

**IMPLEMENTASI AKAD SEWA MENYEWA KAMAR KOS DI MASA  
PANDEMI COVID-19 PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI  
SYARIAH  
(Studi Kasus Rumah Kos Kecamatan Lowokwaru Malang)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**NITA FORTUNA HERDINATA**

**NIM 17220043**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

**MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

**2021**

**IMPLEMENTASI AKAD SEWA MENYEWA KAMAR KOS DI MASA  
PANDEMI COVID-19 PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI  
SYARIAH**  
(Studi Kasus Rumah Kos Kecamatan Lowokwaru Malang)

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**NITA FORTUNA HERDINATA**

**NIM 17220043**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

**MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

**2021**

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,

Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**IMPLEMENTASI AKAD SEWA MENYEWA KAMAR KOS DI MASA  
PANDEMI COVID-19 PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI  
SYARIAH**

**(Studi Kasus Rumah Kos Kecamatan Lowokwaru Malang)**

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik Sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 5 Maret 2021

Penulis,

A 10,000 Indonesian Rupiah stamp with a signature over it. The stamp features the number '10000' and the words 'MINERAL TEMPEL'.

Nita Fortuna Herdinata

NIM 17220043

## HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Nita Fortuna Herdinata NIM 17220043 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**IMPLEMENTASI AKAD SEWA MENYEWA KAMAR KOS DI MASA  
PANDEMI COVID-19 PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI  
SYARIAH (STUDI KASUS RUMAH KOS KECAMATAN LOWOKWARU  
MALANG)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,

Ketua Program Studi

Hukum Ekonomi Syariah

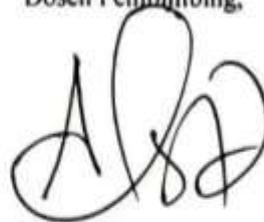


Dr. Fakhruddin, M.H.I

NIP. 197408192000031002

Malang, Maret 2021

Dosen Pembimbing,

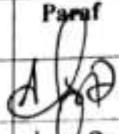
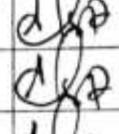
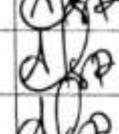
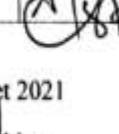
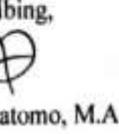
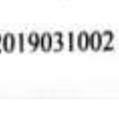


Ahmad Sidi Pratomo, MA.

NIP. 198404192019031002

### BUKTI KONSULTASI

Nama : Nita Fortuna Herdinata  
NIM : 17220043  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Dosen Pembimbing : Ahmad Sidi Pratomo, M.A.  
Judul Skripsi : *Implementasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Rumah Kos Kecamatan Lowokwaru Malang)*

| No | Hari/Tanggal             | Materi Konsultasi           | Paraf   |
|----|--------------------------|-----------------------------|---|
| 1  | Kamis, 29 Oktober 2020   | Proposal Skripsi            |    |
| 2  | Selasa, 02 November 2020 | Metpen dan Fokus Penelitian |    |
| 3  | Kamis, 04 November 2020  | Proposal Skripsi            |   |
| 4  | Jum'at, 06 November 2020 | Revisi Proposal Skripsi     |  |
| 5  | Senin, 07 November 2020  | ACC Proposal                |  |
| 6  | Jum'at, 04 Desember 2020 | Seminar Proposal Skripsi    |  |
| 7  | Selasa, 15 Desember 2020 | Revisi BAB I-III            |  |
| 8  | Kamis, 18 Februari 2021  | ACC BAB IV                  |  |
| 9  | Jum'at, 05 Maret 2021    | ACC BAB I-V                 |  |
| 10 | Senin, 08 Maret 2021     | ACC Skripsi                 |  |

Malang, 18 Maret 2021

Dosen Pembimbing,

Ahmad Sidi Pratomo, M.A.

NIP198404192019031002

## HALAMAN PENGESAHAN

Dewan penguji skripsi saudari NITA FORTUNA HERDINATA NIM 17220043, Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

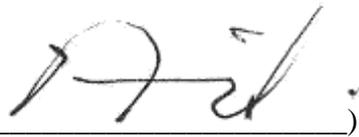
### **IMPLEMENTASI AKAD SEWA MENYEWA KAMAR KOS DI MASA PANDEMI COVID-19 PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**(Studi Kasus Rumah Kos Kecamatan Lowokwaru Malang)**

Telah dinyatakan **LULUS** dengan nilai: **B+**

Dewan Penguji:

1. Dr. H. Noer Yasin, M.H.I.  
NIP. 196111182000031001



(\_\_\_\_\_)

Penguji Utama

2. Su'ud Fuadi, S.HI., M.EI.  
NIP. 19830804201608011020



(\_\_\_\_\_)

Ketua

3. Ahmad Sidi Pratomo, MA.  
NIP. 198404192019031002



(\_\_\_\_\_)

Sekretaris

## PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara/i Nita Fortuna Herdinata, NIM 17220043, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

### **IMPLEMENTASI AKAD SEWA MENYEWA KAMAR KOS DI MASA PANDEMI COVID-19 PERSPEKTIF KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai: B+

Malang, 06 September 2021

*Scan Untuk Verifikasi*



Dekan,  
  
D. Sudirman, M.A.  
NIP. 197708222005011003

The official stamp of Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Faculty of Syariah Law, is circular and contains the text: KEMENTERIAN AGAMA, UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG, FAKULTAS SYARIAH, REPUBLIK INDONESIA.

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ  
تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta  
sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang  
berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. (Q.S An-Nisa': 29)*

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih huruf dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya. Penulisan judul buku dalam footnote maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional, maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1988, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliterasi*), INIS Fellow 1992.

### B. Konsonan

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| ا = Tidakdilambangkan | ض = dl                   |
| ب = B                 | ط = th                   |
| ت = T                 | ظ = dh                   |
| ث = Ta                | ع = ‘ (menghadap keatas) |
| ج = J                 | غ = gh                   |

|        |       |
|--------|-------|
| ح = H  | ف = f |
| خ = Kh | ق = q |
| د = D  | ك = k |
| ذ = Dz | ل = l |
| ر = R  | م = m |
| ز = Z  | ن = n |
| س = S  | و = w |
| ش = Sy | ه = h |
| ص = Sh | ي = y |

Hamzah(ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak diawal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (^), berbalik dengan koma (^) untuk penggantian lambing ع.

### C. Vocal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan caraberikut:

| Vokal | Panjang | Diftong |
|-------|---------|---------|
|-------|---------|---------|

|             |   |                    |
|-------------|---|--------------------|
| a = fathah  | Â | قال menjadi qâla   |
| i = kasrah  | î | قِيلَ menjadi qîla |
| u = dlommah | û | دُونَ menjadi dûna |

Khusus untuk bacaan ya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya' nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya' setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

| Diftong | Contoh                 |
|---------|------------------------|
| aw = و  | قَوْلَ menjadi qawlun  |
| ay = ي  | خَيْرَ menjadi khayrun |

#### D. Ta' Marbûthah

Ta' marbûthah (ة) (ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, akan tetapi ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya للمدرسة الرسالة menjadial- *risalali mudarrisah*, atau apabila berada ditengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikut, misalnya هلال رحمتي menjadi *firahmatillâh*.

#### E. Kata Sandang dan Lafdhal-Jalâlah

Kata sandang berupa “al”(ال) dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-

contoh berikut:

1. Al-Imâm al-Bukhâri mengatakan.
2. Al-Bukhâri dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan.
3. *Masyâ' Allah kânâ wa mâlam yasyâ lamyakun.*
4. *Billâh 'azza wajalla.*

#### **F. Hamzah**

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Apabila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| شيء - syai'un     | أمرت - umirtu        |
| النون - an-nau'un | تأخذون - ta'khudzûna |

#### **G. Penulisan Kata**

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il (kata kerja), isim atau huruf, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وإن الله هو الخير الرازقين wainnalillâhalahuwakhairar-râziqîn.

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf capital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf capital seperti yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf capital digunakan untuk menuliskan

oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf capital tetap awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sanfangnya.

Contoh:

وما محمد إلا رسول = wa maâ Muhammadun illâ Rasûl

إن أول بيت وضع للناس = inna Awwalabaitin wudli'alinnâsi

Penggunaan huruf capital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan arabnya memang lengkap demikian dan jika penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf capital tidak dipergunakan.

Contoh:

نصر من الله وفتح قريب = nasrun minallâhi wafathun qarîb

جميعا الأمر لله = jamî'anal-amrulillâhi

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid.

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah rabbil'alamin, yang telah memberikan rahmat dan pertolongan atas penulisan skripsi yang berjudul: "Implementasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Rumah Kos Kecamatan Lowokwaru Malang)" dapat terselesaikan dengan baik. Shalawat dan salam kita haturkan kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW yang telah memberikan uswatun hasanah kepada kita dalam menjalani kehidupan ini secara syar'i. dengan mengikuti beliau, semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaatnya di hari akhirat kelak. Aamiin

Dengan segala pengajaran, bimbingan/ pengarahan, serta bantuan layanan yang telah diberikan, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang tiada taranya kepada:

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, MA., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman M.A., selaku Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.HI., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Ahmad Sidi Pratomo, M.A., selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah mencurahkan waktu untuk memberikan pengarahan dan motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

5. Dr. Noer Yasin, M.HI., selaku Dosen Wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terimakasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
6. Segenap dosen Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan pembelajaran kepada kami semua. Dengan niat yang ikhlas, semoga amal para dosen semua menjadi bagian dari ibadah dan mendapatkan ridha Allah SWT.
7. Staf dan pegawai Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terimakasih untuk turut berpartisipasi dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Dan seluruh narasumber yang bersedia untuk saya wawancara demi kesuksesan dan kelancaran penelitian ini.

Malang, 5 Maret 2021

Penulis,



Nita Fortuna Herdinata

NIM 17220043

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim

Dengan rahmat Allah Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, dan sujud syukurku kepada Allah SWT. Teiring shalawat serta salam ditujukan kepada Nabi nan Agung Nabi Muhammad SAW atas nikmat Islam yang tiada terkira. Berkat limpahan nikmat-Mu skripsi ini dapat terealisasikan meskipun dengan segala kekurangan yang terdapat di dalamnya. Ribuan *hamdalah* yang dapat terucap atas syukur tiada tara dari seorang hamba. Penulis persembahkan tulisan sederhana ini terkhusus untuk:

1. Kedua orang tua yang begitu saya sayangi, hormati, dan cintai. Kepada Ayahanda Rifnaldi Syukur dan Ibunda Tati Erawati Hasibuan, saya ucapkan terimakasih atas kasih sayang, dukungan moril dan materiil serta doa yang tak terhingga. Sebagai pelita hidup yang selalu menerangi dalam gelap.
2. Kepada guru-guru saya yang telah mengajar dan mendidik dengan penuh kesabaran dan keikhlasan dalam membekali ilmu serta doa yang terus diberikan kepada saya.
3. Abang dan keluarga saya, Satrio Herdinata yang selalu mendukung dan menemani saya selama ini.
4. Semua sahabat saya di tanah kelahiran, tanah rantau, dan teman-teman HES'17, serta teman-teman di IKPMR-Malang. Nurika Chairani, Endah Wulandari, Sarah, Mawe, Nabila, Tiwi, Dini, Azizah S, Savira, Mutiara dan lainnya. Terima kasih selalu ada untuk saya, memberikan dukungan serta mau menjadi pendengar yang baik.

## DAFTAR ISI

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL .....               | i    |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI ..... | ii   |
| HALAMAN PERSETUJUAN .....         | iii  |
| BUKTI KONSULTASI .....            | iv   |
| HALAMAN PENGESAHAN .....          | v    |
| MOTTO .....                       | vi   |
| PEDOMAN TRANSLITERASI .....       | vi   |
| KATA PENGANTAR .....              | xi   |
| HALAMAN PERSEMBAHAN .....         | xiii |
| DAFTAR ISI .....                  | xiv  |
| DAFTAR TABEL .....                | xvii |
| ABSTRAK .....                     | xix  |
| ABSTRACT .....                    | xx   |
| مستخلص البحث .....                | xxi  |
| BAB I: PENDAHULUAN.....           | 1    |
| A. Latar Belakang .....           | 1    |
| B. Rumusan Masalah.....           | 4    |
| C. Tujuan Penelitian .....        | 5    |
| D. Manfaat Penelitian .....       | 5    |
| E. Definisi Operasional .....     | 6    |
| F. Sistematik Penulisan .....     | 7    |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>A. Penelitian Terdahulu .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>B. Kajian Pustaka .....</b>  | <b>15</b> |
| <b>C. Tinjauan Umum Akad.....</b>   | <b>15</b> |
| <b>D. Tinjauan Umum Ijarah .....</b>  | <b>23</b> |
| <br>  |           |
| <b>BAB III: METODE PENELITIAN .....</b>   | <b>40</b> |
| <b>A. Jenis Penelitian .....</b>  | <b>40</b> |
| <b>B. Pendekatan Penelitian .....</b>   | <b>40</b> |
| <b>C. Lokasi Penelitian .....</b>   | <b>41</b> |
| <b>D. Sumber Data .....</b>   | <b>41</b> |
| <b>E. Teknik Pengumpulan Data .....</b>   | <b>42</b> |
| <b>F. Metode Pengolahan Data .....</b>  | <b>43</b> |
| <br>  |           |
| <b>BAB IV: PAPARAN DAN PEMBAHASAN .....</b>   | <b>46</b> |
| <b>A. Pemahaman Pemilik dan Penyewa Kos Terhadap</b><br><b>Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Kecamatan</b><br><b>Lowokwaru Malang Pada Masa Pandemi Covid-19 .....</b> | <b>46</b> |
| <b>B. Pemahaman Para Pihak Terhadap Akad Sewa</b><br><b>Menyewa Kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19</b><br><b>Perspektif KHES .....</b>                              | <b>58</b> |
| <br>  |           |
| <b>BAB V: PENUTUP .....</b>   | <b>71</b> |

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| <b>Kesimpulan .....</b>           | <b>71</b>  |
| <b>Saran .....</b>                | <b>73</b>  |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>       | <b>74</b>  |
| <b>LAMPIRAN.....</b>              | <b>77</b>  |
| <b>PANDUAN WAWANCARA .....</b>    | <b>101</b> |
| <b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b> | <b>103</b> |

## **DAFTAR TABEL**

|   |    |
|---|----|
| Tabel 2.1: Penelitian Terdahulu .....               | 13 |
| Tabel 4.1: Wawancara dengan Pihak Pemilik Kos ..... | 54 |
| Tabel 4.2: Wawancara dengan Pihak Penyewa Kos ..... | 56 |

## ABSTRAK

Nita Fortuna Herdinata, NIM: 17220043, 2021. *Implementasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Rumah Kos Kecamatan Lowokwaru Malang)*. Skripsi. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Ahmad Sidi Pratomo, M.A.

**KATA KUNCI:** Pandemi Covid-19; Akad Sewa Menyewa; Kamar Kos

---

Usaha sewa menyewa kamar kos di Kota Malang khususnya di Kecamatan Lowokwaru memang mempunyai peluang yang besar, karena letaknya strategis dan berdekatan dengan beberapa universitas. Namun, usaha sewa menyewa kamar kos selama pandemi Covid-19 ini tidak semudah yang diperkirakan, melihat isi perjanjian atau kesepakatan di awal mengenai keadaan darurat dan bentuk keringanan yang diberikan tidak dijelaskan secara rinci sehingga menjadi permasalahan yang perlu diselesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada.

Penelitian ini fokus pada bentuk keringanan atau kebijakan baru yang diberikan di masa pandemi Covid-19 yang bertujuan untuk mengetahui pemahaman pemilik dan penyewa terkait akad sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru Malang pada masa pandemi Covid-19 serta untuk mengetahui pemahaman para pihak terhadap akad sewa menyewa kamar kos di masa pandemi Covid-19 perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Perolehan data primer ialah dari hasil wawancara dengan pihak pemilik dan penyewa kos di Kecamatan Lowokwaru Malang khususnya di Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam, Kos Imuhta dan Kos Prima Asri. Data sekunder diperoleh dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, selanjutnya ada beberapa literatur pendapat para ulama, buku-buku, artikel dan jurnal yang berkaitan dengan pembahasan sebagai bahan perbandingan dan kajian dari penelitian.

Hasil penelitian ini ialah pemahaman para pihak terkait pelaksanaan akad sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru Malang pada masa pandemi Covid-19 mengenai bentuk keringanan atau kebijakan baru yang diberikan pihak pemilik kos kepada pihak penyewa menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dinyatakan sah, karena telah sesuai dengan rukun dan syarat *ijarah* serta sesuai dengan pasal 40 dan 41 mengenai keadaan darurat.

## ABSTRACT

Nita Fortuna Herdinata, NIM: 17220043, 2021. “*Implementation Of Rent Agreement Of Boarding House Rent During The Covid-19 Pandemic Perspective Compilation Of Sharia Economic Law (Case Studi Of Boarding House In Lowokwaru Malang)*”. Undergraduate Thesis. Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang. Advisor: Ahmad Sidi Pratomo, M.A.

Keywords: Covid-19 Pandemic; Rent Agreement; Boarding House.

---

The business of renting boarding house rooms in Malang City, especially in Lowokwaru District, which has a great opportunity because it is strategically located and close to several universities. However, the business of renting a boarding house during the Covid-19 pandemic is not as easy as predicted, seeing the contents of the deal or agreement at the beginning regarding emergencies and the form of remission provided is not explained in detail so that becomes an issue that needs to be resolved by considering all existing aspects.

This research focuses on the form of relief or new policies given during the Covid-19 pandemic which aims to find out the understanding of the owners and tenants regarding the rental agreement to rent a boarding house in Lowokwaru District Malang during the Covid-19 pandemic and to find out the parties' understanding of the rental agreement. Rent a boarding house during the Covid-19 pandemic with the perspective of the Compilation of Sharia Economic Laws (KHES).

This research is empirical research with a qualitative descriptive approach. Obtaining primary data is from the results of interviews with the owners and renters of boarding houses in the District of Lowokwaru Malang, especially in Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam, Kos Imuhta, and Kos Prima Asri. Secondary data were obtained from the Compilation of Islamic Economic Laws, there are some literature opinions from scholars, books, articles, and journals related to the discussion as material for comparison and study of research.

The results of this study are the understanding of the parties related to the implementation of the rental agreement to rent a boarding house in Lowokwaru District Malang during the Covid-19 pandemic regarding the form of relief or new policies given by the boarding house owner to the tenants according to the Sharia Economic Law Compilation that is valid because it is harmonious with the terms of *ijarah* and following the articles 40 and 41 of Compilation of Sharia Economic Laws (KHES) regarding emergencies.

## مستخلص البحث

نيتا فورتونا هرديناتا. 17220043، 2021. "تنفيذ الميثاق الاجارة بيت المستأجر في أثناء الوباء كوفيد-19 قانون الشريعة الاقتصادي المنظوري التجميعي (دراسة حالة بيت المستأجر في منطقة لوكوارو مالانج". البحث الجامعي، قسم القانون الاقتصادي الشرعي، بكلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الدولة الإسلامية مالانج. المشرف: أحمد سيدي براتومو الماجستير.

الكلمة الرئيسية : أثناء الوباء كوفيد-19، الميثاق الاجارة، بيت المستأجر

الإجارة بيت المستأجر في مدينة مالانج وخاصة في منطقة لوكوارو يتمكن الإمكانية الكبيرة، لأنها لأنها استراتيجية وقريبة من العديد من الجامعات. بل، الإجارة بيت المستأجر أثناء الوباء كورونا ليس سهلاً الفرضية، بالنظر إلى محتويات الميثاق أو الاتفاقية في البداية عن بحالة الطوارئ و شكل الرخصة التي تدفع ما في تبين بتفصيلات حتى تصير المشكلات لا بد لي تنتهي بتداول كل الجهات. يركز هذا البحث على شكل الإغاثة أو السياسات الجديدة المقدمة أثناء الوباء كوفيد-19 التي تهدف إلى معرفة فهم المالكين والمستأجرين فيما يتعلق باتفاقية الإيجارة بيت المستأجر في منطقة لوكوارو في أثناء الوباء كوفيد-19 و لمعرفة فهم الأطراف لاتفاقية الإيجارة بيت المستأجر في أثناء الوباء من منظور تجميع القوانين الاقتصادية الشرعية (KHES).

هذا البحث هو بحث تحريبي بمنهج وصفي نوعي. الحصول على البيانات الأولية من نتائج المقابلات مع أصحاب ومستأجري بيت المستأجر في منطقة لوكوارو، وخاصة في كريا بيت المستأجر سونان كالي جاكا دالم، بيت المستأجر ايمهتي و بيت المستأجر برهما اسري. تم الحصول على البيانات الثانوية من مجموعة قوانين الاقتصاد الإسلامي، ثم بعض الآراء الأدبية من العلماء والكتب والمقالات والمجلات المتعلقة بالمناقشة كمعاد للمقارنة ودراسة البحث.

نتائج هذا البحث هي فهم الأطراف ذات الصلة بتنفيذ الاتفاقية الإيجارة بيت المستأجر في منطقة لوكوارو مالانج في أثناء الوباء كوفيد-19 فيما يتعلق بشكل الإغاثة أو السياسات الجديدة التي قدمها صاحب بيت المستأجر إلى المستأجرين وفقاً لمجموع القانون الاقتصادي الشرعي المصرح به، لأنه متوافق مع الإجارة المتوافقة وشروط الإجارة ووفقاً للمادتين 40 و 41 فيما يتعلق بحالات الطوارئ.

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial, dalam kehidupan sehari-hari selalu berinteraksi dengan manusia lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Sehingga dari hal tersebut menimbulkan adanya perjanjian, baik secara tertulis maupun lisan.<sup>1</sup> Hampir semua kebutuhan manusia pasti melibatkan manusia lainnya, mulai dari jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, hingga pinjam meminjam atau yang biasa disebut muamalah.<sup>2</sup> Salah satu dari bentuk kegiatan manusia yang membutuhkan orang lain dalam hal muamalah adalah sewa menyewa. Sewa menyewa (*ijarah*) menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 20 ayat (9) adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan adanya pembayaran.<sup>3</sup>

Bentuk dari sewa menyewa ada beberapa macam, diantaranya sewa menyewa rumah, kendaraan, barang, dan lain sebagainya. Salah satu bentuk sewa menyewa yang banyak diterapkan saat ini yaitu sewa menyewa kamar kos. Akan tetapi, karena adanya Pandemi Covid-19 yang pertama kali ditemukan di Wuhan, Provinsi Hubei, Tiongkok pada 1 Desember 2019 ini, membuat usaha sewa menyewa kamar kos menjadi berdampak. Pada tanggal 11 Maret 2020, Organisasi Kesehatan Dunia

---

<sup>1</sup> Ni'matul Khoiriyah dan Lukman Santoso, "Batasan Kebebasan Berkontrak Dalam Kontrak Konvensional dan Kontrak Syariah," *Ahkam*, no.1(2017): 42 <https://doi.org/10.21274/ahkam.2017.5.1.41-59>

<sup>2</sup> Evi Rohmatul Aini, *Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Syafinah Secara Lisan di Kelurahan Pucangan Kartasura Ditinjau Dari Hukum Perdata dan Hukum Islam*. (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019), 2.

<sup>3</sup> *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah: Pasal 20 ayat (9)*, (Jakarta: Kencana, 2009), 17.

atau WHO (World Health Organization) menyatakan wabah penyakit akibat Covid-19 sebagai pandemi global.<sup>4</sup>

Banyaknya Perguruan Tinggi di kota Malang, menjadikan kota tersebut sebagai kota Pendidikan. Hal ini bisa dilihat dari banyaknya jumlah universitas, baik negeri maupun swasta, dan jumlah mahasiswa yang ada di kota Malang pun terus meningkat setiap tahunnya.<sup>5</sup> Pada dasarnya, mahasiswa akan selalu dikaitkan dengan fenomena kos-kosan. Umumnya, penyewa kamar kos merupakan mahasiswa yang berasal dari luar daerah dan merantau ke suatu kota untuk menuntut ilmu. Mungkin hal ini bisa menjadi salah satu alasan mengapa mahasiswa selalu di identikkan dengan kos-kosan, sehingga peluang usaha sewa menyewa kamar kos dirasa akan menguntungkan.

Sementara itu, WHO menyatakan bahwa penyebaran Covid-19 sangat berkembang dengan pesat. Hal tersebut dibuktikan dengan penyebaran virus yang merambah hampir ke seluruh dunia, termasuk Indonesia. Di Indonesia, khususnya di Kota Malang, pandemi Covid-19 terasa begitu lekat. Awal mula kasus di Indonesia terjadi pada bulan Maret 2020 yang kemudian menyebar ke daerah-daerah yang ada di Indonesia. Setiap harinya kasus terkonfirmasi positif terinfeksi virus corona terus bertambah.

Laju pertumbuhan kasus Covid-19 di Malang pastinya akan membawa banyak sekali dampak terhadap kehidupan masyarakat, tidak hanya dampak kesehatan, tetapi juga menimbulkan *economic shock* yang mempengaruhi ekonomi secara

---

<sup>4</sup> Ririn Noviyanti Putri, "Indonesia dalam Menghadapi Pandemi Covid-19," Ilmiah Universitas Batanghari Jambi, no.2(2020): 706 <http://dx.doi.org/10.33087/jiubj.v20i2.1010>

<sup>5</sup> <https://jawaracorpo.com/Daftar-Perguruan-Tinggi-Negeri-dan-Swasta-di-Malang-Raya-Terbaru.html> diakses pada 17 Februari 2021 pukul 20.43 WIB.

perorangan, rumah tangga, perusahaan mikro kecil, menengah maupun besar<sup>6</sup> akibat adanya perberlakuan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB). Salah satu sektor ekonomi yang berdampak dari adanya pandemi Covid-19 di Kota Malang khususnya di Kecamatan Lowokwaru adalah usaha sewa menyewa kamar kos.

Usaha sewa menyewa kamar kos di Kota Malang khususnya di Kecamatan Lowokwaru memang mempunyai peluang yang besar, karena letaknya strategis dan berdekatan dengan beberapa universitas, seperti Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang (UIN-Malang), Universitas Brawijaya (UB), Universitas Islam Malang (UNISMA), dan lain sebagainya. Sehingga banyak pendatang yang bertujuan untuk melanjutkan pendidikan membutuhkan tempat tinggal. Oleh karena itu, untuk memenuhi kebutuhannya dalam hal tempat tinggal, beberapa dari mereka memilih untuk menyewa kamar kos. Dalam praktiknya, pihak pemilik menyewakan kamar kos dan pihak penyewa membayar sesuai dengan harga yang disepakati dengan jangka waktu yang telah ditentukan, seperti membayar Wi-Fi, listrik, air dan sebagainya.

Dalam pasal 40 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) disebutkan mengenai keadaan darurat, yaitu dimana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang untuk melaksanakan prestasinya dengan syarat peristiwa yang menyebabkan terjadinya keadaan darurat tersebut tidak terduga oleh para pihak, dan peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak yang harus melaksanakan prestasi.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Taufik dan Eka Avianti Ayuningtyas, "Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Bisnis dan Eksistensi Platform Online", *Pengembangan Wiraswasta.*, no.1(2020): 22  
<http://dx.doi.org/10.33370/jpw.v22i01.389>

<sup>7</sup> Pasal 40 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, 27.

Namun, kegiatan sewa menyewa kamar kos selama pandemi Covid-19 ini tidak semudah yang diperkirakan, melihat isi perjanjian atau kesepakatan di awal mengenai keadaan darurat dan bentuk keringanan yang diberikan tidak dijelaskan secara rinci sehingga menjadi permasalahan yang perlu diselesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada. Sebagaimana halnya pembayaran fasilitas kos kepada seluruh penyewa apabila penyewa tidak menempati kamar kos dalam waktu yang relatif lama seperti pada keadaan darurat di masa Pandemi Covid-19 ini, maka dari itu perlu adanya perjanjian atau kebijakan baru sewa menyewa untuk sementara waktu yang hanya berlaku pada keadaan darurat saja, guna untuk meringankan para penyewa kos dan juga untuk kemaslahatan bersama.

Perjanjian yang telah dibuat oleh pemilik kos pada keadaan darurat inilah yang akan diteliti lebih lanjut oleh peneliti, untuk mengetahui apakah dalam pembuatan perjanjian baru sewa menyewa tersebut terdapat keringanan atau tidak dan seperti apa saja bentuk keringanan yang diberikan serta bagaimana pemahaman dan pandangan para pihak terkait adanya keadaan darurat ini. Kemudian peneliti memberi judul penelitian dengan “Implementasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Rumah Kos Lowokwaru Malang)”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka rumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pemahaman pemilik dan penyewa kos terhadap akad sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru pada masa Pandemi Covid-19?
2. Bagaimana pemahaman pemilik dan penyewa kos terhadap akad sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru pada masa Pandemi Covid-19 perspektif KHES?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berkaitan dengan adanya permasalahan tersebut, maka ada beberapa tujuan yang ingin dicapai, antara lain:

1. Untuk mengetahui pemahaman pemilik dan penyewa kos terhadap akad sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru Malang pada masa Pandemi Covid-19.
2. Untuk mengetahui pemahaman pemilik dan penyewa kos terhadap akad sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru Malang pada masa Pandemi Covid-19 perspektif KHES.

### **D. Manfaat Penelitian**

Dengan adanya tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, maka dapat diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan, antara lain:

1. Manfaat Teoritis, hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan mengenai sistem pengelolaan kamar kos dan pemahaman para pihak terhadap akad sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru pada masa pandemi Covid-19.

2. Manfaat Praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan informasi yang lebih jelas tentang praktik akad sewa menyewa kamar kos pada masa pandemi Covid-19 di Kecamatan Lowokwaru Malang serta pemahaman pemilik dan penyewa kos terhadap akad sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru pada masa pandemi Covid-19 perspektif KHES.

### **E. Definisi Operasional**

Agar lebih mudah memahami isi dari pembahasan penelitian ini, maka perlu dijelaskan beberapa kata kunci yang memiliki hubungan sangat erat kaitannya dengan penelitian ini:

1. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh perorang, kelompok, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip Syariah.<sup>8</sup>
2. Ijarah adalah mengambil manfaat dengan jalan penggantian<sup>9</sup> yang dilakukan dengan kesepakatan atau perjanjian antara pemilik kos dengan penyewa kos di lingkungan UIN Malang.
3. Kos atau *indekos* adalah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode

---

<sup>8</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 3.

<sup>9</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), 69.

tertentu.<sup>10</sup> Dengan mengambil manfaat berlindung atau berteduh, menggunakan listrik, menggunakan air atau menipiskan barang.

4. Pandemi adalah epidemi penyakit yang menyebar di wilayah yang luas, misalnya beberapa benua atau di seluruh dunia. Pandemi terjadi pada skala yang melintasi batas internasional dan biasanya mempengaruhi sejumlah besar orang.<sup>11</sup>

## **F. Sistematika Penulisan**

Agar penulisan dalam penelitian ini terarah, maka sistematika pembahasannya disusun dalam lima bab:

### **Bab I: Pendahuluan**

Pada bab ini peneliti akan mendeskripsikan secara umum isi dan maksud dalam penelitian, karena urgensi dari penelitian terletak pada bab ini. Isi pada bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional dan sistematika pembahasan. Hal tersebut merupakan pijakan awal dalam penelitian, sehingga pembaca mengetahui arah penelitian yang dituju.

### **Bab II: Tinjauan Pustaka**

Pada bab ini menguraikan tentang teori dan konsep yang mendasari penelitian dan sebagai acuan dalam menganalisis, yang terdiri dari sub bab pertama,

### **Bab III: Metode Penelitian**

---

<sup>10</sup> Ariefah Rachmawati, "Membangun Informasi Layanan Umum Rumah Kos Melalui Aplikasi Berbasis Web," *Ilmiah Fivo*, no.2(2017): 156 <http://dx.doi.org/10.22441/fifo.2017.v9i2.009>

<sup>11</sup> <https://id.wikipedia.org/wiki/Pandemi> diakses pada 17 Februari 2021 pukul 22.34 WIB.

Pada bab ini peneliti akan menjelaskan metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini, diantaranya jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data dan teknik analisis data.

#### **Bab IV: Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Pada bagian paparan data, pertama peneliti menjelaskan mengenai subyek penelitian yaitu pemilik dan penyewa kos di Kecamatan Lowokwaru Malang. Objek penelitian yaitu pemahaman pemilik dan penyewa kos terhadap akad sewa menyewa kamar kos di masa pandemi Covid-19. Selanjutnya analisis data yaitu proses analisis data-data yang diperoleh dengan teori yang ada, sehingga bisa mengetahui kecocokan antara teori dengan realitas masalah yang ada di masyarakat.

#### **Bab V: Penutup**

Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran yang merupakan rangkaian akhir dari suatu penelitian. Kesimpulan yaitu deskripsi singkat yang menjawab pertanyaan atau rumusan masalah pada bab satu. Selain itu, pada bab ini juga memaparkan saran terhadap analisis dan paparan data serta berisi harapan dari peneliti kepada semua pihak yang berkompeten dalam penelitian ini agar penelitiannya dapat memberikan kontribusi yang maksimal.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Untuk mengetahui lebih jelas perihal penelitian ini, kiranya penting untuk mengkaji terlebih dahulu penelitian dengan permasalahan yang sesuai dan sudah ada sebelumnya. Sebagai pembanding, peneliti ingin menemukan hasil akhir dan memberikan kesimpulan yang baru, yang mungkin belum ada sebelumnya. Adapun penelitian terdahulu yang peneliti ambil adalah:

1. Ahmad Rofi'ul Huda, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo, 2019. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pengelolaan Kos Syariah “Griya Tawang” Ponorogo. Berdasarkan hasil penelitian lapangan yang dilakukan oleh peneliti tentang akad sewa kamar kos sudah sesuai dengan syarat ijarah, seperti syarat aqid (Mu'jir dan Musta'jir), Syarat yang terkait dengan Ma'qud 'Alaih (objek sewa), syarat shighat, ijab dan qabul (ucapan serah terima). Dan menurut tinjauan hukum Islam terhadap penyewaan kos pada pihak ketiga adalah tidak sesuai dengan hukum Islam. Karena penyewa sudah bersikap tidak jujur, telah menyewakan kosnya kepada pihak ketiga tanpa memberitahu pemilik kos serta penyewa telah melanggar peraturan yang telah disepakati pada awal akad. Perbedaan dari skripsi ini dengan skripsi peneliti terletak pada fokus dan lokasi penelitian.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Ahmad Rofi'ul Huda, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pengelolaan Kost Syariah “Griya Tawang” Ponorogo” (Undergraduate thesis, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2019), <http://etheses.iainponorogo.ac.id/id/eprint/8711>

2. Karlindasari, Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, 2019. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung). Berdasarkan hasil penelitian penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya yang terjadi di kosan Annisa Sukarame Bandar Lampung dilakukan dengan sistem iuran di mana seluruh biaya dijumlahkan dan dibagi dengan seluruh jumlah penyewa kos, meskipun penyewa kos tidak menempati kosannya selama satu bulan atau bahkan sampai tiga bulan penyewa kos tersebut tetap dibebankan untuk membayar biaya listrik yang sama dengan orang-orang yang selalu menempati kos tersebut dengan alasan banyak atau sedikitnya orang yang berada di kos tersebut tagihan listrik tiap bulannya sama saja tidak begitu jauh perbedaannya. Tinjauan hukum Islam terhadap penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya yang terjadi di Kos Annisa Sukarame Bandar Lampung tidak boleh dalam hukum Islam dikarenakan tidak adanya akad yang jelas dari awal serta adanya pihak yang merasa dirugikan yakni para penyewa kos yang pulang kampung saat libur kuliah kurang lebih selama satu sampai tiga bulan tiap semesternya sebab penyewa yang pulang kampung tidak memakai listrik yang ada di kosan tersebut. Sedangkan didalam hukum Islam telah dijelaskan bahwasanya setiap perjanjian harus adanya akad yang jelas serta tidak adanya pihak yang merasa dirugikan dan berdasarkan

kesepakatan bersama. Perbedaan dari skripsi ini dengan skripsi peneliti terletak pada fokus dan lokasi penelitian.<sup>13</sup>

3. Lutfi Annovan, Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, 2019. Dalam skripsi yang berjudul: “Tinjauan Hukum Islam Tentang Penambahan Uang Sewa Kamar Kos Bagi Pemilik Kendaraan (Studi Pada Kos Yunia Putri Sukarame Bandar Lampung)”. Hasil dari penelitian ini adalah: 1) Praktik penambahan uang bagi pemilik kendaraan sewa kamar kos Yunia Putri Sukarame Bandar Lampung ialah akad sewa menyewa antara mu’ajir dan musta’jir yang pada saat berjalannya perjanjian adanya peraturan baru yang ditetapkan secara sepihak oleh Mu’ajir yaitu penyewa, bahwa muata’jir yang membawa kendaraan harus menambah uang sewanya sebesar Rp. 250.000,- (Dua Ratus lima puluh ribu rupiah) pertahun dengan alasan uang tersebut digunakan sebagai biaya keamanan. Namun realitanya setelah dibayarkan uang tambahan tersebut tidak adanya pengawasan yang lebih dari pada sebelumnya. 2) Tinjauan hukum Islam tentang praktik penambahan uang bagi pemilik kendaraan sewa kamar kos tersebut hukumnya adalah haram dan karena dengan adanya peraturan baru mengenai biaya keamanan kendaraan yang tidak dijelaskan pada awal akad, serta tidak adanya perbedaan dari segi pengawasan dan tidak adanya lahan parkir khusus untuk kendaraan, maka penyewa merasa dirugikan, sehingga akad yang terjadi antara penyewa dengan pemilik kamar

---

<sup>13</sup> Karlindasari, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung).” (Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2019), <http://repository.radenintan.ac.id/id/eprint/9657>

kos terdapat unsur ketidakadilan bagi para penyewa kamar kos.<sup>14</sup> Perbedaan dari skripsi ini dengan skripsi peneliti terletak pada fokus dan lokasi penelitian.

4. Inayatur Rohmah Sa'idah, Universitas Islam Negeri (UIN) Malang, 2019. Dalam skripsi yang berjudul: "Sewa Menyewa Sawah Dengan Sistem Bayar Musim Panen Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) (Studi di Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan). Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa sewa menyewa sawah dengan sistem bayar musim panen di Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan, dilakukan secara lisan, karena didasari atas dasar rasa kepercayaan diantara kedua belah pihak. Serta pada setiap musim panen tiba penyewa masih harus memberikan hasil panen kepada pemilik sawah, hal ini selain dari pembayaran uang sewa/ sewa menyewa sawah dengan sistem bayar musim ini menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah telah sah dan memenuhi rukun dan syarat ijarah yang terdapat dalam pasal 295, pasal 296, pasal 301, pasal 303 dan pasal 318. Serta berkaitan dengan pemberian dari hasil panen selain dari uang sewa setiap musim panen tiba dapat dibenarkan, sebab ini termasuk urf shahih.

---

<sup>14</sup> Lutfi Annovan, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Penambahan Uang Sewa Kamar Kos Bagi Pemilik Kendaraan (Studi Pada Kos Yunia Putri Sukarame Bandar Lampung)." (Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2019). <http://repository.radenintan.ac.id/id/eprint/9657>

Tabel 2.1: Penelitian Terdahulu

| NO | Nama Peneliti   | Judul Penelitian  | Persamaan  | Perbedaan   |
|----|---|---|--|---|
| 1. | Ahmad Rofi'ul Huda (Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo, 2019)  | Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pengelolaan Kost Syariah "Griya Tawang" Ponorogo  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Substansi Pembahasan: sama-sama membahas tentang akad sewa menyewa terhadap pengelolaan kamar kos.</li> <li>2. Jenis Penelitian: <i>field research</i>.</li> <li>3. Pendekatan: kualitatif</li> </ol>                      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fokus Penelitian: Pengelolaan kos Syariah dan pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga.</li> <li>2. Lokasi Penelitian: Kos Syariah "Griya Tawang" Ponorogo.</li> </ol>                                 |
| 2. | Karlindasari (Skripsi Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, 2019) | Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Kopri Jaya Sukarame Bandar Lampung) | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Substansi Pembahasan: Sama-sama membahas tentang akad sewa menyewa terhadap pengelolaan kamar kos.</li> <li>2. Jenis Penelitian: <i>Field research</i></li> <li>3. Pendekatan: Kualitatif (Deskriptif Analisis)</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fokus Penelitian: Penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya.</li> <li>2. Lokasi Penelitian: Kos Annisa di Kelurahan Kopri Jaya Sukarame Bandar Lampung.</li> </ol> |
| 3. | Lutfi Annovan   | Tinjauan Hukum  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Substansi Pembahasan:</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fokus Penelitian:</li> </ol>  |

|    |   |   |  |   |
|----|---|---|--|---|
|    | (Skripsi Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, 2019)            | Islam Tentang Penambahan Uang Sewa Kamar Kos Bagi Pemilik Kendaraan (Studi Pada Kos Yunia Putri Sukarame Bandar Lampung)                            | <p>Sama-sama membahas tentang akad sewa menyewa terhadap pengelolaan kamar kos.</p> <p>2. Jenis Penelitian: <i>Field research</i></p> <p>3. Pendekatan: Kualitatif (Deskriptif Analisis)</p>                 | <p>Penambahan uang sewa kamar kos bagi pemilik kendaraan</p> <p>2. Lokasi Penelitian: Kos Yunia Putri Sukarame Bandar Lampung</p>                             |
| 4. | Inayatur Rohmah Sa'idah (Skripsi Universitas Islam Negeri (UIN) Malang, 2019) | Sewa Menyewa Sawah Dengan Sistem Bayar Musim Panen Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (KHES) (Studi di Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan) | <p>1. Substansi Pembahasan: Sama-sama membahas tentang akad sewa menyewa perspektif KHES.</p> <p>2. Jenis Penelitian: <i>field research</i></p> <p>3. Pendekatan: Kualitatif (<i>juridis sosiologis</i>)</p> | <p>1. Fokus Penelitian: Sewa menyewa sawah dengan sistem bayar musim panen.</p> <p>2. Lokasi Penelitian: Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan.</p> |

## **B. Kajian Pustaka**

### **1. Akad**

#### **a) Definisi Akad**

Secara terminologi, pengertian akad banyak yang memberikan definisi, antara lain:

##### **a. Menurut Fuqaha Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah**

Akad adalah segala sesuatu yang diniatkan oleh seseorang untuk dikerjakan, baik timbul karena satu kehendak, seperti wakaf, pembebasan, talak dan sumpah, maupun yang memerlukan kepada dua kehendak didalam menimbulkannya, seperti jual beli, sewa-menyewa, pemberian kuasa dan gadai.<sup>15</sup>

##### **b. Menurut Wahbah Zuhaili**

Akad adalah kesepakatan antara dua pihak yang dibenarkan oleh Syariah dan menimbulkan akibat hukum tertentu.

Dari pendapat diatas, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akad adalah ikatan yang terjadi antara dua pihak, yang didalamnya terdapat ijab dan qabul serta menimbulkan akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban antara dua pihak.

#### **b) Rukun-rukun Akad**

##### **a. 'Aqid (Subjek Akad)**

---

<sup>15</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 20.

‘Aqid adalah orang yang berakad.<sup>16</sup> Namun, tidak setiap orang layak untuk menyatakan suatu akad. Kelayakan dan kepatuhan seseorang untuk melakukan akad tergantung kepada adanya kecakapan untuk melakukan akad, baik untuk dirinya sendiri maupun untuk mewakili orang lain.

Dengan demikian, ada dua hal yang berkaitan dengan ‘aqid, yaitu:

1. Ahliyah (kecakapan)

Ahliyah terbagi menjadi dua bagian, yaitu ahliyatul wujub dan ahliyatul ada’. Ahliyatul wujub adalah kecakapan seseorang untuk menerima hak dan kewajiban. Sedangkan ahliyatul ada’ adalah kecakapan seseorang untuk melaksanakan hak dan kewajiban.<sup>17</sup>

2. Wilayah (kekuasaan)

Wilayah adalah kekuasaan yang diberikan oleh syara’ kepada seseorang yang memungkinkan untuk melakukan akad atas nama dirinya maupun atas nama orang lain yang ada di bawah perwaliannya. Kekuasaan atas nama orang lain diberikan karena orang yang berhak melakukan akad kecakapan (ahliyatul ada’nya) tidak sempurna, misalnya masih di bawah umur.

b. Ma’qud ‘Alaih (Objek Akad)

Objek akad adalah benda-benda yang diakadkan. Menurut Wahbah Zuhaili, objek akad harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), 28.

<sup>17</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), 116.

<sup>18</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. 23.

1. Objek akad harus ada ketika akad sedang dilakukan. Tidak boleh melakukan akad apabila objeknya belum jelas, karena hal ini akan menimbulkan masalah pada saat serah terima.
2. Objek akad merupakan barang yang diperbolehkan oleh Syariah dan dimiliki penuh oleh pemiliknya. Tidak boleh bertransaksi atas bangkai, darah dan lainnya. Begitu juga barang yang belum berada dalam genggamannya, seperti ikan yang masih di dalam laut.
3. Objek akad bisa diserahkan saat terjadinya akad atau bisa juga dikemudian hari.
4. Adanya kejelasan tentang objek akad. Dalam arti barang tersebut diketahui secara detail oleh kedua belah pihak, hal ini untuk menghindari terjadinya perselisihan di kemudian hari.

c. *Maudhu' Al-'Aqd* (Substansi Akad)

*Maudhu' Al-'Aqd* adalah tujuan atau maksud utama mengadakan akad. Berbeda akad, maka berbeda juga tujuan utama akadnya. Misalnya dalam akad jual beli tujuan pokoknya ialah memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti.

d. *Shighat Al-'Aqd*

*Shighat Al-'Aqd* adalah ijab dan qabul. Ijab ialah perkataan pertama yang disampaikan dari salah satu pihak yang berakad, sedangkan qabul ialah perkataan yang disampaikan pihak kedua setelah adanya ijab.

c) **Syarat-syarat Akad**

a. Syarat Terbentuknya Akad (*Syuruth al-In'iqad*)

Syarat al-in'iqad adalah segala sesuatu yang disyaratkan untuk terjadinya akad secara Syariah. Apabila syarat tidak terwujud maka akad menjadi batal.<sup>19</sup>

Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk akad memerlukan syarat-syarat agar rukun tersebut dapat berfungsi membentuk akad, diantaranya:<sup>20</sup>

1. Rukun pertama, yaitu para pihak, harus memenuhi dua syarat terbentuknya akad, yaitu (1) tamyiz, dan (2) berbilang pihak (at-ta'adud).
2. Rukun kedua, yaitu pernyataan kehendak, harus memenuhi dua syarat, yaitu (1) adanya ijab dan qabul (kesepakatan), dan (2) kesatuan majelis akad.
3. Rukun ketiga, yaitu objek akad, harus memenuhi tiga syarat, yaitu (1) objek akad dapat diserahkan, (2) objek akad tertentu atau dapat ditentukan, dan (3) objek itu dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki).
4. Rukun keempat, memerlukan satu syarat, yaitu tujuan akad tidak bertentangan dengan syara'.

Syarat-syarat yang terkait dengan rukun akad ini disebut syarat terbentuknya akad (*syuruth al-in'iqad*)

b. Syarat Keabsahan Akad (*Syuruth ash-Shihhah*)

---

<sup>19</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, 21.

<sup>20</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), 97.

Syarat sah adalah syarat yang ditetapkan oleh syara' untuk timbulnya akibat-akibat hukum dari suatu akad. Apabila syarat tersebut tidak ada maka akadnya menjadi fasid, tetapi tetap sah.<sup>21</sup>

Untuk sahnya suatu akad, maka rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut memerlukan unsur-unsur penyempurna yang menjadikan suatu akad sah. Unsur-unsur penyempurna ini disebut syarat keabsahan akad.

Syarat keabsahan ini dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

1. Syarat-syarat keabsahan umum yang berlaku terhadap semua akad atau berlaku terhadap kebanyakan akad.
2. Syarat-syarat keabsahan khusus yang berlaku bagi masing-masing akad khusus.

Akad yang telah memenuhi rukunnya, syarat terbentuknya dan syarat keabsahannya dinyatakan sebagai akad yang sah. Apabila syarat-syarat keabsahan tidak terpenuhi, meskipun rukun dan syarat terbentuknya akad telah terpenuhi, maka akad tidak sah atau dianggap akad fasid.

c. Syarat Berlakunya Akibat Hukum (*Syuruth an-Nafadz*)

Apabila telah memenuhi rukun-rukun, syarat-syarat terbentuknya, dan syarat-syarat keabsahannya, maka suatu akad dinyatakan sah. Akan tetapi, meskipun sudah sah, ada kemungkinan bahwa akibat-akibat hukum akad tersebut belum dapat dilaksanakan.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2004), 65.

<sup>22</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 101.

Akad yang belum dapat dilaksanakan akibat hukumnya itu meskipun sudah sah, disebut akad maukuf (terhenti/tergantung). Untuk dapat dilaksanakan akibat hukumnya, akad yang sudah sah tersebut harus memenuhi dua syarat berlakunya akibat hukum, yaitu:<sup>23</sup>

1. Adanya kewenangan sempurna atas objek akad. Hal ini dapat terpenuhi apabila para pihak mempunyai kepemilikan atas objek yang bersangkutan, atau mendapat kuasa pemilik, dan pada objek tersebut tidak tersangkut hak orang lain seperti objek yang sedang digadaikan atau disewakan.
2. Adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan. Hal ini dapat terpenuhi apabila para pihak telah mencapai tingkat kecakapan bertindak hukum yang dibutuhkan bagi tindakan hukum

d. Syarat Mengikatnya Akad (*Syarthul-Luzum*)

Pada dasarnya, akad yang telah memenuhi rukunnya, serta syarat terbentuknya, syarat keabsahannya, dan syarat berlakunya akibat hukum adalah mengikat para pihak.

Di lain pihak, akad-akad yang di dalamnya terdapat salah satu jenis khiyar dianggap tidak mengikat. Akad tersebut mengikat apabila di dalamnya tidak ada lagi hak khiyar. Bebas dari khiyar inilah yang disebut syarat mengikatnya akad.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 102.

<sup>24</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 105.

#### **d) Macam-macam Akad**

a. Ditinjau dari segi keabsahannya, terbagi menjadi dua, yaitu:<sup>25</sup>

##### 1. Akad Shahih

Akad Shahih adalah akad yang terpenuhi asal dan sifatnya. Yang dimaksud dengan asal adalah rukun, yaitu ijb dan qabul, para pihak yang berakad, dan objeknya. Sedangkan sifat adalah hal-hal yang tidak termasuk rukun dan objek seperti syarat.

##### 2. Akad Ghair Shahih

Akad Ghair Shahih adalah akad yang rukun dan syaratnya tidak terpenuhi. Misalnya jual beli yang dilakukan oleh anak dibawah umur, jual beli babi atau minuman keras.

b. Ditinjau dari segi penamaannya, terbagi menjadi dua, yaitu:

1. Al-‘Uqud al-musamma, yaitu akad yang ditentukan oleh syara’ serta dijelaskan hukumnya, seperti jual beli, sewa-menyewa, perserikatan, hibah, al-wakalah, wakaf, al-hiwalah, al-ji’alah, wasiat, dan perkawinan.

2. Al-‘Uqud ghair al-musamma, ialah akad-akad yang penamaannya dilakukan oleh masyarakat sesuai dengan keperluan mereka di sepanjang zaman dan tempat, seperti al-ishtisna’ dan ba’I al-wafa.

#### **e) Berakhirnya Akad (Intiha’ Al-Aqd)**

Akad dapat berakhir karena beberapa hal:<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup>Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, dan Sapiuddin Shidiq, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenadamedia, 2010), 55.

<sup>26</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, 166.

### 1. Pembatalan (Fasakh)

Pembatalan akad kadang terjadi secara total, dalam arti mengabaikan apa yang sudah disepakati, seperti dalam khiyar, ijarah, dan i'arah. Adapun pembatalan dalam akad-akad lazimah, terdapat beberapa bentuk:

- 1) Fasakh karena Akadnya Fasid
- 2) Fasakh karena Khiyar
- 3) Fasakh karena Iqalah
- 4) Fasakh karena Tidak Bisa Dilaksanakan
- 5) Fasakh karena Habisnya Masa yang Disebutkan dalam Akad atau karena Tujuan Akad Telah Terwujud

### 2. Berakhirnya Akad karena Kematian<sup>27</sup>

Akad bisa fasakh karena meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad. Di antara akad yang berakhir karena meninggalnya salah satu dari dua pihak adalah sebagai berikut:

- 1) Ijarah
- 2) Kafalah
- 3) Syirkah dan Wakalah
- 4) Mazara'ah dan Musaqah

### 3. Berakhirnya Akad karena Tidak Ada Izin dalam Akad Mauquf

Akad mauquf dapat berakhir apabila orang yang berhak tidak memberikan persetujuannya. Misalnya dalam akad fudhuli.

---

<sup>27</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, dan Sapiuddin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, 59.

## 2. Ijarah

### a) Definisi Ijarah

Praktik sewa menyewa dalam Islam dikenal dengan istilah *ijarah*. Menurut etimologi, *ijarah* berarti menjual manfaat.<sup>28</sup> Lafal *al-ijarah* dalam Bahasa arab berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. *Al-Ijarah* merupakan salah satu bentuk muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti pinjam-meminjam, jual-beli, sewa menyewa dan lain sebagainya.<sup>29</sup>

Secara terminologi, pengertian ijarah banyak yang memberikan definisi, antara lain:<sup>30</sup>

#### a. Menurut Hanafiyah

Ijarah adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta.

#### b. Menurut Malikiyah

Ijarah adalah akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.

#### c. Menurut Syafi'iyah

Ijarah adalah akad atas manfaat yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti atau kebolehan dengan imbalan tertentu.

#### d. Menurut Hanabilah

---

<sup>28</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), 115.

<sup>29</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 228.

<sup>30</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, 316.

Ijarah adalah akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ijarah* dan *kara'* dan semacamnya.

e. Sayyid Sabiq

Ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>31</sup>

Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 20 ayat (9) yang dimaksud *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.<sup>32</sup> Berdasarkan definisi diatas, *ijarah* adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, objek sewa menyewa adalah manfaat dari benda.

**b) Dasar Hukum Ijarah**

Dasar hukum dari pelaksanaan sewa menyewa (*ijarah*) pada dasarnya adalah mubah, dan telah dijelaskan didalam Al-Qur'an, Sunnah dan Ijma'.

a. Berdasarkan Al-Qur'an

Dasar hukum *ijarah* dalam Al-Qur'an adalah:

1) QS. Ath-Thalaq: 6<sup>33</sup>

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

Artinya: “Jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah mereka.”

<sup>31</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikh Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 168.

<sup>32</sup> Pasal 20 ayat (9) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 16.

<sup>33</sup> <https://tafsirq.com/65-at-talaq/ayat-6>

Ayat ini menerangkan bahwa menyusui adalah pengambilan manfaat dari orang yang dikerjakan. Jadi, yang dibayar bukan harga air susunya melainkan jasa dari orang yang telah dipekerjakannya.

2) QS. Al-Qashash: 26<sup>34</sup>

قَالَتْ إِخْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: “Salah seorang dari wanita itu berkata: “Ya bapakku, ambillah dia sebagai pekerja kita karena orang yang paling baik untuk dijadikan pekerja adalah orang yang kuat dan dapat dipercaya.”

Ayat ini berkisah tentang perjalanan Nabi Musa As bertemu dengan putri Nabi Ishaq, salah seorang putrinya meminta Nabi Musa As untuk disewa tenaganya untuk mengembala domba. Kemudian Nabi Ishaq mengatakan bahwa Nabi Musa As mampu mengangkat batu yang hanya bisa diangkat oleh sepuluh orang. Cara ini menggambarkan proses penyewaan jasa seorang dan bagaimana pembiayaan upah itu dilakukan.

b. Berdasarkan Hadis

Dasar hukum ijarah dalam Hadis adalah:

1) Hadis riwayat Ibnu Majah dari Umar, bahwa Nabi SAW bersabda:<sup>35</sup>

عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه" رواه ابن ماجه

<sup>34</sup> <https://tafsirq.com/28-al-qasas/ayat-26>

<sup>35</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, 320.

Artinya: *Dari Abdullah bin Umar, ia berkata bahwa Rasulullah SAW pernah bersabda: “Berikanlah olehmu upah sewaan sebelum keringatnya kering.”* (HR. Ibnu Majah)

2) Hadis riwayat Ahmad dan Abu Dawud, ia berkata:

كنا نكري الأرض بما على السواقي من الزرع فنهى رسول الله صلى الله عليه وسلم ذلك وأمرنا  
بذهب أو ورق

Artinya: *“Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah SAW melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak.”* (HR. Ahmad dan Abu Dawud)

c. Berdasarkan Ijma’

Ijma’ merupakan suatu kesepakatan mujtahid. Para ulama telah sepakat bahwa ijarah dibolehkan dan tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma’) ini, sekalipun ada beberapa dari mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.<sup>36</sup>

### c) Rukun dan Syarat Ijarah

a. Rukun-rukun Ijarah

Menurut jumhur ulama, rukun ijarah ada empat, yaitu:<sup>37</sup>

1. Muta’qidain (dua pihak yang melakukan akad)

Terdiri dari *mu’jir* (orang yang menyewakan) dan *musta’jir* (orang yang menyewa). Disyaratkan bagi *mu’jir* dan *musta’jir*

<sup>36</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 117.

<sup>37</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad At-Muthlaq, dan Muhammad bin Ibrahim Al-Musa, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009), 316.

adalah baligh, berakal, cakap melakukan tasharruf (mengendalikan harta), dan saling meridhai. Bagi orang yang melakukan akad sewa menyewa disyaratkan untuk mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

2. Shighat (ijab dan qabul)

Berupa pernyataan kedua belah pihak yang berakad yaitu *mu'jir* dan *musta'jir* sebagai bentuk kesepakatan. Syarat terjadinya suatu kesepakatan ialah adanya keridhaan dari kedua pihak. Apabila salah satu pihak diantaranya dalam keadaan terpaksa, maka akad sewa menyewa tersebut hukumnya tidak sah.

3. Ma'qud 'Alaih (Objek *ijarah*)

Yaitu manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja. Barang yang disewakan juga harus memenuhi syarat sebagai berikut:<sup>38</sup>

- a) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- b) Hendaklah benda yang menjadi objek sewa menyewa dan upah mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja dengan kegunaannya (khusus dalam sewa menyewa)

---

<sup>38</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 118.

- c) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' dan bukan hal yang dilarang (diharamkan).
  - d) Benda yang disewakan disyaratkan kekal '*ain* (zatnya), sehingga waktu yang ditentukan menurut kesepakatan dalam akad.
4. Ujrah (uang sewa atau upah)

Disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah mengupah. Para ulama telah menetapkan syarat upah sebagai berikut:

- a) Upah berupa harta yang bernilai dan diketahui.
- b) Upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan *ma'qud alaih* (objek akad)

Menurut Imam Syafi'I dan Ahmad, jika *mu'jir* menyerahkan zat benda yang disewa kepada *musta'jir*, maka ia berhak menerima bayarannya karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaannya.<sup>39</sup>

Sedangkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 295, dijelaskan mengenai rukun *ijarah*<sup>40</sup>, yaitu:

1. *Musta'jir*/pihak yang menyewa
2. *Mu'ajir*/pihak yang menyewakan.
3. *Ma'jur*/benda yang disewakan, dan

---

<sup>39</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu, terjemahan*. Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, (Jilid VI: Jakarta: Gema Insani, 2011), 400.

<sup>40</sup> Pasal 295 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 86.

#### 4. Akad

Keempat rukun ijarah ini dalam praktiknya harus terpenuhi, karena jika tidak terpenuhi maka akan mengakibatkan akad sewa menyewa menjadi batal.

Sedangkan ketentuan yang berkaitan dengan syarat yang harus dipenuhi pada rukun-rukun *ijarah* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sebagai berikut:

##### 1. Pihak yang melakukan akad sewa menyewa (*Musta'jir* dan *Mu'ajir*)

Para pihak yang berakad diharuskan sudah baligh (dewasa) dan berakal. Ketentuan ini terdapat dalam KHES pasal 301 yang menjelaskan bahwa untuk menyelesaikan suatu proses akad sewa menyewa (*ijarah*), pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum. Berkaitan dengan syarat pihak yang berakad juga dijelaskan dalam KHES pasal 23 ayat (1) dan (2), bahwa (1) pihak-pihak yang berakad adalah orang perseorangan, kelompok orang, persekutuan, atau badan usaha. (2) orang yang berakad harus cakap hukum, berakal dan *tamyiz*<sup>41</sup>.

##### 2. Benda yang disewakan (*Ma'jur*)

---

<sup>41</sup> Pasal 23 ayat (1) dan (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 22.

- a) *Mu'ajir* haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya (KHES pasal 303).<sup>42</sup> Dengan demikian barang yang dijadikan sebagai objek sewa haruslah milik *mu'ajir* sendiri.
- b) Penggunaan *ma'jur* harus dicantumkan dalam akad sewa menyewa dan apabila penggunaan *ma'jur* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka *ma'jur* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan (KHES pasal 304 ayat (1) dan (2)).<sup>43</sup>
- c) *Mustajir* dapat menggunakan *ma'jur* secara bebas apabila akad sewa menyewa dilakukan secara mutlak, dan *mustajir* hanya dapat menggunakan *ma'jur* secara tertentu apabila akad sewa menyewa dilakukan secara terbatas. (KHES pasal 309 ayat (1) dan (2)).<sup>44</sup>
- d) *Mustajir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan. (KHES pasal 310).<sup>45</sup>
- e) *Ma'jur* harus benda yang halal atau mubah, dan *ma'jur* harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut Syariah, serta setiap benda yang dapat dijadikan objek *bai'* dapat dijadikan *ma'jur*. (KHES pasal 318 ayat (1), (2), dan (3)).<sup>46</sup>

---

<sup>42</sup> Pasal 303 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 88.

<sup>43</sup> Pasal 304 ayat (1) dan (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 88.

<sup>44</sup> Pasal 309 ayat (1) dan (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 89.

<sup>45</sup> Pasal 310 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 90.

<sup>46</sup> Pasal 318 ayat (1), (2), dan (3) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 92.

### 3. Akad

Pelaksanaan akad sewa menyewa dijelaskan di dalam beberapa pasal yang ada di KHES, yaitu:

a) Pasal 302<sup>47</sup>

Akad sewa menyewa (*ijarah*) dapat dilakukan dengan tatap muka atau jarak jauh.

b) Pasal 296 ayat (1) dan (2)<sup>48</sup>

(1) *Shighat* akad sewa menyewa harus menggunakan kalimat yang jelas.

(2) Akad sewa menyewa dapat dilakukan dengan lisan, tulisan atau isyarat/.

Sedangkan berkaitan dengan uang sewa dalam diejelaskan di dalam beberapa pasal Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), diantaranya:

a) Pasal 307 ayat (1) dan (2)<sup>49</sup>

(1) Jasa *ijarah* berupa uang, surat berharga, atau benda lain berdasarkan kesepakatan.

(2) Jasa *ijarah* dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah *ma'jur* selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.

---

<sup>47</sup> Pasal 302 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 88.

<sup>48</sup> Pasal 396 ayat (1) dan (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 87.

<sup>49</sup> Pasal 307 ayat (1) dan (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 89.

b) Pasal 315 ayat (1) dan (2)<sup>50</sup>

(1) Nilai atau harga *ijarah* antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu.

(2) Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, bulan, atau tahun.

b. Syarat-syarat Ijarah

Syarat-syarat ijarah terdiri dari empat jenis persyaratan, yaitu:

1. Syarat Terjadinya Akad (Syarat In'iqad)

Syarat terjadinya akad berkaitan dengan aqid, akad, dan objek akad.<sup>51</sup>

2. Syarat Nafadz (Berlangsungnya Akad)

Syarat berlangsungnya akad ijarah disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah (kekuasaan).

3. Syarat Sahnya Ijarah

Syarat sahnya ijarah harus dipenuhi beberapa syarat, diantaranya:

1) Disyaratkan pada 'Aqid (mu'jir dan musta'jir) adalah baligh, berakal, cakap melakukan tasharruf dan saling meridhai.

2) Disyaratkan pada Shighat (ijab qabul).

3) Disyaratkan pada Ma'qud 'Alaih (benda yang disewakan).

4) Disyaratkan pada Ujrah (Upah).

<sup>50</sup> Pasal 315 ayat (1) dan (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 91.

<sup>51</sup> Ahmad Wardi Muslich, Fiqh Muamalat, 321.

#### 4. Syarat Mengikatnya Akad (Syarat Luzum)

Agar akad ijarah mengikat, diperlukan dua syarat:

- 1) Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat ('aib) yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewakan.
- 2) Tidak terdapat alasan (udzur) yang dapat membatalkan akad ijarah.

#### d) Sifat Akad *Ijarah*

Ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad sewa menyewa (*ijarah*). Imam Hanafi berpendapat bahwa akad sewa menyewa bersifat mengikat, tetapi bisa dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad. Seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum.

Akan tetapi, jumhur ulama berpendapat bahwa akad sewa menyewa (*ijarah*) bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang tersebut tidak bisa dimanfaatkan. Adanya perbedaan pendapat ini terlihat apabila salah seorang meninggal dunia. Menurut Imam Hanafi, apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia, maka akad sewa menyewa batal, karena manfaat tidak bisa diwariskan, itu merupakan harta (*al-Maal*). Oleh sebab itu, meninggalnya salah satu pihak yang berakad bisa membatalkan akad sewa menyewa.

Dalam hukum Islam ada beberapa asas perjanjian yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan akad sewa menyewa ataupun akad muamalah lainnya, diantaranya:

1. Asas Persamaan atau Kesetaraan (*Al-Musawah*)

Asas ini menempatkan para pihak yang terlibat akad dalam persamaan derajat, tidak membeda-bedakan bangsa, kekayaan, jabatan, kekuasaan, ataupun yang lainnya. Ini menunjukkan bahwa setiap manusia memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan suatu perjanjian. Dalam melakukan perjanjian ini, para pihak menentukan hak dan kewajibannya masing-masing didasarkan pada asas persamaan dan kesetaraan. Tidak diperbolehkan ada suatu kezaliman yang dilakukan dalam perjanjian tersebut.<sup>52</sup>

2. Asas Keadilan (*Al-Adalah*)

Pada pelaksanaannya, asas ini menuntut para pihak yang berakad untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat bersama, dan memenuhi semua kewajibannya. Asas keadilan ini juga berarti bahwa segala bentuk transaksi yang mengandung unsur penindasan tidak dibenarkan.

3. Asas Kejujuran dan Kebenaran (*Ash-Shidiq*)

Kejujuran merupakan hal yang harus dilakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam pelaksanaan muamalah. Jika

---

<sup>52</sup> Gemala Dewi, dkk. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006), 33.

kejujuran tidak diterapkan dalam perjanjian, maka akan merusak legalitas perjanjian itu sendiri.<sup>53</sup>

4. Asas Kerelaan (*Al-Ridha*)

Dalam melaksanakan kegiatan bermuamalah hendaknya atas dasar suka sama suka atau sukarela. Tidak dibenarkan bahwa suatu perbuatan muamalah dilakukan dengan paksaan atau penipuan. Unsur sukarela ini menunjukkan adanya keikhlasan dan iktikad baik dari para pihak.

5. Asas Tertulis (*Al-Kitabah*)

Adanya tulisan, saksi dan atau benda jaminan ini menjadi alat bukti atas terjadinya perikatan tersebut. Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya sesuatu yang tidak diinginkan nantinya. Asas *Al-Kitabah* ini juga dikekaskan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 21 huruf m.<sup>54</sup>

6. Asas Kebebasan Berkontrak (*Hurriyah*)

Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu perjanjian. Bentuk dan isi perjanjian tersebut ditentukan oleh para pihak. Apabila telah disepakati bentuk dan isinya, maka perjanjian tersebut mengikat para pihak yang menyepakatinya dan harus dilaksanakan hak dan kewajibannya. Namun, kebebasan ini tidak bersifat absolut. Jika perjanjian ini tidak bertentangan dengan syariat Islam, maka perjanjian tersebut diperbolehkan untuk dilakukan.

---

<sup>53</sup> Gemala Dewi, dkk. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, 37.

<sup>54</sup> Pasal 21 huruf m Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 22.

## 7. Asas Manfaat

Setiap yang dilakukan harus mendatangkan manfaat dan menghindari mudharat. Dalam suatu akad, objek dari apa yang diadakan pada tiap akad yang diadakan haruslah mengandung manfaat bagi kedua pihak.

### e) Hak dan Kewajiban *Ijarah*

Akibat hukum dari adanya suatu ijab qabul dalam akad ialah berlakunya suatu hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Hak dan kewajiban dalam sewa menyewa (*ijarah*) bagi *mu'jir* dan *musta'jir* diantaranya sebagai berikut:

1. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan (*mu'jir*)
  - a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
  - b. Berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
  - c. Menjamin terhadap barang yang disewakan jika terdapat cacat.
  - d. Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewakan bukan disebabkan oleh ulah penyewa.
  - e. Memberikan pihak penyewa manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa menyewa.
  - f. Menerima kembali barang objek perjanjian diakhir masa sewa.
2. Hak dan kewajiban pihak penyewa (*musta'jir*)
  - a. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
  - b. Menerima manfaat dari barang yang disewanya.

- c. Bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai dengan kesepakatan dalam *ijarah*.
- d. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan sesuai yang disepakati dalam *ijarah*.
- e. Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewa disebabkan oleh kelalaian penyewa.

Berkaitan dengan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh para pihak yang melakukan perjanjian, jika nantinya mereka tidak melaksanakannya maka bisa dianggap sebagai ingkar janji atau wanprestasi. Berkaitan dengan wanprestasi diatu dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 36<sup>55</sup>, dinyatakan bahwa pihak yang dianggap melakukan ingkar janji apabila karena kesalahannya yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

**f) Macam-Macam *Ijarah***

Dilihat dari segi objeknya, akad *ijarah* dibagi menjadi dua, yaitu:

---

<sup>55</sup> Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 26.

- a. Ijarah atas Manfaat (Al-Ijarah ala Al-Manfa'ah), disebut juga sewa menyewa. Objeknya adalah manfaat dari suatu benda.<sup>56</sup>
- b. Ijarah atas Pekerjaan (Al-Ijarah ala Al-'Amal), disebut juga upah mengupah. Objeknya adalah amal atau pekerjaan seseorang.

**g) Berakhirnya Akad Ijarah**

*Ijarah* merupakan salah satu jenis akad lazim, yaitu suatu akad yang tidak membolehkan terjadinya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali terdapat hal-hal yang mewajibkan untuk melakukan *fasakh*.

Ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad *ijarah*. Menurut ulama Hanafiyah, akad *ijarah* bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad, seperti salah satu pihak wafat. Adapun menurut Jumhur Ulama, bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang tersebut tidak boleh dimanfaatkan.<sup>57</sup>

Akad *ijarah* dapat berakhir/batal karena hal-hal berikut ini:

- a. Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad.
- b. Iqalah, yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak.
- c. Rusaknya barang yang disewakan, sehingga *ijarah* tidak mungkin untuk diteruskan.

---

<sup>56</sup> Laili Nur Amalia, "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)," *Ekonomi dan Hukum Islam*, no.2(2015): 170 <http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/economic/article/view/950>

<sup>57</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk. *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), 283.

- d. Telah selesainya masa sewa, kecuali ada udzur. Misalnya sewa tanah untuk ditanami, tetapi ketika masa sewa sudah habis, tanaman belum dipanen, dalam hal ini ijarah dianggap belum selesai.

Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pengembalian objek *ijarah* diatur dalam beberapa pasal, diantaranya:

1. Pasal 320

*Ijarah* berakhir dengan berakhirnya waktu *ijarah* yang ditetapkan dalam akad.<sup>58</sup>

2. Pasal 321 ayat (1) dan (2)<sup>59</sup>

(1) Cara pengembalian *ma'jur* dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam akad.

(2) Bila cara pengembalian *ma'jur* tidak ditentukan dalam akad, maka pengembalian *ma'jur* dilakukan sesuai dengan kebiasaan

---

<sup>58</sup> Pasal 320 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 92.

<sup>59</sup> Pasal 321 ayat (1) dan (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 92.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Jenis Penelitian**

Pada penelitian ini peneliti menggunakan jenis penelitian empiris (*field research*) yaitu penelitian yang mengkaji dan menganalisis bekerjanya hukum dalam masyarakat.<sup>60</sup> Di mana peneliti langsung terjun ke lapangan atau lokasi penelitian, yaitu Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam, Kos Imuhta dan Kos Prima Asri yang berada di Kecamatan Lowokwaru Malang, untuk mengetahui bagaimana pemahaman para pihak terhadap akad sewa menyewa kamar kos di masa pandemi Covid-19 dan apa saja bentuk keringanan yang diberikan.

##### **B. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan deskriptif kualitatif. Pendekatan ini berdasarkan pada data-data yang diperoleh dari responden baik secara lisan, tulisan, perilaku yang nyata yang kemudian diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>61</sup> Terdapat perbedaan mendasar antara peran landasan teori dalam penelitian kuantitatif dan kualitatif. Dalam penelitian kuantitatif, penelitian mengarah dari teori menuju data dan berakhir pada penerimaan atau penolakan terhadap teori yang digunakan. Adapun dalam penelitian kualitatif peneliti bertolak dari data, memanfaatkan teori yang ada sebagai penjelas dan berakhir dengan suatu teori.

---

<sup>60</sup> Rizka Saputri, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Pengelolaan Hotel Syariah (Studi di G Hotel Syariah Bandar Lampung," (Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2017), <http://repository.radenintan.ac.id/id/eprint/2530>

<sup>61</sup> Moleong Adam J, Steven. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1999), 4.

Pendekatan kualitatif disini dimaksudkan agar dapat mengetahui serta mendeskripsikan secara jelas dan rinci mengenai bagaimana pemahaman pihak pemilik kos dan penyewa terhadap akad sewa menyewa kamar kos di masa pandemi Covid-19 dan apa saja bentuk keringanan yang diberikan.

### **C. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini dilakukan di Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam, Kos Imuhta dan Kos Prima Asri terhadap pemahaman pemilik kos dan penyewa kos terkait akad sewa menyewa kamar kos di masa pandemi Covid-19 perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

### **D. Sumber Data**

Disini peneliti juga menjelaskan mengenai jenis dan sumber data dalam penelitian, yakni sebagaimana jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif, maka sumber data yang digunakan adalah sebagai berikut:

#### **1. Sumber Data Primer**

Yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.<sup>62</sup> Sumber data primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara langsung dengan pemilik Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam, Kos Imuhta dan Kos Prima Asri yang berada di Kecamatan Lowokwaru Malang.

#### **2. Sumber Data Sekunder**

---

<sup>62</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 106.

Yaitu data yang berisi informasi penunjang yang berkaitan dengan penelitian tersebut, termasuk skripsi, disertasi hukum, dan jurnal-jurnal hukum.<sup>63</sup> Sumber data sekunder ini memberikan penjelasan mengenai sumber data primer, seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian yang berupa isu-isu aktual mengenai bidang hukum tertentu, dan hasil karya dari kalangan hukum dalam bentuk buku maupun jurnal.<sup>64</sup>

Kegunaan sumber data sekunder ini adalah sebagai petunjuk bagi peneliti untuk berfikir dan menyusun argumentasi atau memberikan pendapat hukum. Dalam penelitian ini yang dijadikan rujukan sumber data sekunder adalah buku-buku yang berkenaan dengan topik penelitian, skripsi terdahulu, dan perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Yaitu bagian dari pengumpulan data yang menentukan berhasil atau tidak suatu penelitian. Kesalahan penggunaan metode pengumpulan data atau tidak digunakan semestinya berakibat fatal terhadap hasil-hasil penelitian yang dilakukan.<sup>65</sup> Dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan satu teknik dalam mengumpulkan data, yaitu:

##### 1) Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu dan proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab

---

<sup>63</sup> Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 30.

<sup>64</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI-Press, 2006), 52.

<sup>65</sup> Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi* (Jakarta: Kencana, 2013), 129.

sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden.<sup>66</sup> Dengan metode wawancara peneliti mendapatkan data yang lebih real karena peneliti terjun langsung dan melakukan tanya jawab kepada responden.

Penelitian ini akan menggunakan teknik wawancara sistematis, yaitu wawancara yang teratur dimana seorang pewawancara menggunakan pedoman tertulis berupa pertanyaan yang sudah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan data.<sup>67</sup>

## **F. Metode Pengolahan Data**

Data yang dikumpulkan dan diperoleh dari lapangan diolah dan dianalisis untuk menjawab beberapa permasalahan yang ada dalam penelitian. Dalam menyimpulkan fakta dan juga realita dalam menjawab suatu permasalahan, dilakukan beberapa tahapan dalam pengolahan datanya, sebagai berikut:

### *1) Editing*

Tahap *editing* merupakan langkah pertama yang dilakukan oleh peneliti setelah berhasil mengumpulkan data-data yang diperoleh dari hasil wawancara di lapangan. Data yang telah diteliti lengkap tidaknya, perlu diedit yaitu dibaca sekali lagi dan diperbaiki, bila masih ada yang kurang jelas atau meragukan, maka peneliti melakukan kajian lebih dalam mulai dari segi kelengkapan, kejelasan makna, keterkaitan dengan tema penelitian, serta relevansinya dengan data-data yang lain.<sup>68</sup> Dalam proses penelitian ini, penulis ingin mengetahui bagaimana pemahaman para pihak terhadap akad

---

<sup>66</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2016), 186.

<sup>67</sup> Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, 134.

<sup>68</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo, 2003), 125.

sewa menyewa kamar kos di masa pandemi Covid-19 dan apa saja bentuk keringanan yang diberikan.

## 2) *Classifying*

Setelah mengoreksi Kembali data yang sudah diperoleh dan sudah sesuai dengan permasalahan yang ada, tahap berikutnya yaitu *classifying*. Pada tahap ini peneliti harus membaca kembali seluruh data yang diperoleh dengan mengelompokkan data sesuai dengan rumusan masalah yang ada, baik itu berupa wawancara atau dokumentasi, tujuannya agar mempermudah peneliti dalam pengolahan data.<sup>69</sup>

## 3) *Verifying*

Tahap yang akan dilakukan peneliti ini bertujuan memperoleh informasi dan data dari lapangan serta melakukan crosscheck validitasnya.<sup>70</sup> Dalam hal ini peneliti terjun langsung ke lapangan dengan maksud untuk melakukan research kos-kosan yang ada di Kecamatan Lowokwaru Malang.

## 4) *Analyzing*

*Analyzing* merupakan proses yang harus dilakukan peneliti dengan melakukan penyederhanaan sebuah data agar mudah untuk dipahami dan juga dibaca.<sup>71</sup> Di tahap ini peneliti akan menganalisis data yang telah

---

<sup>69</sup> Alifan Muhammad, "Jasa Layanan Renovasi Rumah Kontraktor Syariah Mitra Propertindo (MI-PRO) Malang Tinjauan Fatwa DSN MUI No:09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah," (Undergraduated thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017), <http://etheses.uin-malang.ac.id/10470/>

<sup>70</sup> Muhammad Nizam Adriyan, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Harga Pupuk Bersubsidi di Kota Malang," (Undergraduated thesis: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019), <http://etheses.uin-malang.ac.id/14932/>

<sup>71</sup> Novita Andriyani, "Perjanjian Jual Beli Properti Syariah Ditinjau dari Hukum Islam (Studi: D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang)," (Undergraduated thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019), <http://etheses.uin-malang.ac.id/15984/>

didapat pada Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam, Kos Imuhta dan Kos Prima Asri di Kecamatan Lowokwaru Malang dan dipersingkat atau disederhakan sesuai dengan tema dan judul yang diangkat oleh peneliti. Dengan ini peneliti akan menganalisis pemahaman pemilik dan penyewa kos terhadap akad sewa menyewa kamar kos di masa pandemi Covid-19 dan apa saja bentuk keringanan yang diberikan.

##### 5) *Concluding*

*Concluding* merupakan hasil akhir dari proses atau kesimpulan. Di tahap ini peneliti akan membuat sebuah kesimpulan dari semua data yang sudah diperoleh dari penelitian yang dilakukan di lapangan, baik itu berupa wawancara, observasi atau dokumentasi.<sup>72</sup> Di tahap akhir, peneliti akan menyimpulkan bagaimana pemahaman para pihak terhadap akad sewa menyewa kamar kos di masa pandemi Covid-19 dan apa saja bentuk keringanan yang diberikan.

---

<sup>72</sup> Intan Andani, "Tinjauan Fiqih Muamalah Dalam Sistem Penjaminan Pembelian Handphone Secara Leasing Studi di PT. Federal Internasional Finance (FIF) Group Cabang Malang," (Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019), <http://etheses.uin-malang.ac.id/15004/>

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pemahaman Pemilik dan Penyewa Kos Terhadap Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Kecamatan Lowokwaru Malang Pada Masa Pandemi Covid-19**

Lokasi penelitian ini berada di salah satu Kecamatan yang terletak di Kota Malang dengan luas wilayah 22,60km<sup>2</sup> dan memiliki 12 kelurahan. Kecamatan Lowokwaru merupakan salah satu wilayah yang memiliki kawasan strategis dengan pertumbuhan perekonomian yang tinggi. Hal ini dikarenakan pada wilayah tersebut terdapat tempat-tempat yang menjadi pusat aktivitas seperti universitas, mall, pasar dan lainnya.

Kota Malang juga terkenal dengan sebutan Kota Pendidikan, sehingga banyak dari pendatang memilih Kota Malang sebagai tujuannya dan karena letaknya yang strategis, maka banyak dari masyarakat di Kecamatan Lowokwaru yang membuka usaha sewa menyewa kamar kos, tiga diantara yaitu Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam, Kos Imuhta dan Kos Prima Asri.

Dari data hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti untuk mengetahui praktik pemahaman para pihak terkait akad sewa menyewa pada keadaan darurat yang dilakukan di Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam, Kos Imuhta dan Kos Prima Asri, maka peneliti melakukan wawancara kepada pihak pemilik kos dan pihak penyewa.

## 1. Pihak Pemilik Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam

Pandangan Ibu Nuzul Wizayanti<sup>73</sup> terkait adanya pandemi Covid-19 yaitu virus yang ternyata sangat menular, penyakit yang sebelum-sebelumnya tidak disangka bisa menyebar ke dunia dan bisa mempengaruhi semua sektor, mulai dari kesehatan, sosial bahkan ekonomi. Salah satu dampak ekonomi yang paling berpengaruh karena adanya pandemi Covid-19 yaitu usaha kos-kosan.

Banyak yang berubah dalam satu tahun belakangan ini, untuk usaha sewa menyewa di Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam sendiri terbawa dampak dari adanya pandemi ini, mulai dari banyaknya penyewa yang memilih untuk pindah atau tidak memperpanjang sewa kosnya dan berakhir dengan sepihnya sewa menyewa kamar kos.

Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam ini sudah berdiri sejak tahun 2018 dan selama pandemi ini, untuk tarif atau pembayaran sewa kamar kos di Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam ini tidak ada kenaikan. Namun, untuk bentuk keringanan yang diberikan bukan dalam bentuk uang, akan tetapi lebih ke bentuk perpanjangan sewa yang mana biasanya setiap dua tahun sekali ada kenaikan, namun mulai awal pandemi hingga sekarang kenaikan tarif tidak diterapkan, yang seharusnya 2020 kemarin sudah dinaikkan sekitar Rp.25.000,- tetapi tidak jadi karena untuk meringankan pihak penyewa dan juga untuk kebaikan bersama.

---

<sup>73</sup> Ibu Nuzul Wizayanti, *wawancara* (Malang, 23 Februari 2021)

Dampak dari pandemi ini menyebabkan setengah dari jumlah keseluruhan kamar tidak terisi dan pihak penyewa hanya menitipkan barangnya saja, untuk itu bagi penyewa yang tidak menempati kamarnya diberikan keringanan untuk tidak membayar biaya sewa kamar, karena jika penyewa tidak diberikan izin meletakkan barang di kamar, itu sama saja dengan membiarkan kamar kosong, jadi lebih baik barangnya tetap disana dan jika nantinya keadaan sudah kembali normal, baru penetapan tarif diberlakukan kembali agar tidak ada yang merasa dirugikan.

Namun di daerah Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam, walaupun kamar kos tidak ditempati, pihak pemilik harus tetap membayar biaya keamanan kepada pihak RT sesuai dengan jumlah keseluruhan kamar kos, yaitu sebesar Rp.150.000,- perbulan. Sehingga beberapa dari pemilik kos lainnya lebih memilih untuk tidak menerapkan pengurangan biaya atau lebih tepatnya tetap meminta biaya keamanan selama masa pandemi Covid-19 berlangsung.

Kemudian untuk akad sewa menyewa di Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam sebelum adanya pandemi ini, dilakukan secara lisan yaitu pihak penyewa mendatangi rumah pemilik kos untuk membuat kesepakatan bersama, setelah selesai pihak penyewa bisa menempati kamarnya sesuai dengan jangka waktu yang telah diberikan dan begitu juga disaat pandemi, karena dirasa lebih memudahkan pihak penyewa, yang mana jika sewaktu-waktu ada perubahan peraturan bisa langsung diberitahukan kepada para

penyewa, sehingga tidak menyulitkan jika harus membuatnya dalam bentuk tertulis atau surat perjanjian dahulu.

## **2. Penyewa Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam**

Pandangan Annisa Eka Syah Putri Nira<sup>74</sup> terkait adanya pandemi Covid-19 ini, yaitu membuat segala sesuatu menjadi terkendala, mulai dari penerapan sosial distancing, pembelajaran jarak jauh (Daring), dan juga berkurangnya pendapatan perekonomian. Sehingga, merasa keberatan jika harus tetap membayar biaya sewa kamar kos secara full.

Namun, di Griya Kos Sunan Kalijaga terdapat kebijakan baru mengenai bentuk keringanan yang diberikan selama masa pandemi kepada para penyewa, yaitu mendapatkan cashback uang sejumlah Rp.1.300.000,- dan sudah include listrik Rp.150.000,-. Akan tetapi, cashback tersebut sebagai pengganti biaya untuk perpanjangan sewa selama dua bulan ke depan (yang seharusnya pada bulan Mei masa sewa kamar kos sudah berakhir, akan tetapi diperpanjang hingga bulan Agustus).

Sebagai pihak penyewa, dengan adanya kebijakan baru ini tentunya akan lebih memudahkan dan meringankan pihak penyewa, karena sebelum diterapkannya kebijakan baru ini, pihak penyewa tetap harus membayar biaya kos secara full tanpa adanya keringanan dan hal tersebut membuat setiap penyewa keberatan, sehingga awal tahun 2021 ini pihak pemilik membuat kebijakan baru dengan memberikan cashback untuk perpanjangan selama dua bulan kedepan.

---

<sup>74</sup> Annisa Eka Syah Putri Nira, *wawancara* (Malang, 25 Februari 2021)

### 3. Pihak Pemilik Kos Imuhta

Pandangan Ibu Silky R.S<sup>75</sup> terkait adanya pandemi Covid-19 yaitu virus yang sudah menjadi permasalahan nasional yang berdampak pada kesehatan maupun perekonomian. Salah satu yang berdampak yaitu di kos Imuhta, Sejak Kos Imuhta didirikan sekitar 6 (enam) tahun lalu, kamar kos selalu full dan tidak pernah kosong, namun setelah adanya pandemi banyak kamar kos yang kosong dan juga untuk sistem penyewaan kamar kos, sebelum adanya pandemi minimal harus menyewa selama enam bulan, namun semenjak pandemi diterapkan kebijakan baru, yaitu penyewa lama diberi keringanan untuk menempati minimal tiga bulan dan untuk mahasiswa tingkat akhir diperbolehkan untuk menyewa perbulan.

Dari sistem sewa menyewa di kos Imuhta ada dua pembagian, karena melihat perekonomian tiap penyewa berbeda-beda jadi tidak bisa disamaratakan. Sehingga, diberikan keringanan dalam hal pembayaran, yang mana sebelumnya biaya sewa perbulan Rp.620.000,- dan jika kamar kos ditempati maka mendapat keringanan biaya sebesar Rp.20.000,- sehingga biaya yang harus dibayar yaitu menjadi Rp.600.000,- akan tetapi, jika kamar kos tidak ditempati, maka penyewa mendapat keringanan sebesar Rp. 200.000,- atau biaya perbulannya menjadi Rp.420.000,-

Namun, untuk penyewa baru belum ada keringanan yang diterapkan, karena sebagai pihak pemilik tidak bisa langsung menerapkan potongan karena ada perolehan biaya bangunan, meskipun biaya tersebut tidak

---

<sup>75</sup> Ibu Silky R.S, *wawancara* (Malang, 01 Februari 2021)

dipakai tetapi tetap harus ada uang tetapnya, jadi untuk penyewa baru hanya diberikan kompensasi untuk WiFi dan listrik.

Di Kos Imuhta, untuk akad sewa menyewanya, sebelum pandemi atau selama pandemi tetap dilakukan secara lisan karena dirasa akan lebih memudahkan jika dalam bentuk lisan daripada tulisan, karena penyewa di kos Imuhta rata-rata tidak menetap dalam jangka waktu lama dan jika secara lisan bisa langsung disampaikan ketika bertemu pada saat melakukan pembayaran sewa, sehingga tidak menggunakan surat perjanjian (tertulis).”

#### **4. Penyewa Kos Imuhta**

Pandangan Mawaddah Rahmah<sup>76</sup> terkait adanya pandemi Covid-19 yaitu virus yang melanda semua negara terutama Indonesia. Mempunyai banyak dampak di berbagai bidang, diantaranya bidang ekonomi, pendidikan dan sebagainya. Sebagai mahasiswa yang dirasakan di bidang Pendidikan dan ekonomi.

Kalau di bidang Pendidikan, karena kuliah dialihkan daring sehingga menyebabkan kamar kos tidak ditempati dan sebagai penyewa tetap diharuskan membayar sehingga menjadi permasalahan juga dalam hal ekonomi.

Kos Imuhta memberikan keringanan berupa pengurangan biaya sebesar Rp.20.000,- perbulan dan pembayaran yang biasanya per enam bulan, selama pandemi bisa dicicil menjadi tiga bulan dan selama kamar kos tidak

---

<sup>76</sup> Mawaddah Rahmah, *wawancara* (Malang, 23 Februari 2021)

di tempati, pihak pemilik memberikan kompensasi dengan pengembalian biaya sebesar Rp.200.000,- untuk setiap bulannya.

Adanya perjanjian atau kebijakan baru terkait bentuk keringanan yang diberikan di masa pandemi Covid-19 ini sangat membantu bagi pihak penyewa karena lebih meringankan penyewa, terutama bagi penyewa yang memiliki ekonomi menengah kebawah, sehingga dirasa akan lebih baik jika keringanan yang diberikan bisa lebih dari itu, melihat keadaan darurat tersebut masih berlangsung hingga saat ini.

#### **5. Pihak Pemilik Kos Prima Asri**

Pandangan Ibu Sumarli<sup>77</sup> terkait adanya pandemi Covid-19 yaitu ekonomi menjadi sulit dan semuanya menjadi terkendala, karena pemasukannya hanya dari sewa menyewa kamar kos. Dampak dari pandemi ini juga membuat kos di Prima Asri menjadi sepi, yang mana sejak berdirinya kos ini pada tahun 2013 selalu penuh dan sekarang hanya diisi oleh 4 penyewa saja yang mayoritas berasal dari Sumatera dan berkuliah di Universitas Brawijaya.

Sehingga pihak pemilik memberikan keringanan kepada penyewa dengan memberikan potongan harga sewa sebesar Rp.1.000.000,- yang awalnya untuk satu tahun biaya sewanya Rp.5.000.000,- menjadi Rp.4.000.000,- sudah termasuk biaya keamanan, listrik, dan air. Kemudian untuk pembayaran sebelum pandemi dan di saat pandemi tetap sama, yaitu

---

<sup>77</sup> Ibu Sumarli, *wawancara* (Malang, 19 Maret 2021)

bisa dibayar langsung secara lunas atau juga bisa DP, dan untuk pembayarannya ada bukti kwitansi dengan minimal sewa pertahun.

Di Kos Prima Asri, untuk akad sewa menyewanya tidak dilakukan dalam bentuk tertulis melainkan dalam bentuk lisan antara pihak pemilik kos dan penyewa, jadi bukti tertulisnya hanya berupa kwitansi saja. Biasaya jika sudah sepakat untuk menyewa, pihak penyewa datang ke rumah pemilik kos untuk melakukan pembayaran dan kemudian diberikan kunci kamarnya, setelah itu pihak penyewa sudah diperbolehkan menempati kamar kosnya secara langsung.

## **6. Penyewa Kos Prima Asri**

Pandangan Al Furqani Faizi<sup>78</sup> terkait adanya pandemi Covid-19 yaitu semua kegiatan menjadi terhambat. Apalagi sekarang kos menjadi sepi, yang dulunya ramai dari depan sampai belakang selalu penuh dan biasanya bisa sampai belasan bahkan puluhan orang yang menyewa kamar kos di sekitar Kos Prima Asri, tapi sekarang hanya diisi oleh 4 orang saja.

Sebagai pihak penyewa Kos Prima Asri, di satu sisi mendapat keuntungan karena mendapatkan bentuk keringanan berupa potongan harga yang awalnya Rp.5.000.000,- setahun menjadi Rp.4000.000,-, namun di satu sisinya lagi ada rasa rugi karena tidak menempati kamar kos secara full setahun, yang seharusnya bisa mendapat pengurangan lebih apalagi ketika melihat kos-kos yang lain ada yang mendapatkan keringanan sampai

---

<sup>78</sup> Al Furqani Faizi, *wawancara* (Malang, 12 Maret 2021)

setengah harga, jadi paling tidak di Kos Prima Asri bisa mendapatkan pengurangan harga yang lebih.

**Tabel 4.1: Wawancara dengan Pihak Pemilik Kos**

| NO | Narasumber   | Pemahaman Pemilik<br>Terkait Akad Sewa<br>Menyewa Kamar<br>Kos di Masa<br>Pandemi Covid-19  | Bentuk<br>Keringanan/Kebijakan<br>Baru Sewa Menyewa<br>Selama Pandemi Covid-19<br>yang diberikan  |
|----|--|---|---|
| 1  | Ibu Nuzul<br>Wizayanti<br>(Pemilik Griya<br>Kos Sunan<br>Kalijaga Dalam) | Jika dilihat dari sisi pengelolaan sewa menyewa kamar kos di masa pandemi covid-19, tentunya sebagai pihak pemilik juga merasa dirugikan karena tetap harus membayar biaya keamanan walaupun kamar kos tidak ditempati, maka dari itu pihak pemilik membuat perjanjian baru terkait sewa menyewa kamar kos di masa pandemi dalam bentuk lisan yang mana hanya berlaku pada keadaan darurat saja, akad sewa menyewa ini dibuat untuk kebaikan bersama antara pihak pemilik dan juga pihak penyewa. | Memberikan cashback sebesar Rp.1.300.000,- sudah include dengan listrik sebagai perpanjangan kos selama dua bulan kedepan. Membuka sewa menyewa kamar kos mulai dari perminggu, perbulan, hingga pertahun. Memperbolehkan kamar kos diisi dengan dua penyewa. |
| 2  | Ibu Silky R.S<br>(Pemilik Kos<br>Imuhta)                                 | Salah satu yang berdampak dari adanya pandemi covid-19 yaitu di kos   | Memberikan keringanan dengan potongan sebesar Rp.20.000,- setiap bulannya untuk penyewa lama yang   |

|   |                                      |   |   |
|---|--------------------------------------|---|---|
|   |                                      | <p>Imuhta, Sejak Kos Imuhta didirikan sekitar 6 (enam) tahun lalu kamar kos selalu full, namun setelah adanya pandemi banyak kamar kos yang kosong. Maka dari itu dibuat perjanjian baru dalam bentuk lisan untuk memudahkan para penyewa yang memiliki ekonomi menengah ke bawah dan setidaknya dengan adanya bentuk keringanan ini kamar kos tetap terisi meskipun tidak full.</p>                        | <p>menempati kamarnya dan memberikan potongan sebesar Rp.200.000,- setiap bulannya untuk penyewa lama yang tidak menempati kamarnya. Memperbolehkan pihak penyewa menyewa setiap pertiga bulan untuk penyewa lama dan perbulan untuk penyewa yang hanya menempuh tugas akhir.</p> |
| 3 | Ibu Sumarli (Pemilik Kos Prima Asri) | <p>Pandemi Covid-19 ini membuat kos-kosan menjadi sepi, sehingga tidak ada pemasukan dan ekonomi juga jadi berdampak sulit. Maka dari itu dibuat perjanjian baru sewa menyewa kos secara lisan dengan memberikan bentuk keringanan kepada para penyewa. Dengan adanya keringanan ini setidaknya kamar kos terisi dan sebagai pihak pemilik tetap mendapatkan pemasukan walaupun tidak seperti biasanya.</p> | <p>Dari segi biaya kos terdapat keringanan, yang mana sebelumnya untuk satu tahun Rp.5.000.000,- dan karena adanya pandemi jadi dipotong Rp.1.000.000,- sehingga penyewa hanya membayar Rp.4.000.000,- saja dan sudah termasuk dengan biaya keamanan, listrik, dan air.</p>       |

Sumber: Hasil wawancara bersama narasumber (pihak pemilik kos) pada tanggal

01 Februari 2021, 23 Februari 2021, dan 19 Maret 2021.

**Tabel 4.2: Wawancara dengan Pihak Penyewa Kos**

| <b>No</b> | <b>Narasumber</b>  | <b>Pemahaman<br/>Penyewa Terkait<br/>Adanya Pandemi<br/>Covid-19</b>  | <b>Bentuk<br/>Keringanan/Kebijakan<br/>Baru Sewa Menyewa<br/>Selama Masa Pandemi<br/>Covid-19 yang didapat</b>  |
|-----------|--|---|---|
| 1         | Annisa Eka Syah Putri Nira (Penyewa di Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam) | Adanya pandemi Covid-19 ini, yaitu membuat segala sesuatu menjadi terkendala, mulai dari penerapan sosial distancing, pembelajaran jarak jauh (Daring), dan juga berkurangnya pendapatan perekonomian. Sehingga, merasa keberatan jika harus tetap membayar biaya sewa kamar kos secara full. | Di Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam terdapat kebijakan baru mengenai bentuk keringanan yang diberikan selama masa pandemi kepada para penyewa, yaitu mendapatkan cashback uang sejumlah Rp.1.300.000,- dan sudah include listrik Rp.150.000,-. Akan tetapi, cashback tersebut sebagai pengganti biaya untuk perpanjangan sewa selama dua bulan ke depan (yang seharusnya pada bulan Mei masa sewa kamar kos sudah berakhir, akan tetapi diperpanjang hingga bulan Agustus). |
| 2         | Mawaddah Rahmah (Penyewa di Kos Imuhta)                                | Pandemi Covid-19 yaitu virus yang melanda semua negara terutama Indonesia. Mempunyai banyak dampak di berbagai bidang, diantaranya bidang ekonomi, pendidikan dan sebagainya. Sebagai mahasiswa yang dirasakan di bidang  | Kos Imuhta memberikan keringanan berupa pengurangan biaya sebesar Rp.20.000,- perbulan dan pembayaran yang biasanya perenam bulan, selama pandemi bisa dicicil menjadi tiga bulan dan selama kamar kos tidak di tempati, pihak pemilik memberikan kompensasi dengan pengembalian biaya sebesar  |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|   |  | <p>Pendidikan dan ekonomi.</p> <p>Kalau di bidang Pendidikan, karena kuliah dialihkan daring sehingga menyebabkan kamar kos tidak ditempati dan sebagai penyewa tetap diharuskan membayar sehingga menjadi permasalahan juga dalam hal ekonomi.</p>  | <p>Rp.200.000,- untuk setiap bulannya.</p>  |
| 3 | Al Furqani Faizi (Penyewa di Kos Prima Asri) | <p>Karena pandemi Covid-19 ini sebagai pihak penyewa di satu sisi mendapat keuntungan, tetapi di satu sisinya lagi ada rasa rugi karena tidak menempati kamar kos secara full setahun, karena akan lebih baik lagi jika bentuk keringanan yang diberikan lebih dari itu, kemudian dampak dari pandemi juga membuat kos yang sebelumnya ramai menjadi sepi.</p> | <p>Bentuk keringanan yang didapat di Kos Prima Asri yaitu berupa keringanan harga sebesar Rp.1.000.000,-, yang awalnya untuk satu tahun biaya sewanya Rp.5.000.000 menjadi Rp.4.000.000,- sudah termasuk biaya keamanan, listrik dan air.</p> |

Sumber: Hasil wawancara bersama narasumber (pihak penyewa kos) pada tanggal

23 Februari 2021, 25 Februari 2021 dan 12 Maret 2021.

## **B. Pemahaman Para Pihak Terhadap Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19 Perspektif KHES**

Pada dasarnya, Islam memperbolehkan sewa menyewa yang dilakukan dengan syariat Islam. Sewa menyewa yaitu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Dalam melakukan sewa menyewa yang benar, tidak hanya mengutamakan benda yang akan disewakan, tetapi juga dari akad dan pelaksanaannya agar semua transaksi yang dilakukan berjalan dengan baik. Akad sewa menyewa diperbolehkan dan tidak boleh mengandung unsur paksaan, karena dalam akad kedua belah pihak harus saling merelakan. Di dalam akad sewa menyewa juga harus berdasarkan kepercayaan. Kepercayaan merupakan unsur terpenting dalam akad sewa menyewa, yaitu kepercayaan dari pemilik kos kepada penyewa kos, begitu juga sebaliknya.

Dalam pelaksanaannya akad sewa menyewa kamar kos dilakukan oleh pihak yang menyewa (*musta'jir*) disertai kesepakatan dengan pihak yang menyewakan (*mu'ajir*), dan pihak yang menyewa (*musta'jir*) berhak memanfaatkan kamar kos sewaan dan menikmati fasilitas (seperti Wi-Fi, Air, Listrik, Kasur, Lemari, dan sebagainya) yang diberikan secara penuh dengan pembayaran dan jangka waktu yang ditentukan dan disepakati oleh kedua belah pihak.

Ketika melakukan akad sewa menyewa tentunya terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Rukun dalam suatu akad merupakan hal-hal yang harus dipenuhi untuk dapat terlaksananya akad sewa menyewa. Jika salah satunya tidak terpenuhi, maka akad sewa menyewa tersebut tidak bisa dilaksanakan.

Adapun beberapa rukun dan syarat sewa menyewa (*ijarah*) di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 295<sup>79</sup>, terdiri dari *musta'jir* (pihak yang menyewa), *ma'ajir* (pihak yang menyewakan), *ma'jur* (benda yang diijarahkan), dan akad.

a. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian (*musta'jir* dan *ma'ajir*)

Ketika akad dilakukan saat pelaksanaan akad sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru Malang pada masa pandemi Covid-19, diketahui oleh para pihak yakni pihak yang menyewa (*musta'jir*) serta pihak yang menyewakan (*ma'ajir*). Para pihak yang melakukan akad sewa menyewa kamar kos adalah pemilik kos dan penyewa tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 297 sudah disebutkan dengan jelas bahwa: “Akad sewa menyewa (*ijarah*) dapat diubah, diperpanjang, atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan”.<sup>80</sup>

Kesepakatan inilah yang menunjukkan bahwa dalam perjanjian tidak boleh ada pemaksaan, keduanya harus saling ridha. Hal ini sesuai dengan pelaksanaan akad sewa menyewa kamar kos yang dilakukan di Kecamatan Lowokwaru Malang pada masa pandemi Covid-19, dimana perjanjian tersebut dilakukan secara kesepakatan antara kedua belah pihak dan saling ridha satu sama lain, sehingga jarang sekali muncul perselisihan diantara kedua belah pihak. Para pihak yang terlibat dalam sewa menyewa terdiri dari mahasiswa yang rata-rata

---

<sup>79</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah: Pasal 295, (Jakarta: Kencana, 2009), 86.

<sup>80</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah: Pasal 297, (Jakarta: Kencana, 2009), 87.

telah berusia 18 tahun keatas yang sedang menempuh pendidikan di Kota Malang.

Pihak-pihak yang melakukan sewa menyewa telah memenuhi persyaratan yang ada di dalam KHES pasal 301, yaitu pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.<sup>81</sup> Dengan kata lain para pihak harus berakal dan dewasa (baligh). Berkaitan dengan syarat orang yang berakad juga diatur di dalam KHES pasal 23 ayat (1) dan (2) tentang persyaratan para pihak yang berakad<sup>82</sup>, yaitu:

- (1) Pihak-pihak yang berakad adalah orang perseorangan, kelompok orang, persekutuan atau badan usaha;
- (2) Orang yang berakad harus cakap hukum, berakal, dan *tamyiz*.

Hal ini juga sesuai dengan pendapat ulama Syafiiyah dan Hanabilah yang mensyaratkan orang yang berakad harus *mukallaf* (baligh dan berakal), sedangkan *mumayyiz* belum dapat dikategorikan sebagai ahli akad.<sup>83</sup> Berdasarkan data yang telah diperoleh menunjukkan bahwa para pihak yang melakukan akad sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru Malang pada masa pandemi Covid-19 sudah memenuhi persyaratan yang ada di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), karena pihak pemilik kos dan penyewa termasuk orang yang baligh dan berakal. Disamping itu juga para pihak yang berakad telah menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad sewa menyewa tanpa adanya unsur paksaan sedikit pun.

---

<sup>81</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah: Pasal 301, (Jakarta: Kencana, 2009), 88.

<sup>82</sup> Pasal 23 ayat (1) dan (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah: Pasal 23 ayat (1) dan (2), 22.

<sup>83</sup> Rachmat Syafe'i, Fiqih Muamalah, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 125.

b. Adanya benda yang disewakan (*ma'jur*).

Kamar kos yang dijadikan sebagai objek sewa merupakan milik *mu'ajir* sendiri. Hal ini telah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 303 yang menjelaskan bahwa: “*Mu'ajir* haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya”. Hal ini diperkuat dengan pernyataan dari Ibu Nuzul Wizayanti yang menyatakan bahwa kamar kos yang ia sewakan merupakan miliknya sendiri.

“*Saya kan memulai kos-kosan ini 2018*”

Begitu juga dengan Ibu Silky R.S yang memberikan pernyataan bahwa:

“*Ini kan saya mulai kos-kosan sekitar 6 tahun lalu, tapi alhamdulillah selama berdiri sampai sebelum pandemi itu gak pernah kosong*”

Begitu juga dengan Ibu Sumarli yang memberikan pernyataan bahwa:

“*Saya kan mendirikan kos ini kira-kira sudah sejak 2013 lalu*”

Hal ini juga telah sesuai dengan KHES pasal 304 ayat (1) dan (2) tentang syarat pelaksanaan, yaitu:<sup>84</sup>

(1) Penggunaan *ma'jur* harus dicantumkan dalam akad *ijarah*

Artinya pencantuman disini supaya perjanjian tersebut jelas mengenai benda apa yang akan diperjanjikan. Di Kecamatan Lowokwaru Malang khususnya di Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam, Kos Imuhta dan Kos Prima Asri, ketika melakukan perjanjian sewa, mereka menyebutkan perihal sewaanannya, yaitu kamar kos beserta fasilitas yang akan didapatkan.

---

<sup>84</sup> Pasal 304 ayat (1) dan (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 88.

(2) Apabila penggunaan *ma'jur* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka *ma'jur* tidak digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.

Ketentuan tentang penggunaan objek *ijarah (ma'jur)* juga dijelaskan dalam pasal yang ada di KHES, yaitu:

1. Pasal 309 ayat (1) dan (2)<sup>85</sup>

(1) *Musta'jir* dapat menggunakan *ma'jur* secara bebas apabila akad *ijarah* dilakukan secara mutlak.

(2) *Musta'jir* hanya dapat menggunakan *ma'jur* secara tertentu apabila akad *ijarah* dilakukan secara terbatas.

2. Pasal 310

*Musta'jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.<sup>86</sup>

Ketentuan penggunaan *ma'jur* dalam sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru Malang pada masa pandemi Covid-19 juga sudah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 309 ayat (1) dan (2) dan pasal 310. Kamar kos sebagai objek *ijarah* digunakan oleh pihak penyewa (*musta'jir*) untuk ditempati dalam jangka waktu yang telah ditentukan, sebagaimana kesepakatan yang telah dilakukan pada saat akad sewa menyewa terjadi. Ini dapat dilihat bahwa penggunaan *ma'jur* telah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam pasal 309 serta kamar kos yang disewa dimanfaatkan

---

<sup>85</sup> Pasal 309 ayat (1) dan (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 89.

<sup>86</sup> Pasal 310 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 90.

sendiri oleh pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhannya sehari-hari. Hal tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan di KHES pasal 310.

Kamar kos yang dijadikan sebagai objek sewa menyewa juga telah dibenarkan menurut syara', karena termasuk benda yang halal dan pemanfaatannya juga sudah jelas yaitu untuk ditempati sebagai tempat tinggal sementara yang diperbolehkan oleh ajaran agama Islam. Menurut pemilik kos di Kecamatan Lowokwaru Malang khususnya Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam, Kos Imuhta dan Kos Prima Asri, kamar kos dimanfaatkan sebagai tempat tinggal mahasiswa-mahasiswa yang menempuh Pendidikan di luar daerah asalnya. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan dalam KHES pasal 318 ayat (1), (2), dan (3) tentang jenis *ma'jur*, yaitu<sup>87</sup>:

- (1) *Ma'jur* harus benda yang halal atau mubah.
- (2) *Ma'jur* harus hal-hal yang dibenarkan menurut syariah.
- (3) Setiap benda yang dijadikan sebagai objek *bai'* dapat dijadikan *ma'jur*.

c. Akad (Ijab qabul)

Akad merupakan kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Pelaksanaan akad antara pemilik kos dan penyewa dilaksanakan secara lisan. Hal ini disebabkan akad sewa menyewa ini dilakukan hanya atas dasar kesepakatan dan kepercayaan antara pihak pemilik kos dan penyewa.

Tempat terjadinya pelaksanaan akad ini yaitu secara langsung di rumah pemilik kos (orang yang menyewakan kamar kos), akan tetapi jika tidak

---

<sup>87</sup> Pasal 318 ayat (1), (2) dan (3) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 92.

memungkinkan seperti adanya pandemi Covid-19 ini, maka akad juga bisa dilakukan secara jarak jauh. Hal ini juga sesuai dengan KHES pasal 302<sup>88</sup>, yaitu “Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jauh”. Pelaksanaan akad diantara pihak pemilik kos dan penyewa dengan cara pihak pemilik kos mengucapkan:

*“Mulai besok sudah bisa menempati kamarnya mbak, (atau biasanya tergantung pihak penyewanya, kalau kesepakatannya mau masuk di bulan depan ya gpp, berarti pembayarannya dimulai pas dia masuk)”*

Kemudian pihak penyewa menjawab:

*“Iya bu, terimakasih”*

Dalam KHES pasal 296 ayat (1) dan (2) dijelaskan bahwa:<sup>89</sup>

- (1) *Shighat* akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas.
- (2) Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan dan atau isyarat.

Hal ini menunjukkan bahwa dalam akad sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru Malang pada masa pandemi Covid-19 sudah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam KHES pasal 296, karena akad sewa menyewa dilakukan dengan kalimat yang jelas sehingga kedua belah pihak antara pemilik kos dan penyewa dapat saling memahami perkataan yang diucapkan secara lisan tersebut.

Selain rukun dan syarat *ijarah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang telah dijelaskan diatas. Jumhur ulama juga berpendapat bahwa

---

<sup>88</sup> Pasal 302 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah, 88.

<sup>89</sup> Pasal 296 ayat (1) dan (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah, 87.

rukun *ijarah* itu ada 4 (empat) diantaranya aqid (orang yang berakad), shighat, manfaat/objek benda, dan ujah (upah).<sup>90</sup> Berkaitan dengan upah atau uang sewa disebutkan di dalam KHES pasal 307 ayat (1) dan (2), bahwa:<sup>91</sup>

(1) Jasa *ijarah* berupa uang, surat berharga, atau benda lain berdasarkan kesepakatan.

(2) Jasa *ijarah* dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah *ma'jur* selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.

Mengenai uang sewa dalam sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru Malang pada masa pandemi Covid-19, telah disebutkan dengan jelas baik jenis, macam, dan bentuk pembayaran yang digunakan kedua belah pihak pada saat akad sewa menyewa berlangsung yaitu bisa menggunakan uang cash ataupun melalui transfer. Pembayaran fullnya dilakukan pada saat penyewa telah menempati kamar kos sewaanannya, dalam artian pembayarannya pada saat penyewa (*musta'jir*) akan memanfaatkan kamar kosnya untuk ditempati selama jangka waktu yang telah ditentukan oleh kedua pihak.

Hal ini menunjukkan bahwa dalam pembayaran uang sewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru Malang pada masa pandemi Covid-19 telah sesuai dengan ketentuan yang telah disebutkan di dalam KHES pasal 307 diatas. Sedangkan mengenai harga sewa diatur dalam KHES pasal 315 ayat (1) dan (2), yaitu:

---

<sup>90</sup> Rachmad Syafe'I, Fiqh Muamalah, 125.

<sup>91</sup> Pasal 307 ayat (1) dan (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 89.

- (1) Nilai atau harga *ijarah* antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu.
- (2) Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, bulan atau tahun.

Pembayaran uang sewa kamar kos harus dibayarkan oleh pihak penyewa kepada pihak pemilik kos yaitu setiap jangka waktu yang telah ditentukan, yaitu bisa perbulan Rp.650.000,- ataupun pertahun tergantung kesepakatan pihak penyewa mau menempati kamar kos dalam waktu berapa lama. Hal ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan akad sewa menyewa kamar kos ini sudah sesuai dengan ketentuan dalam KHES pasal 315 ayat (1) dan (2) yang telah disebutkan diatas.

Untuk pada masa pandemi Covid-19, pihak pemilik Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam memberikan keringanan/kebijakan baru bahwa bagi penyewa kos yang menempati kamar kosnya diberikan keringanan berupa cashback Rp.1.300.000,- sudah include listrik sebagai perpanjangan sewa kamar kos selama dua bulan kedepan dan bagi penyewa yang tidak menempati kamar kosnya diberikan keringanan untuk tetap menitipkan barangnya sampai pihak penyewa menempati kembali kamar kosnya. Selama masa pandemi pihak pemilik membuka sewa menyewa kos minimal perminggu dan diperbolehkan penyewa untuk menempati satu kamar berdua.

Sedangkan pihak pemilik kos Imuhta memberikan keringanan/kebijakan baru bagi penyewa kos yang menempati kamar kosnya berupa potongan Rp.20.000,- untuk setiap bulannya dan bagi yang tidak menempati kamar kosnya mendapat potongan sebesar Rp.200.000,- untuk perbulannya. Selama

Pandemi diperbolehkan menyewa minimal 3 bulan dan untuk mahasiswa semester akhir diperbolehkan menyewa kamar kos perbulan. Kemudian pihak pemilik kos Prima Asri memberikan keringanan harga berupa potongan sebesar Rp.1.000.000,- untuk pertahunnya dan sudah termasuk keamanan, listrik dan air.

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam KHES dan didukung dengan pendapat Ulama Syafi'iyah, sewa-menyewa kamar kos yang dilakukan dalam bentuk lisan di Kecamatan Lowokwaru Malang pada masa pandemi Covid-19 diperbolehkan dan perjanjiannya sah asalkan akad tersebut menggunakan kalimat yang jelas, seperti yang telah disebutkan sebelumnya di dalam KHES pasal 296 ayat (1) dan (2) <sup>92</sup>

Di Kecamatan Lowokwaru Malang, pihak pemilik kos membuat akad dengan pihak penyewa, yang mana pihak penyewa memiliki hak atas pemanfaatan kamar kos sampai batas waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pemilik kos menyewakan pada penyewa untuk ditempati sesuai dengan kesepakatan bersama. Kamar kos yang disewakan oleh pemilik kos kepada penyewa berupa kamar dengan beberapa fasilitas yang telah disediakan, seperti lemari, Kasur, meja, wifi, lirik, air, dan sebagainya.

Dalam penelitian skripsi ini, penulis menitik beratkan pada Implementasi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), dengan objek penelitian akad sewa menyewa. Hal ini berdasarkan fakta di lapangan yang menyebutkan

---

<sup>92</sup> Pasal 296 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 87.

hampir 80% mahasiswa yang ada di Malang melakukan akad sewa menyewa di rumah kos yang ada di kecamatan Lowokwaru Malang.

Berdasarkan hasil penelitian, dalam melakukan akad sewa menyewa kamar kos, terlebih dahulu diadakannya perundingan antara pihak pemilik kos dengan pihak penyewa untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu kesepakatan mengenai kamar kos mana yang akan di tempati dan dalam jangka waktu berapa lama serta bagaimana sistem pembayarannya. Jadi, dalam pelaksanaan sewa menyewa ini tidak ada perantara, yaitu hanya pemilik kos dan pihak penyewa.

Namun, akibat adanya pandemi Covid-19 ini pihak pemilik membuat kebijakan atau perjanjian baru mengenai akad sewa menyewa kamar kos yang hanya berlaku selama keadaan darurat. Perjanjian baru tersebut berisi tentang bentuk keringanan yang akan diberikan, baik itu berupa pengurangan biaya sewa, listrik, WiFi, air, dan sebagainya. Dengan adanya perjanjian baru tersebut tentunya akan memudahkan pihak penyewa, karena jika tidak dibuat kebijakan mengenai bentuk keringanan selama masa pandemi, tentunya akan membuat pihak penyewa merasa keberatan, apalagi jika kamar kos tersebut tidak ditempati untuk jangka waktu yang lama.

Dalam Pasal 40 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)<sup>93</sup> disebutkan mengenai keadaan darurat, yang mana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang untuk melaksanakan prestasinya. Kemudian syarat keadaan darurat

---

<sup>93</sup> Pasal 40 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 27.

juga telah disebutkan dalam Pasal 41 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)<sup>94</sup>, yaitu:

- a. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya darurat tersebut tidak terduga oleh para pihak;
- b. Peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak yang harus melaksanakan prestasi;
- c. Peristiwa yang menyebabkan darurat tersebut di luar kesalahan pihak yang harus melakukan prestasi;
- d. Pihak yang harus melakukan prestasi tidak dalam keadaan beritikad buruk.

Dari pasal-pasal yang mengatur keadaan darurat tersebut, terdapat persyaratan sehingga suatu kejadian dapat dikatakan sebagai keadaan memaksa atau darurat dimana peristiwa itu disebabkan oleh kejadian yang tidak terduga oleh para pihak, maka kejadian darurat tersebut diluar kesalahan pihak yang harus melaksanakan prestasi. Akan tetapi, pihak yang harus melakukan prestasi tersebut tidak dalam keadaan beritikad-beritikad buruk.

Pemahaman para pihak terkait akad sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru Malang pada masa pandemi Covid-19 bila dikaitkan dengan pasal 41 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) merupakan keadaan darurat yang tidak terduga oleh para pihak yaitu pihak pemilik dan penyewa, yang mana pandemi ini terjadi secara tiba-tiba dan tidak diketahui oleh kedua belah pihak. Peristiwa pandemi Covid-19 ini juga bukan menjadi

---

<sup>94</sup> Pasal 41 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, 27.

tanggung jawab dari pihak pemilik dan penyewa, karena pandemi ini merupakan keadaan darurat yang tidak terduga dan di luar kesalahan pihak pemilik dan penyewa.

Sehingga pemahaman para pihak terkait pelaksanaan akad sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru Malang pada masa pandemi Covid-19 mengenai bentuk keringanan atau kebijakan baru yang diberikan pihak pemilik kos kepada pihak penyewa menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dinyatakan sah, karena telah sesuai dengan rukun dan syarat *ijarah* serta sesuai dengan pasal 40 dan 41 mengenai keadaan darurat.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Praktik akad sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru Malang pada masa pandemi Covid-19 dilakukan dalam bentuk lisan antara pihak pemilik kos dan penyewa, yang mana diperbolehkan dan perjanjiannya sah asalkan akad tersebut menggunakan kalimat yang jelas, seperti yang telah disebutkan di dalam KHES pasal 296 ayat (1) dan (2), yaitu: (1) *Shighat* akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas. (2) Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, atau isyarat.

Ketika melakukan akad sewa menyewa tentunya terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Rukun dalam suatu akad merupakan hal-hal yang harus dipenuhi untuk dapat terlaksananya akad sewa menyewa. Jika salah satunya tidak terpenuhi, maka akad sewa menyewa tersebut tidak bisa dilaksanakan. Adapun beberapa rukun dan syarat sewa menyewa (*ijarah*) di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 295, terdiri dari *musta'jir* (pihak yang menyewa), *ma'ajir* (pihak yang menyewakan), *ma'jur* (benda yang diijarahkan), dan akad.

Di dalam Pasal 40 dan 41 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) disebutkan bahwa peristiwa atau keadaan darurat terjadi tanpa sepengetahuan kedua belah pihak dan diluar tanggung jawab keduanya, sehingga perlu dibuat kembali perjanjian atau kebijakan mengenai akad sewa menyewa kamar kos yang hanya berlaku dalam keadaan darurat.

Praktiknya, pihak pemilik Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam memberikan keringanan kepada pihak penyewa dalam bentuk cashback untuk biaya perpanjangan sewa dua bulan kedepan dan memperbolehkan pihak penyewa menyewa selama peminggu dan perbulan. Sedangkan, pihak pemilik Kos Imuhta memberikan keringanan kepada pihak penyewa dalam bentuk pengurangan biaya sebesar Rp.20.000,- apabila kamar ditempati dan Rp.200.000,- apabila kamar tidak ditempati serta memperbolehkan pihak penyewa untuk menyewa minimal tiga bulan dan untuk mahasiswa akhir mendapatkan keringanan dengan memperbolehkan menyewa perbulan. Kemudian pihak pemilik kos Prima Asri memberikan keringanan harga berupa potongan sebesar Rp.1000.000,- untuk pertahunnya dan sudah termasuk biaya keamanan, listrik dan air.

2. Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik dan penyewa kos di Kecamatan Lowokwaru Malang (Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam, Kos Imuhta, dan Kos Prima Asri), berpendapat bahwa pandemi Covid-19 merupakan virus yang bisa berdampak pada beberapa sektor, mulai dari sektor kesehatan, sosial dan bahkan ekonomi. Salah satu dampak dari sektor ekonomi yang paling berpengaruh di Kecamatan Lowokwaru Malang yaitu usaha sewa menyewa kamar kos, karena lokasinya yang berdekatan dengan beberapa Universitas, sehingga kebanyakan penyewa berasal dari mahasiswa yang sedang menempuh pendidikan.

Selama masa pandemi Covid-19 dibuat perjanjian atau kebijakan baru mengenai bentuk keringanan yang diberikan selama keadaan darurat. Bentuk

keringanan yang diberikan bisa dari beberapa hal, mulai dari pengurangan biaya listrik, wifi, keamanan bahkan lain sebagainya. Dengan adanya perjanjian atau kebijakan baru ini tentunya akan memudahkan bagi kedua belah pihak, baik itu untuk pihak pemilik ataupun pihak penyewa kos.

## **B. Saran**

1. Untuk pihak pemilik, bentuk keringanan yang diberikan bagi penyewa yang tidak menempati kamarnya mungkin bisa dalam bentuk pengurangan biaya listrik, WiFi, dan air. Sedangkan bagi penyewa yang menempati kamarnya, mungkin bisa dalam bentuk dispensasi penyewaan kamar dalam setiap bulan dan pembayaran sewa menyewa tidak sekaligus full, agar lebih meringankan pihak penyewa dan demi kemashlahatan bersama.
2. Bagi penulis, menjadikan kekurangan dari penelitian ini sebagai pelajaran untuk penelitian dan kajian selanjutnya. Penulis sendiri sadar bahwa penelitian ini masih jauh dari kata sempurna.
3. Untuk jurusan Hukum Ekonomu Syariah agar dapat berkenan menjadikan penelitian ini sebagai sumbangsih untuk kepentingan akademis.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Amirudin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. 2010.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2010.
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad. *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: Amzah. 2010.
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*. Jakarta: Kencana. 2013.
- Ghazaly, Abdul Rahman, Ghufron Ihsan, dan Sapiuddin Shidiq. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Prenadamedia. 2010.
- Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras. 2011.
- Kadir, A. *Hukum Bisnis Syariah Dalam Al-Qur'an*. Jakarta: Amzah, 2013.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya. 2016.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah. 2010.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2012.
- Sahrani, Sohari dan Ru'fah Abdullah. "*Fikih Muamalah*". Bogor: Ghalia Indonesia. 2011.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2008.

- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press. 2006.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo. 2003.
- Syafe'I, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia. 2004.
- Amalia, Laili Nur. "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)," *Ekonomi dan Hukum Islam*, no.5(2015): 166-189  
<http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/economic/article/view/950>
- Andani, Intan. "Tinjauan Fiqih Muamalah Dalam Sistem Penjaminan Pembelian Handphone Secara Leasing Studi di PT. Federal Internasional Finance (FIF) Group Cabang Malang," Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. 2019. <http://etheses.uin-malang.ac.id/15004/>
- Adriyan, Muhammad Nizam. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Harga Pupuk Bersubsidi di Kota Malang," Undergraduated thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. 2019. <http://etheses.uin-malang.ac.id/14932/>
- Andriyani, Novita. "Perjanjian Jual Beli Properti Syariah Ditinjau dari Hukum Islam (Studi: D'Ahsana Properti Syariah Cabang Malang)," Undergraduated thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. 2019. <http://etheses.uin-malang.ac.id/15984/>
- Annovan, Lutfi. "Tinjauan Hukum Islam Tentang Penambahan Uang Sewa Kamar Kos Bagi Pemilik Kendaraan (Studi Pada Kos Yunia Putri Sukarame

- Bandar Lampung),” Undergraduated thesis, UIN Raden Intan Lampung. 2019. <http://repository.radenintan.ac.id/id/eprint/9657>
- Eprianti, Nanik dan Olypia Adhita, “Pengaruh Pendapatan Ijarah Terhadap Profitabilitas (Studi Kasus Pada Bank Jabar Banten Kantor Cabang Syariah Bandung),” *Ekonomi dan Keuangan Syariah*, no.1(2017): 19-33 <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v1i1.1994>
- Hasanah, Uswatun. “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Mobil Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa di Cakrawala Tour & Travel Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES),” Undergraduated thesis: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. 2018. <http://etheses.uin-malang.ac.id/11860/>
- Karlindasari. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung),” Undergraduated thesis,UIN Raden Intan Lampung. 2019. <http://repository.radenintan.ac.id/id/eprint/9657>
- Khoiriyah, Ni’matul dan Lukman Santoso. “Batasan Kebebasan Berkontrak Dalam Kontrak Konvensional dan Kontrak Syariah,” *Ahkam*, no.1(2017): 41-59 <https://doi.org/10.21274/ahkam.2017.5.1.41-59>
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
- Nikmah, Lailatun. “Sewa Menyewa Akun Grab di Facebook Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,”

- Undergraduated thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. 2020. <http://etheses.uin-malang.ac.id/21617/>
- Rachmawati, Ariefah. “Membangun Informasi Layanan Umum Rumah Kos Melalui Aplikasi Berbasis Web,” *Ilmiah Fifo*, no.2(2017): 155-162  
<http://dx.doi.org/10.22441/fifo.2017.v9i2.009>
- Putri, Ririn Noviyanti, “Indonesia dalam Menghadapi Pandemi Covid-19,” *Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, no.2(2020): 706  
<http://dx.doi.org/10.33087/jiubj.v20i2.1010>
- Rofi’ul Huda, Ahmad. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pengelolaan Kost Syariah “Griya Tawang” Ponorogo.” Undergraduated thesis, Institut Islam Negeri Ponorogo. 2019. <http://etheses.iainponorogo.ac.id/id/eprint/8711>
- Saputri, Rizka. “Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Pengelolaan Hotel Syariah (Studi di G Hotel Syariah Bandar Lampung,” Undergraduated thesis, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. 2017  
<http://repository.radenintan.ac.id/id/eprint/2530>
- Taufik dan Eka Avianti Ayuningtyas, “Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Bisnis dan Eksistensi Platform Online”, *Pengembangan Wiraswasta.*, no.1(2020): 22 <http://dx.doi.org/10.33370/jpw.v22i01.389>

## LAMPIRAN

### Lampiran 1: Daftar Wawancara

**Nama** : Nuzul Wizayanti

**Jabatan** : Pemilik Griya Kos Sunan Kalijaga

1. Bagaimana pemahaman ibu sebagai pemilik kos terkait adanya pandemi Covid-19?

“Covid itu ya virus, penyakit yang ternyata sangat menular. Penularannya mungkin sebelum-sebelumnya kita tidak menyangka bahwa bisa sampai sedunia dan bisa mempengaruhi semua sektor kehidupan, dari sosial, ekonomi, semuanya berpengaruh. Ya pemahaman saya itu, setelah hampir setahun ini.”

2. Selama pandemi ini apakah ibu ada buat kebijakan/perjanjian baru terkait misalnya keringanan dalam pembayaran kos? Atau mungkin gak diberikan keringanan tapi mungkin kayak memberikan pemahaman kepada mereka?

“Ya banyak sih kayak yang berubah ya, kayak setahun ini. Kalau tarifnya sih sama, tapi saya kasih kayak semacam apa namanya keringanan atau apa ya, saya kasih tapi bukan berupa uang tapi perpanjangan sewa, kan sesama kita masih masa pandemi gini yaa. Terus kemudian untuk yang baru-baru itu yang kosong, seharusnya saya kan menaikkan tarif ini dua tahun sekali jadi ya gak naik, berarti saya kan memulai kos-kosan ini 2018, seharusnya 2020 sudah naik paling tidak beberapa persen, akhirnya gak saya naikkan, tapi itu aja gak ada yang ngekos kan jadi kalau ada yang nanya yaudah harga lama, itu sih paling.

3. Berarti bentuk persennanya gak naik selama pandemi ini ya bu?

“Kalau dulu itu saya punya planning kos-kosan itu naik dua tahun sekali, tapi kalau anak lama gak naik, karena dari awal hitungan segitu ya gak naik, palingan cuma hitungan listrik, kalau yang anak baru biasanya bisa ngikutin kenaikannya, kalau yang lama tarifnya sesuai pas dia masuk sini, untuk anak baru dulu rencananya sesuai dengan kenaikan yang saya rencanakan, tapi karena pandemic ini, ya masih tarif yang awalnya itu, kan perbulan disini Rp.650.000,-, harusnya udah saya naikkan Rp.25.000,-, gak saya naikkan, tetap segitu.

4. Untuk pembayarannya disini itu persemester atau perbulan bu?

“Untuk pembayaran dulu sebelum pandemi perbulan, tapi sekarang saya buka perminggu barang kali ada yang minat, daripada kosong, barang kali ada yang cari-cari untuk kegiatan apa gitu, kalau dulu saya gak ada yang mingguan , paling gak bulanan Cuma beberapa kamar aja, kalau di atas Cuma dua kamar, sekarang saya buat fleksibel, jadi gak terpaku ke kebijakan dulu. Kalau dulu sekamar berdua itu gak bisa, sekarang bisa, jadi ya gitu fleksibel aja.

5. Dampak dari pandemic ini misalnya kamar yang gak terisi penuh itu bagaimana bu?

“Dampak dari pandemi ini, setengah lebih hampir 60%, kan totalnya 9, tapi yang terisi cuma 3 kamar, (mbak widya, mbak nisa sama mbak fitri), tapi untuk kamar itu ada mbak wiwid yang barangnya masih ada disini tapi gak perpanjangan dulu, jadi cuma titip barang dulu.

6. Kalau yang tidak menempati kamarnya seperti mbak wiwid tadi, apakah ada keringannya bu?

“Untuk mbak wiwid ini minta keringanan, kan dia habisnya februari, terus dia juga minta keringanan, jadi saya tergantung anaknya, kalau emang dia minta saya beri, soalnya kita gak tau kondisi orang, kemarin itu dia minta ngambil-ngambil dulu barangnya, nanti kalau misalnya udah mulai kuliah dia mau kesini lagi, terus mbak daripada itu saya fleksibel aja, kan februari habis, yaudah disitu aja dulu barangnya, nanti kalau mbak wiwid udah aktif kuliah mulai lagi, jadi saya gak narik memang, tapi dia udah dp gak tau untuk bulan apa masuknya kuliah, ya dp aja dulu, tapi gak saya hitung. Jadi saya juga bingung, mau sesuai kayak dulu terus kondisi seperti kalau kita buat kayak gitu gak bisa ya, kan kita gak tau kondisi orang, akhirnya saya mikir juga kayak mbak wiwid itu kan jauh, terus dia juga pas habis februari. Kalau seandainya pun dia pindah ngambil-ngambil barang ya tetap aja kosong kan, maksudnya banyak kamar kos jadi ya percuma, gpp barangnya tetap disini, biar gak ada yang dirugikan.

7. Apakah disini juga bayar biaya keamanan gitu bu?

“Ya, disini biaya keamaannya langsung dijadikan satu dengan biaya RT perbulan, kalau RT disini ada ini kayak levelnya, jadi kayak kamar 1-9 itu Rp.150.000,- perbulan, nanti diatasnya itu Rp.200.000,- kalau gak salah, itu kamar yang banyak-banyak itu banyak bayarnya. Itu gak dihitung ntah itu diisi atau kosong, tetap segitu bayarnya karena mereka gak mungkin ngecek, jadi kalau kamarnya kosong gitu saya tanya pak RT, ya didoakan penuh buk, ya gak mau tau gituloh, kalau RT kan gak mungkin nurunin gitu mbak, kalau biasa sampah gitu ya tetap aja, keamanan tetap. Kalau kamar segitu semisal yang sampai 20an ya tetap dia bayarnya banyak walaupun gak diisi, sama RT tetap

biayanya, soalnya hitungnya susah nanti kalau ngitung ditempati atau gaknya, jadi ribet.”

8. Dalam bentuk apakah perjanjian sewa menyewa kamar kos sebelum masa pandemi Covid-19 ini bu? Apakah dalam bentuk lisan atau tulisan? Jika dalam bentuk tulisan apakah ada surat perjanjiannya bu?

“Untuk perjanjian sewa menyewa kamar kos sendiri sebelum adanya pandemi ini, dilakukan secara lisan karena dirasa lebih memudahkan pihak penyewa, yang mana jika sewaktu-waktu ada perubahan peraturan bisa langsung diberitahukan kepada para penyewa, trus kalau dalam bentuk lisan gini dirasa lebih baik antara saya dengan penyewa karena bisa interaksi secara langsung. Jadi, tidak ada dibuat surat perjanjiannya, paling ya cuma dalam bentuk chat saja diberitahukan satu-satu ke para penyewanya.”

9. Seperti apa bentuk peraturan sebelum adanya pandemi ini bu? Dan bedanya dengan kebijakan baru sekarang apa?

“Peraturan yang saya terapkan sebelum pandemi itu untuk minimal sewanya mulai dari perbulan, persemester dan pertahun, kemudian untuk pembayaran listrik itu iuran tiap-tiap anak dan nanti ada koordinatornya yang bertugas mengisi token listriknya. Trus untuk biaya wifi, keamanan, dan air itu sudah include dengan biaya kosnya. Dulu saya membuat peraturan kamar tidak boleh ditempati oleh dua orang, jadi setiap kamar hanya bisa satu orang.

Sedangkan sekarang saya membuka sewa mulai dari perminggu, perbulan, persemester dan juga pertahun, trus untuk pembayaran listrik dikarenakan kamar banyak kosong jadi langsung saya yang membayarnya tidak dengan

koordinatornya lagi. Sekarang juga saya sudah membolehkan kamar sewa diisi oleh dua orang, soalnya untuk memudahkan saja, ya fleksibel gitu sifatnya”

**Nama : Silmi R.S**

**Jabatan : Pemilik Kos Imuhta**

1. Bagaimana pemahaman ibu sebagai pemilik kos terkait adanya pandemi Covid-19 ini?

“Kalau masalah pandemi itu kan emang masalahnya nasional, kita juga tau bahwa ada dampaknya. Nah, sama kesehatan juga berdampak, apalagi sama perekonomian. Disini kaitannya kalau dari sisi kosan, pandemi juga berdampak sih, kalau disini kan kayaknya masa pandemi ini kita itu gak bisa berkumpul bareng. Kalau pandangan saya secara umum dampaknya pandemi dari kos kosan, ini kan saya mulai kos-kosan sekitar 6 tahun lalu, tapi alhamdulillah selama berdiri sampai sebelum pandemi itu gak pernah kosong, tapi karena adanya pandemi itu kita juga berdampak, biasanya kan full kalau sekarang kan juga ada beberapa kamar yang kosong, itu dampak dari pandemi. Nah, biasanya kan kita per(enam) bulan dari awal kita buka kos-kosan, tapi karena adanya pandemi ini kita ada kelonggorean, gak jadi enam bulan, ada tiga bulanan, tapi untuk anak lama gitu ada keringanan.

2. Berarti selama pandemi ini, ibu sebagai pemilik sekaligus pengelola kosnya, apakah ada membuat kebijakan baru?

“Dari awal sistem kos-kosan disini itu ada dua periode, yang pertama itu dari bulan Februari sampai 31 Juli, jadi kita kos-kosannya per(enam) bulan dan

selama itu selalu penuh, jadi kalau sekarang karena tidak bisa disamakan seperti kemarin apalagi ini ada pandemi, masalahnya kan perekonomian orang tua mereka berbeda, jadi kita gak bisa menyamakan, kemarin adanya per(enam) bulan, sekarang ada yang tiga bulan gitu.”

3. Berarti disini ada penerapan bentuk keringanan ya bu?

“Ada, Kalau awal mula kamar normalnya Rp.620.000,- kita kasih keringanan jadi Rp.600.000,- tapi kalau untuk anak baru belum ada keringanan, tapi ya itu kita ada penerapan keringanan bayar per(tiga) bulan. Kalau disini peraturannya kan gak bisa nginepin atau apa, kita ada pengurangan harga, kalau anak baru ya itu, tapi kalau benar-benar kosong itu kita kasih keringanan, jadi kalau benar-benar gak dipakai sama sekali pas waktu awal pandemi itu kita juga ada kebijakan lagi untuk anak lama. Untuk kamar yang dekat garasi ini dari agustus gak ditempati sampai sekarang, jadi kita kasih potongan atau kompensasi, soalnya kan kalau usaha kos2an itu kita gak bisa langsung ngasih potongan 75%, kita juga ada perolehan ini itu, biaya bangunnya berapa, meskipun gak dipakai tetap harus ada uang tetapnya lah. Jadi kompensasinya dari wifi, air, listrik, kita berikan keringannya disitu. Kalau yang lama harganya tetap ada potongan, kalau yang baru harganya tetap yang lama.”

4. Dalam bentuk apakah perjanjian sewa menyewa kamar kos sebelum masa pandemi Covid-19 ini bu? Apakah dalam bentuk lisan atau tulisan? Jika dalam bentuk tulisan apakah ada surat perjanjiannya?

“Perjanjian yang saya terapkan disini mau itu sebelum pandemi atau selama pandemi tetap dilakukan secara lisan karena saya rasa akan lebih mudah lisan

ketimbang tulisan, karena penyewa disini rata-rata tidak menetap lama kan, jadi kalau lisan bisa langsung disampaikan ketika bertemu sebelum melakukan pembayaran sewa, nah makanya juga tidak ada surat perjanjian secara tertulisnya.”

5. Seperti apa bentuk peraturan sebelum adanya pandemi ini bu?

“Untuk peraturan sendiri disini selama enam tahun diterapkan bahwa sewa kamar kos minimal enam bulan dan itu ada dua periode, periode pertama mulai Februari sampai Agustus dan periode kedua mulai September sampai Februari. Dan untuk tamu dilarang untuk menginap, kalau ada yang ketahuan menginap dikenakan denda sebesar Rp.100.000,- permalamnya. Kemudian untuk kendaraan tiap penyewa hanya boleh menitipkan satu motor dan tidak dibolehkan menitipkan motor orang lain di kos.”

**Nama : Mawaddah Rahmah**

**Jabatan : Penyewa di Kos Imuhta**

1. Bagaimana pemahaman anda sebagai pihak penyewa terkait adanya pandemic Covid-19?

“Pemahaman saya sebagai pihak penyewa menurut saya Covid itu, yang melanda semua negara terutama Indonesia. Kalau kita lihat itu mempunyai banyak dampak di berbagai bidang, ekonomi, Pendidikan dan sebagainya. Kalau saya sebagai mahasiswa yang saya rasakan di bidang Pendidikan dan ekonomi. Kalau di bidang Pendidikan itu kan kuliah daring semua daring jadi

say aitu gak ngekos tapi kos itu tetap bayar jadi masalahnya disitu, nah itu dampak ekonomi juga berarti ya, nah seperti itu yang saya rasakan. Nah karena ada covid itu yang lebih saya rasakan itu karena kuliah dengan sistem online, itu yang membuat susah”.

2. Iya ada, jadi dulu itu pas awal-awal gak ada, jadi selama enam bulan itu dari bulan februari jadi ke enam bulan itu gak ada potongan, nah setelah semester baru ini, jadi bayar lagi itu bulan agustus kalau gak salah. Nah bulan agustus itu ada potongan, biaya aslinya itu Rp.620.000,- jadi Rp.600.000,- terus keringanan lainnya itu boleh bayar pertiga bulan gitu. Itu lumayan memberi keringanan sih. Sebenarnya sebagai penyewa itu gak bisa memberikan tanggapan apa-apa gitu, tapi karena ada keringanan sedikit jadi agak setuju.

**Nama : Annisa Eka Syah Putri Nira**

**Jabatan : Penyewa di Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam**

1. Bagaimana pemahaman anda sebagai pihak penyewa terkait adanya pandemi Covid-19?

“Saya sebagai pihak penyewa terkhusus saat pandemi Covid-19 ini merasa keberatan jika masa sewa kos harus tetap membayar full. Karena sebelum jatuh tempo selesai yang periode tahun lalu belum selesai masa sewanya, tapi setelah kampus lockdown dan pandemi makin parah, kamar sewa kos sudah ditinggal selama tiga bulan, sebelum selesai masa kosnya, karena tidak dipungkiri perkuliahan akan diperpanjang hingga akhir tahun hingga saya tetap membayar

sewa kos full untuk tahun depan, namun keringanan yang didapat hanya dua bulan perpanjangan.

Nah jadi kan sebelum masa selesainya kos saya yang tahun lalu sebelum corona sampai akhirnya kita diliburkan dua minggu (daring), itu saya pulang bulan Maret, saya bayar kos itu setiap bulan Mei jadi satu tahun Rp.5.500.000,-, waktu itu kan libur 19 Mei, otomatis selesainya Mei 2020, waktu Maret 2020 itu udah saya tinggalin, jadi udah gak ditempatin kosnya, barang-barang emang masih disitu. April, Mei kan ada dua bulan, nah habis itu kan gak tau bakalan daring setahun, jadi saya tetap bayar 2020 Mei untuk memperpanjang tahun selanjutnya sampai sekarang ini, itu bayar full Rp..5.500.000,- lagi.

Waktu itu ada perubahan, penambahan apa gitu, jadi tambah listrik. Nah, aku bilang tambah listrik karena saya lupa sistemnya tambah berapa waktu itu, karena kan sebelumnya listrik itu kan kita iuran peranak jadi peranak itu uangnya diserahkan saya atau gak widya, jadi kita yang koordinasi beli token, nah sekarang itu ibu kos, jadi Rp.5.000.000,- berapa gitu, nah saya bilang kan ke ibu kos. “Buk, ini kan Maret, April, Mei, waktu itu kan udah ditinggal dua bulan kan kosong, jadi itu gimana?” Nah itu dipotong sama ibunya, dipotong berapa persen kan, tapi dikit kok gak banyak, jadi saya tetap bayar Rp.5.000.000,- berapa gitu, bukan Rp.5.500.000,- lagi. Berapa ya... saya lupa, kayaknya Rp.5.600.000,- berapa gitu.

Nah itu setahun dari Mei 2020 sampai Mei 2021, habis itu saya tanya berapa bulan setelah ditinggal sampai Mei, Juni, Juli, Agustus, September, Oktober, November, Desember 2020 itu kan gak ada ditempatin. Nah, di Januari 2021 itu

saya di tanggal 13 atau 14 balik ke kos kan, itu mulai ditempatin. Otomatis kan Mei, Juni, Juli, Agustus, September, Oktober, sekitar berapa bulan itu kosongnya, sekitar 7 bulan kosong. Jadi saya tanya ibunya, “Bu, ini gimana?” Nah, udah kan cuma barang-barang yang di kos.

Habis itu, Januari saya kesana, Februari itu ibunya bilang ke saya sama Widya, “Hmm... mbak, ini dapat dispensasi berupa perpanjangan”, tapi ibunya jelasin kalau dapat cashback itu Rp.1.300.000,0. Nah Rp.1.300.000,- itu include listrik Rp.150.000,-, jadi uang Rp.1.300.000,- ini karena ibunya mungkin gak bisa ngeluarin karena udah terlanjur masuk uangnya, jadi diperpanjang Mei, Juni, Juli, Agustus. Akhirnya yang seharusnya Mei selesai jadi diperpanjang dua bulan, Juni, Juli, Agustus. Jadi 1 Agustus 2021 saya udah out dari kos itu.”

2. Apakah di tempat anda menyewa kamar kos saat ini terdapat kebijakan baru mengenai bentuk keringanan yang diberikan di masa pandemi?

“Di tempat saya menyewa kamar kos saat ini, terdapat kebijakan baru mengenai bentuk keringanan yang diberikan di masa pandemi ini.

3. Jika iya, bentuk keringanan yang didapat seperti apa dan bagaimana tanggapan anda terhadap bentuk keringanan itu? Apakah sebagai pihak penyewa setuju/tidak? Jika tidak, alasannya apa?

“Ya, bentuk keringanan yang didapat yaitu mengenai cashback uang sejumlah Rp.1.300.000,- include listrik Rp.150.000,-, namun itu sebagai pengganti uang untuk perpanjangan sewa selama dua bulan (yang seharusnya selesai Mei, diperpanjang hingga Agustus). Saya sebagai pihak penyewa setuju, namun menurut saya seharusnya bisa lebih dari dua bulan masa perpanjangannya,

karena setelah pembayaran lunas beberapa bulan yang lalu, kamar kos tidak ditempati dan tidak memakai listrik, hanya barang-barang saja yang masih menginap di kamar kos sewa.”

**Nama : Sumarli**

**Jabatan : Pemilik Kos**

1. Bagaimana pemahaman ibu sebagai pihak pemilik kos terkait adanya pandemi Covid-19?

“Karena Covid ini ya sepi mbak, gak ada anak yang ngekos dan banyak yang pulang juga. Selama Covid ini jadi gak ada pemasukan gitu mbak, terus ekonomi jadi sulit. Soalnya saya kan mendirikan kos ini kira-kira sudah sejak 2013 lalu mbak dan alhamdulillah dari uang kosan ini saya bisa makan mbak, soalnya bapak kan gak kerja, apalagi semenjak covid ini banyak penyewa yang lebih milih keluar daripada lanjut kos, jadi ya itulah mbak semuanya serba terkendala karena covid ini.”

2. Apakah ada bentuk keringanan yang ibu berikan selama pandemi ini? Kalau ada, perbedaannya dari sebelum pandemi sama di saat pandemi ini seperti apa bu?

“Dari segi biaya kosan untuk sekarang saya korting mbak, apalagi banyak anak-anak yang keluar dari kos, jadi untuk yang masih tetap melanjutkan kos saya kasih keringanan. Sebelum covid kan biayanya Rp.5.000.000,- pertahun terus saya kurangi Rp.1.000.000,-, jadinya cuma bayar Rp.4.000.000,-. Terus kalau untuk pembayarannya sebelum pandemi sama

sekarang itu tetap sama, bisa dibayar langsung lunas atau bisa juga DP dulu mbak, disini untuk pembayaran ada bukti kwitansinya, kalau di kos saya ini minimal penyewanya harus pertahun.”

3. Apakah disini ada biaya keamanan juga bu?

“iya mbak ada, satu kamar Rp.500.000,- dan itu udah termasuk biaya listrik sama air selama setahun. Untuk total kamar ada 9 mbak, di depan 4 dan dibelakang 5, kalau sekarang cuma diisi 4 anak dan itu anak UB semua yang rata-rata asal Sumatera.”

4. Bagaimana akad sewa menyewa yang dilakukan antara ibu dengan pihak penyewa di masa pandemi Covid-19 ini bu? Apakah ada dalam bentuk tulisannya bu? Misalnya surat perjanjian yang tertulis bu.

“Kalau akad sewa menyewanya, saya sama yang penyewa cuma dalam bentuk lisan aja mbak, gak dalam perjanjian tertulis jadi bukti tertulisnya ya cuma kwitansi itu aja mbak. Rp.5.000.000,- pertahun sudah bebas listrik sama air, kalau disini siang lampunya harus dimatiin biar irit. Terus biasanya yang nyewa kan datang ke rumah, nanti kalau saya sama penyewanya udah sepakat, saya kasih kunci kamarnya, setelah itu ya udah boleh ditempati langsung mbak.”

**Nama : Al Furqani Faizi**

**Jabatan : Mahasiswa/Penyewa Kos**

1. Pemahaman anda sebagai pihak penyewa terkait adanya pandemi Covid-19?

“Menurut saya karena pandemi ini, saya sebagai pihak penyewa mendapat keuntungan karena ya mendapat potongan harga, yang awalnya Rp.5.000.000,- setahun jadinya Rp.4.000.000,- cuma ya kenanya karena gak nempatin full setahun jadi saya tetap aja merasa rugi, harusnya bisa lebih ngepress lagi lah harganya karena ngelihat kos-kos yang lain tu bisa sampai setengah harga, jadi kalau saya misalnya Rp.4.000.000,- paling gak Rp.3.500.000,- lah gitu harga kosnya, tapi kalau emang dikasih Rp.1.000.000,- ya Alhamdulillah kalau gitu.

Tapi saya jadinya juga ngerasa karena dulu ya rame, dari depan sampai belakang tu penuh sampai gak ada kamar kosong sama sekali, jadi sekarang sepi gitu cuma ada 4 orang yang harusnya bisa sampai belasan bahkan puluhan orang yang ngekos di lorong ini aja, jadi sepi ya terasanya kurang enaklah gitu kan ya seharusnya bisa saling ketemu-ketemu.

Nah itulah kalau pandangan saya terkait adanya pandemi ini, ada plus minusnya sih. Kalau menurut saya juga mungkin karena saya sibuk, bukan sibuk sih lebih tepatnya sering keluar kosan jadi gak terlalu ngerasa kali karena adanya pandemi ini, karena kesibukan saya sama aja dengan sebelum adanya pandemi ini, sama-sama pergi pagi pulang sore karena saya tipikalnya mencari kegiatan gitu ya, gak betah di kosan.

2. Apakah di tempat anda menyewa kamar kos terdapat bentuk keringanan yang diberikan selama masa pandemi Covid-19? Jika ada, apakah anda setuju dengan bentuk keringanan yang diberikan tersebut?

“Ya bentuk keringannya cuma ngasih keringanan harga, yang awalnya Rp.5.000.000,- jadi Rp.4.000.000,-. Kalau saya setuju-setuju aja karena adanya bentuk keringanan ini, awalnya dulu saya sempat kepikiran “kok di kos saya gak dapat potongan harga sedangkan di kos lain pada dapat keringanan dan potongan harga, tapi kok kosan saya belum dapat keringanan, masa iya mau nanya ke ibu kosnya takutnya jadi gak enak.”

Terus nanya ke anak kos yang lain, “ini kalau gak dapat potongan harga kalian lanjut atau gak?” terus anak kos pada jawab masih bingung. Dan Alhamdulillahnya ibunya tiba-tiba nelfon, “Fi, kamu lanjut apa gak? Ini kita mau ngasih keringanan soalnya pandemi ini gak tau sampai kapan, jadi Rp.4.000.000,- setahun fi”.

Yaudah akhirnya saya memutuskan untuk lanjut aja, cuma ya itu tadi seperti yang di awal dibilang tadi, saya setuju tapi menurut saya masih kurang ngepress lah bahasanya, cuma saya memandang sebagai ini ya jatuhnya kayak “oh iyaa ini sebagai mata pencaharian ibunya, sempat kita gak ngekos dari mana ibunya mau dapat uangnya gitu kan”. Jadi karena ada ngerasa kepikiran akhirnya kami semua lanjut dan terbukti juga semua lorong disini kosong gitu kan gak ada yang ngekos apalagi kalau kami juga gak lanjut ngekos otomatis kosong semua”.

**PSURAT IZIN PENELITIAN**

Yang bertandatangan dibawah ini

Nama/HP : NUZUL WIJAYANTI  
Jabatan : 087 837 637 387 / Pemilik Kos Griya Sunan Kalijaga

Menerangkan dan memberi izin atas mahasiswa dibawah ini

Nama : Nita Fortuna Herdinata  
NIM : 17220043  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah  
Universitas : UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

Bahwa mahasiswa di atas telah melakukan penelitian dengan judul "Implementasi Terhadap Keadaan Darurat di Masa Pandemi Covid-19 Pada Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Kec. Lowokwaru Malang Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)". Kami sebagai pihak penyewa/pemilik kos menyetujui atas surat izin penelitian ini.

Demikian surat ini digunakan sebagaimana mestinya.

Malang, Februari 2021

Mengetahui,

  
( Nuzul . )

**PSURAT IZIN PENELITIAN**

Yang bertandatangan dibawah ini

Nama/Hp : SILMY R.S / 0857 5555 6500

Jabatan : Pemilik Kos Imuhita

Menerangkan dan memberi izin atas mahasiswa dibawah ini

Nama : Nita Fortuna Herdinata

NIM : 17220043

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Universitas : UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

Bahwa mahasiswa di atas telah melakukan penelitian dengan judul **"Implementasi Terhadap Keadaan Darurat di Masa Pandemi Covid-19 Pada Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Kec. Lowokwaru Malang Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)"**. Kami sebagai pihak penyewa/pemilik kos menyetujui atas surat izin penelitian ini.

Demikian surat ini digunakan sebagaimana mestinya.

Malang, Februari 2021

Mengetahui,



( SILMY R.S )

**SURAT IZIN PENELITIAN**

Yang bertandatangan dibawah ini

Nama/HP : Ibu Sumarti

Jabatan : Pemilik kos Prima Aem

Menerangkan dan memberi izin atas mahasiswa dibawah ini

Nama : Nita Fortuna Herdinata

NIM : 17220043

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Universitas : UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

Bahwa mahasiswa di atas telah melakukan penelitian dengan judul **"Implementasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Rumah Kos Kecamatan Lowokwaru Malang)"**. Kami sebagai pihak penyewa/pemilik kos menyetujui atas surat izin penelitian ini.

Demikian surat ini digunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 19 Maret 2021

Mengetahui,

  
( Ibu Sumarti )

**SURAT IZIN PENELITIAN**

Yang bertandatangan dibawah ini

Nama/HP : AL FURQANI FAIZI 085355768236

Jabatan : Mahasiswa/Pengewa Kos ~~Prima Asri~~ Prima Asri

Menerangkan dan memberi izin atas mahasiswa dibawah ini

Nama : Nita Fortuna Herdinata

NIM : 17220043

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Universitas : UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

Bahwa mahasiswa di atas telah melakukan penelitian dengan judul **"Implementasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Rumah Kos Kecamatan Lowokwaru Malang)"**. Kami sebagai pihak penyewa/pemilik kos menyetujui atas surat izin penelitian ini.

Demikian surat ini digunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 12 Maret 2021

Mengetahui,



(AL FURQANI FAIZI)

**Pemilik Griya Kos  
Sunan Kalijaga Dalam**



**Penyewa Kamar Kos  
Di Griya Kos Sunan Kalijaga  
Dalam**



**Pemilik Kos Imuhta**



**Penyewa Kamar Kos  
di Kos Imuhta**



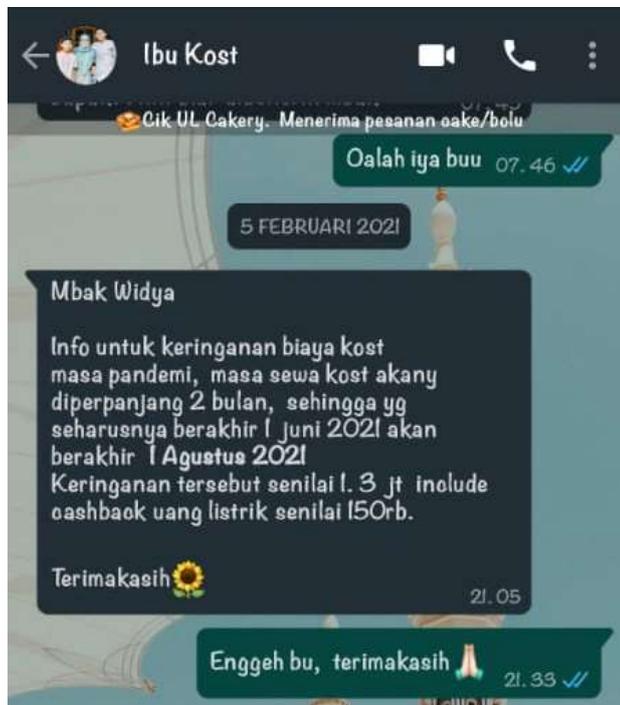
### Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam



### Kos Imuhta



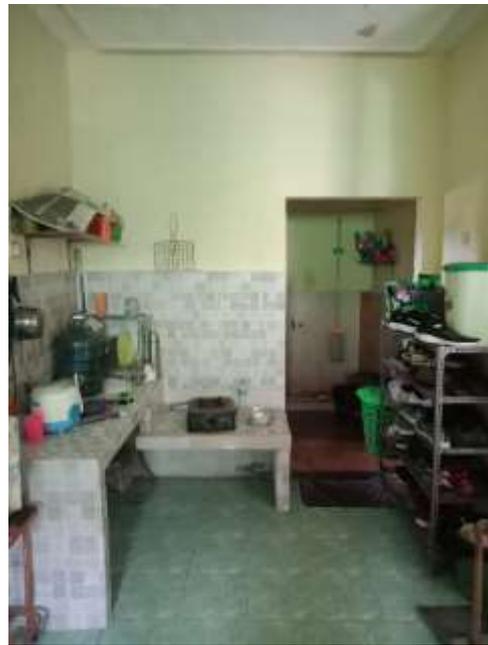
### Bentuk Keringanan di Griya Kos Sunan Kalijaga Malang



### Pemilik dan Penyewa Kos Prima Asri



### Kos Prima Asri



### Bukti Pembayaran (Kwitansi) di Kos Prima Asri

No. \_\_\_\_\_  
 Sifat/alamat/alamat: Asri  
 Nama/alamat: Bapak/Ibu yang telah kami terima  
 Alamat: any full name of 11 April 2017 11 April 2018  
 Tanggal: 12 April 2017  
 2017

Nama/alamat: Asri  
 Alamat: any full name of 11 April 2017 11 April 2018  
 Tanggal: 12 April 2017  
 2017

## **Panduan Wawancara**

### **Pertanyaan untuk pemilik kos di Kecamatan Lowokwaru Malang (Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam dan Kos Imuhta)**

1. Bagaimana pemahaman pemilik kos terkait adanya pandemi Covid-19?
2. Apakah pemilik kos membuat perjanjian atau kebijakan baru sewa menyewa kamar kos selama masa pandemi Covid-19?
3. Jika iya, perjanjian atau kebijakan baru yang dibuat, apakah di dalamnya terdapat bentuk keringanan yang diberikan kepada para penyewa kos?
4. Jika tidak, alasannya apa dan perjanjian atau kebijakan baru yang seperti apa yang telah dibuat?
5. Dalam bentuk apakah akad sewa menyewa kamar kos sebelum masa pandemi Covid-19? Apakah dalam bentuk lisan atau tulisan? Jika tulisan, apakah ada dibuat dalam bentuk surat perjanjian?
6. Bagaimana akad sewa menyewa yang dilakukan antara pihak pemilik kos dengan pihak penyewa di masa pandemi Covid-19?
7. Seperti apa bentuk kebijakan sebelum adanya pandemi? Dan apa bedanya dengan kebijakan baru pada masa pandemi Covid-19 ini?

### **Pertanyaan untuk penyewa kos di Kecamatan Lowokwaru Malang (Griya Kos Sunan Kalijaga Dalam dan Kos Imuhta)**

1. Bagaimana pemahaman pihak penyewa terkait adanya pandemi Covid-19?
2. Apakah di tempat pihak penyewa menyewa kamar kos terdapat perjanjian atau kebijakan baru mengenai bentuk keringanan yang diberikan selama masa pandemi Covid-19?

3. Jika iya, bentuk keringanan seperti apa yang didapat dan bagaimana tanggapan penyewa terhadap bentuk keringanan itu? Apakah sebagai pihak penyewa setuju atau tidak? Jika tidak, alasannya mengapa?

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



### IDENTITAS DIRI

Nama : Nita Fortuna Herdinata  
 Tempat Tanggal Lahir: Pekanbaru, 29 Juli 1999  
 Jeni Kelamin : Perempuan  
 Agama : Islam  
 Kewarganegaraan : Indonesia  
 Alamat : Jl. Manyar Sakti Ujung Gg. Gelatik (Pondokan Witari)  
 Kelurahan Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Riau.  
 Alamat di Malang : Jl. Simpang Sunan Kalijaga III Perumahan Green Kalijaga  
 Eksekutif Kav. C1, Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur  
 Telepon : 085334597779  
 E-mail : [fortunanita29@gmail.com](mailto:fortunanita29@gmail.com)

### RIWAYAT PENDIDIKAN

| NO | Jenjang Pendidikan | Sekolah/Instansi/<br>Universitas | Tempat    | Periode (Tahun) |
|----|--------------------|----------------------------------|-----------|-----------------|
| 1  | TK                 | TK An-Namiroh Pusat              | Pekanbaru | 2004-2005       |
| 2  | SD/MI              | SDN 030 Tampan                   | Pekanbaru | 2005-2011       |
| 3  | SMP/MTs            | SMP IT AL-IZHAR<br>School        | Pekanbaru | 2011-2014       |

|   |               |                                     |           |           |
|---|---------------|-------------------------------------|-----------|-----------|
| 4 | SMA/MA/SMK    | MAN 1 Pekanbaru                     | Pekanbaru | 2014-2017 |
| 5 | Stara 1 (S-1) | UIN Maulana Malik<br>Ibrahim Malang | Malang    | 2017-2021 |