

Praktik Sewa Menyewa *Stand* Pasar Malam di Desa Pemangkat dalam Perspektif Hukum Islam

Fetiparolin¹, Oskar Hutagaluh², Munawir³

¹IAI Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas, e-mail: fetiparolin@gmail.com

²IAI Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas, e-mail: oskarhutagaluh@iaisambas.ac.id

³IAI Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas, e-mail: munawirkhan88@gmail.com

Histori Naskah

Diserahkan:
10-10-2024

Direvisi:
17-12-2024

Diterima:
19-12-2024

Keywords : Islamic Law, Ijarah, Night Market Stands

ABSTRACT

This research is motivated by the rental practices of night market stands in Pemangkat Village, which are intriguing to study due to the significant differences in rental prices between local tenants and those from outside the village. This study examines the rental practices with a focus on the contract, mechanisms, and Islamic legal perspectives. The research employs an empirical socio-legal approach, using data collection techniques such as direct observation and in-depth interviews with relevant parties. Data analysis is conducted qualitatively to gain a comprehensive understanding of these rental practices. The findings indicate that rental agreements are made orally without written contracts, with different pricing based on the tenants' origin. Local tenants from Pemangkat Village are charged IDR 500,000 per month, while tenants from outside the village are charged between IDR 900,000 and IDR 1,000,000 per month. Payments can be made in installments, provided the full amount is paid within one month. From an Islamic legal perspective, the rental practices of night market stands in Pemangkat Village require improvement to align with the principles of Islamic muamalah, particularly regarding contract transparency, price fairness, and the utilization of public facilities.

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh praktik sewa menyewa *stand* pasar malam di Desa Pemangkat yang menarik untuk dikaji sebab adanya perbedaan harga sewa yang signifikan antara penyewa lokal dan penyewa dari luar desa. Penelitian ini mengkaji praktik sewa-menyewa dengan fokus pada akad, mekanisme, dan tinjauan hukum Islam. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan sosiologi hukum empiris, dengan teknik pengumpulan data melalui observasi langsung dan wawancara mendalam terhadap pihak-pihak terkait. Analisis data dilakukan secara kualitatif untuk memperoleh pemahaman komprehensif tentang praktik sewa-menyewa tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad sewa-menyewa dilakukan secara lisan tanpa perjanjian tertulis, dengan penetapan harga yang berbeda berdasarkan asal penyewa. Penyewa dari Desa Pemangkat dikenakan biaya Rp500.000 per bulan, sementara penyewa dari luar desa dikenakan Rp900.000 hingga Rp1.000.000 per bulan. Pembayaran dapat dilakukan secara cicilan dengan ketentuan harus lunas dalam satu bulan. Ditinjau dari perspektif hukum Islam, praktik sewa-menyewa *stand* pasar malam di Desa Pemangkat masih memerlukan perbaikan untuk memenuhi prinsip-prinsip muamalah dalam Islam, terutama dalam hal transparansi akad, keadilan harga, dan pemanfaatan fasilitas umum.

Kata Kunci : Hukum Islam, Ijarah, *Stand* Pasar Malam

Corresponding Author : Fetiparolin, IAI Sultan Muhammad Syafiuddin Sambas, Jl. Raya Sejangkung Kawasan Pendidikan No.126, Desa Sebayon, Kecamatan Sambas, Kabupaten Sambas, Kalimantan Barat, e-mail: fetiparolin@gmail.com

PENDAHULUAN

Praktik sewa menyewa dalam menjalankan usaha merupakan hal yang umum terjadi di masyarakat. Praktik ini sangat membantu pelaku usaha memulai dan mengembangkan bisnis tanpa harus mengeluarkan modal besar untuk membeli aset. Banyak pedagang memilih menyewa tempat usaha, seperti ruko, kios, atau lapak di pasar, agar dapat beroperasi di lokasi strategis tanpa harus menanggung beban biaya pembelian properti (Kumalasari, 2017). Praktik ini memungkinkan pengusaha, terutama skala kecil dan menengah, untuk lebih fleksibel dalam mengalokasikan modal usaha dan mengurangi risiko kerugian finansial.

Dalam melaksanakan ijarah atau akad sewa menyewa, terdapat beberapa aturan yang harus diterapkan sesuai prinsip syariah agar transaksi berlangsung sah dan adil. Pertama, ijab kabul harus dilakukan dengan jelas dan saling ridha antara pihak yang menyewakan (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*) (Ningsih, 2021). Kedua, objek sewa menyewa harus bersifat jelas, halal, bermanfaat, dan dapat diserahkan, seperti rumah, kendaraan, atau peralatan usaha (Huda, 2011). Ketiga, periode sewa harus ditentukan dengan jelas, baik dalam hitungan waktu, seperti harian, bulanan, atau tahunan, agar tidak menimbulkan perselisihan. Keempat, biaya sewa (*ujrah*) harus disepakati secara transparan di awal akad, baik dalam bentuk uang atau kompensasi lain yang memiliki nilai ekonomi. Terakhir, hak dan kewajiban kedua belah pihak harus dipenuhi, seperti pemeliharaan barang sewaan oleh penyewa dan penyerahan manfaat yang layak oleh pihak penyewa, sehingga tercipta keadilan dan kepastian hukum dalam transaksi ijarah (Widjaja, 2022).

Berdasarkan observasi dan wawancara awal, praktik sewa menyewa *stand* pasar malam di Desa Pemangkat menunjukkan adanya beberapa permasalahan yang menarik untuk dikaji lebih lanjut dari perspektif hukum Islam. Pertama, terdapat perbedaan harga sewa yang signifikan antara penyewa lokal dan penyewa dari luar desa, meskipun ukuran *stand* yang disewakan sama. Kedua, perjanjian sewa-menyewa dilakukan secara lisan tanpa adanya dokumentasi tertulis, yang berpotensi menimbulkan ketidakjelasan dalam hal hak dan kewajiban para pihak (Along, personal communication, June 12, 2022).

Kajian mengenai praktik akad ijarah yang dilakukan oleh kalangan pedagang menunjukkan bahwa akad ini banyak dimanfaatkan untuk mendukung kegiatan usaha, terutama dalam penyediaan sarana dan prasarana dagang. Penelitian oleh Hidayat dan Rahman (2017) mengungkapkan bahwa lembaga keuangan syariah senantiasa menerapkan akad ijarah dalam memberikan pembiayaan sesuai dengan landasan syariah (Sukmaningrum & Yazid, 2022). Akad ijarah dalam konteks produk pembiayaan biasanya dikombinasikan dengan akad jual beli (Aurellia & Nisa, 2024; Santoso & Anik, 2015). Studi lain menyoroti bahwa akad ijarah memberikan manfaat signifikan bagi pedagang dalam menjaga keberlanjutan usaha, terutama saat mereka menghadapi keterbatasan modal awal. Namun, penelitian oleh Moh. Said dkk (2021) mengidentifikasi beberapa tantangan, seperti kurangnya pemahaman antara pihak yang berakad mengenai mekanisme ijarah yang sesuai dengan prinsip syariah dan tingginya potensi terjadinya praktik *gharar* atau ketidakjelasan dalam perjanjian penyewaan kos-kosan (Said et al., 2020). Kajian-kajian ini menegaskan bahwa akad ijarah memiliki peran strategis dalam mendukung kalangan pedagang, namun perlu adanya pendampingan dan edukasi untuk memastikan penerapan yang sesuai dengan nilai-nilai syariah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik sewa-menyewa *stand* pasar malam di Desa Pemangkat dari perspektif hukum Islam, dengan fokus pada aspek keadilan dalam penetapan harga sewa dan keabsahan akad yang dilakukan secara lisan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pemahaman dan penerapan prinsip-prinsip muamalah dalam konteks ekonomi lokal, serta menjadi bahan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait dalam menyempurnakan praktik sewa-menyewa agar sesuai dengan tuntunan syariah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan sosiologi empiris, yang menekankan pada observasi langsung terhadap fenomena sosial yang terjadi di lapangan (Ali, 2010). Metode ini dipilih untuk memahami secara mendalam praktik sewa-menyewa *stand* pasar malam di Desa Pemangkat Kota, Kecamatan Pemangkat, dari perspektif hukum Islam. Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat deskriptif-analitis (Moleong, 2012). Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mengumpulkan data secara langsung dari sumber primer, mengamati fenomena sosial yang terjadi, dan melakukan analisis mendalam (Sugiyono, 2015) terhadap praktik sewa-menyewa yang menjadi objek penelitian.

Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tiga metode utama yaitu: a) Observasi partisipatif, peneliti akan terlibat langsung dalam kegiatan di lokasi penelitian (Abubakar, 2021) untuk mengamati praktik sewa-menyewa *stand* pasar malam; b) Wawancara mendalam, wawancara dilakukan dengan pihak-pihak terkait, termasuk penyewa dan yang menyewakan *stand*, untuk memperoleh informasi detail tentang praktik sewa-menyewa; c) Studi dokumentasi, peneliti menganalisis dokumen-dokumen terkait, jika ada, untuk memperkaya data penelitian (Arikunto, 2007).

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Akad *Ijarah* dalam Islam

Dasar hukum sewa menyewa (*ijarah*), dalam Al-Qur'an Allah SWT berfirman pada surat Al Qasas yang berbunyi:

"قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ"

Terjemahan Kemenag 2019

26. Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, "Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya."

Dalam sebuah transaksi harus memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan, begitu juga pada pembiayaan *ijarah*, salah satu ketentuannya adalah memenuhi semua rukun *ijarah*. Para ulama sepakat bahwa rukun *ijarah* adalah sebagai berikut:

1. Adanya pihak yang melakukan akad.

Pihak yang melakukan akad terdiri dari '*ajir* dan *musta'jir*' yaitu orang yang akan melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. '*Ajir* adalah orang yang menerima upah atas pekerjaan yang dilakukan, sedangkan *musta'jir* adalah orang yang memberi upah atau penyewa jasa. Dalam hal ini penyewa sebagai *musta'jir* atau pihak yang menyewa dan pengelola pasar malam sebagai '*ajir* pihak yang memberikan sewa.

2. *Ma'qud 'alayh* (objek perjanjian/sewa)

Ma'qud 'alayh adalah barang yang dijadikan objek sewa, yaitu barang yang dapat diambil manfaatnya dan dapat diserahkan terimakan. Maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan terimakan. Pengelola pasar malam di Pemangkat Kota sebagai pihak yang menyewakan, memberikan fasilitas *ijarah* berupa pemanfaatan *Stand* pasar malam kepada penyewa sebagai tempat berjualan.

3. *Ujrah* (uang sewa atau upah)

Upah atau imbalan, penyewa memberikan imbalan 50 persen pada saat pemesanan *Stand* dan 50 persen dalam jangka waktu 40 hari selama penempatan *Stand* pasar malam sesuai dengan kesepakatan awal.

4. *Sighat (ijab dan qabul)*

Sighat yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *al-ijarah*. Sedangkan *qabul* adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama, yaitu setelah adanya *ijarah* (Rozalinda, 2019). Perjanjian antara penyewa *Stand* pasar malam dengan pengelola panitia untuk tempat usaha dalam 40 hari. Dalam penerapannya sewa menyewa yang terjadi di pasar malam memenuhi rukun *ijarāh*, selain harus memenuhi rukun sewa menyewa juga harus sesuai dengan syarat *ijarāh* yang pertama, Kerelaan dua pihak yang melakukan akad. Kalau salah seorang dari mereka dipaksa untuk melakukan *ijarāh*, maka tidak sah. Kerelaan kedua belah pihak bisa diukur dengan bisa diukur saling butuhnya kedua belah pihak. Manfaat yaitu sesuatu dari barang yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan. Sesuai dengan surah An-Nisa Ayat 29 yang berbunyi:

"يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا"

Terjemahan Kemenag 2019

29. Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

5. Manfaat

Manfaat sesuatu dari barang yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan. Manfaat dari hasil penggunaan aset dalam *ijarah* objek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam objek akad ini adalah:

- Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan jasa.
- Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan.
- Pemenuhan manfaat harus yang bisa diperbolehkan.
- Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
- Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidaktahuan yang akan mengakibatkan sengketa.
- Spesifikasi manfaat yang dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi.
- Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada pemilik aset sebagai pembayaran manfaat.
- Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
- Syarat barang sewaan haruslah benda yang dapat dipegang atau yang dapat dikuasai.

Ijarah adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*. Para ulama Fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad *ijarah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiah berpendirian bahwa akad *ijarah* bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad, seperti contohnya salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum. Apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia, akad *ijarah* batal karena manfaat tidak boleh diwariskan. *Ijarah* akan menjadi batal (*Fasakh*) bila hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa. Maksudnya bahwa pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya. Maksudnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
3. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan. Maksudnya barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan sewa-menyewa mengalami kerusakan, sebab dengan rusaknya atau musnahnya barang yang menyebabkan terjadinya perjanjian maka akad tidak akan mungkin terpenuhi lagi.
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan. Dalam hal ini yang dimaksudkan, bahwa apa yang menjadi tujuan perjanjian sewa-menyewa telah tercapai, atau masa perjanjian sewa-menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh kedua pihak.
5. Menurut hanafiyah, boleh fasakh *ijarah* dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.

B. Sewa Menyewa *Stand* Pasar Malam di Desa Pemangkat Kecamatan Pemangkat menurut Syariah

Praktik sewa menyewa *stand* pasar malam di Desa Pemangkat, Kecamatan Pemangkat, merupakan fenomena ekonomi lokal yang menarik untuk dikaji dari perspektif hukum Islam. Berdasarkan penelitian lapangan yang telah dilakukan, terdapat beberapa aspek penting terkait akad dan mekanisme sewa menyewa yang perlu dianalisis lebih lanjut. Akad yang digunakan dalam praktik sewa menyewa *stand* pasar malam di Desa Pemangkat termasuk dalam kategori akad *ijarah* (sewa-menyewa). Secara umum, akad *ijarah* didefinisikan sebagai transaksi pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri (Huda, 2011).

Dalam konteks ini, pihak yang menyewakan (*mu'jir*) adalah pemilik lahan atau pengelola pasar malam, sedangkan pihak penyewa (*musta'jir*) adalah para pedagang yang ingin membuka *stand* di pasar malam tersebut. Objek sewa (*ma'jur*) berupa *stand* atau lahan yang digunakan untuk berjualan, sementara ujuh atau harga sewa ditetapkan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak [Sayyid Sabiq, 1983].

Berdasarkan temuan lapangan, mekanisme akad sewa menyewa *stand* pasar malam di Desa Pemangkat dilakukan melalui beberapa tahapan antara lain: (a) Penawaran, pihak yang menyewakan, dalam hal ini Bapak Hamdan, menawarkan lahan atau *stand* kepada calon penyewa. (2) Negosiasi, proses tawar-menawar antara pihak yang menyewakan dan calon penyewa terkait ukuran *stand* dan harga sewa. (3) Kesepakatan, kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai ukuran *stand*, harga sewa, dan jangka waktu sewa. (4) Pengukuran dan Penyerahan, pihak yang menyewakan mengukur dan menyerahkan *stand* sesuai dengan kesepakatan. (4) Pembayaran, penyewa melakukan pembayaran sewa, baik secara tunai maupun cicilan (Hamdan, personal communication, July 15, 2020).

Akad ini dilakukan secara lisan tanpa adanya perjanjian tertulis. Hal ini menimbulkan potensi ketidakjelasan (*gharar*) dalam hal hak dan kewajiban para pihak, yang bisa menjadi sumber perselisihan di kemudian hari. Berikut hasil wawancara Bersama bapak hamdan menyatakan:

"Kami melakukan kesepakatan secara lisan saja. Biasanya saya tanyakan dulu berapa ukuran stand yang diinginkan, lalu saya ukurkan tempatnya sesuai permintaan. Setelah itu baru kita bahas soal harga sewa." (Hamdan, personal communication, July 15, 2020)

Salah satu aspek yang menarik perhatian dalam praktik sewa menyewa ini adalah adanya perbedaan harga sewa antara penyewa lokal dan penyewa dari luar Desa Pemangkat. Penyewa lokal dikenakan biaya sewa sebesar Rp. 500.000 per bulan, sementara penyewa dari luar desa dikenakan biaya antara Rp. 900.000 hingga Rp. 1.000.000 per bulan untuk ukuran *stand* yang sama (Totok, personal communication, July 16, 2020).

Perbedaan harga ini menimbulkan pertanyaan terkait keadilan ('adalah) dalam penetapan harga sewa. Dalam perspektif hukum Islam, perbedaan harga sewa untuk objek yang sama dapat dibenarkan jika ada alasan yang dapat diterima secara syar'i dan tidak mengandung unsur diskriminasi atau kezaliman[5]. Namun, jika perbedaan harga ini semata-mata didasarkan pada asal usul penyewa tanpa ada pertimbangan lain yang relevan, maka praktik ini perlu dikaji ulang kesesuaiannya dengan prinsip keadilan dalam muamalah. Berikut hasil wawancara Bersama bapak totok menyatakan:

"Memang ada perbedaan harga sewa untuk orang luar seperti saya. Katanya karena kami bukan warga sini. Saya bayar Rp. 900.000 per bulan, padahal ukuran standnya sama dengan yang lokal" (Totok, personal communication, July 16, 2020)

Akad sewa menyewa *stand* pasar malam di Desa Pemangkat umumnya berlangsung selama satu bulan. Sistem pembayaran yang diterapkan cukup fleksibel, di mana penyewa diperbolehkan membayar secara cicilan selama satu bulan tersebut. Fleksibilitas ini sejalan dengan prinsip kemudahan (taysir) dalam muamalah Islam [Muhammad Syafi'i Antonio, 2001].

Namun, perlu diperhatikan bahwa kewajiban melunasi pembayaran pada akhir bulan harus diperjelas dalam akad untuk menghindari ketidakpastian (gharar) yang dapat membatalkan akad. Dalam praktik sewa menyewa ini, penyewa diberikan hak untuk memanfaatkan *stand* sesuai dengan tujuan yang disepakati, yaitu untuk berjualan di pasar malam. Hal ini sesuai dengan prinsip ijarah dalam Islam, di mana penyewa berhak memanfaatkan objek sewa sesuai dengan kesepakatan dan tidak boleh menggunakannya untuk tujuan yang tidak sesuai dengan syariat atau merugikan pihak yang menyewakan.

Praktik sewa menyewa *stand* pasar malam di Pemangkat Kota menimbulkan beberapa persoalan yang perlu dikaji dari perspektif hukum Islam.

1. Ketidakjelasan letak *stand*

Dalam praktik sewa menyewa *stand* pasar malam di Pemangkat Kota, terdapat ketidakjelasan dalam spesifikasi letak *stand* yang menjadi objek sewa. Hal ini berpotensi menimbulkan *gharar* (ketidakpastian) yang dilarang dalam hukum Islam. Menurut prinsip muamalah, objek akad harus jelas dan diketahui oleh kedua belah pihak untuk menghindari perselisihan di kemudian hari. Ketidakjelasan letak *stand* dapat menyebabkan ketidakpastian dalam nilai manfaat yang akan diperoleh penyewa, yang berpotensi merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, praktik ini perlu ditinjau ulang dan diperbaiki agar sesuai dengan prinsip kejelasan dalam akad muamalah. Beberapa hal yang patut menjadi perhatian adalah:

2. Sistem Pembayaran dan Jangka Waktu Sewa

Praktik pembayaran setengah dari harga sewa di awal untuk jangka waktu beberapa bulan ke depan menimbulkan beberapa permasalahan di antaranya: *Pertama*, ketidakpastian jangka waktu yang artinya tidak adanya kejelasan mengenai berapa lama sebenarnya jangka waktu sewa, karena kegiatan pasar malam bisa diperpanjang sampai

berbulan-bulan. Hal ini bertentangan dengan prinsip kejelasan waktu dalam akad ijarah. *Kedua*, Kewajiban menyewa sampai selesai kegiatan: Mewajibkan penyewa untuk terus menyewa sampai kegiatan pasar malam selesai, tanpa kejelasan waktu, berpotensi mengandung unsur paksaan (ikrah) yang tidak dibenarkan dalam hukum Islam [Asy-Syaukani, 1993].

3. Penetapan Harga Sewa

Penetapan harga sewa sebesar 1 juta rupiah untuk *stand* berukuran 3x3 meter perlu ditinjau dari aspek keadilan dan kewajaran. Dalam Islam, penetapan harga harus berdasarkan prinsip '*an taradhin* (kerelaan) dan tidak mengandung unsur kezaliman. Namun, praktik pembayaran setengah harga di awal untuk jangka waktu yang tidak pasti dapat menimbulkan ketidakadilan, terutama jika kegiatan pasar malam berlangsung lebih singkat dari yang diperkirakan.

4. Fleksibilitas dan Perpanjangan Waktu Sewa

Perpanjangan waktu sewa yang tidak ditentukan dengan jelas di awal akad berpotensi menimbulkan *gharar*. Meskipun fleksibilitas dalam muamalah diperbolehkan, namun harus didasarkan pada kesepakatan yang jelas dan tidak merugikan salah satu pihak [Ibnu Taimiyah, 1995].

Dari beberapa kajian diatas bahwa sewa menyewa tersebut diperbolehkan tetapi harus mengikuti syarat dan rukun sewa menyewa jika tidak terpenuhi maka transaksi sewa menyewa akan batal bahwa telah hilang dari rukun-rukun yang sudah ditetapkan oleh rukun sewa menyewa, jadi pembahasan di atas bahwa mebolehkan sewa menyewa tetapi tidak mengikuti syarat dan rukun yang berlaku maka transaksi tersebut tidak diperbolehkan bahwa ada akad yang belum terpenuhi. Sebagaimana Allah SWT, berfirman dalam QS. Al-Maidah Ayat 1 yang berbunyi:

"يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ"

"1. Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!192) Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki."

Dari ayat di atas bahwa sewa menyewa yang dilakukan harus membawa manfaat bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan. Aktifitas sewa menyewa juga harus dilandasi oleh rasa suka sama suka. Apabilah tidak ada persetujuan dari pihak penyewa dan orang yang menyewakan di anggap tidak sah karena bisa saja keputusan yang di ambil hanyalah satu keinginan dari salah satu pihak. Uang muka bisa merugikan salah satu pihak dan mengurangi tujuan menciptakan kemaslahatan bagi sesama umat. Padahal Islam mengajarkan agar saling tolong menolong dalam berbuat kebaikan dan bukan pada perbuatan yang merugikan orang lain.

Maka dari ayat yang mengarah kepada perjanjian ini jelas bahwa kita sebagai hamba Allah seharusnya mengikuti atau berpegang teguh dengan janji-janji yang sudah disampaikan di transaksi awal tapi jangan hanya mengikuti hawa nafsu untuk mendapatkan uang semata tapi rukun dan syarat sewa menyewa tidak terpenuhi. Maka Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konseptual (kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewa (*mu'ajjir*) wajib menyewakan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'jir*), dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya.

PENUTUP

Praktik sewa menyewa *stand* pasar malam di Desa Pemangkat, Kecamatan Pemangkat, secara umum telah memenuhi rukun dan syarat akad ijarah dalam hukum Islam. Namun, terdapat beberapa aspek yang perlu mendapat perhatian dan perbaikan, antara lain: perlunya dokumentasi tertulis untuk memperjelas hak dan kewajiban para pihak, evaluasi terhadap perbedaan harga sewa antara penyewa lokal dan non-lokal untuk memastikan keadilan dan penegasan tentang tanggung jawab pemeliharaan *stand* selama masa sewa.

Praktik sewa menyewa *stand* pasar malam di Pemangkat Kota, sebagaimana yang telah dipaparkan, masih memiliki beberapa aspek yang belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip muamalah dalam hukum Islam. Ketidakjelasan dalam spesifikasi objek sewa, jangka waktu, dan sistem pembayaran berpotensi menimbulkan *gharar* dan ketidakadilan yang dilarang dalam Islam.

Agar praktik ini sesuai dengan prinsip syariah, diperlukan perbaikan-perbaikan sebagaimana yang telah direkomendasikan. Dengan demikian, diharapkan praktik sewa menyewa *stand* pasar malam di Pemangkat Kota dapat memberikan kemaslahatan bagi semua pihak yang terlibat, sesuai dengan tujuan utama syariah dalam bermuamalah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abubakar, R. (2021). *PENGANTAR METODOLOGI PENELITIAN* (1st ed.). SUKA-Press UIN Sunan Kalijaga.
- Ali, Z. (2010). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika.
- Along. (2022, June 12). *Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar Malam di Pemangkat* [Tatap Muka Langsung].
- Arikunto, S. (2007). *Manajemen Penelitian: Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Rineka Cipta.
- Aurellia, A. L. N., & Nisa, F. L. (2024). ANALISIS PEMBIAYAAN IJARAH PADA PERBANKAN SYARIAH. *JURNAL RUMPUN MANAJEMEN DAN EKONOMI*, 1(3), Article 3. <https://doi.org/10.61722/jrme.v1i3.1547>
- Hamdan. (2020, July 15). *Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar Malam di Pemangkat* [Tatap Muka Langsung].
- Huda, Q. (2011). *Fiqh Mu'amalah* (1st ed.). Teras.
- Kumalasari, R. D. (2017, June 25). Pemilihan Lokasi Usaha Sebagai Salah Satu Strategi dalam Business Start Up. *BINUS UNIVERSITY MALANG | Pilihan Universitas Terbaik Di Malang*. <https://binus.ac.id/malang/2017/06/pemilihan-lokasi-usaha-sebagai-salah-satu-strategi-dalam-business-start-up/>
- Moleong, L. J. (2012). *Metode Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosdakarya.
- Ningsih, P. K. (2021). *Fiqh Muamalah*. PT RajaGrafindo Persada.
- Rozalinda. (2019). *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah* (2nd ed.). PT RajaGrafindo Persada.
- Said, Moh., Tawwaf, M., & Syafiah, S. (2020). KONSEP AL-IJARAH PADA SISTEM SEWA MENYEWA Studi pada Rumah Kos di Kota Pekanbaru-Riau. *Nusantara; Journal for Southeast Asian Islamic Studies*, 16(1), Article 1. <https://doi.org/10.24014/nusantara.v16i1.10652>
- Santoso, H., & Anik, A. (2015). Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 1(02), Article 02. <https://doi.org/10.29040/jiei.v1i02.33>
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)* (7th ed.). Alfabeta.
- Sukmaningrum, D. A. S., & Yazid, M. (2022). ANALISIS AKAD IJARAH DALAM PRAKTIK PRODUK PEMBIAYAAN LEMBAGA KEUANGAN DI INDONESIA. *Al Fiddhoh: Journal of Banking, Insurance, and Finance*, 3(2), Article 2. <https://doi.org/10.32939/fdh.v3i2.1421>
- Totok. (2020, July 16). *Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar Malam di Pemangkat* [Tatap Muka Langsung].
- Widjaja, A. (2022). *Fikih Muamalah* (1st ed.). UIN Alauddin.