakukan perjanjian kontrak, lalu status pihak ketiga berubah menjadi pihak kedua, dengan cara seperti inilah peralihan haknya tidak diperjualbelikan tetapi

pihak kedua dan pihak ketiga sama-sama mendapatkan manfaat dari peralihan hak ini, jadi tidak perlu ada akad jual beli.⁵

d. Informan Keempat

Nama : KH. Mukhlis Kaspul Anwar, Lc., M.M.
Jabatan : Anggota Komisi Fatwa Majelis Ulama
Indonesia Kota Banjarbaru
Umur : 56 Tahun
Agama : Islam
Pendidikan Terakhir : S2 Manajemen Keuangan Syariah
Universitas Sebelas Maret Solo Jawa
Tengah
Profesi : Guru dan Dosen
Alamat : Komplek Meranti Griya Asri 1, Blok N, No.
1 Kel. Mentaos Kota Banjarbaru

Ustadz Mukhlis Kaspul Anwar menanggapi permasalahan tentang praktik jual beli hak sewa toko Pasar Bauntung milik Pemerintah Kota Banjarbaru ini dengan melihat surat perjanjian kontrak yang telah disepakati oleh pihak pertama dan pihak kedua. Dalam perjanjian kontrak disebutkan dalam surat perjanjian tersebut tertulis pada pasal 7 tentang Larangan di huruf b, larangan memindahtangankan, meminjamkan, atau menyewakan toko 3x3 kepada pihak lain

⁵ Wahyudi, Ulama Kota Banjarbaru, *Wawancara Pribadi*, Banjarbaru 23 Oktober, Pukul 09.30 WITA.

tanpa sepengetahuan dari pihak pertama. Dalam pasal 9 tentang Peralihan Hak, pihak kedua dapat mengalihkan hak sewa atas toko 3x3 kepada pihak lain atas persetujuan Kepala Dinas Perdagangan Kota Banjarbaru dengan rekomendasi UPT Pasar Bauntung Banjarbaru dengan memenuhi ketentuan.

Pada surat perjanjian tersebut pihak pertama pemilik toko dan pihak kedua menyewa toko kepada pihak pertama, pihak kedua mempunyai hak sewa toko, apabila pihak kedua menjual tokonya kepada pihak lain maka hukumnya tidak boleh karena berdasarkan dalil tentang larangan memperjualbelikan barang yang bukan hak milik. Pada surat perjanjian juga tidak disebutkan larangan pihak kedua untuk menjual atau memperoleh keuntungan dari hasil peralihan hak sewa toko pihak kedua kepada pihak lain. Dalam surat perjanjian kontrak tentang larangan ada disebutkan kata “tanpa sepengetahuan”, jadi apabila pihak kedua memberitahu pemindahan hak sewa toko kepada pihak lain, maka itu boleh dan tata cara peralihan hak sewa toko juga sudah diatur dalam surat perjanjian kontrak pada pasal 9 tentang Peralihan Hak.

Terkait hak sewa toko oleh pihak kedua itu merupakan hak miliknya, pihak kedua memiliki hak sewa toko, tetapi tokonya yang bukan hak milik pihak kedua, jadi karena pihak kedua memiliki hak sewa toko maka boleh menjual hak sewanya karena itu miliknya, tapi apabila menjual tokonya itu hukumnya tidak boleh karena toko bukan milik pihak kedua. Pemindahan hak sewa toko oleh pihak kedua kepada

pihak lain bisa dengan cara dijual kepada pihak lain karena hak sewa toko merupakan milik pihak kedua.⁶

4. 1 Tabel Ringkasan Data

Perspektif dan Dasar Hukum Ulama Kota Banjarbaru Terhadap Praktik Jual Beli Hak Sewa Toko Pasar Bauntung Milik Pemerintah Kota Banjarbaru

No	Nama	Perspektif dan Dasar Hukum
1	KH. Nur Syahid Ramli, Lc., KH. Ahmad Suhaimi, Lc., KH. Wahyudi, Lc., MA., KH. Mukhlis Kasyful Anwar, Lc., MM.	<p>Pihak kedua menjual toko kepada pihak lain hukumnya haram. Ulama Kota Banjarbaru yang telah diwawancarai sepakat bahwa pihak kedua tidak boleh menjual toko karena bukan hak miliknya. Dalam Islam tidak diperbolehkan menjual barang yang bukan hak milik.</p> <p>Dasar hukum tersebut adalah dalam Islam barang yang diperjualbelikan harus milik sendiri</p>
2	KH. Nur Syahid Ramli, Lc.	<p>Pihak kedua boleh mendapatkan perolehan keuntungan dari hasil peralihan hak sewa toko kepada pihak lain tanpa adanya akad jual beli, dengan cara hibah. Pihak lain memberikan uang tanda terimakasih atas hak sewa yang didapatkannya dari pihak kedua, jadi tidak ada akad jual beli dalam peralihan hak sewa toko.</p> <p>Dasar hukum tersebut adalah kaidah fiqh muamalah.</p>
3	KH. Ahmad Suhaimi, Lc.	<p>Pihak kedua tidak boleh menjual hak sewa toko karena peralihan hak sewa toko sudah diatur dalam surat perjanjian kontrak yang disepakati oleh pihak pertama dan pihak kedua, dari aturan tersebut pihak kedua bisa mengikuti tata cara dalam peralihan hak sewa toko kepada pihak lain.</p>

⁶ Mukhlis Kaspul Anwar Ulama Kota Banjarbaru, *Wawancara Pribadi*, Banjarbaru 18 Oktober, Pukul 21.00 WITA.

		Dasar hukum tersebut adalah Surat Perjanjian Kontrak.
4	KH. Wahyudi, Lc., M.Ag.	Pihak kedua boleh mendapatkan perolehan keuntungan dari hasil peralihan hak sewa toko kepada pihak lain tanpa adanya akad jual, dengan cara uang ganti yang diserahkan oleh pihak lain kepada pihak kedua. Dalam hal ini pihak kedua dan pihak lain sama-sama mendapatkan keuntungan. Dasar hukum tersebut adalah kaidah fiqih muamalah
5	KH. Mukhlis Kaspul Anwar, Lc., M.M.	Pihak kedua boleh menjual hak sewa toko kepada pihak lain karena hak sewa itu milik pihak kedua sedangkan yang bukan hak miliknya adalah toko yang disewanya, oleh karena itu pihak kedua tidak boleh menjual toko. Pihak kedua memiliki hak sewa toko selama memenuhi kewajibannya membayar sewa kepada pihak pertama, selagi kewajiban ini terpenuhi maka hak sewa toko masih dimiliki oleh pihak kedua. Dasar hukum tersebut adalah kaidah fiqih muamalah dan dalam Islam barang yang diperjualbelikan harus milik sendiri.

C. Analisis Data

1. Pendapat Ulama Kota Banjarbaru Tentang Praktik Jual Beli Hak Sewa Toko Pasar Bauntung Milik Pemerintah Kota Banjarbaru

Dari hasil data yang didapatkan dari para Ulama MUI Kota Banjarbaru yang telah diwawancarai, 4 Ulama sepakat apabila pihak kedua menjual toko yang disewanya maka hukumnya tidak boleh karena toko yang digunakannya bukan hak miliknya. Adapun untuk permasalahan jual beli hak sewa toko, 4 Ulama Kota Banjarbaru berbeda pendapat. 2 Ulama berpendapat bahwasanya pihak kedua boleh memperoleh keuntungan dari peralihan hak sewa toko kepada pihak lain tetapi tidak

ada akad jual beli. 1 Ulama berpendapat boleh untuk pihak kedua menjual hak sewa tokonya kepada pihak lain. Dan 1 Ulama berpendapat tidak boleh pihak kedua menjual hak sewa tokonya kepada pihak lain.

a. Tidak boleh hukumnya pihak kedua menjual toko kepada pihak lain

semua ustadz berpendapat bahwa apabila pihak kedua menjual toko yang disewanya, maka hukumnya tidak boleh, karena berdasarkan dalil tentang larangan memperjualbelikan barang yang bukan hak milik. Pada permasalahan ini pihak kedua hanya mendapatkan hak sewa dari pemerintah Kota Banjarbaru selaku pihak pertama. Pihak kedua juga melakukan perjanjian dengan pihak pertama secara tertulis di dalam surat perjanjian kontrak, dan pihak kedua menyetujui pasal-pasal yang telah tertulis di surat perjanjian kontrak serta menandatangani.

Dari hasil analisis penulis, apabila pihak kedua menjual toko kepada pihak lain hukumnya haram itu benar karena pada kajian teori, dalam agama Islam barang yang diperjualbelikan harus milik sendiri, bukan milik orang lain. Pada permasalahan ini pihak kedua statusnya hanya menyewa toko kepada pihak pertama, jadi sudah jelas pihak kedua bukan pemilik toko dan tidak boleh menjual toko yang disewanya karena bukan milik pihak kedua.

b. Boleh hukumnya pihak kedua mengambil keuntungan dari peralihan hak sewa toko kepada pihak lain tanpa akad jual beli

Dari hasil data informasi yang didapatkan, para Ulama berpendapat bahwa peralihan hak sewa toko dari pihak kedua kepada pihak lain, sepakat bahwa hukumnya boleh, tetapi kebolehan dalam peralihan hak sewa toko, para ulama Kota

Banjarbaru berbeda pendapat dalam cara memindahtangankan hak sewa toko dari pihak kedua kepada pihak lain, dikarenakan masing-masing ulama berbeda-beda dasar hukum dalam menyikapi permasalahan yang ada di Pasar Bauntung Banjarbaru dalam peralihan hak sewa toko dari pihak kedua kepada pihak lain.

Dalam wawancara dengan para ulama Kota Banjarbaru, Ustadz Nur Syahid Ramli berpendapat bahwa praktik perpindahan hak sewa toko dari pihak kedua kepada pihak ketiga hukumnya boleh dengan cara hibah, pihak kedua menghibahkan hak sewa tokonya kepada pihak lain yang ingin menggantikan posisi pihak kedua. Adapun untuk memperoleh keuntungan yang ingin menjadi harapan pihak kedua karena melepas hak sewa tokonya kepada pihak lain, maka bisa dengan cara imbalan yang diberikan oleh pihak lain kepada pihak kedua, jadi tidak ada akad jual beli dalam perpindahan hak sewa toko ini.

Pihak kedua dan pihak lain disini sama-sama mendapatkan manfaat yaitu pihak kedua mendapatkan imbalan dari pihak ketiga, dan pihak ketiga bisa menggantikan posisi pihak kedua serta mendapatkan hak sewa toko di Pasar Bauntung Kota Banjarbaru. Analisis penulis tentang sistem hibah ini, dilihat dari kajian teori, hibah adalah memberikan barang dengan tidak ada tukarannya dan tidak ada sebabnya, dari teori ini, menurut penulis peralihan hak sewa toko dengan cara hibah serta mengharapkan imbalan dari pihak lain kurang cocok dengan teori hibah karena pihak kedua mengharapkan imbalan atas hak sewa toko yang dihibahkannya kepada pihak kedua.

Adapun perspektif Ustadz Wahyudi, untuk persoalan peralihan hak sewa toko, dalam surat perjanjian kontrak antara pihak kedua dengan pihak pertama ada celah untuk dapat mengalihkan hak sewa toko dari pihak kedua kepada pihak lain karena apabila pihak kedua memenuhi persyaratan pada Pasal 7 dengan memberitahu pihak pertama, dan memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 9 dengan seluruhnya telah terpenuhi oleh pihak kedua dan pihak lain, maka boleh hukumnya.

Pada persoalan jual beli hak sewa atau jual beli toko itu hanyalah bahasa *urf* (adat kebiasaan), hal seperti ini tidak perlu memakai akad jual beli, karena pihak pertama dan pihak kedua hanyalah terikat perjanjian kontrak. maka masing-masing pihak ini tidak perlu melaksanakan akad jual beli karena hal seperti ini bisa jadi nilai pengganti untuk hak sewa oleh pihak kedua, dan para pihak ini bisa sama-sama merasakan keuntungan yaitu pihak kedua mendapat hasil keuntungan dari peralihan hak sewa tokonya, karena pihak kedua melepaskan hak sewanya untuk pihak lain. Dan pihak lain juga bisa merasakan manfaat karena mendapatkan hak sewa toko di Pasar Bauntung.

Dari hasil analisis penulis terhadap perspektif Ustadz Nur Syahid Ramli dan Ustadz Wahyudi tentang kebolehan pihak kedua memperoleh keuntungan dari hasil peralihan hak sewa toko kepada pihak lain tanpa adanya akad jual beli. Menurut Ustadz Nur Syahid Ramli peralihan hak sewa toko dengan cara hibah dan pihak lain memberikan uang tanda terimakasih kepada pihak kedua, bagi penulis hibah itu dilaksanakan tanpa mengharapkan imbalan kembali.

Adapun menurut Ustadz Wahyudi peralihan hak sewa toko dengan cara uang ganti. Pihak lain memperoleh hak sewa toko dari pihak kedua yang rela melepaskan hak sewa tokonya dengan mendapatkan uang ganti dari pihak lain untuk pihak kedua tanpa adanya akad jual beli, bagi penulis ini termasuk uang ganti, agar pihak kedua tidak merasa rugi atas hak sewa tokonya yang diserahkan kepada pihak lain, dari perspektif beliau ini penulis setuju karena berhati-hati dalam mencari solusi dan menetapkan hukumnya.

Dalam teori penulis, uang ganti adalah istilah ganti rugi atau penggantian kerugian biasanya dipakai dalam bidang keperdataan, baik itu mengenai ingkar janji (wanprestasi), pelanggaran hukum maupun bidang penggantian pertanggung jawaban kerugian. Sehubungan dengan istilah tersebut diatas, bahwa ganti rugi dapat berupa penggantian dari pada prestasi, tetapi dapat berdiri sendiri disamping prestasi.

Dari teori ganti rugi menjelaskan bahwa terjadinya ganti rugi karena ada yang dirugikan atau ingkar janji. Dalam permasalahan peralihan hak sewa toko ini pihak kedua dan pihak lain tidak mempunyai ikatan apa-apa, jadi menurut penulis uang ganti yang disebutkan oleh Ustadz Wahyudi dalam permasalahan perolehan keuntungan dari hasil peralihan hak sewa toko ini bukan uang ganti rugi yang pada umumnya mengarah kepada kerugian atau ingkar janji dari salah satu pihak.

Dari penjelasan diatas, apabila dihubungkan dengan perspektif Ustadz Wahyudi, konsep uang ganti tersebut agar pihak kedua tidak merasa kerugian akibat dari melepaskan hak sewa tokonya kepada pihak lain, karena pihak kedua telah memutus kontrak dengan pihak pertama, dan pihak lain ingin mendapatkan hak

sewa yang selama ini digunakan oleh pihak kedua. Ini juga merupakan solusi untung memperoleh keuntungan dari hasil peralihan hak sewa toko tanpa melakukan akad jual beli.

c. Boleh hukumnya pihak kedua menjual hak sewa toko kepada pihak lain

Ulama Kota Banjarbaru, Ustadz Mukhlis Kaspul Anwar berbeda pendapat dengan Ustadz Nur Syahid Ramli dan Ustadz Wahyudi tentang pihak kedua boleh mendapatkan perolehan keuntungan dari peralihan hak sewa toko kepada pihak lain. Menurut Ustadz Mukhlis Kaspul Anwar, peralihan hak sewa toko hukumnya boleh dengan cara dijual. Pihak kedua menjual hak sewa tokonya kepada pihak lain boleh karena hak sewa toko milik pihak kedua, maka pihak kedua boleh menjual yang dimilikinya. Jadi pihak kedua bisa memperoleh keuntungan dari hasil menjual hak sewa tokonya kepada pihak lain. Analisis penulis tentang kebolehan pihak kedua menjual hak sewa toko kepada pihak lain ini karena hak sewa itu melekat di dalam diri pihak kedua dan hak sewa ini menjadi miliknya selama pihak kedua membayar sewa tokonya kepada pihak pertama, berbeda dengan toko yang disewa pihak kedua itu jelas tokonya milik pihak pertama, jadi pihak kedua tidak boleh menjual toko karena bukan hak miliknya tetapi pihak kedua boleh menjual hak sewa tokonya kepada pihak lain karena hak sewa toko itu milik pihak kedua.

Analisis penulis terhadap perspektif Ustadz Mukhlis Kaspul Anwar ini, boleh menjual hak sewa toko karena hak sewa merupakan milik pihak kedua, dari perspektif beliau ini, karena hak sewa dimiliki pihak kedua. Dari kajian teori jual beli, objek jual beli itu adalah barang, sedangkan menurut penulis hak sewa toko itu merupakan hak yang melekat dalam diri seseorang yaitu pihak kedua yang

menyewa toko kepada pihak pertama, jadi bagi penulis hak sewa toko itu bukan berupa barang tetapi yang melekat di dalam diri pihak kedua.

- d. Tidak boleh hukumnya pihak kedua menjual hak sewa toko kepada pihak lain

Ulama Kota Banjarbaru, Ustadz Ahmad Suhaimi, berpendapat bahwa pihak kedua mengalihkan hak sewa tokonya kepada pihak lain itu hukumnya boleh, dengan cara memenuhi persyaratan yang sudah diatur dalam surat perjanjian kontrak antara pihak kedua dengan pihak pertama. Adapun pihak kedua dalam peralihan hak sewa tokonya kepada pihak lain tidak boleh dijual, tetapi pihak kedua harus mengakhiri perjanjian kontraknya atau tidak memperpanjang lagi kontraknya dengan pihak pertama. Setelah pihak kedua mengakhiri kontraknya, pihak lain bisa menggantikan posisi pihak kedua sesuai dengan surat perjanjian kontrak yang ada tertulis di Pasal 9 tentang Peralihan Hak. Jadi disini pihak kedua tidak mendapatkan keuntungan dari pihak lain dalam peralihan hak sewanya, dikarenakan pihak kedua juga terikat kontrak dengan pihak pertama selama 2 tahun sesuai peraturan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Banjarbaru, bahwasanya kontrak harus diperbarui setiap 2 tahun, dari perspektif beliau ini, kalau pihak kedua sudah tidak ingin lagi menyewa tokonya dengan pihak pertama maka berakhirlah kontraknya tersebut, dan pihak pertama berhak mengambilnya kembali, serta memberikan hak sewa tokonya kepada pihak lain untuk menggantikan posisi pihak kedua sebelumnya, maka pihak lain statusnya berubah menjadi pihak kedua, dan memenuhi persyaratan perjanjian dengan pihak pertama dengan surat perjanjian kontrak yang baru dan disepakati oleh masing-masing pihak.

Dari perspektif Ustadz Ahmad Suhaimi, beliau mengambil dasar hukum yang sesuai dengan peraturan daerah Kota Banjarbaru pada Pasal 34 huruf d tentang larangan memindahtangankan maupun menyewakan Ruko/ Toko/ Kios/ Los/ Bak/ Lapak kepada pihak lain. Dan pada surat perjanjian kontrak antara pihak pertama dan pihak kedua tertulis pada Pasal 7 huruf b tentang larangan memindahtangankan, meminjamkan atau menyewakan Toko 3x3 kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak pertama. Serta Pasal 9 tentang Peralihan Hak yaitu pihak kedua dapat mengalihkan hak sewa atas Toko 3x3 kepada pihak lain atas persetujuan Kepala Dinas Perdagangan Kota Banjarbaru dengan rekomendasi UPT Pasar Bauntung Banjarbaru dengan memenuhi ketentuan yaitu Mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Dinas Perdagangan Kota Banjarbaru, Membayar retribusi balik nama, Menyelesaikan semua kewajiban yang terutang kepada daerah, Membuat pernyataan bermaterai, sanggup memenuhi ketentuan yang berlaku.

Analisis penulis terhadap perspektif Ustadz Suhaimi ini beliau tidak membolehkan menjual hak sewa toko, karena mengambil dasar hukum yang sudah diatur oleh Peraturan Daerah Kota Banjarbaru dan Surat Perjanjian Kontrak. Jadi peralihan hak sewa toko antara pihak kedua kepada pihak lain mengikuti aturan yang sudah ditetapkan. Dari semua dasar hukum tersebut sesuai dengan kajian teori penulis, dan perspektif seperti ini lebih mudah dalam menetapkan hukum dalam peralihan hak sewa toko.

Dari kedua pendapat Ulama Kota Banjarbaru diatas, Ustadz Nur Syahid dan Ustadz Wahyudi. Berpendapat bahwa peralihan hak sewa toko tidak dengan cara dijual oleh pihak kedua kepada pihak lain, jadi tidak ada akad jual beli. Tetapi ada

solusi peralihan hak sewa toko dari pihak kedua kepada pihak lain agar pihak kedua mendapatkan keuntungan. Untuk solusi keuntungan yang ingin didapatkan oleh pihak kedua karena melepaskan hak sewa tokonya kepada pihak lain, Ulama Kota Banjarbaru, Ustadz Nur Syahid dan Ustadz Wahyudi berbeda pendapat.

Menurut Ustadz Nur Syahid, peralihan hak sewa toko, pihak kedua bisa menghibahkan hak sewa tokonya kepada pihak lain, dan pihak lain memberikan imbalan sebagai tanda terimakasih. Berbeda dengan Ustadz Wahyudi, menurut beliau peralihan hak sewa toko boleh dengan cara uang ganti yang diberikan pihak lain kepada pihak kedua, dan tidak ada akad jual beli diantara mereka. Adapun uang ganti tersebut bisa disesuaikan dengan *urf* (adat kebiasaan) di tempat tersebut agar uang gantinya sesuai dengan nilai di lingkungan sekitar itu.

Dari perspektif dua Ulama Kota Banjarbaru di atas, Ustadz Nur Syahid Ramli dan Ustadz wahyudi membolehkan peralihan hak sewa toko dengan memperoleh keuntungan yang didapat oleh pihak kedua, walaupun berbeda caranya. Adapun pendapat Ustadz Suhaimi berbeda dengan pendapat Ustadz Nur Syahid Ramli dan Ustadz Wahyudi. Menurut Ustadz Suhaimi peralihan hak sewa toko hukumnya boleh dengan cara yang sudah diatur dalam Surat Perjanjian Kontrak pada Pasal 9. Dari pendapat beliau ini pihak kedua tidak boleh menjual hak sewa tokonya kepada pihak lain, karena pihak kedua hanya terikat kontrak selama 2 tahun kepada pihak pertama. Apabila pihak kedua mengakhiri kontraknya dengan pihak pertama, maka berakhirilah hak sewa toko pihak kedua. Jadi pihak lain bisa menggantikan posisi pihak kedua dengan melaksanakan kontrak baru dengan pihak pertama.

Selain itu Ulama Kota Banjarbaru, Ustadz Mukhlis Kaspul Anwar berbeda pendapat dengan Ustadz Nur Syahid Ramli, Ustadz Suhaimi, dan Ustadz Wahyudi. Menurut Ustadz Mukhlis Kaspul Anwar, peralihan hak sewa toko hukumnya boleh dengan cara dijual. Pihak kedua menjual hak sewa tokonya kepada pihak lain boleh karena hak sewa toko milik pihak kedua, maka pihak kedua boleh menjual yang dimilikinya. Jadi pihak kedua bisa memperoleh keuntungan dari hasil menjual hak sewa tokonya kepada pihak lain.

Dari empat Perspektif Ulama Kota Banjarbaru, yang sudah peneliti wawancarai, bisa ditarik kesimpulan bahwa Ulama Kota Banjarbaru sepakat, pihak kedua tidak boleh menjual toko yang disewanya karena toko bukan hak milik pihak kedua. Adapun untuk perolehan keuntungan dari peralihan hak sewa toko, tiga Ulama Kota Banjarbaru yang membolehkan dengan berbeda-beda cara agar pihak kedua mendapatkan keuntungan. Menurut Ustadz Nur Syahid Ramli dengan cara Hibah dan pihak lain memberi imbalan tanda terimakasih. Menurut Ustadz Wahyudi dengan cara uang ganti dan tidak ada akad jual beli didalamnya. Menurut Ustadz Mukhlis Kaspul Anwar dengan cara dijual boleh karena hak sewa milik pihak kedua. Jadi pihak kedua boleh menjual kepada pihak lain.

Adapun Ulama Kota Banjarbaru yang tidak membolehkan menjual dan mendapatkan keuntungan dari peralihan hak sewa toko yaitu Ustadz Suhaimi. Menurut beliau peralihan hak sewa toko menyesuaikan aturan yang sudah tertulis di Surat Perjanjian Kontrak. Jadi tidak diperjualbelikan, karena pihak kedua hanya terikat kontrak selama 2 tahun dengan pihak pertama.

Selain itu, Ustadz Wahyudi menambahkan bahwa praktik jual beli hak sewa toko seperti ini, apabila ada pihak-pihak yang mempunyai hak sewa dan ingin berhenti menyewanya kepada pihak pertama, lalu pihak kedua ingin memindahtangankan hak sewa tokonya dengan sebutan menjual toko kepada pihak lain, maka ini hanyalah bahasa *urf* (adat kebiasaan) , yang biasa dipakai orang disekitar lingkungan itu, karena orang dilingkungan tersebut sudah terbiasa dan nyaman dengan menggunakan bahasa seperti itu, tetapi perlu diketahui juga bahwasanya tidak boleh menjual barang yang bukan hak miliknya, jadi pihak kedua harus tau bahwa jangan melakukan akad jual beli terhadap toko yang disewanya kepada pihak pertama, karena apabila pihak kedua melakukan akad jual beli terhadap toko yang disewanya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh, karena toko bukan barang milik pihak kedua.

2. Analisis Dasar Hukum Perspektif Para Ulama Kota Banjarbaru dalam Memberikan Pendapatnya Terhadap Praktik Jual Beli Hak Sewa Toko Pasar Bauntung Milik Pemerintah Kota Banjarbaru

Dari hasil wawancara dengan para Ulama Kota Banjarbaru, ada beberapa dasar hukum yang dapat digunakan untuk peralihan hak sewa toko ini sebagai berikut.

- a. Tidak boleh hukumnya pihak kedua menjual toko kepada pihak lain

Pertama, semua Ulama Kota Banjarbaru yang telah diwawancara, mereka sepakat berpendapat bahwa pihak kedua menjual toko yang disewanya kepada pihak lain hukumnya Haram karena toko bukan milik pihak kedua. Analisis teori

yang penulis gunakan dalam penelitian ini sesuai dengan dalil yang ada dalam Islam tidak diperbolehkan menjual barang yang bukan hak milik. Dalil yang tidak membolehkan menjual barang yang bukan hak milik yaitu Hadits Nabi Muhammad Saw sebagai berikut:

مِنْ لَهُ أَفْبَتَاعُهُ، عِنْدِي لَيْسَ الْبَيْعَ مِنْي فَيُرِيدُ الرَّجُلُ يَأْتِينِي، اللَّهُ يَا رَسُولَ
عِنْدَكَ لَيْسَ مَا تَبِعَ لَا: فَقَالَ السُّوقِ؟

“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. Ahmad, Abu Dawud, At-Tirmidzi dengan berkata, “Hadits ini hasan”, An-Nasai, Ibnu Majah, dan lainnya. Dinilai sahih oleh Al-albani)”⁷

Dari Hadits diatas menunjukkan bahwa dilarang menjual apa yang tidak dimiliki. Penggunaan dasar hukum ini sesuai dengan pendapat para Ulama Kota Banjarbaru yang mengharamkan menjual toko, karena pihak kedua hanya menyewa toko, sedangkan pihak pertama pemilik toko tersebut, jadi pihak kedua tidak boleh menjual toko yang disewanya kepada pihak lain.

- b. Boleh hukumnya pihak kedua mengambil keuntungan dari peralihan hak sewa toko kepada pihak lain tanpa akad jual beli

Pada permasalahan peralihan hak sewa toko, pihak kedua ingin mendapatkan keuntungan, maka para Ulama Kota Banjarbaru berbeda-beda pendapat dalam menetapkan dasar hukum. Ada tiga Ulama Kota Banjarbaru yang

⁷ Abu Syuja, *Sunan Abu Daud Terjemah Indonesia pdf*, Diakses pada 1 November 2023 melalui <https://www.abusyuja.com>, No Hadits 3040, hlm. 25.

mbolehkan pihak kedua mendapatkan keuntungan dari peralihan hak sewa tokonya kepada pihak lain.

Ustadz Nur Syahid Ramli berperspektif bahwa, pihak kedua menghibahkan hak sewa tokonya kepada pihak lain, dan pihak lain memberikan imbalan sebagai tanda terimakasih. Maka pihak kedua dan pihak lain bisa sama-sama mendapatkan keuntungan karena saling memberi. Jadi tidak ada akad jual beli dalam peralihan hak sewa toko. Dari perspektif tersebut Ustadz Wahyudi menambahkan, bahwasanya uang tanda terimakasih itu identik dengan nilai sedikit, sedangkan untuk permasalahan seperti ini biasanya nilai gantinya itu besar. Jadi menurut beliau peralihan hak sewa toko dari pihak kedua kepada pihak lain agar pihak kedua mendapatkan keuntungan dari peralihan hak sewa toko, maka pihak lain bisa memberikan uang ganti atas peralihan hak sewa toko ini dengan nilai yang sesuai dengan *urf* (adat kebiasaan) di lingkungan tersebut. Jadi tidak ada akad jual beli dalam peralihan hak sewa toko ini.

Dasar hukum yang digunakan Ustadz Wahyudi ini adalah dalil tentang kaidah Muamalah yaitu :

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

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

Kaidah ini sesuai dengan pendapat Ustadz Wahyudi. 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 kemudaratan seperti tipuan (*tadlis*), ketidakpastian (*taghrir*), perjudian dan riba.⁸

Analisis penulis terhadap perspektif Ustadz Nur Syahid Ramli ini beliau berperspektif hibah dalam melakukan peralihan hak sewa toko kepada pihak lain, bagi penulis hibah itu pemberian tanpa ada mengharapkan imbalan, karena dalam kajian teori penelitian ini disebutkan bahwa hibah dalam Islam adalah memberikan barang dengan tidak ada tukarannya dan tidak ada sebabnya.⁹ Menurut M. Idris Ramulyo, hibah adalah suatu perjanjian akad yang pokok persoalannya ialah pemberian harta seseorang untuk orang lain, yang dilakukan selama penghibah masih hidup dan tanpa mengharapkan imbalan.¹⁰

Ditinjau dari hukum positif, dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI), hibah tertulis pada pasal 171 yang berbunyi:

“Hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.”¹¹

Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) hibah tertulis pada pasal 668 angka 9 yang berbunyi:

⁸ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih* (Jakarta: Prenada Media Group, 2014), hlm. 130.

⁹ Sulaiman Rasjid, *Fiqih Islam* (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2019), hlm. 326.

¹⁰ M. Idris Ramulyo, *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut Hukum Perdata (BW)* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hlm. 145-146.

¹¹ Mahkamah Agung RI, *Peraturan Perundang-Undangan Yang Berkaitan Dengan Kompilasi Hukum Islam Dengan Pengertian Dalam Pembahasannya* (Jakarta: Pepustakaan Nasional RI, 2011), hlm. 107.

“Hibah adalah penyerahan kepemilikan suatu barang kepada orang lain tanpa imbalan apapun.”¹²

Kemudian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hibah tertulis pada pasal 1666 dan pasl 1667 yang berbunyi:

“Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah, pada waktu hidupnya, dengan cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu” (Pasal 1666 KUHPerdata). “Penghibahan hanya boleh dilakukan terhadap barang-barang yang belum ada, maka penghibahan batal sekedar mengenai barang-barang yang belum ada” (Pasal 1667 KUHPerdata).¹³

Berdasarkan pengertian diatas, dapat dipahami bahwa hibah adalah pemberian dari pihak satu kepihak lain yang mengakibatkan berpindahnya sifat kepemilikan suatu harta tanpa mengharapkan imbalan apapun. Adapun dalil tentang hibah yaitu berdasarkan Firman Allah Swt, Q.S. Al-Baqarah ayat 177 sebagai berikut:

لَيْسَ الْبِرَّ أَنْ تُوَلُّوا وُجُوهَكُمْ قِبَلَ الْمَشْرِقِ وَالْمَغْرِبِ وَلَكِنَّ الْبِرَّ مَنْ آمَنَ بِاللَّهِ
وَالْيَوْمِ الْآخِرِ وَالْمَلَائِكَةِ وَالْكِتَابِ وَالنَّبِيِّينَ وَآتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَى
وَالْيَتَامَى وَالْمَسْكِينِ وَابْنَ السَّبِيلِ وَالسَّائِلِينَ وَفِي الرِّقَابِ وَأَقَامَ الصَّلَاةَ وَآتَى

¹² Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah* (Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2011), hlm. 201.

¹³ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 423-424.

الزَّكَاةَ وَالْمُؤْفُونَ بِعَهْدِهِمْ إِذَا عَاهَدُوا وَالصَّابِرِينَ فِي الْبَأْسَاءِ وَالضَّرَّاءِ وَحِينَ

الْبَأْسِ أُولَئِكَ الَّذِينَ صَدَقُوا وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُتَّقُونَ ﴿١٧٧﴾

“Kebajikan itu bukanlah menghadapkan wajahmu ke arah timur dan barat, melainkan kebajikan itu ialah (kebajikan) orang yang beriman kepada Allah, hari Akhir, malaikat-malaikat, kitab suci, dan nabi-nabi; memberikan harta yang dicintainya kepada kerabat, anak yatim, orang miskin, musafir, peminta-minta, dan (memerdekakan) hamba sahaya; melaksanakan salat; menunaikan zakat; menepati janji apabila berjanji; sabar dalam kemelaratan, penderitaan, dan pada masa peperangan. Mereka itulah orang-orang yang benar dan mereka itulah orang-orang yang bertakwa.”¹⁴

Dan berdasarkan Firman Allah Swt. Q.S. Al-Ma’arij ayat 24-25

وَالَّذِينَ فِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ مَّعْلُومٌ ﴿٢٤﴾

“yang di dalam hartanya ada bagian tertentu”

لِلسَّائِلِ وَالْمَحْرُومِ ﴿٢٥﴾

“untuk orang (miskin) yang meminta-minta dan orang (miskin) yang menahan diri dari meminta-minta”¹⁵

Berdasarkan ayat tersebut, dapat disimpulkan bahwasanya Islam telah menganjurkan perbuatan hibah, hibah harus dilakukan dengan ikhlas, tidak ada motif apa-apa kecuali mencari keridhaan Allah Swt, dan melapangkan hati serta memperkuat kasih sayang antar sesama.

¹⁴ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, hlm. 35.

¹⁵ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, hlm. 843.

Dari kajian teori ini, menurut penulis perolehan keuntungan dari hasil peralihan hak sewa toko tidak cocok untuk hibah, karena pihak kedua dan pihak lain sama-sama ingin mendapatkan keuntungan. Pihak kedua selaku yang mempunyai hak sewa toko ingin mendapatkan imbalan dari peralihan hak sewa tokonya kepada pihak lain, begitu juga pihak lain ini memberikan imbalan kepada pihak kedua karena ingin mendapatkan hak sewa toko yang selama ini dipakai oleh pihak kedua untuk menyewa toko di Pasar Bauntung Kota Banjarbaru.

Adapun Ustadz Wahyudi ini menurut beliau peralihan hak sewa toko kepada pihak lain agar pihak kedua mendapatkan perolehan keuntungan dengan cara uang ganti, jadi tidak ada akad jual beli dalam peralihan hak sewa toko. Dalil yang disampaikan beliau tentang kaidah muamalah dalam Islam bisa digunakan dalam menyikapi Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 10 Tahun 2011 tentang Retribusi Pelayanan dan Retribusi Pasar Pertokoan. Dalam Peraturan Daerah ini mengatur pelayanan dan retribusi pertokoan di Pasar Bauntung Kota Banjarbaru. Serta Surat Perjanjian Kontrak yang telah disepakati oleh pihak pertama dan pihak kedua. Dari kedua aturan ini tidak ada larangan jual beli hak sewa toko dan peralihan hak dengan memperoleh keuntungan.

Dalam Surat Perjanjian Kontrak menurut Ustadz Wahyudi ada celah di Pasal 7 tentang larangan dan Pasal 9 tentang Peralihan Hak, dari kedua Pasal tersebut tidak terdapat larangan jual beli hak sewa toko. Maka dari itu Ustadz Wahyudi mengambil dalil dari kaidah muamalah karena segala kegiatam muamalah itu mubah atau boleh sampai ada dalil yang melarangnya. Jadi dari pendapat beliau ini

pihak kedua boleh memperoleh keuntungan dari peralihan hak sewa toko walaupun tidak dengan cara jual beli.

Dari pendapat beliau ini, jadi tidak perlu ada akad jual beli dalam peralihan hak sewa toko karena ini hanya hak sewa bukan barang. Pada permasalahan yang peneliti angkat tentang jual beli hak sewa toko. Beliau berpendapat itu hanyalah bahasa *urf* yang biasa dipakai pada lingkungan tersebut karena yang diinginkan oleh masing-masing pihak disini yaitu sebenarnya pihak kedua ingin mendapatkan keuntungan dari pihak lain karena peralihan hak sewa toko dan pihak lain bisa mendapatkan hak sewa toko di Pasar Bauntung. Jadi permasalahan seperti ini tidak perlu ada akad jual beli dalam peralihan hak sewa toko, karena hak sewa toko melekat dalam diri pihak kedua,

Menurut penulis tidak adanya akad jual beli karena dalam teori rukun jual beli hal seperti ini tidak terpenuhi. Dalam menetapkan rukun jual beli, diantara para ulama terjadi perbedaan pendapat. Menurut ulama *Hanafiyah*, rukun jual beli adalah *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan pertukaran barang secara ridha, baik dengan ucapan maupun perbuatan.¹⁶ Sementara itu, menurut jumhur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada empat, yaitu ada orang yang berakad atau *al-muta'qidain* (penjual dan pembeli), ada *sighat* (lafal *ijab* dan *qabul*), ada barang yang dibeli, dan ada nilai tukar pengganti barang.¹⁷ Dari penjelasan diatas, rukun jual beli yang ketiga adalah ada barang yang dibeli. Sedangkan hak sewa toko itu

¹⁶ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2000), hlm. 75.

¹⁷ Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), Cet. Ke-2 hlm. 115.

hanyalah hak sewa untuk bisa berdagang di Pasar Bauntung Kota Banjarbaru bukan berupa barang, hak sewa melekat pada diri seseorang. Oleh karena itu Ustadz Wahyudi berpendapat tidak perlu ada akad jual beli dalam peralihan hak sewa toko antara pihak kedua dan pihak lain.

Perspektif Ustadz Wahyudi tentang uang ganti dalam perolehan keuntungan dari hasil peralihan hak sewa toko, apabila ditinjau dari kajian teori pada penelitian ini tentang teori ganti rugi (*ta'wid*) dalam bahasa adalah ganti rugi, kompensasi. Secara istilah definisi *ta'wid* yang dikemukakan oleh ulama kontemporer Wahbah al-Zuhaili, *Ta'wid* (ganti rugi) adalah menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran dan kekeliruan.¹⁸

Dalam hukum positif, istilah ganti rugi atau penggantian kerugian biasanya dipakai dalam bidang keperdataan, baik itu mengenai ingkar janji (*wanprestasi*), pelanggaran hukum maupun bidang penggantian pertanggung jawaban kerugian. Sehubungan dengan istilah tersebut diatas, bahwa ganti rugi dapat berupa penggantian dari pada prestasi, tetapi dapat berdiri sendiri disamping prestasi.¹⁹

Ulama bersepakat bahwa hukum ganti rugi di perbolehkan, ulama memperbolehkan ganti rugi berdasarkan dalil dari Al-Qur'an Surah Al-Baqarah Ayat 194 yaitu sebagai berikut:

¹⁸ Wahbah Al-Zuhaili, *Nazariyah Al-Daman*, (Damsyiq: Daar Al-Fikr, 1998), Dikutip Dari Fatwa DSN-MUI No: 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (*ta'wid*)

¹⁹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Bina Cipta, 1987), hlm. 18.

فَمَنْ اعْتَدَىٰ عَلَيْكُمْ فَاعْتَدُوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا اعْتَدَىٰ عَلَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ

مَعَ الْمُتَّقِينَ ١٩٤

“Oleh sebab itu, siapa yang menyerang kamu, seranglah setimpal dengan serangannya terhadapmu. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah bersama orang-orang yang bertakwa.”²⁰

Analisis penulis berdasarkan penjelasan teori diatas terhadap perspektif ganti rugi ini biasanya digunakan apabila bila salah satu pihak mendapatkan kerugian yang disebabkan oleh pihak lain. Dalam peralihan hak sewa toko ini pihak kedua dan pihak lain tidak terikat janji apapun diantara mereka, jadi ganti rugi tidak cocok untuk memperoleh keuntungan dari hasil peralihan hak sewa toko, karena pihak kedua dan pihak lain tidak terikat perjanjian apapun.

Adapun uang ganti yang dimaksud Ustadz Wahyudi, menurut penulis itu solusi dari permasalahan perolehan keuntungan dari hasil peralihan hak sewa toko karena tidak adanya akad jual beli. Menurut Ustadz Wahyudi hal seperti ini boleh karena tidak ada larangan dalam surat perjanjian kontrak untuk mendapatkan keuntungan dari hasil peralihan hak sewa toko, maka dari itu uang dari pihak lain yang diberikan kepada pihak kedua itu disebut uang ganti.

- c. Boleh hukumnya pihak kedua menjual hak sewa toko kepada pihak lain

²⁰ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, hlm. 40.

Perspektif dari Ustadz Mukhlis Kaspul Anwar, menurut beliau peralihan hak sewa toko dari pihak kedua kepada pihak lain bisa dengan cara dijual hukumnya boleh, karena hak sewa toko itu milik pihak kedua, yang bukan milik pihak kedua adalah tokonya, karena tokonya milik pihak pertama. Maka pihak kedua Haram hukumnya apabila menjual toko yang disewanya kepada pihak lain karena bukan barang miliknya. Berbeda dengan hak sewanya itu milik pihak kedua maka boleh menjual kepada pihak lain.

Dasar hukum yang digunakan Ustadz Mukhlis Kaspul Anwar sesuai dengan teori tentang dalil kaidah muamalah yaitu :

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

*“Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.*²¹

Dari pendapat Ustadz Mukhlis Kaspul Anwar ini memiliki persamaan dasar hukum yang digunakan dengan Ustadz Wahyudi. Yang membedakan diantara kedua ulama ini adalah dari segi perolehan keuntungan dalam peralihan hak sewa toko antara pihak kedua dengan pihak lain. Menurut Ustadz Mukhlis Kaspul Anwar hak sewa toko itu milik pihak kedua selagi pihak kedua memenuhi kontrak yang dibayarnya kepada pihak pertama. Maka dari itu beliau berpendapat boleh peralihan hak sewa toko dengan cara dijual. Sedangkan Ustadz Wahyudi berpendapat hak sewa toko itu hanya sekedar hak untuk bisa menyewa toko di Pasar Bauntung jadi tidak perlu ada akad jual beli karena bukan barang, untuk perolehan keuntungan

²¹ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih* (Jakarta: Prenada Media Group, 2014), hlm. 130.

dari peralihan hak sewa toko bisa dengan cara uang ganti yang diberikan pihak lain kepada pihak kedua, jadi pihak kedua dan pihak lain saling mendapatkan keuntungan dari peralihan hak sewa toko ini.

Menurut analisis penulis jual beli terjadi karena ada barang yang ingin diperjualbelikan, sesuai dengan teori dalam penelitian ini yaitu:

1). Rukun jual beli dalam Islam

Menurut jumhur Ulama menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada empat, yaitu ada orang yang berakad atau *al-muta'qidin* (penjual dan pembeli), ada *sighat* (*lafal* ijab dan *qabul*), ada barang yang dibeli, dan ada nilai tukar pengganti barang.²²

2). Syarat objek jual beli dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat pada Pasal 76 yang berbunyi:

- 1) Barang yang dijualbelikan harus sudah ada.
- 2) Barang yang dijualbelikan harus dapat diserahkan.
- 3) Barang yang dijualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai/harga tertentu.
- 4) Barang yang dijualbelikan harus halal.
- 5) Barang yang dijualbelikan harus diketahui oleh pembeli.
- 6) Kekhususan barang yang dijualbelikan harus diketahui.
- 7) Penunjukkan dianggap memenuhi syarat kekhususan barang yang dijualbelikan jika barang itu ada di tempat jual beli.
- 8) Sifat barang yang dapat diketahui secara langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut.
- 9) Barang yang dijual harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.²³

²² Nasrun Harun, *Fiqih Muamalah*, Cet. Ke-2 (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 115.

²³ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Bandung: Fokusmedia, 2008), hlm. 19.

- 3). Barang yang dapat diperjualbelikan dalam KUHPerdata menyatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Dalam Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdata dinyatakan pula bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat juga menjadi pokok suatu perjanjian. Dengan demikian jelas bahwa yang menjadi pokok-pokok perjanjian ialah barang-barang atau benda yang sudah ada maupun yang masih akan datang.

Dari ketiga macam teori dasar hukum diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli dilakukan dengan adanya barang untuk diperjualbelikan. Teori ini sesuai dengan perspektif Ustadz Wahyudi tidak ada akad jual beli dalam peralihan hak sewa toko.

- d. Tidak boleh hukumnya pihak kedua menjual hak sewa toko kepada pihak lain

Ulama Kota Banjarbaru Ustadz Suhaimi melarang jual beli hak sewa toko dan tidak ada perolehan keuntungan oleh pihak kedua dari peralihan hak sewa toko antara pihak kedua dan pihak lain. Menurut beliau peralihan hak sewa toko dilakukan dengan cara yang sudah diatur dalam Surat Perjanjian Kontrak yang telah disepakati antara pihak pertama dan pihak kedua.

Dasar hukum yang digunakan Ustadz Suhaimi adalah Surat Perjanjian Kontrak yang tertulis di Pasal 7 tentang Larangan dan Pasal 9 tentang Peralihan Hak. Selain itu menurut beliau pihak kedua hanyalah penyewa toko, dalam status hak sewanya juga terdapat kontrak dengan pihak kedua, dan kontrak sewa ini bisa

habis dan berakhir, jadi pihak kedua tidak perlu menjual hak sewanya atau memperoleh keuntungan dari hasil peralihan hak sewa toko.

Analisis penulis terhadap perspektif Ustadz Suhaimi ini sesuai dengan teori dasar hukum yang terdapat dalam Surat Perjanjian Kontrak yaitu:

1). Pasal 7 tentang Larangan pada huruf b yang berbunyi:

b. Memindahtangankan, meminjamkan atau menyewakan Toko 3x3 kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari PIHAK PERTAMA

2. Pasal 9 tentang Peralihan Hak yang berbunyi:

PIHAK KEDUA dapat mengalihkan hak sewa atas Toko 3x3 kepada pihak lain atas Persetujuan Kepala Dinas Perdagangan Kota Banjarbaru dengan Rekomendasi UPT Pasar Bauntung Baanjarbaru dengan memenuhi ketentuan:

- a. Mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Dinas Perdagangan Kota Banjarbaru;
- b. Membayar retrebusi balik nama;
- c. Menyelesaikan semua kewajiban yang terutang kepada daerah;
- d. Membuat pernyataan bermaterai, sanggup memenuhi ketentuan yang berlaku.²⁴

Dari hasil beberapa sumber hukum yang telah digunakan para Ulama Kota Banjarbaru yang memberikan pendapatnya, bahwa apabila jual beli toko hukumnya Haram karena toko bukan hak milik pihak kedua sesuai dengan larangan jual beli dalam Islam tidak boleh menjual barang yang bukan hak milik. Adapun untuk jual beli hak sewa toko dan perolehan keuntungan dari hasil pralihan hak sewa toko, Ulama Kota Banjarbaru mengambil dasar hukum kaidah Muamalah yaitu Hukum

²⁴ Dinas Perdagangan, Surat Perjanjian / Kontrak, Tentang Sewa Menyewa Toko 3x3 Di Pasar Bauntung Milik Pemerintah Kota Banjarbaru.

asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh kecuali ada dalil yang mengharamkannya. Ulama Kota Banjarbaru yang diwawancara juga menghubungkan kaidah muamalah dengan dasar hukum lain yaitu Surat Perjanjian Kontrak, khususnya yang sudah tertulis di Pasal 7 tentang Larangan dan Pasal 9 tentang Peralihan Hak Sewa.

Dari kaidah muamalah Ulama Kota Banjarbaru berbeda-beda pendapat. Ustadz Syahid dan Ustadz Wahyudi berpendapat pihak kedua boleh pihak kedua mengambil keuntungan dari peralihan hak sewa toko walaupun tidak perlu ada akad jual beli. Adapun Ustadz Mukhlis Kaspul Anwar berpendapat pihak kedua boleh menjual hak sewa tokonya karena hak sewa milik pihak kedua selama pihak kedua masih mempunyai kontrak sewa dengan pihak pertama. Sedangkan Ustadz Suhaimi berpendapat pihak kedua tidak boleh menjual dan memperoleh keuntungan dari hasil peralihan hak sewa toko karena pihak kedua hanyalah penyewa dan peralihan hak sewa juga sudah diatur dalam Surat Perjanjian Kontrak yang tertulis pada Pasal 9.

Namun tentunya dengan beberapa pendapat tersebut ada yang membolehkan dan ada yang tidak membolehkan, Jadi perbedaan ini bisa saja diambil hukum dari salah satunya untuk dipergunakan sesuai dengan keperluan. Selain ini dalam Islam pun mengenal akan mashlahah atau kemaslahatan untuk semua makhluk hidup. Selain itu ada pula maqasshid Syariah yaitu sesuatu yang penting bagi setiap makhluk hidup yang harus ataupun wajib dijaga, seperti:²⁵

²⁵ Ahmad Al-Mursi Husain Jauhar, *Maqashid Syariah* (Jakarta: Amzah, 2016), hlm. 13.

- a. Al-Din (Agama)
- b. Al-Nafs (Jiwa)
- c. Al-Aql (Akal)
- d. Al-Nasl (Keturunan)
- e. Al-Mal (Harta)

Tentunya manusia harus menjaga ke 5 unsur diatas, dan pada masalah pada jual beli hak sewa ini berhubungan dengan semua bagian ini, Oleh karena itu pentingnya mengambil salah satu pendapat Ulama dalam melakukan peralihan hak sewa toko serta mempergunakan suatu hukum sesuai porsinya tidak melakukan secara berlebihan.