BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam adalah agama rahmat bagi seluruh alam (*rahmatan lil 'alamin*) dengan syariat Islam yang bersifat universal dan komprehensif. Islam tidak hanya mengatur hubungan manusia dengan Tuhan (*habluminallah*), tetapi juga hubungan manusia dengan manusia. Hukum Islam mengatur setiap aspek kehidupan manusia secara menyeluruh. Hubungan manusia dengan Allah diatur dalam bidang ibadat dan hubungan manusia dengan sesamanya diatur dalam bidang muamalah. Hukum Islam adalah hukum atau aturan yang disandarkan kepada wahyu Allah dan sunnah Rasul, tentang cara manusia dalam berperilaku dan bertingkah laku dalam kehidupannya sebagai *mukallaf* di dunia ini. Dalam hukum islam itu sendiri mencakup *syari'ah* dan *fiqh*.[1] Hukum islam (syari'ah) menurut para ulama fiqh merupakan hukuman yang diberikan pada setiap perbuatan manusia yang menjadi akibat dari adanya ketentuan *Nash* (*khithab*).[2]

Islam merupakan kepercayaan yang sangat kompleks dan dinamis, segala sesuatu sudah diatur sedemikian rupa oleh Allah SWT, salah satu aturan pada Islam tadi tercantum dalam ilmu fiqih muamalah, yang meliputi seluruh aspek kehidupan

[1] Abdul Halim Barkatullah, *Hukum Islam: menjawab tantangan zaman yang terus berkembang : membahas perkembangan hukum Islam, hukum keluarga Islam, hukum ekonomi Islam, hukum pidana Islam* (Pustaka Pelajar, 2006). Hlm. 3

[2] Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid V (Damaskus: Dar al-Fikr, 2006). Hlm. 37

perorangan maupun masyarakat, baik perekonomian, sosial kemasyarakatan, politik bernegara, dan lainnya.[3]

Istilah "fiqh" dan "muamalah" bergabung membentuk "fiqh muamalah." Menurut etimologinya, kata "fiqh" berarti "pemahaman". Fiqh adalah ilmu tentang hukum-hukum syara' yang bersifat amaliah yang diambil dari dalil-dalil yang terperinci. Atau dengan kata lain Fiqh adalah himpunan dari hukum-hukum syara' yang bersifat amaliah yang diambil dari dalil-dalil yang terperinci.[4] Sedangkan muamalah merupakan bagian asal syariat Islam yang mengatur kehidupan setiap insan yang mendeskripsikan suatu kegiatan individu atau kelompok untuk memenuhi kebutuhan masing-masing.

Dalam kitab *fiqh* aktivitas muamalah merupakan aktivitas yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain, baik transaksi dengan tujuan mencari laba (*tijarah*), maupun yang bersifat saling tolong-menolong (*tabarru'*).[5] Manusia sebagai *homoeconomicus*, manusia merupakan makhluk yang berfokus dalam ekonomi dan bertindak rasional.[6] Aktivitas-aktivitas di dalam kehidupan manusia ada sejak manusia berada di muka bumi.

---

[3] Jamaluddin, "Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Persfektif Ekonomi Islam," *Jurnal At-Tamwil: Kajian Ekonomi Syariah* 1, no. 1 (20 Maret 2019): 17–31, https://doi.org/10.33367/at.v1i1.737. Hlm. 19

[4] Abdul Wahab Khallaf, *Ilmu ushul al-fiqh*, Cet. 13 (Kairo: Dar Al-Hadits, 1978).

[5] Abdul Manan, *Hukum ekonomi syariah dalam perspektif kewenangan peradilan agama* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014).

[6] Muhamad, *Ekonomi mikro dalam perspektif Islam* (BPFE-Yogyakarta, 2004). hlm.13

Muamalah meliputi seluruh aspek kehidupan manusia di dunia seperti persoalan bisnis, keluarga, maupun politik. Muamalah terbagi menjadi dua bagian, yaitu sebagai berikut :[7]

1. *al-Muamalah al-Maddiyah* adalah muamalah yang bersifat kebendaan, yaitu objek fiqih muamalah adalah benda/barang yang dihalalkan, dan benda/barang yang mendatangkan manfaat bagi manusia.
2. *al-Muamalah al-Adabiyah* adalah muamalah yang ditinjau dari segi tukar-menukar benda yang bersumber dari pancaindra manusia, yang unsur penegakannya adalah hak-hak serta kewajiban, contohnya sifat jujur, keridhaan kedua belah pihak, ijab dan kabul, dan sebagainya.

Berdasarkan pembagian muamalah tersebut, maka ruang lingkupnya juga menjadi dua, yaitu sebagai berikut ;

1. Ruang lingkup *al-Muamalah al-Maddiyah / muamalah maliyah* adalah sebagai berikut ;[8]
   a. Jual-beli (*al-bai'*)
   b. Gadai (*rahn*)
   c. Jaminan dan tanggungan (*kafālah* dan *dhāman*)
   d. Pemindahan utang (*hiwālah*)
   e. Jatuh bangkit (*taflis*)

[7] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah : Membahas Ekonomi Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002). Hlm. 19

[8] Rachmat Syafei, *Fikih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001). Hlm. 18

f. Batas bertindak (*al-hajru*)

g. Perseroan atau perkongsian (*asy-syirkah*)

h. Perseroan harta dan tenaga (*al-mudhārabah*)

i. Sewa-menyewa tanah (*al-musaqoh al-mukhārabah*)

j. Upah (*ujrah al-amah*)

k. Gugatan (*asy-syuf'ah*)

l. Sayembara (*al-ji'ālah*)

m. Pembagian kekayaan bersama (*al-qisamah*)

n. Pemberian (*al-hibbah*)

o. Pembebasan (*al-ibra*), damai (*ash-shulhu*)

p. Masalah lainnya seperti bunga bank, asuransi, kredit, dan lainnya.

2. Ruang lingkup *al-Muamalah al-Adabiyah* adalah ijab, kabul, saling meridhai, tidak ada keterpaksaan dari salah satu pihak, hak dan kewajiban, kejujuran pedagang, penipuan, pemalsuan, penimbunan, dan segala sesuatu yang bersumber dari indra manusia yang terkait dengan peredaran harta.[9]

Diantara sekian banyak bentuk muamalah yang dilakukan manusia, aspek ekonomi sangat penting peranannya dalam meningkatkan kesejahteraan hidup manusia, termasuk di dalamnya tentang perdagangan, perniagaan, jual beli, sewa-menyewa, dan gadai. Aktivitas Ekonomi bukan hanya uang, uang merupakan bagian kecil dari aktivitas dalam ekonomi. Perbandingan biaya yang dikeluarkan dan hasil yang dicapai digunakan dalam ilmu ekonomi untuk mengambil keputusan

[9] Suhendi, *Fiqh Muamalah : Membahas Ekonomi Islam*. Hlm. 2

berdasarkan untung dan rugi sehingga kegiatan bisnis dapat berlangsung. Pelatihan komunikasi positif, perilaku mutualis (saling menguntungkan), realisasi keadilan, dan sikap tidak saling merugikan merupakan sebagian dari sekian banyak faktor penting bagi terciptanya tatanan kegiatan usaha yang baik. Kegiatan usaha tidak hanya karena pemenuhan kebutuhan fisik dan non fisik untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.[10]

Jika dalam hukum Islam hubungan manusia dengan manusia disebut dengan muamalah, dalam hukum Indonesia hubungan antara dua individu yang timbal balik tersebut dapat dikatakan sebagai bentuk kerjasama atau dikenal dengan istilah perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua individu atau dua pihak, di mana pihak yang satu menuntut sesuatu hal atau prestasi dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Dalam bahasa Belanda perikatan disebut dengan *verbintenis* atau *verbinden*, yang berarti mengikat. Istilah *verbintenis* merujuk pada "ikatan" atau "hubungan" sehingga *verbintenis* diartikan sebagai suatu hubungan.[11]

Pada konteks ekonomi, Islam menetapkan aturan komprehensif tentang hubungan antara dua orang yang melakukan transaksi melalui aturan-aturan agama tentang masalah itu. Aturan itu merupakan rambu-rambu tentang bagaimana cara memiliki dan mengembangkan harta serta cara pengeluarannya dan pembelanjaannya. Manusia hanya dititipkan harta yang harus mengoptimalkan usaha serta kekuatannya melalui strategi

---

[10] Mushtaq Ahmad, *Etika bisnis dalam Islam* (Yogyakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2001). Hlm. 38

[11] Wawan Muhwan Hariri, *Hukum perikatan: dilengkapi hukum perikatan dalam Islam* (Bandung: Pustaka Setia, 2011)..... hl.15

pengembangan sesuai dengan aturan yang ada.[12] Bentuk praktik muamalah salah satunya adalah *Ijārah* (sewa-menyewa), dimana perjanjian ini adalah perjanjian pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.[13]

Perjanjian sewa menyewa merupakan perikatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu barang dengan batas waktu yang telah disepakati, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari barang yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.[14] Bentuk transaksi sewa-menyewa ini menjadi alternatif bagi pemenuhan kebutuhanya tanpa melalui proses pembelian atau peralihan kepemilikan. Selain sebagai kegiatan muamalah, sewa-menyewa juga mempunyai fungsi tolong-menolong dalam pemenuhan kebutuhan manusia.

Dalam Pasal 1320 KUHPerdata Perjanjian dapat diartikan sebagai kesepakatan. Suatu perjanjian mengikat para pihak yang melakukannya yang mana tertuang pada klausul dalam perjanjian tersebut. Pada klausul perjanjian dijelaskan bagaimana hak dan kewajiban para pihak serta tanggung jawabnya. Perjanjian dikatakan sah serta mengikat secara hukum bagi para pihak yang melakukannya apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, berupa kata sepakat, kecakapan, hal

---

[12] Abdullah Abdul Husain at-Tariqi, *Ekonomi Islam: prinsip, dasar dan tujuan* (Yogyakarta: Magistra Insania Press, 2004). hlm. 3

[13] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenada Media, 2015). hlm. 245

[14] Hariri, *Hukum perikatan*..... hlm. 88

tertentu dan suatu sebab yang halal.[15] Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, adalah perjanjian yang bersifat konsensual atau kesepakatan yang memiliki kekuatan hukum. Sehingga, apabila terjadi pelanggaran atau penyimpangan oleh salah satu pihak dari perjanjian yang sudah dibuat, maka sewa menyewa tersebut bisa berakhir dan bisa saja sampai ke ranah hukum.[16]

Sesuai dengan perkembangan zaman dan teknologi, banyak sekali kegiatan *ijārah* yang terjadi di tengah-tengah masyarakat modern saat ini, seperti sewa menyewa komputer, sewa menyewa lapangan, sewa menyewa rumah, sewa menyewa kendaraan, sewa menyewa ruko atau toko dan lain sebagainya. Untuk itu penulis merasa tertarik untuk mengupas dan melakukan penelitian terhadap sewa menyewa toko/kios, yang dalam hal ini mengambil lokasi penelitian pada Pasar Amuntai, yang lebih dikenal oleh pengunjung dengan nama Pasar Induk Amuntai.

Pasar adalah salah satu sarana dan prasarana umum yang dilakukan pemerintah. Pembangunan sarana serta prasarana umum yang dibuat oleh pemerintah suatu wilayah juga secara signifikan mempengaruhi perkembangan perekonomian wilayah.[17] Pasar adalah tempat bertemunya antara penjual dan pembeli dan melakukan transaksi barang atau jasa. Salah satu dari banyak sistem, prosedur, hubungan sosial, dan infrastruktur yang digunakan dalam bisnis untuk menjual

---

[15] Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus* (Jakarta: Prenada Media, 2015). hlm.1

[16] Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-pokok hukum perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Citra Media, 2006). hlm.55

[17] Ahmad, *Etika bisnis dalam Islam*..... hlm.29

barang, jasa, dan tenaga kerja kepada orang-orang untuk mendapatkan uang adalah pasar. Pasar merupakan sebuah mekanisme pertukaran barang dan jasa yang alamiah dan telah berlangsung sejak awal peradaban manusia sebagai wadah penunjang aktivitas ekonomi. Kegiatan yang berlangsung di pasar merupakan suatu kegiatan perekonomian yaitu barang dan jasa yang dijual menggunakan alat pembayaran.[18]

Salah satu sarana dan prasarana yang biasanya menjadi tempat penjual dan pembeli berinteraksi dan berbisnis guna mencapai keuntungan ekonomi bagi kedua belah pihak adalah pasar. Pasar berfungsi sebagai penentu nilai suatu barang, menentukan jumlah produksi, mendistribusikan produk, memberlakukan batasan harga, dan menyediakan barang dan jasa untuk mendukung aktivitas pasar. Selain itu juga berfungsi sebagai tempat kegiatan peredaran uang, pengumpul pedagang, tenaga kerja, serta barang dan jasa untuk penduduk setempat. Pasar secara sederhana dapat diartikan sebagai tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi.[19] Pasar Induk Amuntai merupakan pasar yang terbesar di Kota Amuntai, Pasar ini tidak hanya ramai dikunjungi oleh pembeli yang berasal dari daerah, namun juga oleh pembeli bahkan pedagang dari luar daerah Amuntai. Hal ini dikarenakan Pasar Induk Amuntai adalah salah satu pusat grosir terbesar di Hulu Sungai. Menjadi pusat grosir di Amuntai membuat pasar ini sangat representatif dan sangat produktif. Melihat kondisi tersebut, keinginan dari para pedagang untuk berjualan pada pasar

[18] Hadinata Heri, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios antara Pedagang dengan Dinas Pasar di Kabupaten Sijunjung*, Tesis (Padang: Universitas Andalas Padang, 2015). hlm. 1

[19] Kasmir, *Studi Kelayakan Bisnis: Edisi Revisi* (Jakarta: Prenada Media, 2015). hlm.44

tersebut sangat tinggi, baik itu pedagang yang berdomisili di Amuntai maupun pedagang dari luar daerah.

Dinamika pertumbuhan Kabupaten Hulu Sungai Utara kedepan berpengaruh terhadap berbagai aktivitas ekonomi, khususnya sektor perdagangan yang diantaranya aspek distribusi, pelayanan maupun fasilitas yang digunakan. Salah satu bentuk peningkatan pelayanan sektor perdagangan adalah dikembangkannya pusat-pusat perbelanjaan dengan berbagai bentuk, ukuran dan fasilitas sarana serta prasarana pelayanan yang keberadaannya disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat. Pasar Induk Amuntai sudah ada sejak pemerintahan Hindia Belanda, hingga pembangunan permanen pada tahun 1995. Saat ini terdapat 799 bangunan permanen yang terdiri dari 402 pada lantai I serta 397 pada lantai II, ditambah ratusan lainnya berupa kios, dan lapak untuk tempat jualan. Pedagang yang ingin menerima manfaat tempat berjualan di minta untuk membayar biaya retribusi, sehingga banyak pedagang merasa memiliki toko tersebut.

Untuk lebih menjamin berjalannya mekanisme pasar secara sempurna, peranan pemerintah sangat penting. Dalam peraturan daerah kabupaten Hulu Sungai Utara nomor 17 tahun 2013 tentang pengelolaan pasar pemerintah. Unit Pelaksana Teknis, selanjutnya disingkat UPT melaksanakan perjanjian sewa menyewa toko/petak, los, lapak atau space berdasarkan 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.

Pemanfaatan pasar berupa penyediaan toko, kios, los, lapak/tenda dan tempat MCK, serta ruang/lahan dilaksanakan dengan cara disewakan. Setiap orang atau badan hukum yang menyewa diberi Surat Keterangan Hak Pemanfaatan Tempat Berjualan (SKHPTB) oleh Dinas Pasar. Pada awalnya pedagang yang ingin memanfaatkan petak toko untuk berjualan di Pasar Amuntai, melakukan pengurusan izin pemakaian petak toko ke Instansi Unit Kerja yang mempunyai tupoksi pengelolaan terhadap pasar di Amuntai. Pedagang yang mendapatkan izin dari Pemerintah Amuntai diberikan hak pemanfaatan tempat berjualan berupa surat perjanjian sewa. Toko, kios, los, lapak/tenda dan tempat MCK, serta ruang/lahan yang disewakan, tetap menjadi milik Pemerintah Daerah. Setiap orang atau badan hukum yang menyewa ruang/lahan dilarang mengalihkan kepada pihak lain.[20]

Dalam pengamatan penulis, terdapat beberapa permasalahan dalam praktek pemanfaatan tempat berjualan di pasar Amuntai yang telah diberikan kepada pedagang, dimana penulis melihat beberapa dari permasalahannya sebagai berikut ;

1. Para pedagang yang mendapatkan hak pemanfaatan tersebut, seakan-akan merasa telah mendapatkan hak kepemilikan terhadap petak toko/ kios tersebut sehingga memiliki hak penuh atas petak toko yang ditempatinya.
2. Sesuai kondisi lapangan Pasar Amuntai pada saat ini dari 799 petak took yang terdiri dari 402 toko di lantai 1 dan pada lantai 2 terdapat 397 toko, banyak ditemukan pedagang yang memanfaatkan petak toko, bukanlah pemegang

[20] PERDA Kab. Hulu Sungai Utara No. 17 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Pasar Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Utara

SKHPTB yang telah mendapatkan izin pemanfaatan dari petak toko dan kios, namun adalah pihak lain yang melakukan penyewaan kepada pihak pemegang SKHPTB. Dari kondisi tersebut dilihat pemberian izin oleh pemerintah Amuntai tidak lagi sesuai dengan yang seharusnya.

3. Penyewaan petak toko dilaksanakan atas dasar kesepakatan antara pemegang SKHPTB dengan pedagang yang ingin melakukan penyewaaan, dan penentuan harga sewa ditetapkan oleh pemegang SKHPTB. Disini para pemegang SKHPTB, telah mencari keuntungan pribadi diatas sesuatu yang bukan miliknya dengan menerima upah atau penggantian nilai sewa atas sesuatu yang seharusnya bukan haknya.

   Padahal hal ini merugikan pedagang yang memang benar-benar menggunakan toko tersebut karena selain membayar sewa mereka juga membayar retribusi kepada pemerintah daerah. membuat pedagang yang menyewa tidak banyak yang mampu bertahan berdagang dan bahkan ada yang gulung tikar.

4. Para pedagang yang memindahtangankan pemanfaatan petak toko dan kios kepada pihak lain baik melalui jual-beli, sewa-menyewa, gadai sebagai jaminan, yang merupakan pemindah tanganan yang dilakukan atas barang yang bukan miliknya, namun kepunyaan pemerintah daerah dan tanpa sepengetahuan dinas pasar.

Selain masalah yang dilakukan oleh pemegang SKHPTB, masalah itu juga timbul dari pihak pemerintah Amuntai, dimana pihak pemerintah tidak ada melakukan pengawasan dan evaluasi terhadap SKHPTB yang telah diterbitkan.

Sehingga menyebabkan pedagang yang menerima SKHPTB leluasa melakukan penyewaan petak toko dan kios kepada siapa saja dan kebebasan dalam membuat kesepakatan harga dengan pedagang yang ingin melakukan penyewaan.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai masalah ini dengan judul **PERALIHAN HAK PEMANFAATAN TEMPAT BERJUALAN DI PASAR AMUNTAI DALAM PERSPEKTIF HUKUM SYARIAH**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis kemukakan, untuk rumusan masalah yang akan dikaji dalam tesis ini yaitu, sebagai berikut:

1. Bagaimana proses terjadinya peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan yang dilakukan pedagang di Pasar Amuntai?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap peralihan pemanfaatan tempat jualan di pasar Amuntai?

C. Tujuan

Berikut adalah rumusan masalah yang akan dikaji dalam tesis ini, berdasarkan pemaparan penulis mengenai latar belakang masalah tersebut:

1. Untuk mengetahui proses terjadinya peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan yang dilakukan pedagang di Pasar Amuntai
2. Untuk mengetahui tentang Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap peralihan pemanfaatan tempat jualan di pasar Amuntai

D. Kegunaan Penelitian

Manfaat teoritis dan praktis diharapkan didapat dari penelitian ini, mengingat keadaan dan masalah yang dibahas di atas, maka manfaat penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis
    a. Penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan informasi bagi orang-orang yang akan mengadakan penelitian secara lebih mendalam serta dapat menerapkan ilmu yang melatih kemampuan penulisan dalam melakukan penelitian secara ilmiah dan merumuskan hasil penelitian dalam bentuk tulisan yang berkenaan dengan permasalahan peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan dari perspektif yang berbeda.
    b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan dan wawasan baru tentang peralihan hak pemanfaatan, serta menambah khazanah ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang hukum peralihan hak pemanfaatan.
2. Manfaat Praktis
    a. Sebagai masukan dalam menentukan kebijakan-kebijakan yang terkait dengan upaya untuk mencapai penerapan yang sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah, serta dalam bidang penegakan hukum juga dalam bidang hukum ekonomi syariah.

b. Sebagai masukan kepada Dinas Pasar, pedagang atau pengguna manfaat tempat berjualan di pasar untuk memanfaatkan tempat berjualan sebagaimana mestinya, meminimalisir dan mengatasi permasalahan yang terjadi akibat peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan.

E. Definisi Operasional

Pada bagian ini penulis merasa perlu untuk mengemukakan definisi operasional terhadap beberapa istilah yang berhubungan dengan penelitian ini. Definisi operasional diperlukan agar tidak terjadi pelebaran masalah dan pemahaman yang tidak tepat dari permasalahan yang penulis angkat, sekaligus sebagai arahan penelitian yang akan dilakukan.

Untuk mempermudah pemahaman serta menghindari kesalahpahaman pembaca dengan apa yang dimaksudkan penulis dalam penulisan penelitian yang diteliti, berikut penulis mendefinisikan kata-kata kunci yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini.

1. Peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan yaitu peralihan penerima manfaat tempat berjualan, dalam penelitian ini yang dimaksud penulis adalah peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan adalah sewa kembali yang dilakukan oleh pedagang pasar Amuntai.
2. Tempat berjualan yang tempat yang digunakan untuk menjual atau memperdagangkan sesuatu. Tempat berjualan disebut juga dengan tempat

berdagang. Tempat berjualan yang dimaksud penulis dalam penelitian ini adalah toko yang berada di Pasar Induk Amuntai.

3. Perspektif hukum syariah adalah bagaimana islam memberikan pandangan terhadap aktivitas atau kegiatan dalam segala aspek kehidupan yang bersumber pada Al-Qur'an dan Hadits, dalam penelitian ini yang dimaksud penulis adalah bagaimana Islam memberikan pandangan terhadap sewa ulang toko.

F. Penelitian Terdahulu

Tinjauan pustaka diperlukan sebagai sarana pembeda antara penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya agar tidak terjadi kesalahpahaman dan lebih memperjelas masalah penulis secara cermat. Hal ini berdasarkan penelitian yang peneliti lakukan pada penelitian sebelumnya. Berikut adalah deskripsi penelitian sebelumnya yang penulis temukan dalam tesis ini:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Rosana Fithri,SE dengan NIM 180211040115 Pascasarjana Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin 2020 dengan judul Pembatalan Kontrak Kerjasama Antara Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah Pegawai Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin dengan Pedagang Kantin Kampus UIN Antasari Banjarmasin. Penelitian ini mengulas tentang pembatalan kontrak kerjasama antara Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah Pegawai UIN Antasari dengan pedagang kantin. Penelitian ini berjenis penelitian normatif empiris, dengan menggunakan

pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan, dan teknik analisis yang dipakai dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Pembatalan kontrak perjanjian kerjasama antara KSPPS UIN Antasari dengan pedagang Kantin ada dua, pertama pedagang melanggar isi kontrak dan kedua berdasarkan hasil RAT anggota KSPPS UIN Antasari pada tanggal 19-02-20.[21] Adapun persamaan dengan penelitian penulis yaitu pembahasan yang digunakan sama tentang perjanjian dan untuk perbedaannya terletak pada akad yang digunakan, penulis hanya terfokus pada peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan dengan kontrak sewa (*Ijarah*), sedangkan penelitian Rosana Fithri terfokus pada pembatalan kontrak kerjasama (*musyarakah*).

2. Penelitian yang dilakukan oleh Harry Nugroho dengan NIM B4B.009.121 Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2012. Dengan judul Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Nomor : 1/Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang). Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui isi perjanjian sebagai dasar pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Nomor : 1/Bandarjo oleh Pemerintah Kabupaten Semarang. Jenis penelitian ini yuridis empiris yang merupakan penelitian yang berusaha menghubungkan antara norma hukum yang berlaku dengan fakta yang ada di masyarakat. Analisis yang

[21] Rosana Fithri, *Pembatalan Kontrak Kerjasama Antara Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah Pegawai UIN Antasari dengan Pedagang Kantin Kampus UIN Antasari Banjarmasin*, Tesis (Banjarmasin: Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin, 2020).

digunakan dalam penelitian adalah deskriptif analitis yang diharapkan mampu memberi gambaran secara menyeluruh, sistematis, dan rinci. Kesimpulan dari penulisan ini adalah Hak Guna Bangunan di atas hak Pengelolaan timbul dengan adanya perjanjian kerjasama, yang di dalamnya tidak mengatur tentang kemungkinan perpanjangan hak, sehingga pemegang Hak Guna Bangunan tidak memiliki perlindungan hukum.[22] Persamaan penelitian ini dengan penulis dalam aspek perjanjian, untuk perbedaan dengan penelitian penulis terletak pada perjanjian yang digunakan, yang mana penulis menggunakan perjanjian sewa, sedangkan perjanjian yang digunakan Harry Nugroho adalah perjanjian kerjasama.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Dona Sujanto dengan NIM : 0606007301 Magister Kenotariatan Universitas Indonesia Depok, 2008. Dengan judul analisis yuridis perjanjian sewa menyewa kios di serba oto palem semi. Perjanjian sewa menyewa di serba oto palem semi adalah perjanjian sewa menyewa dibawah tangan. Tujuan penelitian ini adalah apakah perjanjian sewa menyewa kios di serba oto palem sah serta mengikat, bagaimana hak kewajiban para pihak dalam perjanjian serta cara penyelesaian masalah jika terjadi sengketa. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif, pengumpulan data menggunakan penelitian kepustakaan.

---

[22] Harry Nugroho, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Nomor : 1/Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang).*, Tesis (Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2012).

Kesimpulan dalam penelitian ini hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa di serba oto palem semi adalah seimbang karena adanya jaminan-jaminan kepada pihak penyewa yang diberikan oleh pihak yang menyewakan. Perjanjian sewa memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHP.[23] Untuk persamaan penelitian ini dengan penulis yaitu tentang perjanjian sewa, sedangkan untuk perbedaanya dengan penelitian penulis terletak pada fokus penelitian yang mana penulis lebih terfokus pada peralihan hak pemanfaatan tempat berjualan dengan perjanjian sewa dan lokasi penelitian.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Adelina Lestari Ginting NIM. 057011002, Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara Medan, 2007. Dengan judul Perjanjian Sewa Menyewa Kios Sebagai Jaminan Kredit, Penelitian bertujuan untuk mengetahui keberadaan hukum serta pengikat perjanjian sewa menyewa kios sebagai jaminan kredit. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, analisis dalam penelitian ini menggunakan deskriptif analitis, yang mana objek penelitian ini adalah kios yang diterima sebagai objek jaminan pada Bank BCA, kemudian secara deduktif dianalisis untuk menarik kesimpulan. Kesimpulan dalam penelitian ini yaitu pertama kios yang berada pada bangunan mall/plaza secara ekonomis dinilai memiliki harga jual yang tinggi karena dinilai menguntungkan melakukan aktivitas usaha pada kios yang berada pada mall/plaza sehingga dapat diterima sebagai jaminan kredit

[23] Dona Sujanto, *Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios Di Serba Oto Palem Semi*, Tesis (Magister Kenotriatan Universitas Indonesia Depok, 2008).

oleh lembaga perbankan. Kedua, secara normatif tidak ada aturan yang mengatur tentang perjanjian sewa menyewa kios pada bangunan mall/plaza, namun karena kepemilikan kios pada bangunan mall/plaza yang terjadi atas dasar perjanjian (hak perorangan) dan berdasarkan pengembangan peraturan perundang-undang yang secara parsial mengisyaratkan bahwa hak milik bangunan gedung yang berada di atas tanah orang lain yang terbit karena suatu perjanjian dianggap sebagai benda bergerak maka terhadap perjanjian sewa menyewa kios lembaga jaminannya adalah fidusia. *Ketiga*, penerimaan perjanjian sewa menyewa kios sebagai jaminan kredit yang tidak didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia akan menimbulkan akibat hukum tidak melahirkan perjanjian kebendaan bagi jaminan fidusia tersebut, sehingga karakter kebendaan seperti *droit de suite* dan hak preferensi tidak melekat pada kreditur pemberi jaminan fidusia, sehingga terhadap bentuk pengikatan jaminan yang dibuat dengan akta pemberian jaminan dan akta surat kuasa menjadi jaminan semu.[24] Persamaan dengan penelitian penulis sama-sama meneliti perjanjian sewa, sedangkan perbedaan penelitian terdapat pada fokus penelitian dimana penulis berfokus pada peralihan hak dalam perjanjian sewa, sedangkan Adelina Lestari Ginting berfokus pada perjanjian sewa sebagai jaminan kredit.

[24] Adelina Lestari Ginting, *Perjanjian Sewa Menyewa Kios Sebagai Jaminan Kredit*, Tesis (Pascasarjana Universitas Sumatera Utara Medan, 2007).

5. Penelitian yang dilakukan oleh Reny Aswita Sianturi NIM. 087011105/M.Kn Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan, 2011. Dengan judul tinjauan yuridis perjanjian sewa menyewa gedung antara dinas pendapatan daerah dengan plaza medan fair. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui secara lebih mendalam pelaksanaan pembayaran pajak yang dilakukan di samsat Plaza dengan perjanjian sewa gedung antara Sjafaruddin dengan PT. Anugerah Prima. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Kesimpulan penelitian ini Perjanjian akan melindungi proses usaha para pihak perjanjian dibuat secara sah karena hal ini akan menjadi penentu proses hubungan hukum setelahnya. Pertama-tama hal ini akan membawa suatu tantangan untuk mencari tahu sah atau valid nya suatu kontrak. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa gedung, ada aturan yang wajib diterima oleh para penyewa dengan klausul wajib, namun ada kesadaran dari setiap pihak untuk menghormati kesepakatan sebagai undang-undang. Perselisihan yang hadir pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa, umumnya diselesaikan dengan cara kekeluargaan berdasarkan kesadaran dan pertimbangan akal sehat oleh kedua belah pihak. Hendaklah para pihak yang akan membuat atau mengadakan suatu perjanjian benar-benar memahami dan mengerti asas-asas dasar suatu perjanjian yang berlaku dalam perjanjian sebelum menandatangani perjanjian sehingga dapat menghindari hal-hal yang tidak diinginkan.[25] Persamaan dengan penelitian penulis sama-

[25] Reny Aswita Sianturi, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Gedung Antara Dinas*

sama meneliti perjanjian sewa, sedangkan perbedaan penelitian terdapat pada fokus penelitian dimana penulis berfokus pada peralihan hak dengan perjanjian sewa dalam hukum islam, penelitian yang dilakukan oleh Reny Aswita Sianturi berfokus pada perjanjian sewa gedung, terkait hak dan kewajiban para pihak serta penyelesaian sengketa.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis terbagi bab-bab yang tertata dengan baik dan mencakup berbagai topik dengan tetap menjadi satu kesatuan yang saling terhubung. Penulisan tesis ini ditulis dengan urutan sebagai berikut:

1. Bab satu pendahuluan, merupakan penjelasan mengenai latar belakang masalah dari penelitian yang menggambarkan tentang permasalahan yang akan diteliti, permasalahan yang sudah tergambar dirumuskan dalam bentuk rumusan masalah. Setelah itu disusun tujuan penelitian dari penelitian yang merupakan hasil yang diinginkan, signifikansi penelitian merupakan kegunaan serta manfaat hasil dari penelitian. Definisi operasional dirumuskan untuk membatasi istilah-istilah dalam judul penelitian yang bermakna luas atau umum, penelitian terdahulu merupakan penelitian yang terkait penulisan penelitian dengan membandingkan persamaan serta perbedaan penelitian, dan sistematika penulisan merupakan susunan penulisan tesis secara keseluruhan.

Pendapatan Daerah Dengan Plaza Medan Fair, Tesis (Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan, 2011).

2. Bab dua landasan teori, pada bab ini akan diuraikan permasalahan dan dijabarkan masalah-masalah yang akan berhubungan dengan objek penelitian melalui teori-teori yang mendukung serta relevan dari buku atau literatur yang berhubungan dengan masalah yang diteliti dan juga sumber informasi dari referensi media lainnya.
3. Bab tiga metode penelitian, pada bab metode penelitian ini Penulis akan membahas metode pengumpulan data untuk penelitian tesis, serta jenis dan sifat penelitian, subjek dan objek penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, serta tahap penelitian.
4. Bab empat penyajian Data, pada bab ini berisikan hasil penelitian yang didapatkan berdasarkan hasil penelitian lapangan yang telah dilakukan dan dianalisis menggunakan bab tiga maupun bab dua. Bab ini terdiri dari penyajian data yang meliputi laporan hasil penelitian dari penelitian lapangan yang telah dilakukan dan dianalisis, sehingga akan menghasilkan hasil penelitian dan menjawab pertanyaan rumusan masalah.
5. Bab lima penutup, pada bab ini berisikan kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti. Simpulan mencakup pembahasan masalah penelitian dan menjawab rumusan masalah. Saran digunakan untuk memberi saran-saran atau masukan kepada pihak yang terkait.