

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Konteks Penelitian

Di dalam hukum Islam, telah dijelaskan rukun dan syarat sewa-menyewa, sewa-menyewa akan sah apabila rukun dan syaratnya sudah terpenuhi. Yang menjadi rukun sewa menyewa ikalangan hanafiyah adalah ijab dan qabul. Sementara itu rukun syarat sewa-menyewa (*Ijarah*) ada tiga rukun yang pertama adalah ucapan (*sighat*) yang terdiri dari tawaran (*ijab*) dan penerima (*qobul*). Yang kedua adalah pihak yang berakad yang terdiri dari pihak yang memberi sewa (*mu'ajir*) pemilik aset serta penyewa (*musta'jir*) pihak yang mengambil manfaat dari kegunaan aset dan yang ketiga adalah objek berkontrak yang terdiri dari pemilik sewa dan penyewa.<sup>1</sup>

Kegiatan sewa-menyewa yang terjadi yang terjadi di masyarakat pada saat ini sangatlah banyak. Salah satunya adalah sewa menyewa lapak pedagang kaki lima yang terjadi di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan. Dimana mereka yang berjualan di lapak tersebut kebanyakan orang-orang dari luar daerah kelurahan bugih dan orang-orang dari kelurahan bugih sendiri. Bagi mereka hal ini dilakukan tidak lain untuk memenuhi kebutuhan hidup dan juga mereka ingin memperkenalkan rasa masakan dari bumbu-bumbu yang ada di daerahnya.

---

<sup>1</sup> Ulfa Azelia Nabela, Skripsi: "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ganti Rugi Sewa Mnyewa Motor Akibat Wanprstasi Penywa", (Lampung: UIN Raen Intan, 2020), 5.

Dalam observasi secara langsung yang dilakukan oleh penulis yaitu pada tanggal 5 April 2023 di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan, dijumpai banyak sekali lapak pedagang kaki lima yang menyajikan berbagai macam kuliner Nusantara, diantaranya lapak nasi goreng, lapak sate, lapak mie ayam dan lapak gorengan. Tidak hanya itu saja, penyedia jasa potong rambut dan jasa memperbaiki lampu juga ikut serta dalam meramaikan lapak tersebut.<sup>2</sup>

Disini penulis mewawancarai beberapa pedagang kaki lima yang ada di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan tepatnya di jalan Raya Proppo yakni Jumali si pemilik “Lesehan Sate Madura” untuk meminta sedikit informasi mengenai akad sewa-menyewa lapak dagangan dan peraturan-peraturan yang harus ditaati ketika menyewa lapak kepada Pak Syukron.. Dalam wawancara ini, Jumali memberikan penjelasan bahwa untuk berjualan di halaman rumah pak syukron harus meminta izin terlebih dahulu kepada Pak Syukron selaku pemilik rumah di pinggir jalan. Jumali juga menjelaskan alasan bahwa dirinya memilih menyewa halaman pak Syukron di karenakan tempatnya yang sangat strategis. Selain karena tempatnya strategis, Jumali juga mengatakan bahwa banayak juga fasilitas yang beliau dapatkan ketika beliau menyewa kepada Pak Syukron seperti air bersih yang melimpah, listrik yang memadai, kamar mandi yang telah disediakan oleh Pak Syukron dan juga tempat ibadah yang telah dipersiapkan oleh Pak Syukron untuk

---

<sup>2</sup> Observasi langsung, Peneliti, Jalan Pintu Gerbang Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan (5 April 2023).

penyewa dalam rumah Pak Syukron. Jumali juga menjelaskan terkadang salah satu dari keluarga Pak Syukron membantu beliau untuk mempersiapkan dagangan dan juga tak luput membantu Jumali jualan ketika lesehan satenya ramai para pembeli. Kemudian Jumali juga menjelaskan tentang harga sewamenyewa lapak yang beliau tempati yaitu halaman rumah Pak Syukron. Harga yang mereka sepakati antara Jumali dan Pak Syukron sebesar Rp. 400.000 per bulan yang harus dibayarkan langsung kepada Pak Syukron di pertengahan bulan. Kemudian Jumali juga mengatakan bahwa beliau diberi kebebasan oleh Pak Syukron perihal buka dan tutupnya lesehan sate miliknya serta Pak Syukron terkadang membantu mempromosikan jualanannya.<sup>3</sup>

Wawancara lainnya penulis lakukan kepada Holes selaku pemilik jasa potong rambut di Jalan Pintu Gerbang Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten. Di sini penulis melakukan wawancara kepada bapak Holes mengenai akad sewamenyewa lapak yang ternyata bapak Holes lakukan dengan penyewa lapak yang sebelumnya menempati lapak beliau dan bapak Holes tidak menyebutkan namanya. Bapak Holes memberikan informasi kepada penulis bahwa beliau kurang paham tentang syarat apa saja yang diperlukan untuk bisa menyewa lapak yang beliau tempati. Di karenakan bapak Holes hanya melakukan akad sewa dengan penyewa lapak sebelumnya yaitu Bapak Sudari tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Beliau juga mengatakan bahwa harga sewa lapak yang beliau tempati beliau dapatkan lebih murah dari

---

<sup>3</sup> Jumali, wawancara langsung, selaku pedagang di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan (7 April 2023).

harga sewa sebenarnya. Dimana harga sewa-menyewa lapak sebenarnya adalah Rp. 10.000.000 per tahun. Sedangkan bapak Holes membeli kepada penyewa lapak sebelumnya dengan harga Rp. 4.500.000 dengan waktu yang beliau tempati harus 6 bulan, karena penyewa sebelumnya yaitu bapak Sudari sudah menempati lapak tersebut kurang lebih selama 6 bulan. Jadi disini bapak Holes menempati sisa sewa lapak selama 6 bulan, kemudian bapak Holes juga memberikan informasi mengenai fasilitas yang beliau dapatkan seperti air yang memadai, listrik, tempat ibadah yang sangat nyaman dan lahan parkir yang cukup untuk kendaraan beliau serta kendaraan pelanggan yang ingin menggunakan jasanya untuk potong rambut. Bapak Holes juga diberi kebebasan oleh penyewa sebelumnya untuk memperindah tempat yang beliau sewa tanpa harus mengubah bentuk bangunan.<sup>4</sup>

Wawancara selanjutnya penulis lakukan kepada bapak Herman selaku pemilik tanah yang biasa dipersewakan oleh bapak Herman yaitu di halaman rumahnya sendiri. Di sini penulis melakukan wawancara tentang syarat yang harus dipenuhi oleh calon penyewa, harga sewa dan fasilitas jika kita menyewa lapak milik bapak Herman. Bapak Herman menjelaskan bahwa jika ada pedagang yang ingin menyewa lapak kepadanya yang pertama harus dilakukan adalah mendatangi rumah beliau. Kemudian setelah menemukan kata sepakat, penyewa lapak harus benar-benar menjaga kebersihan ketika selesai berjualan, selanjutnya bapak Herman menambahkan tentang syarat

---

<sup>4</sup> Holes, wawancara langsung, selaku pemilik jasa potong rambut di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan (7 April 2023).

lainnya yang harus dipenuhi yaitu melakukan komunikasi ketika terjadi kendala atau masalah mengenai lapak yang ditempati. Bapak Herman juga menjelaskan tentang fasilitas yang didapatkan oleh penyewa lapak diantaranya tempat ibadah yang nyaman, air bersih yang melimpah, listrik yang memadai juga bapak Herman akan membantu mempromosikan dagangan si penyewa. Setelah itu bapak Herman menjelaskan mengenai harga sewa lapaknya, dimana harga sewa lapak pak Herman sebesar Rp. 3.000.000 per 6 bulan. Akan tetapi pak Herman memberikan pernyataan bahwa penyewa sebelumnya telah melakukan kecurangan kepada dirinya dengan tidak melunasi uang sewa sebesar Rp. 800.000 dan meninggalkan lapak tanpa sepengetahuan Bapak Herman. Kemudian Bapak Herman mengatakan bahwa hal tersebut bukan pertama kali yang beliau rasakan.<sup>5</sup>

Selain melakukan wawancara langsung kepada para penyewa lapak dan pemilik tanah di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan, peneliti juga melakukan observasi secara langsung bagaimana proses terjadinya sewa-menyewa lapak yang dilakukan oleh penyewa lapak. Dalam hal ini peneliti melakukan observasi di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan apakah terdapat jual beli lapak secara ilegal, lalu beberapa pedagang dan juga pemilik tanah memberikan informasi bahwa benar adanya di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan terdapat penyelewengan hak atas sewa-menyewa lapak.

---

<sup>5</sup> Herman, wawancara langsung, selaku pemilik sewa lapak di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan (7 April 2023).

Kemudian beberapa pedagang menceritakan bahwa mereka pernah juga berada di kejadian tersebut. Ketika peneliti sedang berdiskusi, secara tidak sengaja di waktu yang sama peneliti mendengar dan melihat langsung percakapan antar dua orang disebelah peneliti yang sedang membahas tentang sewa-menyewa lapak. Diawali dengan pembicaraan tawar-menawar lalu bertukar informasi yang lainnya. Setelah mereka berdiskusi akhirnya pedagang yang baru tersebut tertarik menyewa lapak milik pedagang sebelumnya, dimana kedua pedagang tersebut melakukan akad praktik sewa-menyewa secara langsung tanpa memberitahukan kepada pemilik tanah bahwa ada pedagang lama mau pindah dan ada pedagang baru yang mau menempati lapaknya.<sup>6</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang telah penulis lakukan di Kelurahan Bugih kecamatan Pamekasan Kabupaten pamekasan tepatnya di jalan Pintu Gerbang dan sekitarnya, disana penulis menemukan bahwa ada pedagang yang memiliki izin langsung dari pemilik tanah dan juga ada pedagang yang tidak mengantongi izin langsung. Kemudian penulis juga menemukan fakta bahwa ada pedagang yang mempunyai izin secara langsung namun ia membolehkan pedagan lain yang tidak mengantongi izin langsung oleh pemilik sewa berdagang di lapaknya dengan waktu yang tidak sama tanpa meminta izin kepada pihak pemilik sewa-menyewa lapak. Dari latar belakang yang telah dipaparkan diatas, penulis tetarik untuk melakukan

---

<sup>6</sup> Observasi langsung, Peneliti, di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan (5 April 2023).

penelitian dengan judul **“PRAKTIK SEWA-MENYEWAWA LAPAK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM (STUDI KASUS DI KELURAHAN BUGIH KECAMATAN PAMEKASAN KABUPATEN PAMEKASAN)”**.

#### **B. Fokus Penelitian**

1. Bagaimana perizinan sewa-menyewa lapak yang dilakukan oleh penyewa di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan?
2. Bagaimana pandangan hukum Syariah terhadap praktik sewa menyewa lapak di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui cara perizinan sewa-menyewa lapak yang dilakukan oleh penyewa dengan pemilik tanah di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan.
2. Untuk mengetahui pandangan hukum syariah terhadap praktik sewa-menyewa lapak di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat mempunyai nilai kegunaan atau manfaat sebagai berikut:

## **1. Kegunaan Teoritis**

- a. Sebagai penambah informasi dan pengetahuan tentang akad praktik sewa menyewa lapak dalam perspektif hukum syariah di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan.
- b. Dapat memberikan sumbangan pemikiran keilmuan bagi akademisi dan praktisi Hukum Ekonomi Syariah.
- c. Sebagai sarana dan bahan rujukan dalam melakukan akad praktik sewa menyewa lapak.

## **2. Kegunaan Praktis**

- a. Bagi Peneliti

Untuk menambah ilmu pengetahuan, wawasan dan informasi dalam hal akad praktik sewa menyewa lapak yang dilakukan oleh penyewa dengan pemilik tanah yang sesuai dengan syariah islam secara komprehensif.

- b. Bagi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Madura

Dapat menambahkan pemahaman dan wawasan terhadap kepada mahasiswa/mahasiswi IAIN Madura mengenai akad praktik sewa-menyewa lapak berdasarkan hukum ekonomi syariah dan juga sebagai tambahan kajian literatur kepustakaan IAIN Madura.

- c. Bagi Masyarakat Di Kelurahan Bugih

Sebagai bahan rujukan, pertimbangan dan informasi pedagang dalam melakukan praktik sewa menyewa lapak dagang yang sesuai dengan hukum Syariah. Sehingga diharapkan para penyewa dapat menyesuaikan dan



menerapkan praktik sewa-menyewa dengan teori yang sesuai dengan syariah Islam.

#### **E. Definisi Operasional**

Untuk lebih mencapai pemahaman, kesamaan penafsiran dan menghindari kesalahan makna mengenai penelitian ini maka terdapat beberapa istilah yang perlu untuk di definisikan, antara lain:

1. *Ijarah* paralel atau ulang sewa adalah akad *Ijarah* atas suatu barang atau jasa dalam rangka disewakan lagi kepada pihak lain.
2. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang, jasa atau tempat kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.
3. Lapak adalah tempat berjualnya pedagang yang masih belum ada gerobaknya.
4. Hukum Islam adalah syariat yang berarti aturan yang diadakan oleh Allah untuk umat-Nya yang dibawa oleh seorang Nabi dan Rasul, baik hukum yang berhubungan dengan kepercayaan maupun hukum yang berhubungan dengan amaliyah yang dilakukan oleh umat muslim semuanya.

Jadi, yang dimaksud dalam judul penelitian ini adalah mempelajari dan memahami bagaimana cara pedagang kaki lima melakukan akad praktik sewa menyewa lapak berdasarkan hukum islam di Kelurahan Bugih, Kecamatan Pamekasan.

## **F. Penelitian Terdahulu**

Agar terhindar dari pengulangan (*duplication*) terhadap penelitian dan sebagai pembeda dengan penelitian yang ada sebelumnya, maka perlu diadakan sedikit kajian terhadap karya-karya atau penelitian terdahulu. Sebelumnya sudah ada penelitian yang berkaitan dengan akad praktik sewa menyewa sebagai berikut:

1. Mahmud Yunus (2018) dengan judul skripsi "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Di Pasar Syariah Kutisari Surabaya*". Dalam skripsi ini Mahmud Yunus membahas tentang pemutusan sepihak sewa menyewa ruko pasar sehingga pihak penyewa terpaksa berpindah ke tempat lain. Jika dipandang menggunakan hukum islam maka dalam praktik sewa menyewa tersebut hal ini tidak diperbolehkan karena merugikan salah satu pihak.<sup>7</sup> Persamaan dari penelitian penulis dengan Mahmud Yunus terletak pada bagian teori dan sama-sama menggunakan metode penelitian pendekatan kualitatif, sedangkan perbedaannya terletak pada fokus penelitian dan tempat penelitian yang digunakan dalam penelitian tersebut.
2. Nur Rohman (2018) dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa Menyewa tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Ngerowo kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto*". Dalam skripsi ini penulis membahas mengenai perjanjian akad sewa menyewa antara pemilik lahan dengan penyewa lahan. Adapun kesepakatan yang dibuat yakni secara lisan atas dasar saling percaya

---

<sup>7</sup> Mahmud Yunus, Skripsi: "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap PraktikSewa-Menyewa Stand Di Pasar Kutisari Surabaya*", (Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2018).

antara satu dengan yang lainnya. Dalam padangan hukum islam pembuatan batu bata di desa ngerowo kurang sesuai karena adanya pengembalian uang pada objek sewa sehingga mengalami kerusakan pada zatnya atau objeknya.<sup>8</sup> Perbedaan dari penelitian penulis dengan Nur Rohman terletak pada bagian fokus penelitian dan juga tempat yang diteliti pada penelitian tersebut. Kemudian persamaannya terteleletak pada bagian teori yang dibahas dan juga metodologi penelitian yang sama-sama menggunakan pendekatan kualitatif.

3. Yeni Yuni Agustin Andriana (2020) dengan judul “*tinjauan hukum islam terhadap sewa menyewa lahan perhutani ditelaga sarangan kecamatan laosan kabupaten magetan*”. Dalam skripsi ini menjelaskan mengenai praktik sewa menyewa lahan perhutani di telaga sarangan menjelaskan mengenai adanya wan prestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa yang mana pihak pedagang memang tidak melaksanakan kewajibannya membayar uang sewa dengan beralasan ekonomi yang sulit, kebutuhan hidup yang meningkat dan harga dagangan yang mahal. Sehingga jika ditinjau menggunakan hukum islam maka sudah sah namun dalam praktiknya belum semuanya terpenuhi hal ini dikarenakan para pedagang melanggar aturan yang telah disepakati.<sup>9</sup> Persamaan dari penelitian penulis dengan penelitian Yeni Yuni Agustin Andriana yaitu di bagian teori dan juga sama-sama menggunakan metode penelitian pendekatan

---

<sup>8</sup> Nur Rohman, Skripsi:”*Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa-menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto*”, (Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2018).

<sup>9</sup> Yeni Yuni Agustin Adriana, Skripsi”*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Lapak Lahan Perhutani Di Telaga Sarangan Kecamatan Laosan Kabupaten Magetan*, (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2020).

kualitatif, sedangkan perbedaannya terletak juga dibagian fokus penelitian dan juga tempat yang diteliti dalam penelitian tersebut.