

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada era modern sekarang ini manusia tidak dapat hidup dengan cara individualis dan hakikatnya hidupnya menggunakan cara bersosialisasi untuk saling membantu satu sama lain. Hubungan kegiatan sosial ini dalam perekonomian memiliki aturan hukum Islam yang biasa disebut dengan *Muamalah*. Topik ini bisa dijadikan sebagai kegiatan antar manusia ketika saling membutuhkan satu sama lain.

Pada saat melakukan kegiatan ekonomi ini, hukum aturannya harus diterapkan sesuai dengan aturan-aturan yang sudah ditetapkan pada hukum Islam, dengan menggunakan pedoman Al-Qur'an dan Hadis. Ada beberapa kegiatan sosialisasi dalam hal perekonomian ini. Salah satu contoh kegiatannya yaitu, sewa-menyewa yang menerapkan sistem hukum Islam pada akadnya. Sewa-menyewa sendiri memiliki penjabarannya, yaitu transaksi sewa-menyewa antar penyewa dengan yang menyewakan sesuatu yang penggunaannya memiliki harga tertentu dan tenggat waktu yang ditentukan (Suaidi, 2021). Ada beberapa barang yang diobjekkan dalam sewa-menyewa, dan salah satu contohnya yang paling banyak diminati yaitu sewa-menyewa berupa rumah untuk dijadikan tempat tinggal maupun berbisnis.

Pada kehidupan masyarakat saat ini, rumah sewa menjadi salah satu solusi bagi individu atau keluarga yang belum memiliki hunian tetap. Di tengah keterbatasan kepemilikan properti pribadi, rumah sewa telah lama menjadi

solusi alternatif yang signifikan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Fenomena ini juga tampak nyata di Kecamatan Sempor, Kabupaten Kebumen, di mana praktik sewa-menyewa rumah telah terintegrasi sebagai bagian tak terpisahkan dari kehidupan masyarakat. Hubungan kontraktual antara pemilik dan penyewa, beserta hak dan kewajiban masing-masing, umumnya telah diatur dalam kerangka hukum positif yang berlaku serta norma-norma adat setempat (Nuraini, 2020).

Rumah sewa pun tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal saja, tetapi juga sering disewakan sebagai tempat berbisnis. Namun, beberapa fenomena mengalami pengalihan fungsi, seperti rumah sewa untuk berbisnis dijadikan tempat hunian maupun sebaliknya rumah sewa hunian yang dijadikan tempat berbisnis. Rumah sewa juga bisa dialihkan menjadi kantor ataupun tempat lainnya, tetapi dalam penerapannya terkadang memiliki masalah seperti adanya pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik atau kerusakan suatu objeknya yang tidak sesuai dengan kesepakatan akad di awal. Fenomena ini menimbulkan adanya berbagai masalah hukum, baik dalam perspektif hukum positif maupun hukum Islam.

Berdasarkan hukum perdata, pengalihan fungsi rumah sewa harus sesuai dengan kesepakatan bersama antara pemilik dengan penyewa sebagaimana yang telah diatur dalam perjanjian sewa-menyewa (Subekti, 2001). Namun, dalam praktiknya banyak penyewa yang melakukan pengalihan fungsi tanpa sepengetahuan atau izin dari pemilik yang dapat menimbulkan sengketa

hukum. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai kebasahan tindakan tersebut, serta konsekuensi hukum yang timbul dari masalah tersebut.

Di dalam hukum Islam, kegiatan sewa-menyewa memiliki banyak aturan keadilan yang dapat ditemukan di dalam Al-Qur'an dan Hadis. Akad sewa-menyewa (*ijarah*) merupakan salah satu bentuk muamalah yang sangat penting dalam Islam, di mana pihak penyewa (*musta'jir*) berhak memanfaatkan objek sewa (*ma'jur*) sesuai kesepakatan, sementara pihak pemilik (*mu'jir*) berhak atas imbalan sewa (*ujrah*). Namun, dinamika kebutuhan dan perkembangan zaman seringkali memunculkan praktik-praktik baru yang memerlukan tinjauan mendalam dari perspektif syariat.

Adanya metode pengalihan fungsi rumah sewa akan menjadi subjek penelitian ini. Apabila dari sudut pandang hukum Islam, sewa-menyewa (*ijarah*) merupakan akad yang harus memenuhi prinsip keadilan, kesepakatan dan tidak merugikan salah satu pihak, Jika terjadi pengalihan fungsi rumah tanpa izin, maka dapat dikategorikan sebagai tindakan yang tidak sesuai dengan akad awal, memiliki potensi timbulnya ketidakjelasan (*gharar*) dan kerugian (*dharar*) bagi pemilik rumah. Sebagaimana yang sudah dijelaskan dalam kitab *Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, setiap akad sewa-menyewa harus memenuhi rukun dan syarat yang jelas agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari (Soemitra, 2019).

Pada sewa-menyewa ini merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang terdapat masalah seperti pengalihan fungsi rumah sewanya, memiliki sebuah bentuk dapat memenuhi keperluan hidup manusia yang berisi kontrak,

menjual jasa atau upah-mengupah yang ada pada perjanjiannya, Sewa-menyewa (*ijarah*) memiliki berbagai periode jangka waktu dalam hal pembayaran dan kontrak sesuai kesepakatan akad diawal, biasanya bersifat harian, mingguan, bulanan dan tahunan. Menurut Fuqaha Malikiyah dan Hanabilah, *ijarah* adalah kepemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan (Ghufron, 2002).

Dalam sewa-menyewa ini memiliki masalah sebuah alih fungsi rumah sewa yang mulai berkembang dalam masyarakat saat ini, seperti dijadikan tempat tinggal, bisnis atau yang lainnya. Kegiatan sewa-menyewa ini memiliki banyak konsekuensi yang perlu dianalisis karena adanya proses yang menimbulkan berbagai implikasi hukum, terutama dalam hal hukum syariah. Setiap kegiatannya, hukum Islam menekankan adanya keadilan dan transparansi yang sedang dilakukan saat proses perjanjian akad sewa-menyewa. Pengalihan fungsi sendiri memiliki beberapa dampak baik maupun yang buruk. Disatu sisi, hal ini dapat meningkatkan pendapatan perekonomian pada pemilik rumah sewa. Tetapi apabila tidak memenuhi syarat hukum Islam, dapat memiliki konflik.

Fenomena pengalihan fungsi ini berpotensi menimbulkan berbagai implikasi hukum dan sosial. Dari sisi hukum positif, tindakan pengalihan fungsi yang tidak sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa dapat digolongkan sebagai wanprestasi. Hal ini bisa berujung pada sengketa antara pemilik dan penyewa, yang meliputi klaim ganti rugi, pembatalan perjanjian, hingga pengosongan paksa (Nugroho & Handayani, 2020). Lebih jauh, jika

pengalihan fungsi tersebut tidak sesuai dengan peruntukan lahan atau izin yang berlaku, dapat berhadapan dengan regulasi tata ruang dan perizinan pemerintah daerah.

Fenomena pengalihan fungsi rumah sewa menjadi tempat usaha atau tujuan lain yang berbeda dari fungsi aslinya sebagai tempat tinggal merupakan sesuatu yang kerap terjadi di tengah masyarakat. Pergeseran fungsi ini, misalnya dari rumah kontrakan menjadi kios atau warung, mengindikasikan adanya penyesuaian ekonomi dan sosial yang dilakukan oleh penyewa untuk mengoptimalkan manfaat dari objek sewa. Studi-studi terdahulu telah mengindikasikan adanya permasalahan serupa di beberapa wilayah. Misalnya, penelitian Khaisar (Khaisar, 2022) dengan hasil penelitian bahwa praktik pengalihan rumah sewa menjadi kios atau warung di Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan, Lampung. Penelitian lain yang dilakukan oleh (Prasetyo, 2023) yang mengkaji praktik sewa rumah kontrakan dari tinjauan Hukum Ekonomi Syariah di Kota Bengkulu, dan (Renaldo, 2018) yang meninjau peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum jatuh tempo di Lampung Selatan, telah mencoba menjawab sebagian dari pertanyaan ini. Namun, fokus mereka cenderung spesifik pada jenis pengalihan atau aspek tertentu dari akad.

Di Kecamatan Sempor memiliki karakteristik sosialisasi ekonomi yang pesat. Profesi masyarakat penduduk di Kecamatan Sempor mayoritasnya adalah sebagai pedagang dan petani. Kemudian salah satu hal yang mendukung kegiatan-kegiatan ekonomi masyarakatnya itu dengan pengalihan

fungsi rumah sewa yang tetapi harus sesuai dengan kaidah hukum Islam. Tetapi meskipun hukum Islam telah memeberikan sebuah arahan yang jelas, seringkali ada beberapa masyarakat yang kesulitan untuk menerapkan di dalam kehidupan nyata. Dengan tidak memahami hukum syariah yang ada, dapat menyebabkan pelanggaran dalam pengalihan fungsi rumah sewa. Untuk mempelajari bagaimana pengalihan fungsi rumah sewa dilakukan dan bagaimana masyarakat melihat dan memahaminya, penelitian ini akan dilakukan dan melihat contoh langsung terhadap kasus yang ada di Kecamatan Sempor, Kabupaten Kebumen.

Sewa-menyewa yang terjadi di Kecamatan Sempor ini, terjadi karena masyarakatnya memiliki lahan yang cukup, sehingga sebagian lahannya dibangun untuk dijadikan sebuah ruko untuk berbisnis, baik disewakan atau untuk membuka usaha sendiri. Tempatnya sendiri berada di pusat dan strategis untuk dibangun sebuah usaha menjadikan masyarakat di Kecamatan Sempor, Kabupaten Kebumen sebagai pusat titik tempat yang bagus untuk dibangun sebuah tempat usaha. Seperti contoh halnya membangun ruko untuk dijadikan tempat usaha dan disewakan. Banyak masyarakat yang melakukan kegiatan sewa-menyewa ini untuk membangun usahan dan mendapatkan pendapatan tambahan. Tetapi dalam hal ini, masyarakat harus mengetahui apa saja yang harus dilakukan sebelum melakukan kegiatan sewa-menyewa ini. Salah satu contoh yang terjadi apabila kegiatannya tidak sesuai dengan hukum Islam, memiliki kecacatan akad seperti, pengalihan fungsi yang tidak sesuai dengan

kesepakatan awal, adanya kerusakan pada objek yang disewa bahkan adanya pihak ketiga yang tidak sesuai dengan akad di awal.

Dalam kegiatan sewa-menyewa ini, ada berbagai kesepakatan yang sudah sesuai dengan aturan hukum Islam dan adapun yang belum. Kasus ini bisa terjadi di daerah manapun, dan sebagai contoh tempatnya berada di Kecamatan Sempor Kabupaten Kebumen. Dalam pengalihan fungsi rumah sewa ini merupakan hal yang harus dipertimbangkan dan ditelaah kembali untuk disesuaikan penerapannya sesuai dengan sudut pandang hukum Islam yang ada.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis ingin melakukan penelitian dengan judul “**Pandangan Hukum Islam Terhadap Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Di Kecamatan Sempor Kabupaten Kebumen**”. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat membantu meningkatkan pengetahuan dan praktik ekonomi masyarakat yang benar di masyarakat.

B. Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang diatas, maka peneliti akan berfokus pada penelitian:

1. Bagaimana praktik pengalihan fungsi rumah sewa di Kecamatan Sempor, Kabupaten Kebumen ?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pengalihan fungsi rumah sewa di Kecamatan Sempor, Kabupaten Kebumen ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka peneliti ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik pengalihan fungsi rumah sewa di Kecamatan Sempor, Kabupaten Kebumen.
2. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap pengalihan fungsi rumah sewa di Kecamatan Sempor, Kabupaten Kebumen.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam penelitian yang hendak dicapai oleh penulis, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bermanfaat sebagai penambahan wawasan atau pengetahuan baru, apabila terjadi hal yang serupa tentang pengalihan sewa rumah, agar perjanjian yang telah disepakati dibuat sesuai dengan aturan yang sesuai dengan hukum Islam. Meminimalisir adanya cacat perjanjian yang mengakibatkan sebuah kerugian.

2. Manfaat Praktis

a. Manfaat bagi peneliti

Diharapkan sebagai penambahan wawasan baru yang bermanfaat setelah melakukan penelitian ini dan dapat diterapkan di kehidupan sesuai dengan yang sudah dipelajari dalam perkuliahan mengenai adanya akad perjanjian sewa-menyewa dalam pengalihan fungsi menurut pandangan hukum Islam yang ada.

b. Manfaat bagi masyarakat

Diharapkan sebagai edukasi baru untuk masyarakat dalam hal akad perjanjian sewa-menyewa ini agar tidak terjadi adanya perjanjian yang salah dan berakibat merugikan salah satu atau kedua belah pihak yang ada dalam akad tersebut.

