

# تحليل الشريعة في بيع رخصة الإيجار للدكان في السوق بلاوران التقليدي سورابايا دراسة حالة اللائحة الإقليمية لسوق سريا مدينة (سورابايا سنة ٢٠٢٢)

محمد شفاء الراشدين  
syifaurosyidin@unida.gontor.ac.id

ستياوان بن لاهوري  
binlahuri@unida.gontor.ac.id

حور عين زهراء  
khuruninzahro@unida.gontor.ac.id

رادين ماس رزقي عبد الملاي فتر ديفونوكورو  
rizkydiponegoro@gmail.com  
كلية الشريعة، جامعة دار السلام كونتور

## ABSTRAK

Salah satu pemerintah daerah yang membangun dan mengelola pasar tradisional adalah Pemerintah Kota Surabaya yang dimana pemerintah daerahnya membuat Peraturan Daerah tentang Perusahaan Daerah Pasar Surya Kota Surabaya, dengan pembentukan perusahaan ini untuk meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat di bidang perpasaran dan usaha-usaha lainnya, dan ada pula diberbagai daerah yang pemerintahannya juga membentuk PD. Pasar contohnya seperti daerah Jakarta dan Palembang. Pasar Tradisional di Surabaya sendiri dikelola oleh Perusahaan Daerah Pasar Surya Kota Surabaya (PD Pasar Surya Kota Surabaya). Perusahaan ini merupakan salah satu Badan Usaha Milik Daerah Pemerintah kota Surabaya yang bertugas menertibkan pasar dan menyediakan penyewaan kios pasar yang layak untuk para pedagang. Berdasarkan uraian diatas, maka penulis ingin mengetahui bagaimana penerapan akad sewa menyewa dalam izin pemakaian kios di pasar tradisional blauran Surabaya, dan bagaimana tinjauan hukum islam yang diterapkan di

*pasar tradisional blauran Surabaya, Terkait dengan pembahasan penelitian tersebut maka peneliti ingin menggunakan penelitian secara Deskriptif kualitatif. Dari penjelasan tersebut dapat di simpulkan bahwa mekanisme jual beli akad sewa menyewa kios ini belum memenuhi syarat keabsahannya suatu akad dan belum terpenuhinya rukun dan syarat dari jual beli itu sendiri. PD. Pasar Surya Kota Surabaya adalah perusahaan yang bertanggung jawab atas pengelolaan pasar di kota Surabaya, hal tersebut sebagaimana tertulis di Perda nomor 6 tahun 2008 tentang di bentuknya perusahaan daerah yang mengelola pasar dan pemakaian tempat berjualan. Sedangkan peraturan daerah yang mengatur mekanisme sewa menyewa kios.*

**Keyword:** Akad, Jual beli Akad Sewa Menyewa, PD, Pasar Surya Kota Surabaya

## الملخص

واحدة من الحكومات المحلية التي تبني وتدبر الأسواق التقليدية هي حكومة مدينة سورابايا حيث تضع الحكومة المحلية لوائح محلية حول الشركة الإقليمية لسوق الطاقة الشمسية في مدينة سورابايا، مع تشكيل هذه الشركة لتحسين جودة الخدمات للمجتمع في مجال الأسواق والشركات الأخرى ، وهناك أيضاً في مختلف المناطق التي تشكل حكوماتهاً أيضاً شركات إقليمية. على سبيل المثال ، أسواق مثل مناطق جاكرتا وباليمبانج. تتم إدارة السوق التقليدي في سورابايا نفسها من قبل الشركة الإقليمية لسوق الطاقة الشمسية في مدينة سورابايا (شركة إقليمية لسوق الطاقة الشمسية في مدينة سورابايا). هذه الشركة هي واحدة من الكيانات التجارية المملوكة لحكومة مدينة سورابايا المسؤولة عن طلب السوق وتوفير إيجارات كشك السوق المناسبة للتجار ، بناء على الوصف أعلاه ، يزيد الباحث معرفة كيفية تطبيق عقد الإيجار في تصريح استخدام الأكشاك في سوق سورابايا بلوران التقليدي . فيما يتعلق بمناقشة البحث ، يزيد الباحث استخدام البحث بطريقة وصفية نوعية. من هذا التفسير يمكن الاستنتاج أن آلية بيع وشراء عقود الإيجار استئجار كشك لم تستوف شروط صحة الاتفاق ولم تستوف ركائز وشروط البيع والشراء نفسه. شرطه. سوق سوريا كوتا سورابايا هي شركة مسؤولة عن إدارة السوق في مدينة سورابايا ، وهذا كما هو مكتوب في بيردا رقم ٦ لعام ٢٠٠٨ بشأن شكل شركة إقليمية تدير السوق واستخدام أماكن البيع. وفي الوقت نفسه ، اللوائح المحلية التي تحكم آلية تأجير الأكشاك.

**الكلمة الرئيسية:** عقد ، جوال بيلي عقد الإيجار ، PD ، سوق سوريا كوتا سورابايا

## المقدمة

السوق هو منطقة للناس لتنفيذ المعاملات الاقتصادية، والسوق هو منطقة يتم فيها تداول البضائع مع أكثر من نقطة بيع، وكلها يسمى المراكز التجارية، مثل الأسواق التقليدية وال محلات التجارية ومراكز التسوق وغيرها من التسميات. السوق هو المكان الذي يحتوي على عناصر اجتماعية واقتصادية وثقافية ، ومكان يلتقي فيه المشترون والبائعون ببعضهم البعض لإجراء التبادلات.<sup>١</sup>

تصنف الأسواق إلى عدة أنواع، وهي الأسواق الحديثة والأسواق التقليدية. الأسواق الحديثة هي مكان اجتماع للبائعين والمشترين الذين يتعاملون مباشرة ، ولكن المشترين يرون بطاقة السعر المدرجة في البضائع (الباركود)، وهو في المبني ويتم تنفيذ الخدمات بشكل مستقل أو يخدمها مندوبو المبيعات مثل هاييرمارت، إنديوماريت، ألفامارت، وغيرها من محلات السوبر ماركت أو محلات السوبر ماركت الصغيرة.<sup>٢</sup>

على عكس الأسواق الحديثة، الأسواق التقليدية حيث يلتقي البائعون والمشترون شخصيا وعادة ما تحدث عملية مساومة. السوق التقليدي هو سوق تبنيه وتدبره الحكومات المحلية والقطاع الخاص، بما في ذلك التعاون مع المتاجر والأكشاك والخيام التي يملكونها ويدبرها صغار التجار ومن خلال عملية شراء وبيع البضائع من خلال المساومة.<sup>٣</sup>

واحدة من الحكومات المحلية التي تبني وتدبر الأسواق التقليدية هي حكومة مدينة سورابايا حيث تضع الحكومة المحلية لوائح إقليمية على الشركات الإقليمية لسوق الطاقة سريا مدينة سورابايا، حيث يهدف تشكيل هذه الشركة إلى تحسين جودة الخدمات المقدمة للمجتمع في مجال الأسواق وغيرها من الأعمال ، وهناك أيضا في مناطق مختلفة تشكل حكوماتها أيضا PD. على سبيل المثال ، أسواق مثل جاكرتا ومناطق باليمبانغ. تتم إدارة سوق تقليدي في سورابايا نفسها من قبل الشركة

<sup>1</sup>Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor: 53/M-DAG/PER/12/2008, Tentang Hak Agraria

<sup>2</sup>Husein Umar, *Studi Kelayakan Bisnis Manajemen, Metode dan Kasus*, 48.

<sup>3</sup>Kasmir, *Studi Kelayakan Bisnis* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), h.9.

الإقليمية لسوق الطاقة سوريا في مدينة سورابايا (اللائحة الإقليمية لسوق سوريا مدينة سورابايا). هذه الشركة هي واحدة من الكيانات التجارية المملوكة لمنطقة حكومة مدينة سورابايا المسئولة عن طلب السوق وتوفير إيجارات كشك السوق المناسبة للتجار، وسيخضع التجار الذين يستأجرون أكشاك لضريبة شهرية ويمكن للتجار تجدید الإيجار.<sup>٤</sup>

واستنادا إلى الوصف الوارد أعلاه، يريد المباحث أن يعرف كيف يتم تطبيق عقد الإيجار في تصريح مستخدمي الأكشاك في سوق البلاوران التقليدي في سورابايا، وكيف تنطبق مراجعة الشريعة الإسلامية في سوق البلاوران التقليدي في سورابايا، من خلال إجراء دراسة مع نتائج أطروحة بعنوان «مراجعة الشريعة الإسلامية ضد اتفاقيات البيع.

### تعريف الآلية

تأتي الآلية من الكلمة اليونانية mechane التي تعني الأداة ، آلة رفع الأحمال، الجهاز ، المعدات، لصنع شيء ما، ومن كلمة mechos التي تعني وتعني تشغيل شيء ما. وفقا لمصطلح آلية لها العديد من المعاني التي يمكن تفسيرها في ٤ معانٍ.

أولاً، الآلية هي الرأي القائل بأن تفاعل الأجزاء مع الأجزاء الأخرى في كل أو نظام يولد بشكل لا إرادي أنشطة أو وظائف وفقا للأهداف.

ثانياً، الآلية هي النظرية القائلة بأن جميع الأعراض يمكن تفسيرها بمبادئ يمكن استخدامها لشرح الآلات دون مساعدة الذكاء كسبب أو مبدأ للعمل.

ثالثاً، الآلية هي النظرية القائلة بأن جميع أعراض الطبيعة جسدية ويمكن تفسيرها فيما يتعلق بالتغييرات في المادة أو المادة المتحركة.<sup>٥</sup>

رابعاً، الآلية هي محاولة لتقديم تفسير ميكانيكي ، أي من خلال الحركة المحلية

<sup>4</sup>Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor: 6 Tahun 2008 tentang Perusahaan Daerah Pasar Surya Kota Surabaya

<sup>5</sup>Lorens Bagus, Kamus Filsafat, Jakarta: Gramedia, 1996, p.612-613

لجزء غير قبول للتغيير جوهرياً للبنية الداخلية للأشياء الطبيعية وللطبيعة بأكملها.

## تعريف البيع والشراء

بشكل عام، يحتاج الأشخاص إلى أشياء موجودة فيأشخاص آخرين (مالكين) يمكن امتلاكها بسهولة ، ولكن في بعض الأحيان لا يرغب المالك في إعطائهما.

يصبح وجود البيع والشراء الشرعي وصية (وسيلة) للحصول على الرغبة ، دون ارتكاب أي خطأ. البيع والشراء (البيع) حسب اللغة يعني بيع شيء واستبداله واستبداله بشيء آخر. الكلمة البع هي الكلمة تتضمن معنى العكس ، وهي الصيرة (الشراء). وهكذا فإن الكلمة البع تعني كلمة بيع وكذلك الكلمة شراء.<sup>٦</sup> التجارة أو البيع والشراء حسب اللغة تعني البائع والإجارة والمضاربة،<sup>٧</sup> هكذا قال الله تعالى:

إِنَّ الَّذِينَ يَنْثُونَ كِتْبَ اللَّهِ وَأَقَامُوا الْصَّلَاةَ وَأَنْفَقُوا مِمَّا رَزَقْنَاهُمْ سِرًا وَعَلَانِيَةً  
يَرْجُونَ تِجْرِيَةً لَنْ تُبُورَ (فاطر: ٢٩)

البيع اصطلاحا هو تبادل السلع أو البضائع مقابل المال الذي يتم عن طريق تحرير حقوق الملكية من واحد إلى آخر على أساس التخلص عن بعضها البعض.

يعرف الإمام تقى الدين البيع والشراء بأنه تبادل الممتلكات ، وقبول بعضنا البعض ، والإشراف (التصرف) مع الإيجاب والقبل ، بطريقة تتفق مع الشريعة.<sup>٨</sup>

من بعض التفاهمات أعلاه ، يمكن فهم أن تعريف البيع والشراء هو اتفاق على تبادل السلع أو البضائع مقابل المال الذي يمكن استخدامه ، مصحوبا بتبادل حقوق الملكية من واحد إلى آخر طوعية وفقا لأحكام الشريعة.<sup>٩</sup>

<sup>٦</sup>Ru'fah Abdullah, Fikih Muamalah, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011, p. 65. 2

<sup>٧</sup>Ibid.,

<sup>٨</sup>Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan terjemahnya, Semarang: PT Karya Toha Putra,  
كفاية الأخيار في حل غایة الإختصار، أبو بكر بن محمد بن عبد المؤمن بن حرزن بن معلى الحسني  
الحسني، تقى الدين الشافعى (ت ١٤٢٩هـ)

<sup>٩</sup>أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني (ت ١٤٥٢هـ)  
تحقيق وتأريخ وتعليق: سمير بن أمين الزهرى، بلوغ المرام من أدلة الأحكام

## أركان البيع والشراء

الركائز الأساسية في اتفاقية البيع والشراء ايجاب والقبول ، وهو قول التنازل عن حقوق الملكية في فاك واحد وخطاب القبول من جهة أخرى.

إن سياسة البيع والشراء هي تنظيم استقلال الأفراد في القيام بالأنشطة الاقتصادية ، وسوف تكون ملزمة عن غير قصد تلقائيا بالالتزامات والحقوق تجاه الجهات الفاعلة الاقتصادية الأخرى التي تستند جميعها إلى أحكام القرآن والحديث كمبادئ توجيهية في التعاليم الإسلامية.<sup>١١</sup>

مع البيع والشراء، ستكون الأنشطة في عالم معاملات الإنسان منتظمة ، ويمكن لكل فرد البحث عن القوت بأمان وهدوء دون القلق بشأن احتمال غير مرغوب فيه. يمكن تحقيق ذلك إذا كان البيع والشراء وفقا للأحكام القانونية المعمول بها ، أي استيفاء شروط وأركان البيع والشراء.

## أنواع البيع والشراء

### (١) بيع وشراء صحيح

يقال إن لبيع والشراء الشیع لأن البيع والشراء يكون وفقا لأحكام الشريعة، أي استيفاء شروط وأركان البيع والشراء التي تم تحديدها ، فالبضائع ليست ملكا للغير ولم تعد ملزمة بالخير.

### (٢) بيع والشراء الباطل

هذا هو البيع والشراء حيث لا يتم الوفاء بأحد الركائز أو تكون التجارة في الأساس والطبيعة غير مطلوبة. على سبيل المثال ، البيع والشراء الذي يقوم به الأطفال أو المجانين أو البضائع المحظورة من قبل السيارات (الجثث والدم والخنازير والخمار).<sup>١٢</sup>

<sup>١١</sup> المعاملات المالية أصلة ومعاصرة، دبيان بن محمد الدبيان، ص. ١٦١.

<sup>١٢</sup>M. Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam, Jakarta: PT Raja Grafindo Pesada, 2003, hal. 128

### (٣) بيع وشراء الفاسد

وفقاً للعلماء الحنفي المقتبس من كتاب جيمالا ديوبي بعنوان القانون الإسلامي الملزم في إندونيسيا ، فإن البيع والشراء مع البيع والشراء مختلفان. إذا كان الضرر في البيع والشراء مرتبطاً بالبضاعة المباعة، فإن القانون باطل، على سبيل المثال، شراء وبيع الأشياء غير المشروعة. إذا كان الضرر الذي يلحق بالبيع والشراء يتعلق بسعر البضاعة ويمكن إصلاحه ، فإن البيع والشراء يسمى فاسيد. ومع ذلك، فإن علماء جمهور لا يميزون بين نوعي البيع والشراء.<sup>١٣</sup>

### نتيجة البحث

استناداً إلى الإيجار ام كشك في PD. Pasar Surya Kota Surabaya كما هو موضح أعلاه أن PD. Pasar Surya Kota Surabay هي شركة مسؤولة عن إدارة السوق في مدينة سورابايا ، وهذا كما هو مكتوب في بيردا رقم ٦ لعام ٢٠٠٨ بشأن شكل شركة إقليمية تدير السوق واستخدام أماكن البيع.

في حين أن اللائحة الإقليمية التي تنظم آلية استئجار كشك مذكورة في المادة ٢٣ ، في هذه الحالة يتطلب من التاجر كمستأجر للكشك تقديم متطلبات استخدام الكشك على النحو المنصوص عليه في اللائحة الإقليمية ، وتشمل هذه المتطلبات: هوية المستأجر في شكل نسخة من KTP / KK ، بطاقة صور ٦ × ٤ ، وكذلك دفع ضريبة إيجار الكشك في شكلها الأصلي أو نسخة ، خطاب عقد الإيجار - استئجار تاجر مع Surya Kota Surabaya PD. Pasar مصورة ، وأخرها خطاب توصية من مكتب إدارة السوق الإقليمي ينص على أن التاجر المعنى ليس لديه متأخرات من العقاب والروتين التشغيلي للتاجر المعنى.

### قائمة المصادر

Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor: 53/M-DAG/PER/12/2008,  
Tentang Hak Agraria

Husein Umar, *Studi Kelayakan Bsnis Manajemen, Metode dan Kasus*, 48.

<sup>13</sup>Gemala Dewi, Hukum Perikatan Islam di Indonesia, Jakarta: Kencana, 2005, hal. 108

Kasmir, *Studi Kelayakan Bisnis* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), h.9.

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor: 6 Tahun 2008 tentang Perusahaan Daerah Pasar Surya Kota Surabaya

Lorens Bagus, Kamus Filsafat, Jakarta: Gramedia, 1996, p.612-613

Ru'fah Abdulah, Fikih Muamalah, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011, p. 65. 2

Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan terjemahnya, Semarang: PT Karya Toga Putra,

M. Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam, Jakarta: PT Raja Grafindo Pesada, 2003, hal. 128

كفاية الأخيار في حل غاية الإختصار، أبو بكر بن محمد بن عبد المؤمن بن حريز بن معلى الحسيني الحصني، تقى الدين الشافعى (ت ٢٩٥ هـ)

أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني (ت ٥٨٥ هـ)

تحقيق و تحرير و تعلیق: سعیر بن امین الزهّاری، بلوغ المرام من أدلة الأحكام المعاملات المالية أصلّة و معاصرة، دییان بن محمد الدییان، ص. ١٦١ .