LexIslamica : A Multidiciplinary Approach to Islamic Law and its Contemporary Applications
Vol. 02 No. 15 (2026), DOI:
p-ISSN: 2715-0410; e-ISSN: 2715-6427

TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PENGALIHAN MANFAAT RUMAH SEWA MENJADI KOS TANPA PERSETUJUAN PEMILIK
(Studi Kasus di Kecamatan Sumberjambe Kabupaten Jember)

Riksen[1], Halili[2]
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Institut KH Yazid Karimullah, Jember, Indonesia
Email: riksen@student.stisnq.ac.id. halili@stisnq.ac.id.

Article Info
Article history:
Pengajuan 10 Oktober 2026
Diterima 20 Oktober 2026
Diterbitkan 31 Oktober 2026

Keywords:
Hukum Ekonomi Syariah
Akad Ijarah
Rumah Sewa
Pengalihan Manfaat
Rumah Kos

ABSTRAK
Penelitian ini dilatarbelakangi oleh praktik pengalihan manfaat rumah sewa menjadi tempat kos oleh penyewa tanpa persetujuan pemilik di Kecamatan Sumberjambe, Kabupaten Jember. Persoalan tersebut berkaitan dengan batas kewenangan penyewa dalam memanfaatkan objek akad ijarah, terutama ketika rumah yang semula disewa sebagai tempat tinggal pribadi kemudian digunakan untuk menerima penghuni lain dengan sistem pembayaran bulanan. Penelitian ini bertujuan mendeskripsikan praktik pengalihan manfaat tersebut dan menganalisis kesesuaiannya dengan prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian lapangan dan studi kasus. Data diperoleh melalui observasi, wawancara dengan pemilik rumah, penyewa, pihak ketiga, serta warga sekitar, dan dokumentasi. Analisis dilakukan melalui reduksi data, kategorisasi, penyajian, analisis berdasarkan teori, dan penarikan kesimpulan; keabsahan data diperiksa dengan triangulasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kesepakatan sewa umumnya dilakukan secara lisan, tanpa kontrak tertulis, dan hanya mengatur biaya serta jangka waktu sewa. Penyewa kemudian memanfaatkan rumah sebagai kos bagi rekan kerja tanpa kesepakatan baru dengan pemilik. Dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah, akad awal ijarah pada dasarnya memenuhi unsur pokok, tetapi perubahan manfaat tanpa persetujuan pemilik tidak sesuai dengan batas manfaat yang disepakati dan berpotensi mengandung gharar serta mengabaikan prinsip amanah dan taradin. Penelitian menyimpulkan bahwa perubahan pemanfaatan harus memperoleh persetujuan pemilik dan dituangkan dalam kesepakatan yang jelas.

Corresponding Author:
Riksen, Halili.
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Institut KH Yazid Karimullah.
Email: riksen@student.stisnq.ac.id. halili@stisnq.ac.id.

Pendahuluan

Kebutuhan akan hunian sementara tidak terlepas dari perkembangan kondisi sosial dan ekonomi masyarakat, terutama di kawasan yang memiliki kedekatan dengan pusat aktivitas pekerjaan. Di Kecamatan Sumberjambe, Kabupaten Jember, kebutuhan tempat tinggal di kalangan pekerja menjadikan rumah sewa sebagai salah satu alternatif hunian yang strategis karena lokasinya relatif dekat dengan tempat mereka bekerja. Hasil observasi awal menunjukkan bahwa terdapat lima rumah yang disewakan sebagai tempat tinggal bagi pekerja. Namun, dalam perkembangannya, sebagian rumah tersebut dialihfungsikan oleh penyewa utama menjadi tempat kos. Fenomena ini menunjukkan bahwa pemanfaatan rumah sewa tidak selalu terbatas pada fungsi awalnya sebagai hunian pribadi, tetapi dapat mengalami perubahan sejalan dengan kebutuhan sosial dan pertimbangan ekonomi masyarakat.

Pada lokasi penelitian, praktik sewa-menyewa rumah pada umumnya didasarkan pada kesepakatan lisan yang dilandasi kepercayaan antara pemilik rumah dan penyewa. Kesepakatan tersebut biasanya meliputi objek sewa, nilai pembayaran, jangka waktu penyewaan, serta peruntukan rumah sebagai tempat tinggal. Namun, persoalan mulai muncul ketika sebagian penyewa memberikan akses pemanfaatan rumah kepada pihak ketiga dengan menerima pembayaran bulanan. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana kewenangan penyewa dalam menentukan penggunaan objek sewa di luar peruntukan yang telah disepakati sebelumnya. Ketiadaan perjanjian tertulis yang mengatur keterlibatan pihak ketiga berpotensi menimbulkan ketidakpastian terkait hak dan kewajiban para pihak, tanggung jawab atas pemeliharaan rumah, serta perlunya persetujuan pemilik atas perubahan pola pemanfaatan tersebut. Oleh karena itu, inti persoalan dalam penelitian ini bukan hanya menyangkut perubahan penggunaan rumah sewa, melainkan juga berkaitan dengan kesesuaian tindakan penyewa terhadap kesepakatan awal dan batas kewenangannya dalam memanfaatkan objek sewa.

Dalam kajian Hukum Ekonomi Syariah, sewa-menyewa merupakan bentuk transaksi yang dikenal dengan istilah *ijarah*, yakni akad yang memberikan hak pemanfaatan atas suatu barang atau jasa selama periode tertentu dengan imbalan yang telah disepakati, tanpa disertai perpindahan hak kepemilikan atas barang tersebut.(Siregar, 2024) Keabsahan dan pelaksanaan akad ini berkaitan dengan kejelasan manfaat yang menjadi objek perjanjian (*ma'qud 'alaih*), kepastian besaran imbalan (*ujrah*), serta terpenuhinya hak dan kewajiban masing-masing pihak.(Chaerunnisa, 2025) Di samping itu prinsip kerelaan (*taradin*) dan amanah menjadi dasar penting dalam memastikan bahwa pelaksanaan transaksi tetap sejalan dengan kesepakatan yang telah dibuat. Apabila terjadi perubahan pemanfaatan objek sewa tanpa kejelasan mengenai persetujuan para pihak, kondisi tersebut dapat menimbulkan persoalan terkait batas kewenangan penyewa dalam melakukan tindakan hukum terhadap objek sewa (*tasarruf musta'jir*). Ketidakjelasan mengenai penggunaan objek maupun hak dan kewajiban para pihak juga berpotensi mengandung unsur *gharar*. Oleh sebab itu kesesuaian antara pelaksanaan akad dan kesepakatan awal menjadi aspek penting dalam menilai praktik pemanfaatan rumah sewa berdasarkan prinsip Hukum Ekonomi Syariah. (Ma, 2025)

Sejumlah penelitian sebelumnya telah menelaah persoalan perubahan pemanfaatan objek sewa, baik berdasarkan perspektif hukum positif maupun hukum Islam. Semiyanto (2022),(Semiyanto, 2022) misalnya meneliti pengalihan fungsi objek sewa rumah toko dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris. Sementara itu, Rizaldi (2022), (Rizaldi, 2022) mengkaji pengalihan objek sewa kepada pihak lain sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian. Kedua penelitian tersebut memberikan kontribusi dalam memperluas pemahaman mengenai persoalan hukum yang muncul akibat perubahan pemanfaatan objek sewa. Namun dalam penelitian ini mengangkat fokus yang lebih spesifik yakni praktik pengalihan manfaat rumah yang pada awalnya disewa sebagai tempat tinggal pribadi kemudian dimanfaatkan sebagai tempat kos bagi pihak ketiga yang memberikan pembayaran kepada penyewa utama. Kajian ini diarahkan untuk menganalisis keterkaitan antara temuan empiris di lapangan dan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah khususnya konsep *ijarah*, kejelasan manfaat objek akad (*ma'qud 'alaih*), batas kewenangan penyewa (*tasarruf musta'jir*), prinsip kerelaan (*taradin*), serta

amanah. Dengan demikian perbedaan utama penelitian ini terletak pada objek kajian dan penekanan analisis terhadap hubungan hukum antara pemilik rumah, penyewa utama, dan pihak ketiga dalam praktik pemanfaatan rumah sewa sebagai tempat kos.

dari permasalahan tersebut penelitian ini dirumuskan untuk menjawab dua pertanyaan utama yaitu (1) bagaimana pelaksanaan pengalihan manfaat rumah sewa menjadi tempat kos di Kecamatan Sumberjambe, Kabupaten Jember (2) bagaimana praktik tersebut dianalisis berdasarkan prinsip Hukum Ekonomi Syariah terutama ketentuan mengenai akad *ijarah*. Sejalan dengan rumusan masalah tersebut penelitian ini bertujuan untuk menguraikan praktik pengalihan manfaat rumah sewa menjadi kos serta menelaah kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Dari sisi akademik penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian Hukum Ekonomi Syariah khususnya mengenai batas kewenangan dalam memanfaatkan objek sewa dan penyerahan manfaatnya kepada pihak ketiga. Adapun dari aspek praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemilik rumah dan penyewa dalam menyusun kesepakatan yang lebih jelas dan transparan, sehingga hak serta kewajiban masing-masing pihak dapat dipahami dengan baik dan potensi terjadinya perselisihan dapat diminimalkan.

Metode Penelitian

Penelitian ini menerapkan metode kualitatif melalui penelitian lapangan dengan pendekatan studi kasus. Lokasi penelitian berada di Kecamatan Sumberjambe, Kabupaten Jember, dengan perhatian utama pada praktik pengalihan manfaat rumah sewa menjadi tempat kos yang dilakukan oleh penyewa utama. Informan penelitian terdiri atas pemilik rumah, penyewa utama, pihak ketiga yang menempati rumah dengan memberikan pembayaran bulanan, serta masyarakat sekitar yang memiliki informasi relevan mengenai praktik tersebut. Adapun fokus objek kajian mencakup perubahan pemanfaatan rumah yang semula diperuntukkan sebagai tempat tinggal pribadi menjadi tempat kos, serta analisis terhadap kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah.

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui observasi secara langsung, wawancara dengan informan, serta penelusuran dokumentasi yang relevan.(Sulistio, 2023) Data yang terkumpul kemudian dianalisis melalui tiga tahapan, meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.(Nurhayati, 2024) Proses analisis diarahkan untuk mengidentifikasi pola kesepakatan awal dalam akad sewa, perubahan penggunaan rumah, keterlibatan pihak ketiga, mekanisme pembayaran, serta bentuk persetujuan atau keterlibatan pemilik rumah dalam perubahan pemanfaatan tersebut. Selanjutnya, temuan empiris dianalisis berdasarkan perspektif Hukum Ekonomi Syariah dengan mengacu pada konsep akad *ijarah*, kejelasan manfaat sebagai objek akad (*ma'qud 'alaih*), batas kewenangan penyewa (*tasarruf musta'jir*), prinsip kerelaan (*taradin*), amanah, dan potensi adanya unsur *gharar*. Untuk memastikan keterpercayaan data, penelitian ini menggunakan teknik triangulasi dengan membandingkan informasi yang diperoleh melalui berbagai sumber atau teknik pengumpulan data yang relevan.(Anjarwati, 2024)

Hasil dan Pembahasan

A. Praktik Sewa-Menyewa Rumah dan Perubahan Pemanfaatan Menjadi Kos

Temuan penelitian memperlihatkan bahwa pelaksanaan sewa-menyewa rumah di Kecamatan Sumberjambe pada umumnya bertumpu pada kesepakatan lisan yang dilandasi rasa saling percaya antara pemilik rumah dan penyewa. Kesepakatan tersebut biasanya mencakup nilai sewa, durasi penyewaan, serta peruntukan rumah sebagai tempat tinggal, tetapi belum seluruhnya dituangkan dalam dokumen perjanjian tertulis. Kondisi ini menunjukkan bahwa praktik transaksi sewa-menyewa di lingkungan masyarakat setempat masih mengandalkan komunikasi secara langsung sebagai sarana utama untuk membangun kesepakatan antara para pihak.

Salah satu temuan lapangan berkaitan dengan praktik penyewaan rumah oleh Dhea Syaputra dengan nilai sewa sebesar Rp9.800.000 per tahun. Pada mulanya, rumah tersebut disewa untuk menunjang kebutuhan tempat tinggal yang lokasinya lebih dekat dengan tempat bekerja. Seiring berjalannya waktu, sebagian ruangan kemudian dimanfaatkan untuk menampung rekan kerja yang memerlukan hunian sementara. Para penghuni tersebut memberikan pembayaran setiap bulan kepada Dhea selaku penyewa utama. Sementara itu ketentuan mengenai kebersihan dan ketertiban selama menempati rumah disampaikan serta dikelola langsung oleh Dhea.

Berdasarkan keterangan pihak ketiga, diketahui bahwa para penghuni tidak memahami secara menyeluruh hubungan hukum yang terjalin antara penyewa utama dan pemilik rumah. Proses pembayaran serta pengaturan tempat tinggal yang sepenuhnya dilakukan melalui penyewa utama menyebabkan salah seorang penghuni beranggapan bahwa rumah tersebut merupakan milik Dhea. Kondisi ini mengindikasikan adanya perubahan peran penyewa utama, yang semula hanya memanfaatkan rumah untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal pribadi, menjadi pihak yang secara praktis mengelola hunian kos, termasuk menerima pembayaran dan menetapkan aturan bagi para penghuni.

Perubahan pola pemanfaatan rumah sewa tersebut dilatarbelakangi oleh kebutuhan akan tempat tinggal yang berdekatan dengan lokasi pekerjaan, upaya menekan pengeluaran transportasi, serta keinginan membantu rekan kerja yang membutuhkan hunian sementara. Kendati praktik ini memberikan manfaat dari sisi sosial maupun ekonomi, pemanfaatan objek sewa tetap harus memperhatikan kejelasan batas penggunaan yang telah disepakati sejak awal.(Syahraeni, 2024) Dengan demikian adanya manfaat sosial dan keuntungan ekonomi tidak serta-merta menjadi dasar yang cukup untuk menentukan kewenangan penyewa dalam menyerahkan sebagian manfaat rumah kepada pihak lain dengan imbalan pembayaran.(Hutagalung, 2025) Aspek tersebut tetap perlu ditinjau berdasarkan kesepakatan awal dan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah.

B. Keabsahan Akad Awal dalam Perspektif Ijarah

Akad *ijarah* menjadi landasan hubungan hukum antara pemilik rumah sebagai *mu'jir* dan pihak penyewa sebagai *musta'jir*. Melalui akad tersebut penyewa memperoleh hak untuk memanfaatkan rumah dalam jangka waktu yang telah disepakati tanpa disertai perpindahan hak kepemilikan yang tetap berada pada pemilik rumah.(Novitri, 2022) Oleh karena itu keabsahan akad *ijarah* ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat yang berlaku antara lain kejelasan identitas

para pihak, manfaat objek yang disewakan, besaran imbalan sewa (*ujrah*), serta adanya kesepakatan di antara kedua belah pihak.(Hardiati, 2024) Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad sewa-menyewa rumah pada tahap awal telah memuat unsur-unsur utama, meliputi para pihak yang terlibat, manfaat objek yang disewakan, pembayaran uang sewa, serta kesepakatan mengenai pemanfaatan rumah sebagai tempat tinggal. Penggunaan kesepakatan secara lisan dalam praktik masyarakat tidak dengan sendirinya menyebabkan akad tersebut menjadi tidak sah. Meskipun demikian ketiadaan bukti tertulis berpotensi menimbulkan kendala dalam membuktikan ruang lingkup dan batas pemanfaatan rumah terutama ketika terjadi perbedaan penafsiran antara pemilik dan penyewa.(Solichin, 2025)

Permasalahan mendasar dalam kasus ini muncul pada tahap pelaksanaan akad, khususnya ketika terjadi perubahan dalam pemanfaatan rumah sewa. Kesepakatan awal yang menetapkan rumah sebagai tempat tinggal pribadi belum dapat dijadikan dasar untuk memastikan bahwa penyewa memiliki kewenangan menerima penghuni lain sekaligus memperoleh pembayaran dari pihak tersebut. Dengan demikian penilaian terhadap keabsahan akad pada awal perjanjian perlu dibedakan dari penilaian atas tindakan penyewa setelah sebagian manfaat rumah diberikan kepada pihak ketiga. Pembedaan ini penting untuk menentukan apakah perubahan pemanfaatan tersebut masih sesuai dengan kesepakatan awal dan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah.

C. Perubahan Manfaat Objek Sewa dan Batas Tasarruf Musta'jir

Dalam akad *ijarah*, *ma'qud 'alaih* merujuk pada manfaat yang menjadi objek perjanjian antara para pihak.(Yasir, 2025) Kejelasan manfaat tersebut menjadi aspek penting agar pemilik dan penyewa memiliki pemahaman yang sama mengenai tujuan penggunaan objek sewa serta batas kewenangan yang dimiliki penyewa.(Avelyn, 2024) Berdasarkan temuan penelitian ini rumah pada awalnya disewakan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal penyewa. Namun, dalam pelaksanaannya, pemanfaatan rumah berkembang dengan menyediakan sebagian ruang bagi pihak ketiga yang menempatinya melalui mekanisme pembayaran bulanan. Perubahan tersebut perlu dikaji untuk menilai kesesuaiannya dengan manfaat yang telah disepakati dalam akad awal.

Perubahan pola pemanfaatan tersebut mencerminkan pergeseran fungsi rumah sewa dari yang semula digunakan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal pribadi menjadi sarana penyewaan kamar kepada pihak lain. Dalam praktiknya penyewa utama tidak hanya menerima pembayaran bulanan dari para penghuni, tetapi juga menetapkan aturan terkait penggunaan rumah. Kondisi ini menunjukkan bahwa persoalan yang muncul tidak terbatas pada penambahan jumlah penghuni, melainkan turut mencakup pemberian manfaat objek sewa kepada pihak ketiga dengan imbalan tertentu. Sementara itu mekanisme pemanfaatan tersebut belum diatur secara eksplisit dalam kesepakatan awal, sehingga diperlukan penelaahan lebih lanjut mengenai kesesuaiannya dengan akad yang telah disepakati.

Ditinjau dari konsep *tasarruf musta'jir*, kewenangan penyewa dalam memanfaatkan objek sewa harus didasarkan pada ruang lingkup manfaat yang telah disepakati serta ketentuan yang tercantum dalam akad.(Kartika, 2025) Hak untuk menggunakan rumah sewa tidak serta-merta memberikan kebebasan kepada penyewa untuk mengubah pola pemanfaatannya tanpa

mempertimbangkan hak dan kepentingan pemilik. Oleh karena itu apabila perubahan fungsi rumah atau penyewaan kembali kepada pihak ketiga mensyaratkan persetujuan pemilik berdasarkan kesepakatan awal, persetujuan tersebut perlu diperoleh sebelum praktik dilaksanakan. Dengan demikian pelaksanaan hak penyewa tetap berada dalam batas akad dan tidak mengabaikan hak pemilik atas objek yang disewakan.

Dengan demikian ketidakjelasan batas pemanfaatan rumah merupakan persoalan mendasar dalam pelaksanaan akad *ijarah*. Pengaturan mengenai keterlibatan pihak ketiga, jumlah penghuni yang diperbolehkan, serta kemungkinan penyewa menerima pembayaran dari penghuni lain perlu dirumuskan secara jelas dalam kesepakatan para pihak. Kejelasan tersebut diperlukan agar pelaksanaan akad tetap sejalan dengan tujuan awal perjanjian, mencegah perbedaan penafsiran, dan memberikan kepastian mengenai hak serta kewajiban pemilik maupun penyewa.

D. Persetujuan Pemilik, Taradin, dan Prinsip Amanah

Prinsip taradin mengutamakan adanya kerelaan dan persetujuan dari masing-masing pihak dalam melaksanakan transaksi.(Aulia, 2025) Sementara itu prinsip amanah mengharuskan setiap pihak menjalankan hak dan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan akad serta tanggung jawab yang melekat padanya. Dalam praktik sewa-menyewa rumah, penerapan kedua prinsip tersebut tercermin dalam keterbukaan penyewa ketika melakukan perubahan terhadap pemanfaatan objek sewa, serta kejelasan persetujuan pemilik rumah mengenai penggunaan objek sewa oleh pihak ketiga.

Temuan penelitian mengindikasikan bahwa ketentuan mengenai perubahan fungsi rumah sewa belum dituangkan secara memadai dalam dokumen perjanjian. Pada awal hubungan sewa-menyewa, pemilik dan penyewa hanya menyepakati penggunaan rumah untuk keperluan tempat tinggal. Sementara itu, ketentuan terkait penerimaan penghuni tambahan serta mekanisme pembayaran yang diberikan kepada penyewa utama belum dijelaskan secara terperinci dalam perjanjian tertulis. Kondisi tersebut dapat memicu perbedaan penafsiran antara para pihak, khususnya mengenai apakah pemanfaatan rumah sebagai tempat kos masih termasuk dalam ruang lingkup penggunaan objek sewa yang telah disepakati sebelumnya.

Dalam menganalisis permasalahan tersebut penting untuk membedakan antara tidak adanya persetujuan dari pemilik dan tidak terdokumentasikannya persetujuan yang telah diberikan. Kedua kondisi ini memiliki makna yang berbeda dan tidak dapat disamakan begitu saja. Jika pemilik rumah secara langsung telah mengizinkan penggunaan rumah sebagai tempat kos, maka kajian hukum perlu diarahkan pada batasan serta cakupan izin yang diberikan. Namun, apabila perubahan fungsi rumah dilakukan tanpa memperoleh persetujuan yang semestinya, tindakan tersebut dapat menimbulkan persoalan hukum, terutama berkaitan dengan penerapan prinsip taradin yang menekankan kerelaan para pihak dan prinsip amanah yang menghendaki pelaksanaan akad sesuai dengan kesepakatan serta tanggung jawab yang telah ditetapkan.

Dengan demikian persetujuan pemilik rumah merupakan unsur penting dalam memperjelas hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat sehingga tidak dapat dipandang hanya sebagai persyaratan administratif. Adanya persetujuan yang dinyatakan secara tegas dapat memberikan

kepastian mengenai kewenangan penyewa dalam menerima penghuni pihak ketiga, memperoleh pembayaran dari penghuni tersebut, serta menetapkan aturan penggunaan rumah. Selain itu kejelasan persetujuan sejak awal juga dapat meminimalkan potensi perselisihan terkait pembagian tanggung jawab atas kerusakan bangunan, pemeliharaan rumah, dan ketertiban selama objek sewa digunakan.

E. Potensi Gharar dan Implikasi terhadap Kepastian Hukum

Konsep gharar merujuk pada adanya unsur ketidakjelasan dalam transaksi yang berpotensi memengaruhi pemenuhan hak dan kewajiban para pihak.(Azzahra, 2024) Dalam konteks penelitian ini potensi gharar dapat timbul akibat belum adanya batasan yang jelas mengenai pemanfaatan rumah sewa, tidak tersedianya ketentuan tertulis yang mengatur keterlibatan pihak ketiga, serta belum jelasnya persetujuan pemilik terhadap perubahan fungsi objek sewa. Ketidakjelasan tersebut berpotensi menimbulkan perbedaan penafsiran di antara para pihak dalam memahami hak dan kewajiban yang timbul dari akad sewa-menyewa.

Kondisi tersebut berpotensi memunculkan ketidakpastian mengenai pihak yang bertanggung jawab atas pemeliharaan dan kondisi rumah, batas kewenangan penyewa dalam memberikan manfaat objek sewa kepada pihak lain, serta bentuk perlindungan terhadap hak pemilik apabila terjadi perubahan penggunaan rumah. Selain itu, apabila pembayaran yang berasal dari pihak ketiga dikelola oleh penyewa utama tanpa disertai ketentuan yang jelas, hubungan hukum antara pemilik rumah, penyewa utama, dan penghuni tambahan dapat menjadi kurang transparan. Keadaan ini menunjukkan pentingnya pengaturan yang tegas mengenai hak, kewajiban, dan tanggung jawab setiap pihak agar pelaksanaan akad sewa-menyewa berlangsung secara jelas dan terhindar dari potensi perselisihan.(Kirtan, 2023)

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa persoalan mendasar bukan terletak pada keberadaan rumah kos sebagai alternatif tempat tinggal, melainkan pada belum jelasnya kesepakatan yang menjadi dasar perubahan fungsi rumah sewa. Pemanfaatan rumah sebagai tempat tinggal bagi pekerja yang membutuhkan hunian di sekitar lokasi pekerjaan dapat memberikan nilai kemanfaatan sosial. Meskipun demikian penerapan pemanfaatan tersebut tetap harus didukung oleh pengaturan hak dan kewajiban yang jelas bagi seluruh pihak yang terlibat. Kepentingan sosial yang ingin diwujudkan dapat berjalan selaras dengan perlindungan hak pemilik rumah dan pemenuhan hak penghuni, tanpa mengabaikan tanggung jawab masing-masing pihak dalam hubungan sewa-menyewa.

Dalam penerapannya perjanjian tertulis berperan penting sebagai instrumen untuk memperjelas berbagai ketentuan dalam sewa-menyewa, meliputi tujuan penggunaan rumah, kemungkinan penyewaan kembali kepada pihak lain, bentuk persetujuan pemilik, batas jumlah penghuni, mekanisme pembayaran, serta pembagian tanggung jawab dalam pemeliharaan objek sewa.(Suhra, 2025) Apabila perubahan pemanfaatan rumah telah memperoleh persetujuan dan diatur secara tegas dalam kesepakatan, setiap pihak akan memiliki landasan yang lebih jelas dalam menjalankan hak dan kewajibannya sesuai dengan prinsip keadilan dan amanah. Oleh karena itu hasil penelitian ini menegaskan bahwa kejelasan mengenai manfaat objek sewa dan persetujuan

para pihak merupakan aspek penting dalam mewujudkan praktik sewa-menyewa yang selaras dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah.

Penutup

Kesimpulan

Hasil penelitian mengungkapkan bahwa praktik pengalihan manfaat rumah sewa menjadi tempat kos di Kecamatan Sumberjambe, Kabupaten Jember, umumnya dilaksanakan melalui perjanjian lisan yang didasarkan pada kepercayaan antara pemilik dan penyewa. Dalam kasus yang dikaji, rumah yang pada awalnya disewa untuk kepentingan tempat tinggal pribadi kemudian dialihfungsikan untuk menampung pihak ketiga yang memberikan pembayaran kepada penyewa utama. Praktik ini dilatarbelakangi oleh kebutuhan akan hunian yang berdekatan dengan tempat kerja, pertimbangan efisiensi biaya, serta adanya kepedulian sosial terhadap kebutuhan tempat tinggal pekerja. Ditinjau dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah, akad ijarah pada prinsipnya dapat dinyatakan sah sepanjang seluruh rukun dan syaratnya terpenuhi. Meskipun demikian, perubahan pemanfaatan objek sewa tanpa persetujuan yang semestinya berpotensi menimbulkan ketidaksesuaian dengan prinsip kejelasan ma'qud 'alaih, pembatasan tasarruf musta'jir, taradin, dan amanah. Selain itu, ketidakjelasan mengenai ruang lingkup pemanfaatan objek sewa serta hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat memunculkan unsur gharar dalam pelaksanaan akad.

Saran

Pemilik rumah dan penyewa perlu menyepakati secara jelas tujuan penggunaan rumah, kemungkinan menerima penghuni lain atau menyewakan kamar kepada pihak ketiga, batas jumlah penghuni, pembayaran, serta tanggung jawab pemeliharaan. Setiap perubahan pemanfaatan sebaiknya memperoleh persetujuan pemilik dan dicatat dalam perjanjian tertulis.

Masyarakat perlu meningkatkan pemahaman bahwa hak penyewa dalam akad ijarah dibatasi oleh manfaat yang disepakati. Penelitian selanjutnya dapat mengkaji lebih lanjut praktik pengalihan manfaat objek sewa dalam bentuk dan wilayah yang berbeda, termasuk hubungan hukum antara penyewa utama dan penghuni pihak ketiga.

Daftar Pustaka

Aulia, Nazwa Putri, Rozalinda Rozalinda, Anisa Aura Musdalifah, Dan M. Fiqram. (2025). "Analisis Prinsip Keadilan Dalam Transaksi Ekonomi Syariah Berdasarkan Perspektif Maqashid Al-Syari'ah." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*

Avelyn, Grisella, Dan Michelle Clementina Bianca. (2024). "Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia." *Innovative: Journal Of Social Science Research*

Azzahra, Muthia, Lara Dwi Alma, Intan Nuraini Azzahra, Dan Wismanto Wismanto. (2024). "Gharar Konsep Memahami Dalam Fiqih: Definisi Dan Implikasinya Dalam Transaksi." *Hikmah : Jurnal Studi Pendidikan Agama Islam*, Https://Doi.Org/10.61132/Hikmah.V1i4.265.

Chaerunnisa, Dina. (2025) "Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kota Parepare." Phd Thesis, Iain Parepare, Https://Repository.Iainpare.Ac.Id/Id/Eprint/10954/.

Hardiati, Neni, F. Fitriani, Dan Tia Kusmawati. (2024). "Akad Ijarah Dalam Perspektif Fuqaha Serta Relevansinya Terhadap Perkembangan Ekonomi." *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*

Hutagalung, Maria Yolanda Nathan Berlian. (2025) "Pengaturan Jangka Waktu Hak Pakai Bagi Orang Asing Yang Berkepastian Hukum." *Jurnal Kajian Hukum Dan Kebijakan Publik| E-Issn: 3031-8882* 3,

Kartika, Amelia, Hikmah Nurfauziah, Aghitsny Alayda Amroo, Siska Pujiati, Dan Helvan Sabda Fazri. (2025). *Sebuah Pengantar Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. Penerbit Adab,

Kirtan, Tivonli, Soerya Respationo, Erniyanti Erniyanti, Dan Fadlan Fadlan. (2023). "Analisis Yuridis Pencantuman Klausul Force Majeure Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian Di Kota Batam)." *Unes Law Review*, Https://Doi.Org/10.31933/Unesrev.V6i1.1154.

Ma, Ananda. (2025). "Telaah Hukum Sewa Rumah Kontrakan Dalam Perspektif Islam: Studi Konseptual Akad Ijarah Dan Implikasinya." *Journal Of Islamic Economic And Law (Jiel)*

M.Ak, Sri Anjarwati, S. E., Dr Andriya Risdwiyanto C.Ed S. E. ,. M. Si, Dr Asep Deni Сва M. M. ,. Cqm, Dkk. (2024). *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Cv Rey Media Grafika,

Novitri, Elsa, Dan Mohd Alfin. (2022). "Analisis Hukum Mengenai Terjadinya Hak Sewa Tanah Dan Bangunan Tanpa Diketahui Oleh Pemilik Tanah." *Nusantara: Jurnal Pendidikan, Seni, Sains Dan Sosial Humaniora*, Http://Journal.Forikami.Com/Index.Php/Nusantara/Article/View/17.

Nurhayati, Nurhayati, Apriyanto Apriyanto, Jabal Ahsan, Dan Nurul Hidayah. (2024). *Metodologi Penelitian Kualitatif : Teori Dan Praktik*. Pt. Sonpedia Publishing Indonesia,

Ph.D, Urip Sulistio, (2023). *Metode Penelitian Kualitatif*. Salim Media Indonesia Jl. H. Ibrahim. Lr. Budaya No. 09 Rt 21 Rawasari Kec. Alam Barajo-Jambi,

Rizaldi, Dedi. (2022). "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus Perumahan Sukawana Asri Serang-Banten)." Uin Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Semiyanto, Semiyanto. (2024). "Analisis Yuridis Pelaksanaan Alih Fungsi Objek Sewa Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Toko (Ruko) Di Kabupaten Klaten." Universitas Islam Sultan Agung, 2022.

Siregar, Edi Saputra. "Konsep Hukum Terhadap Ijarah (Sewa Menyewa)." *Journal Of Islamic Law El Madani*.

Solichin, Mifchan, Eky Yunita Haryana, Dan Diah Nuraini. (2025). "Unsur Ghārār Dan Wanprestasi Modifikasi Rumah Sewaan: Tinjauan Hukum Islam Dan Kuhperdata." *Sighat: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*

Suhra, Andi Amalia. (2025). "Analisis Hukum Terhadap Bentuk-Bentuk Wanprestasi Dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Di Indonesia." *Jurnal Tana Mana*. Https://Doi.Org/10.33648/Jtm.V6i2.1098.

Syahraeni, Andi. (2024). "Problematika Akad Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi Terhadap Mahasiswa Penyewa Kamar Kos Di Kelurahan Kaboena Kecamatan Ulujadi)." Phd Thesis, Universitas Islam Negeri Negeri Datokarama Palu, Https://Repository.Uindatokarama.Ac.Id/Id/Eprint/4758/.

Yasir, Muhammad, Dan Rahman Ambo Masse. (2025). “Aspek Hukum Akad Ijarah Dan Imbt.” *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner*