

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA
LAHAN PEDAGANG KAKI LIMA DI KAWASAN GADING
FAJAR SIDOARJO**

SKRIPSI

Oleh:
Kirana Dara Oryntasari
NIM. C9221566



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Prodi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2019**

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Kirana Dara Oryntasari
NIM : C9221566
Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata/Hukum
Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa
Lahan Pedagang Kaki Lima di Kawasan Gading
Fajar Sidoarjo

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 08 Juni 2019

Saya yang menyatakan,



Kirana Dara Oryntasari

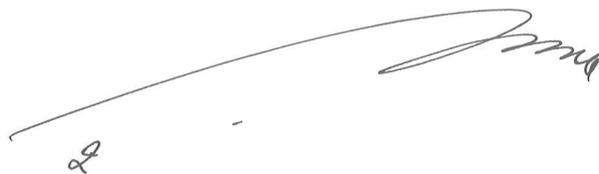
NIM. C92215166

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Kirana Dara Oryntasari NIM. C92215166 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 10 Juli 2019

Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Moch. Zainul Arifin', is written over a long horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Moch. Zainul Arifin, S.Ag., M.Pd.I

NIP. 197104172007101004

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Kirana Dara Oryntasari NIM. C92215166 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Kamis, 18 Juli 2019 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I,



Moch. Zainul Arifin, S.Ag., M.Pd.I
NIP. 197104172007101004

Penguji II,



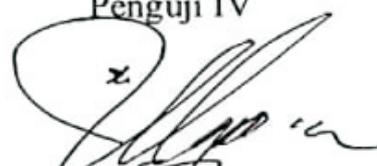
Drs. Akh. Mukarram, M.Hum
NIP.195609231986031002

Penguji III,



M. Romdlon, SH, M.Hum
NIP. 196212291991031003

Penguji IV



Zakiyatul Ulya, M.HI
NIP. 199007122015032008

Surabaya, 01 Agustus 2019

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Negeri Sunan Ampel

Dekan,



Dr. H. Masruhan, M.Ag
NIP. 195904041988031003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Kirana Dara Oryntasari
NIM : C92215166
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : kiranadara6@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)

yang berjudul :

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pedagang Kaki Lima di Kawasan

Gading Fajar Sidoarjo

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 06 Agustus 2019

Penulis

(Kirana Dara Oryntasari)

Pengusaha yang telah memiliki modal cukup dapat membuka atau membangun toko untuk usahanya sendiri atau bisa juga dengan menyewa untuk sebuah ruko, namun untuk sebagian pengusaha yang memiliki modal minim sulit. Sehingga banyak pelaku usaha yang memilih untuk berjualan di lahan-lahan atau kawasan yang ramai dikunjungi banyak orang bahkan banyak diantaranya yang menggunakan fasilitas umum untuk tempatnya berjualan misal di jalan raya, trotoar, kompleks perumahan elit dan lain sebagainya, sehingga mereka sering disebut sebagai PKL (Pedagang Kaki Lima).

Di kota Sidoarjo yang kini juga dinilai cukup padat penduduk, tergolong memiliki jumlah pedagang kaki lima (PKL) yang cukup banyak. Pedagang kaki lima (PKL) di Sidoarjo awalnya berpusat di Alun-Alun Kota Sidoarjo. Lambat laun kehadiran PKL di kawasan ini semakin mengganggu ruang publik dan menimbulkan banyak dampak yang kurang baik untuk sekitar menyebabkan kehadiran PKL tersebut harus terpaksa direlokasikan ke beberapa wilayah lain seperti di kawasan GOR Sidoarjo, Jl. Gajah Mada, Kecamatan Buduran dan wilayah lainnya. Namun masih banyak PKL yang menempati tempat-tempat yang tidak dianjurkan oleh pemerintah dan hanya mencari kawasan yang dirasa oleh PKL ramai pengunjung seperti kawasan Gading Fajar Sidoarjo dan Perumahan Taman Pinang Sidoarjo.

Dikarenakan lokasi yang digunakan oleh PKL tersebut bukanlah lokasi binaan dari pemerintah setempat maka PKL dikawasan Gading Fajar

dari pembahasan penelitian tersebut, maka penyusun menggunakan sistematika sebagai berikut:

Bab pertama, yaitu Pendahuluan. Pada bab ini berisikan latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua, yaitu Landasan Teori Hukum Islam. Pada bab ini berisi tentang teori-teori Hukum Islam yang digunakan penulis yaitu Teori *Ijārah* mulai dari pengertian *ijārah*; dasar hukum *ijārah*; rukun dan syarat *ijārah*; pembagian/macam-macam *ijārah*; dan pembatalan atau berakhirnya *ijārah*.

Bab ketiga, pada bab ini berisi tentang Gambaran Umum Sewa-Menyewa Lahan Berjualan Pedagang Kaki Lima tersebut di lokasi penelitian yaitu di kawasan Gading Fajar Sidoarjo.

Bab keempat, pada bab ini berisi Tinjauan Hukum Islam terhadap sewa-menyewa lahan pedagang kaki lima di kawasan Gading Fajar Sidoarjo. Bab ini akan menjelaskan bagaimana praktik sewa-menyewa lahan yang digunakan berjualan oleh pedagang kaki lima di kawasan Gading Fajar Sidoarjo yang ditinjau dari hukum Islam.

Bab kelima, pada bab ini berisi Penutup, yaitu bagian akhir dari skripsi ini yang berisi kesimpulan secara keseluruhan dari hasil penelitian yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang ada dan disertai dengan saran yang ditujukan kepada seluruh pihak yang terkait dengan penelitian ini.

- 5) Manfaat barang atau jasa yang disewakan memiliki hukum mubah secara syara'. Contohnya sewa rumah untuk ditinggali, sewa buku digunakan untuk belajar;
- 6) Manfaat barang atau jasa digunakan sebagaimana mestinya (fungsinya);
- 7) Apabila berupa barang atau jasa, pekerjaan yang dilakukan orang yang menyewa tersebut bukan merupakan suatu kewajiban untuknya. Contohnya menyewa jasa seseorang untuk sholat maka tidak sah;
- 8) Pihak yang menyewakan jasa tidak boleh mengambil manfaat atas jasanya, yang berhak mememanfaatkannya adalah penyewa;
- 9) Barang yang disewakan merupakan barang yang dapat diserahkan pada saat melakukan akad bila barang tersebut merupakan jenis barang bergerak.
- 10) Upah harus berharga dan jelas nominal atau ukurannya;
- 11) Syarat terkait dengan manfaat barang atau jasa diantaranya yaitu:
 - a) Manfaat barang ataupun jasa merupakan sesuatu yang bernilai dan berharga;
 - b) Manfaat dapat diserahkan;
 - c) Manfaat barang harus mubah atau tidak dilarang;
 - d) Manfaat barang dan jasa bisa diganti dengan materi;
 - e) Manfaat harus bersifat jelas dan dapat diketahui;

Fase kedua merupakan pada masa pemerintahan kolonial Belanda yang diawali pada tahun 1851. Pada saat itu ditandai dengan wilayah Sidoarjo dengan nama Sidokare yang dipimpin oleh seorang patih yang bernama R. Ng. Djojohardjo, yang bertempat tinggal di kampung Pucang Anom dan wilayah tersebut merupakan bagian dari Kabupaten Surabaya. Daerah Sidokare Pada tahun 1859, berdasarkan Keputusan Pemerintah Hindia Belanda No. 9/1859 tanggal 31 Januari 1859 Staatsblad No.6, wilayah Kabupaten Surabaya dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu Kabupaten Surabaya dan Kabupaten Sidokare.

Pada tahun 1859, sesuai dengan Surat Keputusan Pemerintah Hindia Belanda (SK PHB) No. 10/1859 tanggal 28 Mei 1859 Staatsblad, Kabupaten Sidokare berubah menjadi Kabupaten Sidoarjo. Demikian dapat dikatakan bahwa Daerah Kabupaten Sidoarjo terbentuk secara resmi pada tanggal 28 Mei 1859 dan Bupati I adalah R. Notopuro atau bergelar Tjokronegoro I. Selama menjadi Bupati beliau mendirikan masjid di Pekauman yang sekarang dikenal dengan Masjid Jamik dan Massjid Abror atau sekarang Masjid Agung sebagai peninggalan wafatnya Bupati pada tahun 1862. Pada tahun 1863 kakak almarhum diangkat sebagai pengganti bupati Sidoarjo, yaitu Tjokronegoro II (Kanjeng Djimat Djokomono). Pada masa pemerintahannya, ia memberikan perhatian besar atas pembangunan,

- a. Awal mula PKL yang berjualan di kawasan tersebut adalah warga asli Sidoarjo dengan menunjukkan kartu identitas. Namun, ada beberapa PKL yang diluar warga Sidoarjo (sekitar 1-2 orang);
 - b. Tidak diperbolehkan untuk menginap dan menetap di kawasan PKL berjualan;
 - c. Sifat lapak yang dibangun diatas lahan tersebut bukan lapak yang permanen, harus yang bersifat sementara;
 - d. Diperbolehkan berjualan untuk sore hari dimulai pukul 15.00 WIB dan paling malam pukul 02.00 WIB;
 - e. Tidak diperbolehkan berjualan minum minuman keras, main kartu dan sebagainya.
3. Kedudukan Pedagang Kaki Lima Saat Ini

Pedagang Kaki Lima (PKL) yang berjualan di kawasan ini kurang lebih terdapat 60 PKL namun sifatnya tidak tetap dan sering kali keluar masuk, PKL yang pasti menetap berjualan di 30 PKL dan yang patuh membayar iuran sekitar 20 PKL saja. Lahan yang diberikan pihak perumahan setempat untuk PKL awalnya masing-masing 3 (tiga) meter namun kebutuhan masing-masing PKL berbeda, maksudnya yaitu ada PKL yang hanya dengan 2 (dua) meter saja dirasa sudah cukup, ada yang membutuhkan 3 (tiga) meter penuh sehingga PKL yang hanya memakai lahan 2 (dua) meter saja sisanya dapat diberikan kepada PKL yang letaknya sebelahan dengannya. Namun apabila ada yang lebih dari 3 (tiga)

pembayaran dari jatuh tempo yang telah disepakati. Sehingga sering kali permasalahan pada sewa menyewa lahan ini diakibatkan adanya pedagang kaki lima yang telat membayar uang sewa dari waktu yang ditentukan dan sebisa mungkin diselesaikan dengan musyawarah antara pihak pedagang kaki lima dan koordinator pengurus dari pihak perumahan.

Pedagang kaki lima di kawasan Gading Fajar Sidoarjo yang tepatnya di lahan warga Perumahan Sidokare Indah RT.19 RW.04 pada awal berjualan dan menyewa lahan tersebut tidak ada ketentuan khusus untuk menempati dan menyewa lahan tersebut, hanya beberapa ketentuan diantaranya:

- a. Awal mula PKL yang berjualan di kawasan tersebut adalah warga asli Sidoarjo dengan menunjukkan kartu identitas. Namun, ada beberapa PKL yang diluar warga Sidoarjo (sekitar 1-2 orang);
- b. Tidak diperbolehkan untuk menginap dan menetap di kawasan PKL berjualan;
- c. Sifat lapak yang dibangun diatas lahan tersebut bukan lapak yang permanen, harus yang bersifat sementara;
- d. Diperbolehkan berjualan untuk sore hari dimulai pukul 15.00 WIB dan paling malam pukul 02.00 WIB;
- e. Tidak diperbolehkan berjualan minum minuman keras, main kartu dan sebagainya.

Adanya ketentuan-ketentuan tersebut bertujuan untuk mengatur dan mencegah adanya hal-hal buruk yang tidak diinginkan di sekitar kawasan tersebut. Pedagang kaki lima yang menempati lokasi/kawasan tersebut tentu

- , *Al-Qur'an & Tafsirnya Jilid 2 (Juz 4-6)*. Jakarta: Widya Cahaya, 2011
- , *Al-Qur'an & Tafsirnya Jilid 10 (Juz 28-30)*. Jakarta: Widya Cahaya, 2011.
- Madani. *Fiqh Ekonomi Syariah; Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2013
- Mardalis. *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 1995.
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2015.
- Muhammad. *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2016.
- Muzlifah, Eva. "Maqashid Syariah Sebagai Paradigma Dasar Ekonomi Islam". *Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol. 3, No. 2, 2013.
- Narbuko, Chalid dan Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 1997.
- Qusthoniah. "Al-Mashlahah Dalam Pandangan Najmuddin Al-Thufi", *Jurnal Syari'ah*, Vol. II, No. 2, Oktober, 2013.
- Rifa'i, A. Badru. "Penggunaan Nash dan Tuntutan Mashlahah". *Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 2, No. 4, April, 2017.
- Ritonga, Ali Yusuf. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Lapak Bazar di Jogja Expo Center". Skripsi--UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2016.
- Rois. *Wawancara*. Gading Fajar Sidoarjo. 30 Juni 2019
- Romli, H. *Pengantar Ilmu Ushul Fiqh; Metodologi Penetapan Hukum Islam*. Depok: Kencana, 2017.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah; Prinsip dan Implemetasinya pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2017.
- Rozikin, Chairur. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro Yogyakarta". Skripsi--UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2013.
- Sabiq, Sayyid *Fikih Sunnah* Jilid 13. Bandung: Alma'arif, 1996.

