Sighat: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah
Volume 3 Issue 2, 2025
E-ISSN: 2985-7279

Unsur *Ghārār* dan Wanprestasi Modifikasi Rumah Sewaan: Tinjauan Hukum Islam dan KUHPerdata

Nur Mifchan Solichin[1*], Eky Yunita Haryana[2], Diah Nuraini[3]

[1] *Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri Salatiga, Indonesia.*
[2] *Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri Salatiga, Indonesia.*
[3] *Hukum Keluarga Islam, Fakultas Pascasarjana, Universitas Islam Negeri Salatiga, Indonesia*

**E-mail Korespondensi:* corresponding@gmail.com

Naskah dikirim:	*Naskah diterima:*	*Naskah dipublikasi:*

Abstract
House rental (Ijarah) practices in Dukuh Village, Salatiga City, are generally based solely on verbal agreements without written clauses restricting the tenant's modifications. This situation raises legal issues, particularly the potential for ghārār (uncertainty) under Islamic law and breach of contract under the Civil Code, as unauthorized house modifications often alter the leased object from its original purpose, triggering losses and complicating the process of proving disputes. This study aims to analyze the elements of ghārār in rental house modification practices according to the valid requirements of Ijarah and to examine the forms of breach of contract under Article 1548 and Articles 1550–1552 of the Civil Code. This study employed an empirical juridical method with a qualitative approach. Data collection was conducted through observation, in-depth interviews with homeowners and tenants, and document review. The results indicate that unilateral house modifications by tenants violate the clarity of the object and benefits of the lease, resulting in ghārār and breach of contract, potentially invalidating the lease agreement. The absence of a written agreement further weakens the legal position of the parties. This study recommends the need for a written lease contract containing clauses on physical modifications, division of responsibilities, and notarization to reduce the risk of disputes. These findings are expected to serve as a reference for owners, tenants, and policymakers in creating valid, fair, and legally certain lease agreements.

Keywords: *Ijarah, House Rental, Ghārār, Default, Civil Code.*

Abstrak
Praktik sewa menyewa (Ijārah) rumah di Kelurahan Dukuh Kota Salatiga umumnya hanya berbasis perjanjian lisan tanpa klausul tertulis terkait pembatasan modifikasi rumah oleh penyewa. Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum, terutama potensi ghārār (ketidakjelasan) menurut Hukum Islam dan wanprestasi menurut KUHPerdata, karena modifikasi rumah tanpa izin sering merubah objek sewa dari manfaat semula,

This is an open access article under the CC–BY-SA license.

memicu kerugian, dan mempersulit pembuktian sengketa. Penelitian ini bertujuan menganalisis unsur ghārār dalam praktik modifikasi rumah sewaan menurut syarat sah Ijārah serta mengkaji bentuk wanprestasi berdasarkan Pasal 1548 dan Pasal 1550–1552 KUHPerdata. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif, pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara mendalam dengan pemilik dan penyewa rumah, serta studi dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tindakan modifikasi rumah secara sepihak oleh penyewa melanggar kejelasan objek dan manfaat sewa sehingga menimbulkan ghārār dan wanprestasi, serta berpotensi membatalkan akad sewa. Ketiadaan perjanjian tertulis semakin memperlemah posisi hukum para pihak. Penelitian ini merekomendasikan perlunya kontrak sewa tertulis yang memuat klausul modifikasi fisik, pembagian tanggung jawab, serta legalisasi notaris untuk mengurangi risiko sengketa. Temuan ini diharapkan menjadi rujukan bagi pemilik, penyewa, dan pembuat kebijakan untuk menciptakan akad sewa yang sah, adil, dan berkepastian hukum.

Kata kunci: *Ijārah, Sewa Rumah, Ghārār, Wanprestasi, Kuhperdata.*

Pendahuluan

Sewa menyewa atau *Ijārah* dalam Islam merupakan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran sewa, tanpa diikuti perpindahan hak kepemilikan atas barang tersebut.[1] Untuk menjamin akad sewa yang sah dan menghindari *ghārār* (ketidakjelasan), para ulama menetapkan indikator seperti, kejelasan objek dalam ukuran, kondisi, durasi, transparansi ujrah seperti jumlah dan waktu pembayaran[2], penegasan syighat ijab dan qabul, serta kejelasan manfaat yang diterima dan diberikan.[3] Praktik sewa dengan *panjar* (ujrah dimuka) seperti di Banda Aceh pernah diteliti dan didapati memiliki potensi *ghārār*, karena ketidakjelasan batas penarikan serta risiko yang tidak terukur.[4] Namun, riset sejak 2023–2025 belum menyoroti secara khusus bagaimana unsur *ghārār* muncul akibat modifikasi bangunan dalam sewa rumah, padahal hal tersebut berkaitan langsung dengan indikator sahnya akad *ijārah*, baik di sisi syarat objek maupun manfaat yang jelas.

Sejumlah penelitian terdahulu telah membahas aspek hukum akad sewa menyewa, seperti penelitian Farabi Dinata menyoroti potensi gharar dalam sistem panjar, ia belum menggali lebih jauh keterkaitannya dengan modifikasi bangunan pasca-akad. Dalam praktik lapangan, perubahan bentuk atau fungsi rumah setelah pembayaran panjar dapat memunculkan gharar yang lebih kompleks, tidak hanya dari sisi hak penyewa, tetapi juga pada kejelasan manfaat yang dijanjikan. Di sinilah penelitian Anda memberikan kontribusi baru: gharar tidak hanya datang dari panjar, tetapi juga dari transformasi objek sewa itu sendiri setelah akad disepakati.[5] Azani menegaskan perlunya pemahaman syarat sah ijarah, termasuk kejelasan objek, manfaat, dan ketetapan akad sehingga tidak timbul pemebatalan sepihak dari pemilik jika terjadi tawaran harga lebih tinggi.[6] Suliyono menemukan adanya penyimpangan spesifikasi barang dalam akad sewa AC di Tangerang. Ketidaksesuaian ini menciptakan wanprestasi dan gharar karena pengguna jasa menerima barang tidak sesuai kesepakatan.[7] Meskipun demikian, kajian yang secara khusus menyoroti dampak remodifikasi rumah sewaan terhadap munculnya gharār dan wanprestasi, serta perbandingannya menurut hukum Islam dan KUHPerdata, masih sangat terbatas. Hal ini menjadi celah penelitian yang penting untuk dijawab.

---

[1] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, ed. Linhiati (Jakarta: Amzah, 2010).

[2] Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2009).

[3] Abdul Rahman Al Ghazali, Ghufron Ihsan, and Sapiudin, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010).

[4] Puji Kurniawan, "Analisis Kontrak Ijarah," *Jurnal El-Qanuniy: Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyariahan Dan Pranata Sosial* 4, no. 2 (2018): 201–13, https://doi.org/10.24952/el-qanuniy.v4i2.2388.

[5] Muhd. Farabi Dinata, "Panjar Sewa Menyewa Rumah Dalam Konteks Hukum Islam," *Abdurrauf Journal of Islamic Studies* 2, no. 1 (2023): 1–23, https://journal.staisar.ac.id/index.php/arjis/article/view/69.

[6] M Azani and H Basri, "Peningkatan Pemahaman Masyarakat Tentang Sewa-Menyewa (Ijarah) Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Di Kecamatan Kerinci Kanan …," *Diklat Review: Jurnal Manajemen …* 5, no. 1 (2021): 64–69.

[7] Suliyono Suliyono, Ahmad Fakhri Nurfaizi, and Achmad Saeful, "Penerapan Akad Ijarah Menurut Fatwa Dsn Mui No. 112/Dsn-Mui/Ix/2017 Dalam Transaksi Sewa Menyewa Air Conditioner Di Pt. Cahaya Manunggal," *Madani Syari'ah* 7, no. 1 (2024): 1–14, https://doi.org/10.51476/madanisyariah.v7i1.613.

Sementara itu, dalam KUHPerdata, sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 sebagai perjanjian pemberian kenikmatan atas suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disanggupi pihak penyewa.[8] Dalam praktiknya, khususnya di wilayah seperti Kelurahan Dukuh Kota Salatiga, perjanjian sewa rumah kontrakan sering hanya berbasis lisan. Hal ini menimbulkan sejumlah problematika, terutama ketika salah satu pihak ingkar janji atau ketika penyewa memodifikasi rumah sewaan tanpa persetujuan pemilik. Modifikasi tersebut, seperti pembongkaran kamar atau penambahan bangunan yang tidak diatur dalam akad, memicu ketidakjelasan *(ghārār*), membuka peluang terjadinya wanprestasi yang merugikan pihak pemilik, menimbulkan potensi konflik perubahan kebermanfaatan, serta minimnya bukti tertulis untuk penyelesaian sengketa.

Kelurahan Dukuh Kota Salatiga dipilih sebagai lokasi penelitian karena merupakan kawasan pemukiman padat yang berkembang pesat dengan tingkat heterogenitas sosial-ekonomi yang tinggi. Dengan persentase signifikan pendatang dari daerah lain di Indonesia, terutama pekerja dan mahasiswa, serta sejumlah kecil ekspatriat, sesuai data BPS Salatiga . Kawasan ini dipadati rumah sewa berukuran rata-rata 50–80 m² dengan harga sewa kisaran Rp1,5 juta–Rp3 juta per bulan tertinggi di antara kelurahan sekitarnya.[9] Lokasi yang strategis, dekat pusat kota dan fasilitas umum. Daya tarik kawasan ini juga dipicu oleh kombinasi infrastruktur memadai seperti akses jalan, listrik, air dan komunitas yang inklusif, membuatnya diminati oleh berbagai kalangan penyewa. Banyak warga dari luar daerah menetap di wilayah ini sebagai penyewa rumah, dan cukup banyak pemilik rumah menyewakan huniannya sebagai sumber pendapatan tambahan.[10] Hal ini menjadikan frekuensi dan variasi perjanjian sewa rumah sangat dinamis. Dibandingkan dengan lokasi lain, praktik sewa-menyewa di Dukuh cenderung informal, tidak terdokumentasi, dan rawan konflik, terutama terkait perubahan fisik rumah yang dilakukan penyewa tanpa persetujuan pemilik.

Masalah penelitian yang muncul antara lain, mengapa para pihak lebih memilih akad lisan meskipun risikonya tinggi? Bagaimana bentuk modifikasi yang paling sering dilakukan penyewa dan dampaknya terhadap kepemilikan serta kebermanfaatan rumah? Apakah modifikasi ini dapat dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi menurut KUHPerdata dan sebagai unsur *ghārār* menurut hukum Islam? Siapa yang memiliki tanggung jawab hukum bila terjadi kerusakan atau konflik akibat modifikasi tersebut?

Penelitian dengan tema ini penting dikaji karena memiliki urgensi normatif maupun praktis. Dari sisi normatif, belum ada model kontrak yang secara komprehensif mengatur modifikasi rumah oleh penyewa dalam perspektif hukum Islam dan KUHPerdata. Dari sisi praktis, penelitian ini memberikan manfaat strategis. Bagi pemilik rumah, penelitian ini menjadi rujukan untuk menyusun akad yang melindungi kepentingan secara hukum dan etis.

---

[8] Soedharyo Soimin, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie" (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).

[9] Badan Pusat Statistik Kota Salatiga, "Indikator Makro Kota Salatiga Tahun 2024" (Salatiga, 2024).

[10] Masfi Sya'fiatul Ummah, "Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 7 Tahun 2024 Tentang RPJPD Tahun 2025 -2045," *Pemerintah Kota Salatiga*, vol. 11 (Salatiga, 2024), http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI.

Bagi penyewa, hasil penelitian dapat menjadi panduan untuk memahami batasan hak guna dan tanggung jawab dalam penggunaan rumah sewa. Bagi pihak pengawas lingkungan seperti RT/RW, penelitian ini memberikan dasar pengawasan sosial terhadap perubahan fungsi atau struktur rumah sewaan. Sementara bagi pemerintah, hasil penelitian dapat menjadi masukan dalam menyusun regulasi lokal tentang perjanjian sewa rumah, sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap warga dan penguatan sistem administrasi pertanahan berbasis keadilan.

Penelitian ini menawarkan kebaruan dengan fokus pada fenomena modifikasi rumah sewaan yang dilakukan sepihak oleh penyewa. Kebaruan lainnya terletak pada analisis mendalam mengenai unsur *gharār* dalam modifikasi tanpa perjanjian tertulis, serta pembandingan asas konsensualisme KUHPerdata dengan prinsip keadilan dalam akad Ijārah. Selain itu, penelitian ini berupaya memberikan solusi berupa model perjanjian sewa yang mengintegrasikan prinsip syariah dan hukum nasional, dengan klausul khusus tentang modifikasi bangunan dan pembuktian tertulis.

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan praktik akad sewa-menyewa rumah di Kelurahan Dukuh, menganalisis modifikasi rumah sewaan dari perspektif hukum Islam dan KUHPerdata, serta mengidentifikasi bentuk *gharār* dan wanprestasi akibat modifikasi sepihak. Penelitian ini juga bertujuan merumuskan rekomendasi kontrak sewa yang ideal, mencakup klausul tentang modifikasi rumah dan penggunaan pihak ketiga, sehingga dapat menjadi acuan bagi masyarakat dan pemangku kepentingan dalam penyusunan perjanjian sewa.

Dalam dialognya dengan penelitian sebelumnya, penelitian ini memperkuat rekomendasi perlunya dokumentasi tertulis sebagaimana disarankan dalam studi di Surakarta, namun dengan tambahan klausul modifikasi rumah. Penelitian ini juga melengkapi gagasan tentang transparansi kontrak sebagaimana disampaikan dalam studi di Situgadung dan Pondok Aren dengan menawarkan rancangan kontrak modular yang fleksibel. Berbeda dari penelitian di Purwokerto yang hanya menyoroti penyertaan pihak ketiga, artikel ini secara khusus membahas klausul modifikasi fisik bangunan sebagai upaya pencegahan sengketa.

Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian lapangan *(field research)*, yang bertujuan untuk mengkaji secara langsung praktik akad sewa menyewa rumah di Kelurahan Dukuh Kota Salatiga serta menilai kesesuaiannya dengan ketentuan Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yakni pendekatan hukum yang menggabungkan analisis terhadap norma-norma hukum, baik hukum Islam maupun KUHPerdata, dengan realitas hukum yang berkembang di masyarakat.[11] Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk melihat sejauh mana penerapan hukum berjalan sesuai ketentuan normatif dan bagaimana masyarakat melaksanakan akad sewa menyewa dalam praktik nyata.

[11] Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D* (Bandung: Alfabeta Bandung, 2020).

Subjek dalam penelitian ini terdiri dari dua kelompok utama, yaitu pihak pemberi sewa (pemilik rumah) dan pihak penyewa rumah di wilayah Kelurahan Dukuh, Kota Salatiga. Penentuan subjek dilakukan secara *purposive*, dengan mempertimbangkan keterlibatan langsung dalam akad sewa menyewa rumah serta keberagaman pengalaman dalam pelaksanaan akad. Informan dalam penelitian ini berjumlah enam orang yang terdiri dari tiga pemilik rumah dan tiga penyewa rumah. Para informan dipilih karena dianggap memiliki informasi relevan dan signifikan untuk menjawab rumusan masalah penelitian.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui tiga metode utama, yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi. Observasi dilakukan dengan metode non-partisipan, artinya peneliti tidak terlibat langsung dalam aktivitas sewa menyewa, namun mengamati praktik yang berlangsung di lapangan secara sistematis. Wawancara dilakukan secara mendalam *(in-depth interview)* dengan menggunakan pedoman wawancara yang disusun sebelumnya. Teknik ini bertujuan untuk menggali informasi mengenai bentuk akad, sistem pembayaran, penggunaan rumah sewaan, serta potensi sengketa antara pihak penyewa dan pemilik rumah. Sedangkan dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data tambahan seperti bukti perjanjian, catatan, atau foto yang mendukung hasil observasi dan wawancara.[12]

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis interaktif yang meliputi tiga tahapan, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan atau verifikasi. Reduksi data dilakukan dengan cara menyaring, memilih, dan merangkum informasi yang relevan dengan fokus penelitian. Penyajian data dilakukan dalam bentuk narasi deskriptif yang disusun secara sistematis untuk menggambarkan praktik akad sewa menyewa rumah sesuai data lapangan. Tahap terakhir adalah penarikan kesimpulan yang dilakukan secara induktif, berdasarkan pola-pola temuan yang muncul dari data yang telah direduksi dan disajikan. Untuk memastikan validitas data, penelitian ini menggunakan teknik triangulasi, yaitu membandingkan informasi yang diperoleh dari berbagai sumber data dan metode (wawancara, observasi, dan dokumentasi) guna menghindari kekeliruan interpretasi serta meningkatkan keabsahan hasil penelitian.[13]

Seluruh tahapan penelitian dimulai dari perencanaan dan persiapan sebelum ke lapangan, pengumpulan data secara langsung di lokasi penelitian, hingga analisis data dan penyusunan laporan penelitian yang dilakukan sesuai dengan prosedur ilmiah yang berlaku. Melalui metode ini, diharapkan hasil penelitian dapat menggambarkan secara komprehensif realitas praktik akad sewa menyewa rumah di Kelurahan Dukuh Kota Salatiga serta analisis hukumnya secara normatif dan empiris.

Hasil dan Pembahasan

Analisis Unsur *Ghārār* pada Modifikasi Rumah Sewaan dalam Perspektif Hukum Islam

[12] Iman jalaludin Rifa'i et al., *Metodologi Penelitian Hukum* (Banten: sada Kurnia Pustaka, 2023).

[13] Ann Black, Hossein Esmaeili, and Nadirsyah Hosen, *Modern Perspectives on Islamic Law, Modern Perspectives on Islamic Law*, 1st ed. (Northampton, USA: Edward Elgar Publishing Limited via University of Liverpool, 2013), https://doi.org/10.4337/9780857934475.

Dalam Hukum Islam, akad *Ijārah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dengan imbalan sewa, tanpa memindahkan kepemilikan barang tersebut. Para ulama sepakat bahwa kejelasan objek atau yang kerap disebut *ma'qud 'alaih* dan manfaat menjadi syarat sah *Ijārah*.[14] Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijārah*, bahwa objek sewa harus jelas dari segi kondisi, ukuran, durasi pemanfaatan, serta manfaat yang halal dan dapat diberikan sesuai kesepakatan. Jika unsur ini tidak terpenuhi, maka akad berpotensi mengandung *ghārār* (ketidakjelasan).[15]

Dalam sewa menyewa rumah, kejelasan objek berarti rumah yang disewakan harus memiliki kondisi dan spesifikasi yang disepakati bersama. Sementara kejelasan manfaat berarti penyewa hanya berhak menggunakan rumah sesuai tujuan awal, misalnya untuk hunian keluarga, bukan untuk fungsi komersial atau fungsi lain yang tidak disebutkan dalam akad.[16] Praktik di Kelurahan Dukuh Kota Salatiga menunjukkan bahwa penyewa sering melakukan modifikasi rumah sewaan tanpa klausul tertulis. Bentuk modifikasi dapat berupa pembongkaran partisi, penambahan ruangan, perubahan layout, hingga pengalihan fungsi sebagian rumah menjadi toko atau usaha. Sebagaimana diungkapkan oleh salah satu pemilik rumah sewaan, Bapak YA,*"Sewaktu saya sewakan rumah ini, cuma untuk tempat tinggal. Tapi penyewa malah bikin warung di teras, tanpa izin saya. Kalau rusak, ya saya yang rugi. Nggak ada perjanjian tertulis juga, bingung mau nuntutnya gimana."*.[17] Dari sisi penyewa, sebagian penyewa justru merasa bahwa modifikasi dianggap hak mereka selama membayar sewa secara rutin. Seperti disampaikan Ibu YNI, salah satu penyewa, *"Saya bongkar sekat kamar biar lega, toh tiap bulan saya tetap bayar. Tapi memang nggak pernah tanya ke pemilik. Kalau mau ditanya, ya belum ada perjanjian tertulis soal itu."*.[18]

Situasi ini menimbulkan ketidakjelasan manfaat karena apa yang digunakan tidak lagi sesuai dengan manfaat yang disepakati. Contohnya, rumah yang semula untuk hunian berubah fungsi menjadi warung, padahal manfaat rumah sebagai tempat tinggal tidak lagi utuh. Keadaan ini mengundang unsur *ghārār* karena:

1. Tidak jelas apakah perubahan tersebut sah menurut akad awal.
2. Tidak jelas siapa yang menanggung biaya perbaikan jika modifikasi merusak rumah.
3. Tidak jelas manfaat ekonomi yang timbul, apakah melanggar kesepakatan atau tidak.

Dalam fiqh muamalah, kondisi ini dapat melemahkan syarat sah akad dan membuka celah sengketa antara pemberi sewa (*mu'jir*) dengan penyewa (*musta'jir*). Praktik akad sewa menyewa rumah di Kelurahan Dukuh Kota Salatiga, pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan yang disengaja atau direncanakan adalah penyewa itu sendiri. Sedangkan untuk kerusakan langsung atau tidak disengaja, pada prinsipnya menjadi tanggung jawab pemberi sewa. Namun, tidak jarang terjadi praktik di mana penyewa tetap dibebankan untuk kerusakan tidak sengaja akibat ketidakjelasan kesepakatan.

---

[14] M. Yazid Affandi, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Logun Pustaka, 2009).

[15] Dewan Syariah Nasional, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah, 9 (Indonesia, issued 2000).

[16] Syekh Zainuddin Al-Malibari, *Fathul Mu'in Bi Syarh Qurrah Al-'Ain* (Surabaya: Maktabah Imarah Allah, 2014).

[17] YA, "Wawancara Pemilik Rumah, Kota Semarang, Tanggal 25 Juli 2024" (2024).

[18] YNI, "Wawancara Penyewa Rumah, Kota Salatiga, Tanggal 29 Juli 2024" (2024).

Padahal, dalam Hukum Islam, pemberi sewa wajib menanggung kerusakan barang sewaan yang bukan disebabkan pelanggaran pengguna, sesuai kaidah *Ijārah* dan prinsip *amanah*. Hal ini ditegaskan Wahbah Az-Zuhaili bahwa penyewa hanya menanggung kerusakan bila kerusakan tersebut akibat kelalaian atau kesalahan (*ta'addī*).[19] Penyimpangan pembagian tanggung jawab ini menunjukkan potensi *ghārār* dalam praktik lokal, terutama ketika tidak ada dokumen tertulis yang jelas membatasi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Sebagaimana yang dikisahkan salah satu pemilik rumah, "*Waktu itu saya bilang kalau ada bocor atau kendala lainnya bisa bilang ke saya supaya saya perbaiki, terus diusahakan jangan merubah-rubah bentuknya, toh kalau menyewa rumah pada umumnya kan cuma dimanfaatkan apa adanya mbak".*[20]

Menurut ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah, akad *Ijārah* dapat dianggap cacat bila manfaat berubah di luar kesepakatan atau *ma'qud 'alaih* tidak jelas.[21] Imam Al-Syarbini menegaskan *ghārār* timbul dari ketidakpastian yang merugikan salah satu pihak.[22] Wahbah Az-Zuhaili juga menegaskan pentingnya *'urf* setempat untuk menetapkan batas kewajaran. Jika modifikasi tidak lazim dan menimbulkan kerugian, maka hak pemilik wajib dipulihkan.

Relevan dengan penelitian Jefri juga menunjukkan bahwa ketidakjelasan objek dan manfaat dalam akad *Ijārah* masih menjadi sumber sengketa di berbagai negara muslim. Saleh menekankan, *"Unclear specifications and modifications made by tenants without written agreement create ambiguity (ghārār) that leads to legal disputes and the weakening of the contract's binding force."*[23]

Hasil observasi di Dukuh Kota Salatiga menunjukkan bahwa sebagian besar perjanjian sewa-menyewa hanya dilakukan secara lisan, tanpa klausul tertulis mengenai larangan atau izin modifikasi rumah. Praktik ini memperbesar risiko *ghārār*, sebab perubahan fisik tidak tercatat, manfaat rumah menjadi tidak pasti, dan hak serta tanggung jawab kedua pihak kabur. Beberapa kasus menunjukkan, ketika penyewa membongkar dinding atau membangun toko di halaman, pemilik rumah mengalami kesulitan mengembalikan rumah ke kondisi semula. Akibatnya, muncul perselisihan terkait biaya perbaikan, pengembalian deposit, bahkan pengakhiran sewa secara sepihak. Ketiadaan klausul tertulis memperlemah posisi hukum pemilik rumah, sementara penyewa pun berisiko kehilangan perlindungan jika terjadi sengketa.

Analisis Wanprestasi Akibat Modifikasi Rumah Sewaan dalam Perspektif KUHPerdata

[19] Wahbah Az-Zuhaili, "Fiqh Islam Wa Adilatuhu Jilid Lima," in *Fiqh Islam Wa Adilatuhu* (Damaskus: Darul Fikr, 1985), 600.

[20] WRT, "Wawancara Penyewa Rumah, Kota Salatiga, Tanggal 30 Juli 2024" (2024).

[21] Syaikh Abdurrahman Al Juzairi, *Fikih Empat Madzhab*, ed. Cetakan Ke-6 (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2012).

[22] al-Shaykh Syamsuddin Muhammad bin Ahmad al-Khathib Al-Syarbini, *Mughni Al-Muhtaj Ila Ma'rifah Ma'ani Alfaz Al-Minhaj, Juz 1* (Lebanon: Dar al Ma'rifah, 1994).

[23] Jefri Alzamzami and Leli Joko Suryono, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Dan Akibat Hukumnya Dalam Hal Terjadi Wanprestasi," *Media of Law and Sharia* 2, no. 3 (2021): 238–53, https://doi.org/10.18196/mls.v2i3.12075.

Dalam KUHPerdata, Pasal 1548 mendefinisikan sewa menyewa sebagai perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disanggupi. Pasal 1550 KUHPerdata menegaskan kewajiban pihak penyewa untuk memakai barang sewaan sebagai bapak rumah yang baik, artinya tidak boleh menggunakan di luar fungsi yang diperjanjikan.[24]

Adapun Pasal 1552 KUHPerdata menyatakan pihak yang menyewakan bertanggung jawab atas semua cacat yang merintangi pemakaian barang, meskipun tidak diketahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian. Namun, jika terjadi kerusakan akibat penyewa melanggar perjanjian atau menggunakan di luar tujuan, maka penyewa dianggap melakukan wanprestasi dan wajib bertanggung jawab.[25]

Pada kasus ini, banyak penyewa melakukan modifikasi fisik rumah kontrakan seperti membongkar sekat, memperluas ruangan, atau mengalihfungsikan sebagian rumah menjadi warung, tanpa persetujuan tertulis dari pemilik. Berdasarkan Pasal 1550 KUHPerdata, tindakan ini tergolong *wanprestasi* karena penyewa melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan misalnya mengubah fungsi rumah hunian menjadi komersial, sehingga menimbulkan kerusakan fisik yang membebani pemilik rumah untuk memulihkan kondisi semula. Alasan lainnya, menghambat hak pemberi sewa untuk mendapatkan kembali barang sewaan dalam keadaan baik. Hal ini selaras dengan hasil penelitian I Made Sukayasa dkk., bahwa penyewa tidak boleh mengalihkan hak atas bangunan yang disewanya dan apabila ada sengketa di kemudian hari, maka harus diselesaikan karena wanprestasi.[26]

Dalam praktik di Dukuh Kota Salatiga, sebagian besar perjanjian hanya berbasis lisan. Seperti diuraikan oleh Nurlita, perjanjian lisan sering kali mempersulit pembuktian wanprestasi di pengadilan ketika timbul kerugian akibat tindakan salah satu pihak.[27] Ketika modifikasi menimbulkan kerusakan, penyewa kerap menyangkal tanggung jawab, sementara pemilik sulit membuktikan pelanggaran akibat tidak adanya klausul tertulis yang detail. Penelitian Adinda Levania juga menegaskan bahwa akta di bawah tangan tanpa legalisasi notaris memiliki daya bukti yang lemah sehingga sering kalah di persidangan saat wanprestasi diperdebatkan.[28] Di sisi lain, Dessy Sunarsi menyoroti perlunya perlindungan hukum yang jelas, sebab sengketa bisa muncul dari perubahan fungsi tanpa sepengetahuan pemilik. Dalam kasus ruko, risiko modifikasi serupa terjadi ketika penyewa memperluas ruang usaha tanpa izin, yang bisa menimbulkan sengketa dengan pemilik atau pihak ketiga.[29]

---

[24] Soimin, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie."

[25] Soimin.

[26] I Made Sukayasa, I Nyoman Putu Budiartha, and Luh Putu Suryani, "Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)," *Jurnal Konstruksi Hukum* 2, no. 1 (2021): 97–101, https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2976.97-101.

[27] Sabrina Wini Nurlita, "Pelaksanaan Perjanjian Lisan Dalam Praktek Sewa Menyewa Rumah Menurut Hukum Positif Indonesia Di Desa Jati Sidoarjo," *Jurnal Syntax Transformation* 2, no. 05 (2021): 672–80, https://doi.org/10.46799/jst.v2i5.277.

[28] Adinda Levania, Zahra Aolia, and Gusti Yosi Andri, "Efektivitas Legalisasi Notaris Dalam Melindungi Kekuatan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah," *Pediaqu : Jurnal Pendidikan Sosial Dan Humaniora* 4, no. 2 (2025): 3443–59, https://publisherqu.com/index.php/pediaqu.

[29] Dessy Sunarsi, Liza Marina, and Dedy Wahyudi, "Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Bisnis Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko," *Supremasi Jurnal Hukum* 4, no. 2 (2022): 200–212, https://doi.org/10.36441/supremasi.v4i2.715.

Kasus-kasus di Dukuh Kota Salatiga mencerminkan lemahnya pelaksanaan asas konsensualisme Pasal 1320 KUHPerdata: perjanjian sewa hanya bermodal kepercayaan lisan, tanpa dituangkan dalam akta tertulis yang memuat larangan modifikasi. Hal ini membuka peluang wanprestasi terulang. Hasil observasi juga menunjukkan penyewa sering berdalih, tidak ada larangan tertulis, jadi sah-sah saja membongkar untuk buka warung. Padahal Pasal 1550 KUHPerdata jelas menuntut penyewa merawat rumah sebagai bapak rumah yang baik. Jika diabaikan, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian melalui mekanisme wanprestasi, sebagaimana ditegaskan dalam studi Jefri Alzamzami[30].

[30] Alzamzami and Suryono, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Dan Akibat Hukumnya Dalam Hal Terjadi Wanprestasi."

Kesimpulan

Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa praktik modifikasi rumah sewaan oleh penyewa tanpa persetujuan tertulis di Kelurahan Dukuh Kota Salatiga berpotensi menimbulkan *ghārār* menurut Hukum Islam dan wanprestasi menurut KUHPerdata. Dalam perspektif fiqh muamalah, tindakan mengubah fungsi atau bentuk rumah melebihi kesepakatan awal melemahkan syarat sah akad *Ijārah* karena manfaat objek sewa menjadi tidak jelas, menyalahi prinsip kejelasan (*ma'qud 'alaih* dan manfaat). Dalam praktik KUHPerdata, tindakan tersebut melanggar Pasal 1550 KUHPerdata yang mewajibkan penyewa menjaga barang sewaan sebagaimana layaknya bapak rumah yang baik. Dampak wanprestasi dan *ghārār* ini semakin sulit dibuktikan karena banyak akad hanya bersifat lisan, tanpa klausul tertulis yang mengatur larangan modifikasi, tanggung jawab perbaikan, dan mekanisme sengketa. Temuan ini menegaskan hasil studi Adinda yang membuktikan lemahnya kekuatan akta di bawah tangan dalam sengketa sewa-menyewa, bahwa ketidakjelasan spesifikasi memperbesar potensi sengketa di negara muslim. Penelitian ini merekomendasikan perlunya kontrak sewa tertulis dengan klausul khusus modifikasi fisik, pembagian tanggung jawab yang adil, dan opsi legalisasi notaris untuk memperkuat pembuktian. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan normatif dan praktis bagi pemilik rumah, penyewa, maupun pemerintah dalam merumuskan model perjanjian sewa yang lebih adil, mengikat, dan sesuai prinsip syariah serta KUHPerdata.

Daftar Pustaka

Affandi, M. Yazid. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Logun Pustaka, 2009.

Al-Malibari, Syekh Zainuddin. *Fathul Mu'in Bi Syarh Qurrah Al-'Ain*. Surabaya: Maktabah Imarah Allah, 2014.

Al-Syarbini, al-Shaykh Syamsuddin Muhammad bin Ahmad al-Khathib. *Mughni Al-Muhtaj Ila Ma'rifah Ma'ani Alfaz Al-Minhaj*. *Juz 1*. Lebanon: Dar al Ma'rifah, 1994.

Alzamzami, Jefri, and Leli Joko Suryono. "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Dan Akibat Hukumnya Dalam Hal Terjadi Wanprestasi." *Media of Law and Sharia* 2, no. 3 (2021): 238–53. https://doi.org/10.18196/mls.v2i3.12075.

Ash-Shiddieqqy, Teungku Muhammad Hasbi. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2009.

Az-Zuhaili, Wahbah. "Fiqh Islam Wa Adilatuhu Jilid Lima." In *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, 600. Damaskus: Darul Fikr, 1985.

Azani, M, and H Basri. "Peningkatan Pemahaman Masyarakat Tentang Sewa-Menyewa (Ijarah) Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Di Kecamatan Kerinci Kanan …." *Diklat Review: Jurnal Manajemen …* 5, no. 1 (2021): 64–69.

Black, Ann, Hossein Esmaeili, and Nadirsyah Hosen. *Modern Perspectives on Islamic Law*. *Modern Perspectives on Islamic Law*. 1st ed. Northampton, USA: Edward Elgar Publishing Limited via University of Liverpool, 2013. https://doi.org/10.4337/9780857934475.

Dinata, Muhd. Farabi. "Panjar Sewa Menyewa Rumah Dalam Konteks Hukum Islam." *Abdurrauf Journal of Islamic Studies* 2, no. 1 (2023): 1–23. https://journal.staisar.ac.id/index.php/arjis/article/view/69.

Ghazali, Abdul Rahman Al, Ghufron Ihsan, and Sapiudin. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

Juzairi, Syaikh Abdurrahman Al. *Fikih Empat Madzhab*. Edited by Cetakan Ke-6. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2012.

Kurniawan, Puji. "Analisis Kontrak Ijarah." *Jurnal El-Qanuniy: Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyariahan Dan Pranata Sosial* 4, no. 2 (2018): 201–13. https://doi.org/10.24952/el-qanuniy.v4i2.2388.

Levania, Adinda, Zahra Aolia, and Gusti Yosi Andri. "Efektivitas Legalisasi Notaris Dalam Melindungi Kekuatan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah." *Pediaqu : Jurnal Pendidikan Sosial Dan Humaniora* 4, no. 2 (2025): 3443–59. https://publisherqu.com/index.php/pediaqu.

Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalah*. Edited by Linhiati. Jakarta: Amzah, 2010.

Nasional, Dewan Syariah. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. 9. Indonesia, issued 2000.

Rifa'i, Iman jalaludin, Ady Purwoto, Marina Ramadhani, Muksalmina, muhammad taufik Rusydi, nasruddin khalil Harahap, and Ibnu Mardiyanto. *Metodologi Penelitian Hukum*. Banten: sada Kurnia Pustaka, 2023.

Salatiga, Badan Pusat Statistik Kota. "Indikator Makro Kota Salatiga Tahun 2024." Salatiga, 2024.

Soimin, Soedharyo. "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie." Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Sugiyono. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D*. Bandung: Alfabeta Bandung, 2020.

Sukayasa, I Made, I Nyoman Putu Budiartha, and Luh Putu Suryani. "Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)." *Jurnal Konstruksi Hukum* 2, no. 1 (2021): 97–101. https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2976.97-101.

Suliyono, Suliyono, Ahmad Fakhri Nurfaizi, and Achmad Saeful. "Penerapan Akad Ijarah Menurut Fatwa Dsn Mui No. 112/Dsn-Mui/Ix/2017 Dalam Transaksi Sewa Menyewa Air Conditioner Di Pt. Cahaya Manunggal." *Madani Syari'ah* 7, no. 1 (2024): 1–14. https://doi.org/10.51476/madanisyariah.v7i1.613.

Sunarsi, Dessy, Liza Marina, and Dedy Wahyudi. "Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Bisnis Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko." *Supremasi Jurnal Hukum* 4, no. 2 (2022): 200–212. https://doi.org/10.36441/supremasi.v4i2.715.

Ummah, Masfi Sya'fiatul. "Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 7 Tahun 2024 Tentang RPJPD Tahun 2025 -2045." *Pemerintah Kota Salatiga*. Vol. 11. Salatiga, 2024. http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI.

Wini Nurlita, Sabrina. "Pelaksanaan Perjanjian Lisan Dalam Praktek Sewa Menyewa Rumah Menurut Hukum Positif Indonesia Di Desa Jati Sidoarjo." *Jurnal Syntax Transformation* 2, no. 05 (2021): 672–80. https://doi.org/10.46799/jst.v2i5.277.

WRT. "Wawancara Penyewa Rumah, Kota Salatiga, Tanggal 30 Juli 2024." 2024.

YA. "Wawancara Pemilik Rumah, Kota Semarang, Tanggal 25 Juli 2024." 2024.

YNI. "Wawancara Penyewa Rumah, Kota Salatiga, Tanggal 29 Juli 2024." 2024.