



AL-ILMIYA: JURNAL PENDIDIKAN ISLAM

AIPI



Analisis Model Akad Yang Digunakan Dalam Sewa Menyewa Ruko (Kios Sembako) Di Pasar Alok Maumere Kabupaten Sikka

Muliani¹, Saidin Mansyur², Siti Walidah Mustamin³

¹²³Universitas Muhammadiyah Makassar

m90498374@gmail.com¹, Zaky.saisin@gmail.com², walidamustamin@unismuh.ac.id³

ARTICLE INFO

Article history:

Received 1 Januari 2026

Revised 15 Januari 2026

Accepted 25 Januari 2026

Available online 1 Februari 2026

Kata Kunci:

Sewa-Menyewa Biasa, Perjanjian, Ruko, KUHPerdara, Pasar Alok Maumere.

Keywords:

Conventional Lease Agreement, Agreement, Shophouse, Indonesian Civil Code, Alok Market, Maumere.

This is an open access article under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.

Copyright © 2025 by Author. Published by Al-Arif Journal

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis model akad sewa-menyewa biasa yang digunakan dalam praktik penyewaan ruko di Pasar Alok Maumere. Akad sewa-menyewa merupakan perjanjian yang memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan suatu objek sewa dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa yang disepakati. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis-sosiologis. Data diperoleh melalui wawancara dengan pemilik ruko dan penyewa, observasi lapangan, serta studi terhadap perjanjian sewa yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa-menyewa ruko di Pasar Alok Maumere pada umumnya dilakukan secara sederhana, baik secara lisan maupun tertulis, dengan ketentuan utama meliputi besaran harga sewa, jangka waktu sewa, serta penggunaan ruko. Namun, dalam pelaksanaannya masih ditemukan kelemahan, terutama terkait tidak adanya perjanjian tertulis yang memuat hak dan kewajiban para pihak secara rinci, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara, praktik sewa-menyewa tersebut pada dasarnya sah secara hukum selama memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Penelitian ini menyimpulkan bahwa model akad sewa-menyewa biasa yang digunakan di Pasar Alok Maumere telah memenuhi unsur-unsur dasar perjanjian sewa-menyewa, namun perlu penguatan aspek kepastian hukum melalui pembuatan perjanjian tertulis yang jelas dan lengkap.

ABSTRACT

This study aims to analyze the conventional lease agreement model used in the practice of renting shop houses (ruko) at Alok Market, Maumere. A lease agreement is a contract that grants the tenant the right to use a leased object for a certain period in exchange for the payment of an agreed rental price. This research employs an empirical legal research method with a juridical-sociological approach. The data were obtained through interviews with shop house owners and tenants, field observations, and a review of the applicable lease agreements. The results indicate that the practice of renting shop houses at Alok Market, Maumere, is generally conducted in a simple manner, either orally or in writing, with the main provisions covering the amount of rent, the lease period, and the use of the shop house. However, in its implementation, several weaknesses were found, particularly the absence of written agreements that clearly and comprehensively regulate the rights and obligations of the parties, which may potentially lead to disputes in the future. Based on the provisions of Article 1548 of the Indonesian Civil Code, such leasing practices are essentially legally valid as long as they fulfill the legal requirements of a contract as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code. This study concludes that the conventional lease agreement model applied at Alok Market, Maumere, has fulfilled the basic elements of a lease contract; however, it requires strengthening in terms of legal certainty through the establishment of clear and comprehensive written agreements.

PENDAHULUAN

Muamalah merupakan bagian dari rukun Islam yang mengatur hubungan antar manusia dalam bidang ekonomi dan sosial, seperti jual beli, sewa-menyewa, pinjam meminjam, kerja sama usaha, dan lain sebagainya.¹ Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah adalah sewa-menyewa. sewa-menyewa adalah perjanjian antara dua pihak di mana pihak pertama (pemilik) memberikan hak pakai atas suatu barang atau jasa kepada pihak kedua (penyewa) untuk jangka waktu tertentu dan dengan

*Corresponding author

E-mail addresses: naufalulya24@mhs.uinjkt.ac.id

imbalan tertentu.² Dalam hukum Islam, akad sewa-menyewa dikenal sebagai akad ijarah, yaitu akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah (ujrah). Akad ini memiliki syarat dan rukun yang harus dipenuhi, seperti adanya kejelasan objek sewa, masa sewa, nilai sewa, serta persetujuan dari kedua belah pihak. Apabila syarat ini tidak terpenuhi, maka akad tersebut bisa dianggap tidak sah atau cacat dari sudut pandang syariah.

Ijarah merupakan salah satu kegiatan muamalah yang sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari. Ijarah yang biasa kita kenal dengan sewa-menyewa (persewaan) sangat sering membantu dalam kehidupan karena dengan adanya ijarah/persewaan ini seseorang yang terkadang belum bisa membeli suatu benda untuk kebutuhan hidupnya bisa diperoleh dengan cara menyewa. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian penting dalam kegiatan perekonomian, termasuk di pasar tradisional seperti Pasar Alok Maumere. Aktivitas ini melibatkan pemilik ruko atau kios yang menyewakan properti kepada penyewa untuk tujuan bisnis. Dalam hukum perdata Indonesia, pengaturan mengenai sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), yang menjelaskan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian di mana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain, untuk waktu tertentu dan dengan pembayaran tertentu. Serta menetapkan bahwa setiap perjanjian harus dibuat dengan itikad baik dan tidak boleh merugikan salah satu pihak. Namun dalam praktik di lapangan, kesenjangan antara aturan normatif dengan kenyataan seringkali terjadi, terutama pada transaksi yang berlangsung di sektor informal seperti di pasar tradisional.

Kebutuhan Manusia akan tempat usaha yang semakin meningkat khususnya di Maumere Kabupaten Sikka, serta perkembangan Pembangunan ruko-ruko atau bangunan yang dijadikan kios menengah lalu disewakan kepada Masyarakat seiring pertumbuhan penduduk yang semakin bertambah, selain mengakibatkan meningkatnya konsumsi masyarakat terhadap barang serta kebutuhan rumah tangga, yang membuat banyaknya masyarakat tertarik membangun usaha kios menengah yang dijadikan ladang usaha dengan menyewa bangunan atau ruko baik secara lisan maupun secara tertulis.

Pasar merupakan salah satu pusat utama dalam kegiatan ekonomi masyarakat. Sebagai tempat terjadinya interaksi jual beli, pasar tidak hanya menjadi ruang bagi distribusi barang kebutuhan pokok, tetapi juga mencerminkan dinamika sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat setempat. Salah satu pasar yang memiliki peran strategis dalam menunjang perekonomian masyarakat Kabupaten Sikka adalah Pasar Alok yang terletak di pusat kota Maumere. Di Pasar Alok, Maumere, ruko dan kios menengah memainkan peran penting dalam menopang perekonomian lokal.

Di tengah aktivitas pasar tersebut, ruko (rumah toko) menjadi fasilitas penting yang digunakan para pedagang sebagai tempat usaha. Karena tidak semua pedagang memiliki kemampuan untuk membangun atau membeli ruko secara permanen, maka bentuk kerja sama berupa sewa-menyewa ruko menjadi solusi yang umum digunakan. Namun belum diketahui model akad apa yang digunakan dalam sewa-menyewa tersebut.

Namun dalam praktiknya seringkali terjadi perbedaan interpretasi mengenai penggunaan akad (perjanjian) yang digunakan, baik dalam hal keabsahan hukum maupun kepastian hak dan kewajiban para pihak. Kondisi ini menimbulkan berbagai persoalan. Pertama, tidak adanya kejelasan model akad yang digunakan. Apakah akad tersebut murni sewa (ijarah), ada unsur pinjam pakai (ariyah), sewa-menyewa biasa atau bahkan mengandung unsur jual beli waktu secara tidak sah. Kedua, tidak semua pihak memahami hak dan kewajiban masing-masing, yang pada akhirnya dapat menimbulkan konflik seperti pemutusan kontrak sepihak, kenaikan harga sewa tanpa pemberitahuan, atau sengketa kepemilikan bangunan.

Melihat realitas tersebut, penelitian ini penting untuk dilakukan guna memperoleh gambaran yang jelas tentang model akad sewa-menyewa ruko yang diterapkan di Pasar Alok Maumere, baik dari aspek bentuk perjanjiannya, proses transaksinya, maupun keterkaitannya dengan hukum Islam dan hukum nasional. Dengan penelitian ini, diharapkan akan muncul pemahaman yang lebih komprehensif tentang praktik akad di pasar tradisional serta rekomendasi untuk menciptakan model akad sewa-menyewa yang lebih adil, transparan, tertib hukum, dan sesuai prinsip syariah. Oleh karena itu, penting untuk menganalisis akad yang digunakan dalam perjanjian sewa-menyewa ini, terutama dalam hal kesesuaian dengan aturan hukum perdata dan relevansi praktiknya di lapangan.

Metode Penelitian

Jenis penelitian

Jenis penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode kualitatif. Penelitian kualitatif adalah metode dengan proses penelitian yang berdasarkan persepsi pada suatu fenomena dengan pendekatannya, datanya menghasilkan analisis deskriptif berupa kalimat secara lisan dari objek penelitian.

Lokasi dan subjek penelitian

dalam penelitian ini Penelitian dilaksanakan dipasar Alok Maumere, kec, Alok Barat, Kabupaten Sikka. dengan objek penyewa ruko kios sembako.

Sumber data penelitian

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data primer, data sekunder. data primer diperoleh melalui observasi dengan penyewa dan pemberi sewa, data sekunder adalah data yang diperoleh dari lapangan diperoleh dari hasil wawancara dengan para penyewa dan pihak-pihak terkait lainnya.

Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data menggunakan 3 metode yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi. Observasi dilakukan dengan cara mengamati aktivitas dan interaksi yang ada di Bank Sulselbar. Wawancara dilakukan secara terstruktur kepada informan yang telah dipilih. Sementara itu Teknik dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan bahan tertulis yang ada dalam penelitian.

Teknik analisis data

Proses analisis data terdiiri dari reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. Reduksi data dilakukan dengan memilah informasi yang relavan selanjutnya data yang telah terorganisir disajikan dalam bentuk uraian naratif dan pola hubungan untuk mempermudah pemahaman lalu kesimpulan ditarik berdasarkan temuan penelitian.

Hasil dan Pembahasan

Pasar Alok di Maumere, Kabupaten Sikka, Nusa Tenggara Timur, didirikan pada tahun 2006 dengan luas lahan 40.000 M2 dan luas bangunan 6.972 M2 sebagai bagian dari upaya pemerintah daerah untuk meningkatkan perekonomian lokal dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui pengelolaan pasar tradisional. Sejak awal berdirinya, Pasar Alok dirancang untuk menjadi pusat aktivitas ekonomi yang inklusif dan multikultural. Pasar ini menjadi tempat bertemunya berbagai etnis dan budaya dari seluruh Pulau Flores dan sekitarnya. Keanekaragaman ini tercermin dalam penggunaan bahasa sehari-hari di pasar, di mana masyarakat menggunakan campuran bahasa Indonesia, Sikka, Lio, dan Melayu Maumere untuk berkomunikasi

Pasar Alok tidak hanya menjadi pusat perdagangan kebutuhan pokok, tetapi juga dikenal sebagai tempat utama untuk perdagangan tenun ikat Sikka, sebuah warisan budaya lokal yang kaya. Setiap hari Selasa, pasar ini menjadi lebih ramai karena para perajin tenun dari berbagai desa di Kabupaten Sikka datang untuk menjual hasil karya mereka. Tenun ikat Sikka yang dijual di pasar ini merupakan simbol penting dari identitas budaya masyarakat setempat. Dalam beberapa tahun terakhir, Pasar Alok juga berperan dalam menampung pedagang dari pasar lain yang mengalami relokasi, seperti Pasar Wuring, setelah adanya keputusan hukum terkait legalitas pasar tersebut. Langkah ini menunjukkan peran strategis Pasar Alok dalam mendukung stabilitas ekonomi dan sosial di Maumere. Secara keseluruhan, Pasar Alok telah berkembang menjadi pusat ekonomi dan budaya yang penting di Kabupaten Sikka, mencerminkan semangat gotong royong dan keberagaman masyarakat Flores.

Dalam rangka pengaturan ulang kawasan pusat kota Maumere dan infrastruktur ekonomi lokal, tahun 2006 Pemerintah Kabupaten Sikka membangun gedung Pasar Alok modern di lokasi bekas Pasar Tingkat, dengan jumlah sekitar 174 kios dan 7 los, di atas lahan $\pm 40.000 \text{ m}^2$, 8 titik parkir, dan fasilitas seperti MCK, pos keamanan, kawasan dagang terbuka dsb. Manajemen di bawah Dinas Perdagangan dan UKM Sikka. Tujuan utama: memusatkan aktivitas seluruh pedagang (sayur, ikan, sembako, anyaman, dan rombongan impor) ke satu lokasi strategis, alih-alih tersebar seperti sebelumnya di pasar liar di sekitar Wuring, Gelitting, dan pusat kota.

Karena kondisi fisik gedung dan infrastruktur lama yang sudah menua, Pemerintah Kabupaten Sikka dialokasikan untuk tahun anggaran 2025 sebesar Rp 2 miliar untuk membangun ulang pasar, dengan bangunan yang bertambah menjadi 207 kios, dan 16 Los, menambah lampu jalan, perbaikan saluran air, sistem keamanan, dan meningkatkan fungsional pasar menjadi buka 24 jam untuk meningkatkan sirkulasi uang local.

1. Akad apa yang digunakan dalam Sewa-menyewa Ruko di Pasar Alok Maumere Kabupaten Sikka.

Ada beberapa model akad yang biasa digunakan dalam sewa menyewa yakni akad sewa menyewa biasa dan akad ijarah. Perjanjian sewa menyewa ruko adalah suatu perjanjian yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan (pemilik ruko), yang mana pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan rumah toko kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai hak untuk membayar harga sewa kepada pihak yang menyewakan. Pihak penyewa tidak mempunyai peralihan hak atas ruko yang disewanya, hanya sebatas menikmati dari rumah toko yang disewanya.

Strategi pemasaran yang diterapkan tidak hanya berfokus pada penawaran produk secara teknis, tetapi juga memperhatikan aspek kebutuhan nasabah dan kepuasan jangka panjang. Pendekatan ini memungkinkan bank untuk membangun kepercayaan dan hubungan baik dengan masyarakat, meskipun produk syariah masih tergolong baru di wilayah tersebut. Penerapan *dual system* menjadi langkah strategis yang memberikan fleksibilitas dalam menjangkau nasabah dari berbagai latar belakang, sekaligus menjadi jembatan untuk meningkatkan literasi dan minat terhadap produk syariah.

Strategi pemasaran Bank Sulselbar Syariah menitikberatkan pada orientasi akhirat, yaitu mengajak masyarakat menuju pilihan keuangan yang halal tanpa menyudutkan pihak lain. Pendekatan ini dilakukan dengan menyesuaikan pembicaraan dengan latar belakang dan cerita nasabah, serta menonjolkan manfaat nyata dari produk syariah seperti bebas biaya administrasi bulanan yang menjadi keunggulan dibanding produk konvensional. Strategi ini menggabungkan nilai religius dengan keuntungan praktis, sehingga mampu menarik minat masyarakat dari dua sisi sekaligus: spiritual dan finansial.

Strategi pemasaran utama yang diterapkan oleh Bank Sulselbar Syariah tidak hanya berorientasi pada aspek materi, tetapi juga mengedepankan nilai-nilai spiritual yang relevan dengan keyakinan masyarakat setempat. Pendekatan ini mampu menciptakan hubungan emosional antara nasabah dan bank, sehingga keputusan memilih produk syariah tidak semata-mata didasari pertimbangan keuntungan finansial.

Setelah menentukan strategi pemasaran yang akan kami terapkan kami juga harus mengetahui target pasar yang tepat oleh karena itu Penentuan target pasar oleh tim marketing dilakukan melalui pemetaan komunitas dan individu yang memiliki komitmen kuat terhadap prinsip-prinsip syariah. Langkah awal yang diambil adalah mencari informasi dari penduduk setempat mengenai lembaga atau yayasan yang dikenal konsisten menerapkan nilai-nilai syariah, seperti Wahdah, Baznas, dan Yayasan Pendidikan Assalam. Selain itu, sasaran juga mencakup tokoh pendidikan seperti guru-guru yang secara penampilan menunjukkan komitmen terhadap ajaran syariah. Pendekatan ini dilanjutkan dengan menghadiri atau diundang ke kegiatan komunitas seperti pengajian untuk mempresentasikan produk-produk yang relevan.

Strategi penentuan target pasar dilakukan secara selektif dan terarah, memfokuskan upaya pada kelompok yang memiliki potensi besar untuk menerima dan menggunakan produk syariah. Pendekatan ini tidak hanya efektif dalam meningkatkan peluang keberhasilan pemasaran, tetapi juga membantu membangun citra positif bank di mata masyarakat. Salah satu strategi untuk mendapatkan nasabah adalah melakukan edukasi kepada masyarakat tentang bank Sulselbar.

Bank Sulselbar Syariah aktif melakukan kegiatan edukasi untuk meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap prinsip dan praktik perbankan syariah. Edukasi ini dilakukan dengan mendatangi sekolah-sekolah, majelis taklim, dan kelompok pengajian untuk memberikan penjelasan mengenai konsep dasar perbankan syariah, perbedaan mendasar dengan bank konvensional, serta produk-produk yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Selain itu, kegiatan ini juga memanfaatkan momen tertentu seperti event keagamaan, bazar, atau pertemuan komunitas muslim sebagai sarana sosialisasi yang efektif. Kegiatan edukasi yang dilakukan efektif dalam meningkatkan pemahaman dan keyakinan masyarakat terhadap produk perbankan syariah. Tantangan terbesar yang dihadapi Bank Sulselbar Syariah dalam memasarkan produknya adalah rendahnya pemahaman sebagian nasabah terhadap prinsip syariah. Banyak masyarakat yang masih memiliki pola pikir konvensional, terutama terkait bunga, sehingga mereka sulit menerima konsep bagi hasil atau akad syariah.

Strategi yang ditempuh bukan hanya mengalihkan nasabah ke produk yang sesuai syariah, tetapi juga secara perlahan mengubah cara pandang mereka terhadap konsep keuntungan. Nasabah diajak memahami bahwa manfaat tidak selalu berbentuk uang tunai, melainkan bisa berupa fasilitas atau hadiah yang bernilai lebih, sekaligus sejalan dengan prinsip halal. Pendekatan ini membantu membangun kesadaran syariah sambil tetap menjaga daya tarik produk di mata nasabah.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan maka dapat di tarik kesimpulan bahwa strategi pemasaran yang diterapkan berfokus pada pendekatan langsung ke komunitas yang memiliki kesadaran syariah tinggi, seperti lembaga keagamaan. Pendekatan ini dinilai efektif dalam memperkenalkan produk-produk spesifik, seperti tabungan haji, giro wadiah, dan deposito mudharabah.

2. Faktor yang memengaruhi pemilihan model akad oleh para pihak (pemilik dan penyewa) dalam transaksi sewa-menyewa kios sembako di Pasar Alok Maumere

Dalam sewa-menyewa ada hal-hal tertentu yang mempengaruhi pemilihan model perjanjian, kontrak atau akad dalam sewa-menyewa ruko yang dilakukan di pasar, seperti kurangnya pengetahuan dan pemahaman tentang model-model akad yang ada serta norma atau kebiasaan masyarakat yang dilakukan dilindungi dan regulasi pemerintah setempat.

Hal ini merupakan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan akad dalam sewa-menyewa ruko di pasar Alok Maumere, Berikut beberapa faktor yang mempengaruhi pemilihan akad dalam sewamenyewa dipasar Alok Maumere

1. Kurangnya pengetahuan dan pemahaman

Kurangnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat tentang akad-akad sewamenyewa menyebabkan banyak pihak menjalankan transaksi tanpa memperhatikan ketentuan hukum maupun prinsip yang berlaku, sehingga sering terjadi kesalahpahaman, perselisihan, atau ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara pemilik dan penyewa. Kurangnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat tentang akad-akad sewa-menyewa, baik dari segi hukum positif maupun prinsip-prinsip syariah, sering kali membuat transaksi dilakukan hanya berdasarkan kebiasaan. Kondisi ini dapat menimbulkan berbagai permasalahan, seperti ketidakjelasan mengenai jangka waktu sewa, besaran dan cara pembayaran, tanggung jawab pemeliharaan kios, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Akibatnya, ketika terjadi perselisihan, pihak yang terlibat kesulitan membuktikan kesepakatan awal atau menuntut haknya secara hukum. Rendahnya pemahaman ini juga membuka peluang terjadinya praktik yang merugikan salah satu pihak, seperti kenaikan harga sewa secara sepihak, pemutusan kontrak mendadak, atau penggunaan objek sewa di luar kesepakatan. Faktor ini umumnya dipengaruhi oleh minimnya akses terhadap informasi, kurangnya sosialisasi dari pihak berwenang, dan rendahnya kesadaran masyarakat untuk memahami isi serta implikasi akad secara mendalam sebelum menyetujui transaksi.

2. Norma dan kebiasaan Masyarakat

Norma dan kebiasaan masyarakat dalam konteks sewa-menyewa sering menjadi salah satu faktor yang memengaruhi cara transaksi dilakukan, bahkan kadang lebih dominan daripada aturan hukum tertulis. Di banyak lingkungan, akad sewa-menyewa kios dilakukan berdasarkan rasa saling percaya, hubungan kekeluargaan, atau kedekatan sosial antara pemilik dan penyewa, sehingga kesepakatan sering kali bersifat lisan tanpa kontrak tertulis. Norma ini dianggap wajar karena sudah menjadi kebiasaan turun-temurun, di mana kepercayaan dan reputasi pribadi lebih diutamakan daripada formalitas administrasi. Namun, kebiasaan ini memiliki dua sisi. Di satu sisi, norma yang

menekankan nilai kekeluargaan dan gotong royong dapat mempermudah proses negosiasi, memberi fleksibilitas dalam pembayaran, atau memberikan toleransi ketika salah satu pihak menghadapi kesulitan. Di sisi lain, ketika tidak ada kejelasan tertulis, potensi masalah seperti perbedaan persepsi mengenai besaran sewa, batas waktu, atau hak penggunaan fasilitas menjadi lebih besar. Selain itu, masyarakat yang terbiasa mengandalkan kebiasaan lokal cenderung kurang memperhatikan kesesuaian akad dengan prinsip hukum dan syariah, sehingga berisiko menimbulkan sengketa atau praktik yang merugikan salah satu pihak. Norma dan kebiasaan ini umumnya terbentuk dari faktor sejarah, hubungan sosial yang erat, serta minimnya sosialisasi tentang pentingnya akad tertulis yang jelas dan transparan.

3. Regulasi Pemerintah setempat

Regulasi pemerintah setempat memiliki peran penting dalam mengatur praktik sewa-menyewa kios, termasuk kios sembako, agar berjalan tertib, adil, dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Aturan ini biasanya mencakup aspek perizinan usaha, ketentuan penggunaan lahan atau bangunan, penetapan tarif retribusi, standar keamanan bangunan, hingga perlindungan hak dan kewajiban kedua belah pihak. Dalam beberapa daerah, pemerintah menetapkan prosedur pendaftaran perjanjian sewa secara resmi untuk memberikan kepastian hukum, mencegah sengketa, dan mempermudah penegakan hak jika terjadi pelanggaran kesepakatan. Selain itu, regulasi juga dapat mengatur batasan tertentu, seperti larangan mengubah fungsi kios tanpa izin, pembatasan waktu operasional, atau kewajiban pemilik kios untuk memenuhi standar fasilitas dasar. Namun, efektivitas regulasi ini sering dipengaruhi oleh tingkat kesadaran dan kepatuhan masyarakat. Di beberapa kasus, rendahnya sosialisasi dari pihak pemerintah membuat para pelaku sewa-menyewa tidak sepenuhnya memahami atau mematuhi aturan yang berlaku, sehingga transaksi lebih banyak mengikuti kebiasaan lokal daripada prosedur resmi. Regulasi yang jelas dan pengawasan yang konsisten menjadi kunci agar praktik sewa-menyewa kios dapat berjalan aman, transparan, dan menguntungkan kedua belah pihak.

Kesimpulan

Praktik sewa-menyewa kios sembako umumnya menggunakan model akad sewamenyewa biasa atau konvensional dengan sistem kontrak tahunan yang diperbarui setiap tahun. Proses perjanjian biasanya melibatkan pengajuan permohonan resmi ke Dinas Perdagangan, Perindustrian, Koperasi, dan UMKM, dilengkapi dengan syarat administratif seperti fotokopi KTP dan pas foto dan harus berkependudukan di Maumere

Faktor yang mempengaruhi pemilihan akad, antara lain kemudahan administrasi, kebiasaan dan norma lokal yang mengutamakan kesepakatan sederhana, keterbatasan pengetahuan masyarakat tentang ragam akad dalam hukum Islam, regulasi pemerintah setempat terkait pengelolaan pasar. Selain itu, faktor kepercayaan antar pihak dan hubungan sosial di lingkungan pasar juga berperan besar dalam membentuk pola perjanjian yang ada. Namun, kurangnya pemahaman terhadap prinsip-prinsip akad yang sesuai syariah berpotensi menimbulkan permasalahan seperti kenaikan harga sewa secara sepihak, pemutusan kontrak tanpa alasan yang jelas, atau ketidakseimbangan hak dan kewajiban.

Referensi

- Abdul Rachman, (2022). *“Dasar Hukum Kontrak (Akad) Dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah Di Indonesia,”* Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam 8, no. 1.
- Abdullah bin Abdurrahman Alu Bassam, (2011). *Syariah Hadist Pilihan Bukhari Muslim*, diterjemahkan oleh Kathur Suhardi, dari judul asli Taisirul-Allam Syarh Umdatul-Ahkam, (Bekasi: Pt. Darul Falah).
- Ahliwan Ahliwan, Rafie Rafie, and Nurul Wardhani, (2015). *“Analisis Kelayakan*
- Ahmad Zuhdi, (2016) *Kamus Kontemporer Arab-Indonesia* (Multi Karya Grafika).
- Ali Muhson, (2006) *“Teknik Analisis Kuantitatif,”* Universitas Negeri Yogyakarta.
- Arifah Hidayat and Diana Wiyanti, (2023). *“Perlindungan Hukum Terhadap Anggota Koperasi BMT Rindu Alam Yang Dananya Disalahgunakan Pengurus,”* Jurnal Riset Ilmu Hukum.
- Bani Eka Dartiningsih, (2016). *“Gambaran Umum Lokasi, Subjek, Dan Objek Penelitian,”* Buku Pendamping Bimbingan Skripsi 129.

- Brigita Aninda Putri, (2021) *"Ijarah Dalam Perspektif Hukum Barat"*.
- Christopher Laurence Pass, Bryan Lowes, and Leslie Davies, (1994). *"Kamus Lengkap Ekonomi,"* (No Title).
- Djaja Sembiring Meliala, (2015). *"Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan"* (Nuansa Aulia).
- Elisabet Yunaeti Anggraeni, Sucipto Sucipto, and Sri Hartati, (2021). *"Implementasi Metode Waspas (Weight Aggregated Sum Product Assesment) Dalam Menentukan Ruko Yang Strategis,"* Jurnal Teknologi Informasi Respati 16, no. 3.
- Fathurrahman Djamil, (2021). *"Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah"* (Sinar Grafika).
- Grisella Avelyn and Michelle Clementina Bianca, (2024). *"Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia,"* Innovative: Journal Of Social Science Research 4, no. 6
- Harun Harun, *"Rujuk Dalam Perspektif Kompilasi Hukum Islam Dan Fiqh Empat Mazhab,"* n.d.
- Hukum Ekonomi Syari'ah (Studi Pada Matakata Studio Way Halim Bandar*
- Ibnu Rusyd, Bidajatul Mujtahid. (Djilid VIII Bahagian Mu'amalat Kesatu), (Jakarta: Bulan Bintang).
- Indonesia, al-Quran Dan Terjemahnya," Proyek Pengadaan Kitab Suci Al Quran, Jakarta.
- Investasi Properti Pembangunan Ruko Dengan Sistem Bangun Bagi (Studi Kasus Lahan Di Jalan Danau Sentarum Kota Pontianak),* Jurnal Mahasiswa Teknik Sipil Universitas Tanjungpura 1, no. 1.
- Ivanovich Agusta, (2003) *"Teknik Pengumpulan Dan Analisis Data Kualitatif,"* Pusat Penelitian Sosial Ekonomi. Litbang Pertanian, Bogor 27, no. 10 .
- Johar Arifin, (2016). *"Substansi Akad Dalam Transaksi Syariah,"* Al-Amwal: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syari'ah 6, no. 1
- KUHPerdata Pasal 1548: *"sewa-menyewa sebagai perjanjian konsensuil atas kenikmatan benda"*
- Lampung)." "
- M Teguh Saefuddin Teguh, Tia Norma Wulan, and Dase Erwin Juansah, (2023).
- M Yahya Harahap, (1986). *"Segi-Segi Hukum Perjanjian,"* (Bandung: Alumni)
- Mardani, (2012) *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana).
- Maryani Arnita (2014) *"Teknik Pengumpulan Data,"* Jurnal Pendidikan Mipa Susunan Redaksi 4.
- Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdata".* Lex CrimenVol. VII No. 6
- Moleong, LJ (2017). *"Metodologi Penelitian Kualitatif"*. (Bandung: PT Remaja Rosdakarya).
- Muhammad Yunus, (2022).*"Tinjauan Ekonomi Islam Dalam Praktek Sewa Menyewa Ruko Dipasar Tradisional Ketapang Sampang,"* Islamic Economics And Finance Journal 1, no. 1
- Nirwana Tunggal, (2022). *"Pertimbangan Sebelum Investasi Ruko Agar Untung Banyak"*. Menjelaskan keuntungan memiliki ruko milik sendiri untuk usaha, tanpa tergantung perpanjangan kontrak.
- Nurdina Maulida, (2025). *"Pelaksanaan Sewa Jasa Foto Wisuda Dalam Perspektif Pada Pembentukan Skema Konseptual Yang Faktual (Studi Kasus: Skema Konseptual Basisdata Simbumil),"* Simetris: Jurna Teknik Mesin, Elektro Dan Ilmu Komputer 8, no. 2

- Pertunjukan*, " Harmonia Journal of Arts Research and Education 11, no. 2 Syafrida Hafni Sahir, (2021). *Metodologi Penelitian* (Penerbit KBM Indonesia).
- PN Balai Pustaka, "Kamus Besar Bahasa Indonesia," (No Title), 2001.
- Prodjodikoro Wirjono, (1981). "*Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan*
- Rachmat Syafe'i, (2001). *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia).
- Ridwan Muhammad, (2004) "*Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*," Press Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia.
- Rio Ch. Rondonuwu. (2018) "*Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa*
- Ruko Wikipedia Bahasa Indonesia, diakses 4 Agustus 2025. "*Menjelaskan definisi ruko sebagai rumah toko dengan fungsi ganda hunian dan usaha; fitur bertingkat; dan tipikal tata ruang di Indonesia*".
- Subandi Subandi, (2011) "*Deskripsi Kualitatif Sebagai Satu Metode Dalam Penelitian Tertentu*," (Bandung: Sumur.)
- Titin Pramiyati, Jayanta Jayanta, and Yulnelly Yulnelly, (2017). "*Peran Data Primer*
- Ulil Amri Syah, H Misbahuddin, and Rahmawati Muin, (2019). "*Macam-Macam Akad Dan Penerapannya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*," Skripsi. Tidak Diterbitkan. Pascasarjana, UIN Alauddin Makassar.
- Wahbah Al-Zuhayli, (1997). *Al-Fiqh al-Islami Wa-Adillatuh* (Dar al-Fikr).
- Yayasan Penyelenggara Penterjemah al-Quran, (1984). "Kementerian Agama Republik Yogyakarta.