

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dan diajukan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dibidang penulisan karya tulis ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 31 Juli 2023

Nurul Aini Maulida
NIM. 181130215

ABSTRAK

Nama : Nurul Aini Maulida, NIM : 181130215 Judul Skripsi : Biaya Penggunaan Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam

Dalam praktik sewa-menyewa terdapat beberapa ketentuan atau peraturan dan hukum baik dalam hukum Positif ataupun hukum Islam. Pasar Rau memiliki gedung bernama Rau Trade Center (RTC) yang dikelola oleh PT. Pesona Banten Persada, di luar gedung RTC terdapat zona-zona lapak secara tidak resmi disewakan oleh beberapa penguasa atau oknum yang tidak mendapat izin dari PT. Pesona Banten Persada ataupun pemerintah daerah dan dalam praktik sewa-menyewa ini dilihat dari perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Hukum Islam.

Adapun rumusan masalah pada penelitian ini yaitu, Bagaimana Praktik Sewa Menyewa Lapak di Pasar Rau Kota Serang? dan juga Bagaimana Biaya Penggunaan Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam ?. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui Praktik Sewa Menyewa Lapak di Pasar Rau Kota Serang dan untuk mengetahui Biaya Penggunaan Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam.

Metode penelitian ini adalah yuridis empiris, penelitian dengan turun langsung ke lapangan dengan pendekatan perundang-undangan. Sumber data yang digunakan yaitu primer yang diperoleh dari wawancara. Sekunder yang diperoleh dari buku-buku, jurnal yang relevan dengan penelitian. Teknik pengumpulan data menggunakan hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis data menggunakan analisis kualitatif dan bersifat deskriptif.

Berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan dapat disimpulkan bahwa praktik sewa-menyewa lapak di Pasar Rau Kota Serang tidak ada perjanjian tertulis tetapi menggunakan perjanjian lisan dengan pihak penyewa mencari lapak kosong di beberapa zona, jika sudah menemukan lapak yang diinginkan maka terbuatlah kesepakatan atau perjanjian dengan penguasa di zona lapak yang disewa dalam kesepakatan atau perjanjian tersebut membayar uang sebesar Rp. 10.000 atau Rp. 15.000 untuk kebersihan dan keamanan. Biaya Penggunaan Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam tidak sah karena melanggar atau tidak sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang ada karena pihak yang menyewakan (penguasa lapak) tidak memiliki izin resmi dari pihak PT. Pesona Banten Persada atau Pemerintah Daerah yang secara tidak langsung praktik sewa-menyewa dan biaya penggunaan lapak tersebut menjadi ilegal.

Kata Kunci: hukum, biaya, sewa-menyewa, lapak, pasar



**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN**

Jl. Jend. Sudirman No. 30 Serang 42118 telp. (0254) 2000323 Fax. (0254) 200022

Nomor : Nota Dinas
Lampiran : 1 (Satu) Eksemplar
Perihal : **Pengajuan Ujian Munaqosyah Di-**
a.n Nurul Aini Maulida
NIM: 181130215

Kepada Yth
Dekan Fakultas Syariah
Serang

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan menganalisis serta mengadakan korelasi seperlunya, kami berpendapat bahwa skripsi saudara Nurul Aini Maulida, NIM : 181130215 yang berjudul *Biaya Penggunaan Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam*. Diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera di munaqasyahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Serang, 31 Juli 2023

Pembimbing I

Hj. Ida Mursidah, SH.,MM.,MH
NIP. 19650802 199203 2 003

Pembimbing II

Jamaluddin, ME
NIP. 19900324 201801 1 001

**BIAYA PENGGUNAAN LAPAK TAK
BERTUAN DI PASAR RAU KOTA SERANG
PERSPEKTIF KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM**

Oleh:

Nurul Aini Maulida
NIM. 181130215

Menyetujui

Pembimbing I



Hj. Ida Mursidah, SH.,MM.,MH
NIP. 19650802 199203 2 003

Pembimbing II



Jamaluddin, ME
NIP. 19900324 201801 1 001

Mengetahui,

Dekan
Fakultas Syariah



Dr. H. Ahmad Zaini, S.H.,M.Si
NIP. 19650607 199203 1 005

Ketua
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



Dra. Hj. Denna Ritonga, M.Si
NIP. 19670402 199403 2 004

PENGESAHAN

Skripsi saudara Nurul Aini Maulida, NIM : 181130215 yang berjudul *Biaya Penggunaan Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam* telah diujikan pada sidang munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 20 September 2023 Skripsi telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota



Dr. H. Mohammad Ishom, MA
NIP. 19760623 200604 1 002

Sekretaris Merangkap Anggota



TB. Ahmad Mahdi, S. Pd., M.Pd
NIP. 19750616 200604 1 008

Anggota

Penguji I



Dr. Dedi Sunardi, MH
NIP. 19800926 200901 1 001

Penguji II



Ika Atikah, S.H.I., MH
NIP. 19870516 201903 2 008

Pembimbing I



Hj. Ida Mursidah, SH.,MM.,MH
NIP. 19650802 199203 2 003

Pembimbing II



Jamaluddin, ME
NIP. 19900324 201801 1 001

PERSEMBAHAN

*Dengan mengucap rasa syukur kepada Allah SWT,
atas karunia serta kemudahan,
akhirnya penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.*

*Skripsi ini penulis persembahkan
untuk keluarga besar yang selalu
mendoakan dan memberi semangat
mendukung segala kegiatan penulis
baik secara moril dan materi,
penulis mengucapkan terima kasih.*

MOTTO

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
بَعْضًا
سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

(QS. Az-Zukhruf: 32)

Artinya: Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.

RIWAYAT HIDUP PENULIS

Penulis bernama Nurul Aini Maulida, dilahirkan di Pandeglang Banten tanggal 06 Juli 2000, anak ketiga dari tiga bersaudara, dari Bapak Almarhum Iman Suhilman dan Ibu Euis Rusmalina, tempat tinggal Mahar Regency Ciracas Kota Serang Banten.

Adapun riwayat pendidikan yaitu menyelesaikan studi tingkat SD di SDIT Irsyadul 'Ibad Pandeglang pada tahun 2006-2012, kemudian menyelesaikan studi tingkat SMP di SMP di SMPS Daar El Falaah Pandeglang pada tahun 2012-2015, kemudian menyelesaikan studi tingkat SMA di SMAS Al-Wasatiyah Tangerang pada tahun 2015-2018. Kemudian penulis melanjutkan studi di Perguruan Tinggi Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten di Fakultas Syariah mengambil Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (HES) dengan program S1.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Syukur alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan yang direncanakan. Sholawat dan salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pembawa risalah ilahi kepada umat, beserta keluarganya, sahabatnya, serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini berjudul *Biaya Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam*, merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam penulisan ini tentunya tidak luput dari berbagai kesalahan yang dihadapi, tetapi berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M.Pd Rektor UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah mengelola dan

mengembangkan UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten lebih maju.

2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, S.H.,M.Si., Dekan Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memberikan motivasinya dalam menyelesaikan skripsi ini dengan tulus hati.
3. Ibu Dra. H. Denna Ritonga, M.Si., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Bapak Fuad Zainuddin, M.E., Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi.
4. Ibu Hj. Ida Mursidah, SH.,MM.,MH selaku pembimbing I dan Bapak Jamaluddin, ME selaku pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan saran-saran yang sangat baik untuk membantu penulis menyelesaikan tugas akhir ini.
5. Bapak dan Ibu dosen, Staff, dan pegawai fakultas syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten serta membantu

baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penulisan skripsi ini.

6. Terima kasih kepada Mardiyah, Isro, Firda, Devi, Ysma dan Dedi yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini dan memberikan semangat dan dukungan yang luar biasa, karena berkat kalian penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Terima kasih kepada rekan-rekan yang tidak bisa disebutkan satu-persatu telah membantu dalam penyusunan skripsi ini dan sudah meluangkan waktu untuk berdiskusi.
8. Terakhir terima kasih untuk diri sendiri karena telah menyelesaikan skripsi ini, terima kasih karena sudah bertahan dan mencoba dalam keadaan benar maupun salah, terima kasih walaupun tidak pintar tetap tidak menyerah dan terima kasih telah bekerja keras.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, dan masih jauh dari kesempurnaan, keterbatasan pengetahuan, pengalaman serta kemampuan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan pendapat, saran dan kritik yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT untuk meminta agar seluruh kebaikan dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberikan balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini turut mewarnai khazanah ilmu pengetahuan dan dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Serang, 31 Juli 2023

Nurul Aini Maulida

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI | i |
| ABSTRAK..... | ii |
| NOTA DINAS | iii |
| PERSETUJUAN | iv |
| PENGESAHAN | v |
| PERSEMBAHAN..... | vi |
| MOTTO..... | vii |
| RIWAYAT HIDUP PENULIS | viii |
| KATA PENGANTAR | ix |
| DAFTAR ISI..... | xiii |
| BAB 1 PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Fokus Penelitian..... | 7 |
| C. Rumusan Masalah..... | 7 |
| D. Tujuan Penelitian..... | 8 |
| E. Manfaat Penelitian | 8 |
| F. Penelitian Terdahulu Yang Relevan..... | 9 |
| G. Kerangka Pemikiran | 15 |
| H. Metodologi Penelitian..... | 17 |
| I. Sistematika Pembahasan | 20 |
| BAB II LANDASAN TEORI..... | 22 |
| A. Sewa Menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata..... | 22 |
| a. Perjanjian Sewa Menyewa | 23 |
| 1) Pengertian Perjanjian | 23 |

| | |
|---|-----------|
| 2) Pengertian Sewa-menyewa | 24 |
| 3) Dasar Hukum Sewa-menyewa..... | 25 |
| 4) Unsur-unsur Sewa-menyewa | 25 |
| 5) Hak dan Kewajiban Sewa-menyewa | 28 |
| 6) Risiko Sewa-menyewa..... | 31 |
| 7) Berakhirnya Sewa-menyewa | 35 |
| B. Sewa Menyewa Dalam Islam..... | 39 |
| 1. Pengertian Ijarah | 39 |
| 2. Dasar Hukum Ijarah | 43 |
| 3. Rukun dan Syarat Ijarah..... | 49 |
| 4. Penetapan Besaran Ijarah | 58 |
| 5. Prinsip Ijarah | 61 |
| 6. Macam-macam Ijarah..... | 63 |
| 7. Berakhirnya Ijarah..... | 66 |
| BAB III KONDISI OBJEKTIF LOKASI PENELITIAN | 69 |
| A. Sejarah Berdirinya Pasar Rau Kota Serang | 69 |
| B. Struktur Pengurus PT. Pesona Banten Persada Pasar Rau Kota Serang | 71 |
| C. Latar Belakang Biaya Penggunaan Lapak | 72 |
| D. Macam-macam Lapak Yang Disewakan | 72 |
| E. Biaya Penggunaan Lapak | 73 |
| BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN | 75 |
| A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Lapak di Pasar Rau Kota Serang | 75 |
| B. Analisis Biaya Penggunaan Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang Perspektif Kitab Undang- undang Hukum Perdata dan Hukum Islam | 77 |

| | |
|----------------------------|-----------|
| BAB V PENUTUP | 79 |
| A. Kesimpulan | 79 |
| B. Saran | 81 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN