

STUDI HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA ULANG UNIT APARTEMEN DI APARTEMEN ICON MALL GRESIK

Moh. Ali Murtadlo

Surel: psikologi.ridlo24@gmail.com
(STIE IEU Surabaya)

Abstract

This study aims to analyze the practice of re-renting apartment units in the Icon Mall Gresik apartment and assess their compliance with the principles of Islamic law, especially the Ijarah contract. The study used a descriptive qualitative approach with data collection techniques through interviews, observations, and documentation, then analyzed using data reduction methods, data presentation, and conclusions. The results showed that the practice of re-leasing was carried out by the first tenant to the second tenant without obtaining the consent of the owner of the unit, so it was not in accordance with the initial agreement in the lease agreement. Viewed from the perspective of Islamic law, the practice has not fulfilled the provisions of the Ijarah contract because of the non-fulfillment of the principle of clarity (al-wuluh), mandate, and willingness of the parties, and potentially contains elements of gharar due to the vagueness of the rights and obligations of the parties. This condition also creates weak legal protection for the second tenant who does not have a direct legal relationship with the owner of the apartment. Therefore, the practice of re-renting apartment units should be carried out with the consent of the owner and set out in a clear contract in order to meet the principles of justice, transparency, and legal certainty as taught in Islamic law.

Keyword: Ijarah Contract, Islamic Law, Re-Rent, Apartment, Gharar.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik sewa ulang unit apartemen di Apartemen Icon Mall Gresik serta menilai kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip hukum Islam, khususnya akad ijarah. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi, kemudian dianalisis menggunakan metode reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa ulang dilakukan oleh penyewa pertama kepada penyewa kedua tanpa memperoleh persetujuan dari pemilik unit, sehingga tidak sesuai dengan kesepakatan awal dalam akad sewa. Ditinjau dari perspektif hukum Islam, praktik tersebut belum memenuhi ketentuan akad ijarah karena tidak terpenuhinya prinsip kejelasan (al-wuduh), amanah, dan kerelaan para pihak, serta berpotensi mengandung unsur gharar akibat ketidakjelasan hak dan kewajiban para pihak. Kondisi ini juga menimbulkan lemahnya perlindungan hukum bagi penyewa kedua yang tidak memiliki hubungan hukum secara langsung dengan pemilik apartemen. Oleh karena itu, praktik sewa ulang unit

apartemen seharusnya dilakukan dengan persetujuan pemilik dan dituangkan dalam akad yang jelas agar memenuhi prinsip keadilan, transparansi, dan kepastian hukum sebagaimana diajarkan dalam hukum Islam.

Kata kunci: Akad Ijarah, Hukum Islam, Sewa Ulang, Apartemen, Gharar.

PENDAHULUAN

Praktik sewa ulang (*sublease*) unit apartemen merupakan fenomena yang semakin berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap hunian yang fleksibel dan bernilai ekonomis. Dalam praktiknya, penyewa pertama menyewakan kembali unit yang masih berada dalam masa kontrak kepada pihak ketiga dengan tujuan memperoleh keuntungan atau mengurangi beban biaya sewa.¹ Meskipun secara ekonomi praktik ini memberikan manfaat bagi penyewa pertama, dari perspektif hukum Islam praktik tersebut berpotensi menimbulkan persoalan apabila dilakukan tanpa persetujuan pemilik unit. Ketidakjelasan hak dan kewajiban para pihak dapat memunculkan sengketa, mengurangi kepastian hukum, serta bertentangan dengan prinsip keadilan dan transparansi yang menjadi dasar dalam akad muamalah.²

Dalam hukum Islam, transaksi sewa-menyewa diatur melalui akad *ijarah*, yaitu akad pemindahan hak manfaat suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan yang telah disepakati.³ Keabsahan akad *ijarah* mensyaratkan adanya kejelasan mengenai objek sewa, harga, jangka waktu, serta kerelaan para pihak yang berakad. Apabila penyewa mengalihkan manfaat objek sewa kepada pihak lain tanpa izin pemilik, maka dapat timbul unsur *gharar* (ketidakpastian) yang berimplikasi pada

¹ Elisa Ayu Setyawati and Deva Fosterharoldas Swasto, "Tren Sewa Apartemen Jangka Pendek Di Pinggiran Kota (Kasus: Cibubur)," *Indonesian Journal of Spatial Planning* 5, no. 1 (May 2024): 10-19, <https://doi.org/10.26623/ijsp.v5i1.8223>.

² Naurah Salma Rahadatul Aisy, Intan Nurrachmi, and Liza Dzulhijjah, "Analisis Akad Ijarah Dan Undang-Undang Sewa-Menyewa Tanah Untuk Kepentingan Tower Provider," *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* 5, no. 2 (August 2025), <https://doi.org/10.29313/bcssel.v5i2.19836>.

³ Dara Fitriani and Nazaruddin Nazaruddin, "Ijarah Dalam Sistem Perbankan Syariah," *Al-Hiwalah : Journal Syariah Economic Law* 1, no. 1 (June 2022): 37-52, <https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i1.895>.

berkurangnya keabsahan akad.⁴ Selain itu, penyewa kedua berada pada posisi yang rentan karena tidak memiliki hubungan hukum secara langsung dengan pemilik unit sehingga hak-haknya sulit memperoleh perlindungan apabila terjadi perselisihan.⁵

Sejumlah penelitian terdahulu yang dilakukan lathifah dan Nadia telah mengkaji praktik sewa ulang apartemen dalam perspektif hukum Islam dan hukum ekonomi syariah. Hasil penelitian tersebut pada umumnya menyimpulkan bahwa praktik sewa ulang hanya dapat dibenarkan apabila memperoleh persetujuan dari pemilik dan tetap memenuhi rukun serta syarat akad *ijarah*. Namun demikian, sebagian besar penelitian masih berfokus pada apartemen di wilayah perkotaan tertentu dan lebih banyak membahas aspek keabsahan akad.⁶ Kajian mengenai praktik sewa ulang di Apartemen Icon Mall Gresik beserta implikasinya terhadap perlindungan hukum penyewa kedua masih relatif terbatas sehingga diperlukan penelitian yang lebih komprehensif.

Penelitian ini menjadi penting karena praktik sewa ulang apartemen terus berkembang seiring meningkatnya kebutuhan hunian dan tingginya mobilitas masyarakat. Tanpa adanya kepastian hukum dan penerapan prinsip-prinsip syariah yang tepat, praktik tersebut berpotensi menimbulkan kerugian bagi pemilik unit, penyewa pertama, maupun penyewa kedua. Oleh sebab itu, kajian hukum Islam diperlukan untuk menilai kesesuaian praktik sewa ulang dengan prinsip keadilan, amanah, transparansi, dan kemaslahatan dalam akad *ijarah*. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian hukum ekonomi syariah sekaligus menjadi bahan pertimbangan dalam penyusunan

⁴ Daffa Muhammad Dzubyan, "Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (Imbt) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia," *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* 3, no. 2 (July 2019), <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v3i2.4304>.

⁵ Almirah Luthfiah Nur Aurellia and Fauzatul Laily Nisa, "Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah," *JURNAL RUMPUN MANAJEMEN DAN EKONOMI* 1, no. 3 (June 2024): 97–107, <https://doi.org/10.61722/jrme.v1i3.1547>.

⁶ Latifa Latifa and Nadia Nadia, "Praktik Sewa Menyewa Peralatan Kemah Dalam Bingkai Hukum Ekonomi Syariah," *Al-Iqtishadiyah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 5, no. 1 (June 2024): 35–49, <https://doi.org/10.22373/iqtishadiyah.v5i1.4870>.

kebijakan maupun praktik transaksi sewa properti yang sesuai dengan nilai-nilai syariah.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme praktik sewa ulang unit apartemen di Apartemen Icon Mall Gresik serta mengkaji kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip hukum Islam. Analisis difokuskan pada pemenuhan rukun dan syarat akad *ijarah*, keabsahan pengalihan hak manfaat kepada pihak ketiga, serta perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan literatur hukum ekonomi syariah sekaligus menawarkan rekomendasi bagi pelaksanaan praktik sewa ulang yang lebih adil, transparan, dan sesuai dengan ketentuan syariat Islam.

TINJAUAN PUSTAKA

1. Akad Ijarah dalam Hukum Islam

Akad *ijarah* merupakan akad pemindahan hak manfaat atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan adanya imbalan (*ujrah*) yang disepakati tanpa memindahkan hak kepemilikannya.⁷ Dalam hukum Islam, akad *ijarah* menjadi dasar hukum transaksi sewa-menyewa yang dibolehkan selama memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan syariat.⁸ Wahbah Az-Zuhaili menjelaskan bahwa *ijarah* adalah akad yang memberikan hak pemanfaatan suatu objek secara sah melalui pembayaran imbalan tertentu, sehingga transaksi tersebut harus dilakukan atas dasar kerelaan para pihak, kejelasan objek, harga, serta jangka waktu yang disepakati.⁹

⁷ Rahmah Salsabila Al Maghfuri et al., "Pertukaran Asset Riil ('Ayn) Dengan Financial Asset (Dayn) Dalam Akad Ijarah," *Jurnal At-Tamwil: Kajian Ekonomi Syariah* 7, no. 2 (September 2025): 163–75, <https://doi.org/10.33367/at-tamwil.v7i2.7324>.

⁸ Puji Hastuti, Nurul Hak, and Badaruddin Nurhab, "Penerapan Akad Ijarah Pada Sistem Sewa Menyewa Sawah (Studi Pada Desa Tanjung Agung Kecamatan Ulumusi Kabupaten Empat Lawang)," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8, no. 2 (July 2022): 1507–12, <https://doi.org/10.29040/jiei.v8i2.5739>.

⁹ Wasil Firdaus, Budi Sufyanto, and Rinawati, "Ijarah Contract Analysis on Land Leasing Transferred to Third Parties: Case Study in Kladi Village, Cermee District, Bondowoso Regency," *Al Iqtishod: Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Ekonomi Islam* 13, no. 2 (July 2025): 96–114, <https://doi.org/10.37812/aliqtishod.v13i2.1835>.

Keabsahan akad *ijarah* bergantung pada terpenuhinya rukun dan syarat akad, yaitu adanya pihak yang berakad (*mu'jir* dan *musta'jir*), objek yang disewakan (*ma'qud 'alaih*), nilai sewa (*ujrah*), serta ijab dan qabul.¹⁰ Selain itu, objek sewa harus memiliki manfaat yang jelas, harga dan masa sewa harus ditentukan secara pasti, serta transaksi tidak boleh mengandung unsur *gharar*, *tadlis*, maupun *riba*. Dengan demikian, akad *ijarah* menjadi landasan utama dalam menilai sah atau tidaknya praktik sewa ulang unit apartemen menurut perspektif hukum Islam.¹¹

2. Praktik Sewa Ulang (*Sublease*) dalam Perspektif Hukum Islam

Sewa ulang (*sublease*) merupakan praktik pengalihan hak manfaat atas suatu barang oleh penyewa kepada pihak ketiga selama masih berada dalam masa perjanjian sewa. Dalam praktiknya, sewa ulang sering dilakukan untuk memperoleh keuntungan ekonomi ataupun mengurangi beban biaya sewa.¹² Namun, dalam perspektif hukum Islam, pengalihan manfaat tersebut tidak dapat dilakukan secara bebas karena hak manfaat yang dimiliki penyewa tetap dibatasi oleh ketentuan akad awal dengan pemilik barang.¹³

Praktik sewa ulang dinilai sah apabila memperoleh persetujuan pemilik serta tidak bertentangan dengan isi akad *ijarah*. Sebaliknya, apabila penyewa mengalihkan hak sewa tanpa izin pemilik, maka praktik tersebut berpotensi menimbulkan unsur *gharar* karena adanya ketidakjelasan hak, kewajiban, dan tanggung jawab para pihak. Kondisi tersebut juga dapat merugikan penyewa kedua karena tidak memiliki

¹⁰ Noviyanti Ramdhani, Panji Adam Agus Putra, and Ira Siti Rohmah Maulida, "Analisis Fatwa DSN-MUI Tentang Akad Ijarah Terhadap Praktik Jasa Endorsement," *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, December 22, 2023, 83–90, <https://doi.org/10.29313/jres.v3i2.2789>.

¹¹ R. Zainul Musthofa and Siti Aminah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa," *Al-Maqashid: Journal of Economics and Islamic Business* 1, no. 1 (April 2021): 41–62, <https://doi.org/10.55352/maqashid.v1i1.250>.

¹² Andi Amalia Suhra, "Analisis Hukum Terhadap Bentuk-Bentuk Wanprestasi Dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Di Indonesia," *Jurnal Tana Mana* 6, no. 2 (July 2025): 87–95, <https://doi.org/10.33648/jtm.v6i2.1098>.

¹³ Muhammad Soleh Aminullah, "Pengalihan Hak Sewa Tanah Dalam Perspektif Fiqih Mu'amalah, KUHPerdata Dan KHES," *Al-Muamalat Jurnal Hukum Dan Ekonomi Syariah* 5, no. 2 (December 2020): 34–54.

hubungan hukum secara langsung dengan pemilik objek sewa.¹⁴ Oleh sebab itu, prinsip transparansi, amanah, dan persetujuan seluruh pihak menjadi aspek penting dalam pelaksanaan praktik sewa ulang menurut hukum Islam.

3. Prinsip Hukum Islam dalam Transaksi Sewa-Menyewa

Hukum Islam mengatur bahwa setiap transaksi muamalah harus dilaksanakan berdasarkan prinsip keadilan (*al-'adl*), kerelaan (*an-taradhin*), amanah, serta kepastian hukum. Dalam akad *ijarah*, prinsip-prinsip tersebut diwujudkan melalui kejelasan objek, harga, jangka waktu, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak.¹⁵ Islam juga melarang adanya unsur *gharar* (ketidakpastian), *tadlis* (penipuan), maupun *riba* yang dapat merugikan salah satu pihak dalam transaksi.¹⁶

Penerapan prinsip-prinsip tersebut bertujuan untuk menciptakan kemaslahatan dan memberikan perlindungan hukum kepada seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi. Dalam konteks praktik sewa ulang apartemen, pemenuhan prinsip syariah menjadi indikator penting dalam menentukan keabsahan akad sekaligus menjaga keseimbangan hak antara pemilik, penyewa pertama, dan penyewa kedua.¹⁷ Oleh karena itu, setiap bentuk pengalihan manfaat atas objek sewa harus tetap memperhatikan ketentuan akad *ijarah* agar transaksi berlangsung secara adil, transparan, dan sesuai dengan nilai-nilai hukum Islam.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif untuk menganalisis praktik sewa ulang unit apartemen berdasarkan perspektif hukum Islam. Penelitian dilaksanakan di Apartemen Icon Mall

¹⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi* (UGM PRESS, 2018).

¹⁵ Dyah Puspitasari, *Transaksi dalam Ekonomi Islam: The Best Choice on Our Transaction* (PT Penerbit Qriset Indonesia, 2026).

¹⁶ Erni Widya Ningrum, "Pemahaman Konsep Gharar Dimasyarakat Dalam Jual Beli Online," *Sahmiyya: Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, December 8, 2023, 472–80.

¹⁷ Muhammad Abdillah Pratama Aminullah et al., "Prinsip Keadilan Dan Transparansi Dalam Sistem Pembiayaan Bank Syariah Untuk Kemaslahatan Umat," *INTERNATIONAL, Journal of Sharia Business Management* 4, no. 4 (December 2025): 102–15.

Gresik dengan sumber data yang terdiri atas data primer yang diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pemilik unit, penyewa pertama, dan penyewa kedua, serta data sekunder yang berasal dari literatur, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan dokumen pendukung lainnya. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Selanjutnya, data dianalisis menggunakan model analisis interaktif yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Keabsahan data diuji melalui teknik triangulasi sumber dan triangulasi metode untuk memperoleh data yang valid, objektif, dan dapat dipertanggungjawabkan.¹⁸

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa ulang unit apartemen di Apartemen Icon Mall Gresik terjadi melalui dua tahapan transaksi. Tahap pertama adalah akad sewa antara pemilik unit apartemen dengan penyewa pertama yang dilakukan berdasarkan kesepakatan mengenai objek sewa, harga, dan jangka waktu sewa. Dalam penelitian ini, pemilik unit (Ibu Sari) menyewakan apartemennya kepada penyewa pertama (Bapak Johan) dengan ketentuan tertentu yang telah disepakati sejak awal. Kesepakatan tersebut pada dasarnya telah memenuhi unsur-unsur akad ijarah, yaitu adanya pihak yang berakad, objek yang disewakan, harga sewa, dan jangka waktu yang jelas.

Namun, dalam pelaksanaannya ditemukan adanya praktik pengalihan manfaat atas unit apartemen kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik unit. Penyewa pertama menyewakan kembali unit apartemen kepada beberapa penyewa lain dengan sistem sewa harian bahkan per jam, padahal dalam perjanjian awal disepakati bahwa unit hanya boleh disewakan kembali dengan durasi minimal satu bulan. Proses pemesanan dilakukan melalui aplikasi WhatsApp, dimulai dari pengisian format pemesanan, pembayaran uang muka melalui transfer bank, hingga konfirmasi

¹⁸ John W. Creswell et al., "Qualitative Research Designs: Selection and Implementation," *The Counseling Psychologist* 35, no. 2 (March 2007): 236–64, <https://doi.org/10.1177/0011000006287390>.

pembayaran. Setelah pembayaran dikonfirmasi, penyewa kedua dapat mengambil kunci apartemen yang disimpan di lock box area lobi, kemudian mengembalikannya setelah masa sewa berakhir. Mekanisme ini menunjukkan bahwa transaksi sewa ulang berlangsung secara mandiri antara penyewa pertama dan penyewa kedua tanpa keterlibatan langsung dari pemilik unit apartemen.

Temuan tersebut menunjukkan adanya penyimpangan dari isi akad awal antara pemilik dan penyewa pertama. Dalam akad ijarah, hak yang diberikan kepada penyewa adalah hak untuk memanfaatkan objek sewa sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati, bukan hak untuk mengalihkan manfaat tersebut secara bebas kepada pihak lain. Ketika penyewa pertama menyewakan kembali unit apartemen dengan sistem harian tanpa izin pemilik, maka terjadi perubahan terhadap tujuan dan mekanisme pemanfaatan objek sewa. Perubahan tersebut dilakukan secara sepihak sehingga bertentangan dengan prinsip amanah dan kepatuhan terhadap akad yang menjadi dasar utama dalam transaksi ijarah menurut hukum Islam.¹⁹

Ditinjau dari perspektif hukum Islam, praktik sewa ulang tanpa persetujuan pemilik dinilai belum memenuhi prinsip kejelasan (*al-wuduh*) dan transparansi yang menjadi syarat penting dalam akad ijarah.²⁰ Pengalihan manfaat kepada pihak ketiga tanpa izin pemilik berpotensi menimbulkan unsur *gharar* (ketidakpastian), karena terdapat ketidakjelasan mengenai status hak dan kewajiban para pihak yang terlibat. Penyewa kedua melakukan transaksi dengan penyewa pertama, sementara pemilik unit tidak mengetahui adanya penggunaan apartemen oleh pihak lain. Kondisi ini dapat menimbulkan persoalan apabila terjadi kerusakan unit, pelanggaran aturan apartemen, atau penghentian sewa secara sepihak, karena penyewa kedua tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan pemilik apartemen.

¹⁹ Sumarni et al., "Analisis Fiqh Muamalah Terhadap Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Rumah Di Perbankan Syariah," *JPSDa: Jurnal Perbankan Syariah Darussalam* 6, no. 1 (February 2026): 169–89, <https://doi.org/10.30739/jpsda.v6i1.4886>.

²⁰ Muhammad Yasir, Rahman Ambo Masse, and Misbahuddin, "Aspek Hukum Akad Ijarah dan IMBT," *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner* 1, no. 03 (July 2025): 971–84.

Selain itu, penelitian ini juga menunjukkan lemahnya perlindungan hukum bagi penyewa kedua dalam praktik sewa ulang tersebut. Seluruh pembayaran dilakukan kepada penyewa pertama, sedangkan pemilik unit tidak menerima pembayaran maupun memberikan persetujuan langsung kepada penyewa kedua. Akibatnya, apabila penyewa pertama menghentikan sewa secara tiba-tiba atau pemilik meminta pengosongan unit, penyewa kedua tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk mempertahankan hak tinggalnya. Temuan ini memperlihatkan bahwa praktik sewa ulang tanpa izin pemilik tidak hanya menimbulkan persoalan keabsahan akad menurut hukum Islam, tetapi juga berpotensi merugikan pihak-pihak yang terlibat, khususnya penyewa kedua sebagai pihak yang paling lemah posisinya dalam transaksi tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat dipahami bahwa keabsahan akad ijarah tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat pada saat akad awal dilakukan, tetapi juga oleh konsistensi para pihak dalam melaksanakan seluruh isi perjanjian selama masa sewa berlangsung. Praktik sewa ulang unit apartemen di Apartemen Icon Mall Gresik seharusnya dilakukan dengan persetujuan pemilik dan dituangkan secara jelas dalam akad tambahan yang mengatur hak, kewajiban, harga sewa, serta jangka waktu penggunaan unit oleh penyewa kedua. Dengan demikian, transaksi sewa ulang dapat berlangsung secara lebih adil, transparan, dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam yang menekankan kepastian hukum, perlindungan hak para pihak, dan kemaslahatan dalam setiap transaksi muamalah.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa praktik sewa ulang unit apartemen di Apartemen Icon Mall Gresik dilakukan melalui pengalihan hak manfaat oleh penyewa pertama kepada penyewa kedua tanpa memperoleh persetujuan dari pemilik unit. Meskipun akad sewa awal telah memenuhi rukun dan syarat akad *ijarah*, pelaksanaan sewa ulang tidak sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian karena penyewa pertama mengubah mekanisme penyewaan menjadi

sistem harian. Praktik tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara pelaksanaan akad dengan isi perjanjian, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta melemahkan perlindungan hukum bagi penyewa kedua yang tidak memiliki hubungan hukum secara langsung dengan pemilik apartemen.

Ditinjau dari perspektif hukum Islam, praktik sewa ulang tanpa persetujuan pemilik belum sepenuhnya memenuhi prinsip-prinsip akad *ijarah*, khususnya prinsip amanah, transparansi, dan kepastian hukum. Pengalihan manfaat objek sewa kepada pihak ketiga tanpa izin pemilik berpotensi mengandung unsur *gharar* karena menimbulkan ketidakjelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, praktik sewa ulang seharusnya dilakukan berdasarkan persetujuan pemilik dan dituangkan dalam akad yang jelas agar memberikan kepastian hukum, melindungi hak seluruh pihak, serta mencerminkan nilai-nilai keadilan dan kemaslahatan sebagaimana diajarkan dalam hukum Islam.

DAFTAR PUSTAKA

- Aminullah, Muhammad Abdillah Pratama, Stefani, Khoirotun Nisa Limbong, and Muhammad Ikhsan Harahap. "Prinsip Keadilan Dan Transparansi Dalam Sistem Pembiayaan Bank Syariah Untuk Kemaslahatan Umat." *INTERNATIONAL, Journal of Sharia Business Management* 4, no. 4 (December 2025): 102–15.
- Aminullah, Muhammad Soleh. "Pengalihan Hak Sewa Tanah Dalam Perspektif Fiqih Mu'amalah, KUHPerdara Dan KHES." *Al-Muamalat Jurnal Hukum Dan Ekonomi Syariah* 5, no. 2 (December 2020): 34–54.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi*. UGM PRESS, 2018.
- Aurellia, Almirah Luthfiyah Nur, and Fauzatul Laily Nisa. "Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah." *JURNAL RUMPUN MANAJEMEN DAN EKONOMI* 1, no. 3 (June 2024): 97–107.
<https://doi.org/10.61722/jrme.v1i3.1547>.
- Creswell, John W., William E. Hanson, Vicki L. Clark Plano, and Alejandro Morales. "Qualitative Research Designs: Selection and Implementation." *The Counseling*

- Psychologist* 35, no. 2 (March 2007): 236–64.
<https://doi.org/10.1177/0011000006287390>.
- Dzubyan, Daffa Muhammad. “Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (Imbt) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia.” *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* 3, no. 2 (July 2019).
<https://doi.org/10.29313/amwaluna.v3i2.4304>.
- Firdaus, Wasil, Budi Sufyanto, and Rinawati. “Ijarah Contract Analysis on Land Leasing Transferred to Third Parties: Case Study in Kladi Village, Cermee District, Bondowoso Regency.” *Al Iqtishod: Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Ekonomi Islam* 13, no. 2 (July 2025): 96–114.
<https://doi.org/10.37812/aliqtishod.v13i2.1835>.
- Fitriani, Dara, and Nazaruddin Nazaruddin. “Ijarah Dalam Sistem Perbankan Syariah.” *Al-Hiwalah : Journal Syariah Economic Law* 1, no. 1 (June 2022): 37–52.
<https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i1.895>.
- Hastuti, Puji, Nurul Hak, and Badaruddin Nurhab. “Penerapan Akad Ijarah Pada Sistem Sewa Menyewa Sawah (Studi Pada Desa Tanjung Agung Kecamatan Ulumusi Kabupaten Empat Lawang).” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8, no. 2 (July 2022): 1507–12. <https://doi.org/10.29040/jiei.v8i2.5739>.
- Latifa, Latifa, and Nadia Nadia. “Praktik Sewa Menyewa Peralatan Kemah Dalam Bingkai Hukum Ekonomi Syariah.” *Al-Iqtishadiyah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 5, no. 1 (June 2024): 35–49.
<https://doi.org/10.22373/iqtishadiyah.v5i1.4870>.
- Naurah Salma Rahadatul Aisy, Intan Nurrachmi, and Liza Dzulhijjah. “Analisis Akad Ijarah Dan Undang-Undang Sewa-Menyewa Tanah Untuk Kepentingan Tower Provider.” *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* 5, no. 2 (August 2025).
<https://doi.org/10.29313/bcssel.v5i2.19836>.
- Ningrum, Erni Widya. “Pemahaman Konsep Gharar Dimasyarakat Dalam Jual Beli Online.” *Sahmiyya: Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, December 8, 2023, 472–80.
- Noviyanti Ramdhani, Panji Adam Agus Putra, and Ira Siti Rohmah Maulida. “Analisis Fatwa DSN-MUI Tentang Akad Ijarah Terhadap Praktik Jasa Endorsement.” *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, December 22, 2023, 83–90.
<https://doi.org/10.29313/jres.v3i2.2789>.
- Puspitasari, Dyah. *Transaksi dalam Ekonomi Islam: The Best Choice on Our Transaction*. PT Penerbit Qriset Indonesia, 2026.

- R. Zainul Musthofa and Siti Aminah. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa." *Al-Maqashid: Journal of Economics and Islamic Business* 1, no. 1 (April 2021): 41–62. <https://doi.org/10.55352/maqashid.v1i1.250>.
- Rahmah Salsabila Al Maghfuri, Laura Ayu Wulandari, Sheva, and Sri Wigati. "Pertukaran Asset Riil ('Ayn) Dengan Financial Asset (Dayn) Dalam Akad Ijarah." *Jurnal At-Tamwil: Kajian Ekonomi Syariah* 7, no. 2 (September 2025): 163–75. <https://doi.org/10.33367/at-tamwil.v7i2.7324>.
- Setyawati, Elisa Ayu, and Deva Fosterharoldas Swasto. "Tren Sewa Apartemen Jangka Pendek Di Pinggiran Kota (Kasus: Cibubur)." *Indonesian Journal of Spatial Planning* 5, no. 1 (May 2024): 10–19. <https://doi.org/10.26623/ijsp.v5i1.8223>.
- Suhra, Andi Amalia. "Analisis Hukum Terhadap Bentuk-Bentuk Wanprestasi Dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Di Indonesia." *Jurnal Tana Mana* 6, no. 2 (July 2025): 87–95. <https://doi.org/10.33648/jtm.v6i2.1098>.
- Sumarni, Malika Kesya Aulia, Amanda Hirmayani, Herni, Anggun Ade Fatrisia, and Hasniar. "Analisis Fiqh Muamalah Terhadap Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dalam Pembiayaan Rumah Di Perbankan Syariah." *JPSDa: Jurnal Perbankan Syariah Darussalam* 6, no. 1 (February 2026): 169–89. <https://doi.org/10.30739/jpsda.v6i1.4886>.
- Yasir, Muhammad, Rahman Ambo Masse, and Misbahuddin. "Aspek Hukum Akad Ijarah dan IMBT." *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner* 1, no. 03 (July 2025): 971–84.