

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Semua orang membutuhkan kehidupan sosial, yang sering kali melibatkan ketergantungan pada orang lain, begitu pula dengan pembahasan ini tentang *muamalah*. Menurut Ali Fikri muamalah yaitu cabang ilmu pengetahuan yang mengkoordinasikan pertukaran harta, manfaat, atau jasa diantara manusia melalui penerapan perjanjian dan akad.¹ Banyak sekali definisi tentang *muamalah* menurut para ulama yang dapat disimpulkan bahwa *muamalah* adalah ilmu hukum yang membahas tentang pertukar dengan *maqashid syariah* yang bersifat general yang pada akhirnya hukum tersebut dapat diterapkan pada kasus yang baru terjadi. dan harta dengan mengungkap tujuan, *illat* dan sumber hukum tersebut kemudian mengaitkan.²

Istilah bahasa Arab untuk *ijarah* meliputi upah, sewa, jasa, dan hal-hal lainnya. *Al-ijarah* ialah suatu transaksi muamalah yang mencakup berbagai kepentingan manusia sehari-hari, seperti

¹ Muhammad Abdul Wahab, Lc, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Lentera Islam 2022), h. 8.

² Muhammad Abdul Wahab, Lc, *Pengantar Fiqh Muamalah...* h. 9.

kontrak, penyewaan, dan hal-hal lainnya.³ Ada beberapa perspektif terminologis tentang *ijarah*. Adapun dalam pandangan ulama Syafi'iyah, *ijarah* berarti akad atas kemanfaatan yang dibolehkan dan sah untuk diambil manfaatnya dengan jalan memberi imbalan. Sedangkan menurut ulama Hanafiyah, *ijarah* ialah suatu jenis muamalah ketika suatu manfaat ditukar dengan suatu imbalan. Sedangkan dalam pandangan Malikiyah, hal ini merupakan pemindahan kepemilikan suatu manfaat dengan imbalan dan waktu tertentu.⁴

Berdasarkan uraian di atas, karena kepemilikan barang yang disewakan tidak dialihkan, kontrak *ijarah* dapat dilihat sebagai pemberian hak untuk menggunakan barang atau jasa untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran tertentu. Keuntungan dan insentif dalam jangka waktu tertentu merupakan inti dari kontrak *ijarah* ini.

Kita perlu memperhatikan bagian penting sewa-menyewa dari segi hukumnya. Dasar hukum Islam tentang *ijarah* yaitu pada surah Al-Baqarah ayat 233:⁵

³ Drs. Harun MH, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), h. 122.

⁴ Drs. Harun MH, *Fiqh Muamalah*... h. 122.

⁵ Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Semarang: Diponegoro: 2 h. 37).

.... وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (البقرة: ٢٣٣)

“Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan“

Ijarah dianggap sah di mata hukum Islam jika syarat-syarat penting telah terpenuhi. Dua komponen utama *ijarah* menurut Hanafi adalah *ijab* dan *qabul*. Di sisi lain, ada tiga komponen utama dan prasyarat untuk *ijarah*: pertama *sighat* (ucapan) yang meliputi tawaran (*ijab*) dan penerima (*qabul*), kedua; pihak-pihak yang melaksanakan akad (berkontrak) yaitu pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) pemilik asset serta penyewa (*musta'jir*) pihak yang mengambil manfaat dari kegunaan asset dan ketiga; objek berkontrak yang terdiri dari pemilik sewa dan penyewa.⁶ Syarat untuk barang atau jasa yang dapat di sewakan adalah:

1. Manfaat dari barang yang tercakup dalam perjanjian sewa guna usaha dapat digunakan sesuai dengan tujuan yang dimaksudkan.

⁶ Rahmatullah Mauladin, “Sewa Menyewa Lapak Dagang di Lingkungan Masjid Dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi Kasus di Anyer Kecamatan Anyer),” (Skripsi Fakultas Syariah UIN SMH Banten, 2020), h. 3, [http:// repository. uinbanten. ac.id/6153/](http://repository.uinbanten.ac.id/6153/), diunduh pada 26 Desember 2022.

2. Sejalan dengan manfaat yang diberikan, objek yang menjadi fokus perjanjian sewa guna usaha dapat dipindahtangankan kepada penyewa.
3. Pemanfaatan barang yang disewa bukan sesuatu yang diharamkan, melainkan diperbolehkan dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan.
4. Barang tersebut harus ada selama masa sewa agar memenuhi syarat sebagai barang yang disewa.⁷

Dasar hukum tentang sewa-menyewa yaitu dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1548:⁸

“ Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya “

Sebuah perjanjian sewa menyewa tentunya ada kesepakatan bersama entah itu lisan ataupun tertulis, perbedaan lisan dan tertulis ada di dalam *Undang-undang* yaitu apabila tertulis berakhirnya

⁷ Rahmatullah Mauladin, *Sewa Menyewa Lapak Dagang... h. 3.*

⁸ Pustaka Yustisia, *KUHPer. (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana)*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm. 355.

perjanjian sesuai dengan waktu yang di tentukan tanpa harus memberitahu bahwa waktu sewa habis. Sedangkan lisan berakhirnya perjanjian itu bisa kapan saja tergantung dari pihak yang menyewakan.⁹ Perjanjian ialah prosedur di mana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain dan pihak yang lain diwajibkan untuk menepati janji tersebut. Syarat-syarat yang diuraikan dalam Pasal 1320 KUH Perdata harus dipenuhi agar suatu perjanjian menjadi sah. Syarat tersebut meliputi kesepakatan antara para pihak, kecakapan untuk membuat dan memenuhi perjanjian, kejelasan tujuan, dan landasan hukum yang kuat. Setiap perjanjian yang memenuhi syarat-syarat ini mengikat secara hukum.

Sebagaimana yang perlu kita ketahui dalam sewa menyewa lapak terdapat beberapa ketentuan atau peraturan yang mengatur dari sisi hukum Islam maupun undang-undang. Adanya sebuah wanprestasi di dalam suatu akad berarti terdapat kendala-kendala yang tak terduga sehingga akad tersebut berakhir terpaksa. Bisa jadi penyebabnya ada pada orang pertama (mu'ajir) dan bisa pada orang kedua (musta'jir).

⁹ Diaz Faradilla Meilanny, “*Studi Komparasi Konsep Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam*”, (Skripsi Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN TulungAgung, 2018), h. 5, <http://repo.uinsatu.ac.id/10081/>, diunduh pada 26 Desember 2022).

Tindakan sewa menyewa telah menyebar ke seluruh lapisan masyarakat. Salah satunya yaitu sewa lapak yang ada di Pasar Rau Kota Serang. Pasar Rau adalah pasar tradisional yang cukup besar dan lama di Kota Serang Banten, pengunjung yang datang tidak hanya dari masyarakat kota saja melainkan dari kabupaten dan kota tetangga juga. Pasar Rau ini bekerja 24 jam per hari dan tidak hanya menjual pakaian saja tetapi menjual kebutuhan masyarakat lainnya.

Di gedung bertingkat yaitu *Rau Trade Center* (RTC) para pedagang pakaian berjualan dari waktu pagi sampai sore hari. Di RTC ini tidak hanya menjual pakaian saja tetapi berbagai macam jenisnya seperti: mainan, mas, sepatu, kosmetik, salon, aksesoris, makanan, daging, perlengkapan haji dan lain-lain. Sedangkan malam hari yang lebih sering terlihat adalah truk-truk dan mobil pickup penjual sayuran dan buah-buahan, lapak tersebut berada di belakang gedung RTC yang beroperasi sampai dini hari.

Pasar Rau memiliki badan pengelola yaitu PT Pesona Banten Persada akan tetapi ada beberapa lapak tersebut dikelola oleh oknum yang tidak ditugaskan oleh PT. Oleh karena itu menimbulkan problematika dalam pengelolaan Pasar Rau. Adapun kasus yang terjadi yaitu beberapa pedagang sayuran dan warung

kecil yang ditagih biaya sewa oleh penguasa lapak yang di luar kawasan gedung RTC.

Dengan adanya latar belakang masalah diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian sewa-menyewa lapak, dengan judul: **Biaya Penggunaan Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam.**

B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini yaitu pada Praktik Sewa Menyewa Lapak di Pasar Rau Kota Serang dan Biaya Penggunaan Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas maka dapat dirumuskan dua hal yang menjadi masalah pokok, yaitu:

1. Bagaimana Praktik Sewa Menyewa Lapak di Pasar Rau Kota Serang?
2. Bagaimana Biaya Penggunaan Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam ?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Praktik Sewa Menyewa Lapak di Pasar Rau Kota Serang.
2. Untuk mengetahui Biaya Penggunaan Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian terbagi menjadi dua yaitu secara teoritis dan praktis, berikut penjelasannya :

1. Secara Teoritis

Penulis berharap penelitian ini akan bermanfaat untuk setiap orang yang membacanya atau yang sedang mencari referensi dengan pembahasan yang sama. Begitu pula bermanfaat untuk orang-orang yang sedang mencari lapak untuk usaha semoga menjadi bahan informasi serta wawasan.

2. Secara Praktis

Dari hasil penelitian berharap bisa menyadarkan bahwa dalam sewa menyewa harus berhati-hati dan teliti dalam perjanjiannya. Dan berharap penelitian ini menjadi

perbandingan untuk peneliti lain yang juga sedang membahas masalah dalam sewa menyewa.

F. Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Nama	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Kesimpulan
Penelitian oleh Ittaqi Tafuzi ¹⁰	“Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Lapak di Jalan Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana praktik sewa-menyewa lapak di Jl. Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya? 2. Bagaimana analisis Hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa lapak di Jl. Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya? 	Lapak pedagang di Jalan Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya memanfaatkan tempat yang menurut mereka strategis untuk berdagang. Penerapan pembayaran uang sewa kepada kepala pasar selaku pengelola pasar yaitu sebesar Rp. 1.000.000 dan Rp. 300.000 per bulan serta Rp. 75.000 per hari. Pembayaran ini tidak ada bukti tertulis sebagai alat bukti perjanjian hanya menggunakan lisan saja. Karena itu pengelola bebas memindahkan pedagang ke blok lain tanpa peduli jangka waktu yang telah dibayar dengan alasan penyewa lain membayar sewa dengan harga lebih tinggi. Pandangan Hukum Islam dalam ketentuan dan

¹⁰ Ittaqi Tafuzi, “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Lapak di Jalan Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya”, (Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya 2020), [http:// digilib. Uinsa .ac. id/ 46030/](http://digilib.Uinsa.ac.id/46030/), diakses pada 26 Desember 2022.

			pelaksanaan sewa-menyewa lapak pedagang kaki lima yang ada di Jalan Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya yaitu dapat disimpulkan bahwa akad yang dapat dikatakan batal, karena pengelola pasar telah menyewakan lapak kepada pihak ketiga dengan harga sewa lebih tinggi dan tanpa sepengetahuan pihak pertama.
Penelitian oleh Manaon Daminus Sirait, Johannes Ibrahim Kosasih dan Desak Gde Dwi Arini ¹¹	“Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kantor”	-	Terjadinya wanprestasi apabila pihak kedua (penyewa) melakukan perubahan fungsi tanpa memberitahu pihak pertama (pemilik) maka penyewa lalai. Itikad baik dalam perjanjian itu dapat dilaksanakan dengan baik dan tepat janji tidak adanya niat yang buruk. Pihak penyewa tidak hanya memperhatikan kepentingan sendiri saja tetapi memperhatikan pihak lain yang menyewa. Ketentuan formulasi itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa ada dalam ketentuan Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata.

¹¹ Manaon Daminus, dkk, “Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kantor”, (Jurnal Analogi Hukum) Vol. 2 No. 2 (2020), <https://www.Ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum/article/view/1934>, diakses pada 28 Desember 2022.

<p>Penelitian oleh Diaz Faradilla Meilanny¹²</p>	<p>“Studi Komparasi Konsep Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam”</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana konsep perjanjian sewa menyewa rumah menurut kitab undang-undang hukum perdata? 2. Bagaimana konsep perjanjian sewa menyewa menurut hukum islam? 3. Bagaimana persamaan dan perbedaan konsep perjanjian sewa menyewa rumah menurut kitab undang-undang hukum perdata dan hukum islam? 	<p>Konsep perjanjian sewa-menyewa rumah menurut KUH Perdata yaitu pihak satu dan pihak lain mengikat perjanjian yang mana memberi sebuah manfaat, waktu dan harga. Perjanjian yang tertulis dilakukan demi hukum, adapun perjanjian lisan yang menyatakan berakhir. Jika meninggal dunia tidak batal satu pihak.</p> <p>Konsep perjanjian sewa-menyewa rumah menurut Hukum Islam yaitu lebih ke manfaat. Jika perjanjian tidak diberi waktu masa tenggang maka bisa sewaktu-waktu ditagih dan apabila satu pihak meninggal dunia maka dilanjut dengan ahli waris. Persamaan dan perbedaan konsep perjanjian sewa-menyewa rumah menurut KUH Perdata dan Hukum Islam yaitu dalam hal :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Persamaan <ol style="list-style-type: none"> a. Pengertian b. Unsur c. Syarat d. Jangka waktu e. Subjek dan objek f. Hak dan kewajiban
---	---	--	---

¹² Diaz Faradilla Meilanny, “*Studi Komparasi Konsep Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam*”, (Skripsi Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN TulungAgung, 2018), <http://repo.uinsatu.ac.id/10081/>, diakses pada 26 Desember 2022).

			<ul style="list-style-type: none"> g. Sifat sewa-menyewa h. Resiko sewa-menyewa <ol style="list-style-type: none"> 2. Perbedaan <ul style="list-style-type: none"> a. Dasar hukum b. Perbuatan c. Jenis sewa-menyewa d. Berakhirnya suatu sewa-menyewa
Penelitian oleh Chairur Rozikin ¹³	“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro Yogyakarta”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah praktek sewa menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Jalan Malioboro Kota Yogyakarta? 2. Bagaimanakah pandangan hukum islam terhadap praktek sewa menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Jalan Malioboro? 	Sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Malioboro yang terjadi antara pemilik lapak yang berstatus orang yang lebih lama menempati lapak dengan penyewa yang merupakan pendatang. Sewa-menyewa terjadi antara pemilik lapak mempunyai lapak yang luas sedangkan penyewa ,erupakan pendatang yang ingin mencari rezeki dengan menjadi pedagang kaki lima. Barang yang disewakan berupa lapak yang merupakan fasilitas umum dari pemerintah DIY diperutukkan bagi pejalan kaki atau wisatawan dan pedagang

¹³ Chairur Rozikin, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro Yogyakarta”, (Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2013), <http://digilib.uin-suka.ac.id/id/eprint/9278/>, diakses pada 27 Desember 2022.

			<p>kaki lima dengan tujuan agar Malioboro menjadi pusat perbelanjaan wisatawan yang datang ke Yogyakarta. Pemerintah DIY mengeluarkan pasal (6) ayat (a) Perda no 26 tahun 2002 yakni; “menjual belikan dan atau memindahtangankan lokasi kepada pihak manapun”</p> <p>Pasal ini menjelaskan bahwa pedagang kaki lima dilarang memindahkan hak milik lapak atau melakukan sewa lapak. Hal ini ternyata tidak menjadi penghalang oleh pemilik lapak untuk menyewakan lapak dengan alasan kebutuhan ekonomi.</p> <p>a. Sewa-menyewa lapak pedagang kaki lima di Malioboro ditinjau dari hukum Islam baik dari segi kepemilikan melanggar ketentuan sewa-menyewa dalam hukum islam karena kepemilikan barang mutlak seutuhnya menjadi syarat sahnya sewa-menyewa, jika hal tersebut tidak terpenuhi maka sewa-menyewa tersebut batal.</p>
--	--	--	--

<p>Penelitian oleh Rahmatullah Mauladin¹⁴</p>	<p>“Sewa Menyewa Lapak Dagang di Lingkungan Masjid dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi Kasus di Masjid At Taubah Anyar Kecamatan Anyar)”</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan praktek sewa-menyewa lapak dagang didalam lingkungan masjid At Taubah Anyar kecamatan Anyar kabupaten Serang? 2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa-menyewa lapak dagang didalam lingkungan masjid At Taubah Anyar kecamatan Anyar kabupaten Serang? 	<p>Penulis menarik kesimpulan berikut ini berdasarkan analisis yang telah dilakukan sebelumnya:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dalam rangka memanfaatkan area tanah wakaf Masjid At Taubah Anyar Kabupaten Serang yang bukan merupakan tempat ibadah, pelaksanaan sewa lapak dilakukan melalui kesepakatan antara pengurus masjid dan pedagang. Dalam hal ini, terjadi perjanjian sewa menyewa di dalam masjid, dan terjadi pembayaran uang sewa kepada pihak lain yang pada awalnya tidak termasuk dalam perjanjian awal. 2. Meskipun penyewaan yang dilakukan dalam suasana masjid oleh pedagang dan pengurus sejalan dengan prinsip-prinsip Islam, namun dalam kasus ini tidak diperbolehkan karena transaksi dilakukan di dalam masjid yang merupakan rumah ibadah. Hal ini dapat menyulitkan dalam menjalankan ibadah.
--	--	--	--

¹⁴ Rahmatullah Mauladin, “*Sewa Menyewa Lapak Dagang di Lingkungan Masjid Dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi Kasus di Anyer Kecamatan Anyer)*,” (Skripsi Fakultas Syariah UIN SMH Banten, 2020), [http:// repository. uinbanten. ac. id/6153/](http://repository.uinbanten.ac.id/6153/), diakses pada 26 Desember 2022.

G. Kerangka Pemikiran

Peneliti akan mengkaji unsur-unsur yang terkait dengan praktik sewa menyewa lapak barang di Pasar Rau Kota Serang dengan menggunakan landasan teori bahwa solusi dari suatu permasalahan adalah jawaban yang mendekati kebenaran. Strategi ini dilakukan dengan cara menyelidiki bagaimana ide dan praktik sewa menyewa lapak barang tersebut dipahami dan apakah sudah sesuai dengan ketentuan KUHPerdata dan hukum Islam.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian antara dua pihak yang mana mereka sepakat untuk saling memberikan penggunaan suatu barang selama jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran. Dalam Pasal 1548 hingga Pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, aturan-aturan tertentu yang mengatur praktik sewa menyewa diuraikan. Praktik ini melibatkan proses penyewaan barang dengan upah, yang mana semua elemennya harus dapat diterima secara moral dan etika, halal secara hukum, serta sesuai dengan hukum yang berlaku.

Dalam hukum Islam sewa-menyewa disebut dengan *ijarah* yaitu, adalah kemanfaatan atas suatu barang dengan upah tertentu. Upah adalah suatu hak yang merupakan imabaln dengan sejumlah uang dari pengusaha kepada pekerja yang sudah ditetapkan dalam

perjanjian. Menurut Syafi'i Antonio (2001) *ijarah* adalah pindahnya suatu hak guna atas barang atau jasa sewa tanpa diikuti pindahnya kepemilikan atas barang tersebut.¹⁵

Landasan hukum *ijarah* yaitu dalam Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*, dan No.112/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad *ijarah*. Adapula dalam ayat Al-Qur'an surah Al-Qashas ayat 26:¹⁶

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ
(القصص: ٢٦)

“Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.”

Dan dalam Hadits : Diriwayatkan dari Ibnu Abbas ra. Bahwasanya Rasulullah SAW, pernah berbekam, kemudian memberikan kepada tukang bekam tersebut upahnya” (HR Bukhari).¹⁷ Dan dari Abdullah bin Umar ia berkata: telah bersabda Rasulullah “berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering” (HR. Ibnu Majah).¹⁸

¹⁵ Mahmudatus Sa'diyah, M.E.Sy, “Fiqh Muamalah II Teori dan Praktik”, (Jepara: UNINUS PRESS, 2019). hlm. 72.

¹⁶ Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Semarang: Diponegoro: 2012) h. 388.

¹⁷ Mahmudatus Sa'diyah, M.E.Sy, *Fiqh Muamalah II...* hlm. 73.

¹⁸ Mahmudatus Sa'diyah, M.E.Sy, *Fiqh Muamalah II...* hal. 73

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini yaitu yuridis empiris, yaitu meneliti ketentuan hukum dari faktor luar dengan objek penelitian dan perilaku sosial dalam masyarakat untuk menemukan kebenaran yang nantinya akan dijadikan bahan analisis penelitian, untuk menyelesaikan permasalahan.¹⁹ Penelitian ini akan menganalisis perbuatan hukum dengan fakta yang terjadi dalam Praktik Sewa-menyewa Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, dimana tujuannya adalah guna mengetahui secara mendalam pada suatu kelompok, individu, masyarakat atau instansi mengenai latar belakang, kondisi atau keadaan, interaksi sosial atau faktor-faktor yang terjadi dalam masyarakat.²⁰ Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian ini digunakan untuk menelaah aspek-aspek hukum dalam Praktik Sewa-Menyewa Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang.

¹⁹ Ika Atikah, S.H., M.H, *Metode Penelitian Hukum*, (Sukabumi: CV. Haura Utama, 2022), h. 62.

²⁰ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), h. 10.

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yang digunakan untuk menjelaskan sifat, keadaan, gejala di lapangan.²¹ Penelitian ini akan menjelaskan secara objektif tentang Praktik Sewa-menyewa lapak di Pasar Rau Kota Serang dan juga Biaya Penggunaan Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Hukum Islam.

4. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan dua sumber data:²²

- a. Sumber primer adalah sumber data utama penelitian ini, yaitu data langsung dari sumber aslinya, seperti melalui prosedur wawancara, observasi, atau pemeriksaan dokumen-dokumen tidak resmi yang akan dianalisis peneliti.
- b. Sumber data sekunder mencakup informasi yang telah dikumpulkan dari sumber buku, jurnal, artikel dan peraturan perundang-undangan. Buku, makalah, dan materi terkait penelitian lainnya dianggap sebagai data sekunder yang relevan dalam penelitian.

²¹ Ika Atikah, S.H., M.H, *Metode Penelitian Hukum...* h. 24.

²² Zainuddin Ali, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), h. 105.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data ini yaitu dari berbagai pustaka buku, jurnal, artikel atau lain semacamnya yang berisi tentang sewa-menyewa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam. Adapun teknik lainnya yaitu:

- 1) Observasi; yaitu mengamati kegiatan secara langsung ke lapangan yaitu di Pasar Rau Kota Serang.
- 2) Wawancara; yaitu menyiapkan beberapa pertanyaan secara garis besar kepada penyewa lapak Ibu Maria penjual sayuran, Bapak Sapradi penjual buah dan Bapak Munadi HRD Trade Rau Center.
- 3) Dokumentasi; yaitu diperoleh dari dokumentasi photo bersama pihak yang bersangkutan dalam penelitian.

6. Analisis Data Penelitian

Analisis yang dilakukan penelitian ini yaitu secara deskriptif, melakukan pengolahan dari sumber data primer maupun data sekunder yang menjelaskan fakta kondisi hukum di lapangan.²³ Penelitian ini melakukan analisis untuk mengetahui substansi dan interpretasi norma hukum

²³ Ika Atikah, S.H., M.H, *Metode Penelitian Hukum*, (Sukabumi: CV. Haura Utama, 2022), h. 74-75.

yang terjadi dalam Praktik Sewa-menyewa Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang yang berkaitan dengan penyelesaian masalah dengan objek penelitian dan memberikan penjelasan mengenai struktur hukum positif.

I. Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN: Meliputi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Fokus Penelitian, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu Yang Relevan, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Sistematika Pembahasan.

BAB II LANDASAN TEORI: Membahas tentang Sewa Menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu: Pengertian Perjanjian, Pengertian Sewa-menyewa, Dasar Hukum Sewa-menyewa, Unsur-unsur Sewa-menyewa, Hak dan Kewajiban Sewa-menyewa, Risiko Sewa-menyewa, dan Berakhirnya Sewa-menyewa. Dan Sewa Menyewa Dalam Islam yaitu: Pengertian Ijarah, Dasar Hukum Ijarah, Rukun dan Syarat Ijarah, Penetapan Besaran Ijarah, Prinsip Ijarah, Macam-macam Ijarah dan Berakhirnya Ijarah.

BAB III KONDISI OBJEKTIF LOKASI PENELITIAN: Membahas tentang Sejarah Berdirinya Pasar Rau

Kota Serang, Struktur Organisasi PT. Pesona Banten Persada Pasar Rau Kota Serang, Latar Belakang Biaya Penggunaan Lapak, Macam-macam Lapak Yang Disewakan, dan Biaya Penggunaan Lapak.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN: Membahas tentang Analisis Praktik Sewa Menyewa Lapak di Pasar Rau Kota Serang, dan Analisis Biaya Penggunaan Lapak Tak Bertuan di Pasar Rau Kota Serang Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Hukum Islam.

BAB V PENUTUP: Meliputi Kesimpulan dan Saran