

**IMPLEMENTASI ASAS KEADILAN DALAM PENETAPAN HARGA
SEWA KAMAR KOS DI MASA PANDEMI *COVID-19*.
(STUDI KASUS PADA KOS ELYZA WISMA PUTRI LOWOKWARU
MALANG)
SKRIPSI**

oleh :

Elfidha Anastasya Dyah Rahmatika

NIM: 17220039



PROGRAM STUDI

HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2021

**IMPLEMENTASI ASAS KEADILAN DALAM PENETAPAN HARGA
SEWA KAMAR KOS DI MASA PANDEMI *COVID-19*.
(STUDI KASUS PADA KOS ELYZA WISMA PUTRI LOWOKWARU
MALANG)**

SKRIPSI

oleh :

Elfidha Anastasya Dyah Rahmatika

NIM: 17220039



**PROGRAM STUDI
HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG**

202

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah SWT

Dengan penuh kesadaran serta rasa tanggung jawab perkembangan dalam bidang keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

Implementasi Asas Keadilan Dalam Penetapan Harga Sewa Kamar Kos Di Masa Pandemi Covid-19. (Studi Kasus Pada Kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru Malang)

Benar-benar hasil karya ilmiah yang disusun secara mandiri, bukan duplikasi ataupun memindah data milik orang lain kecuali yang telah disebutkan referensinya secara benar. Jika dikemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan dipakai atau memindah data orang lain, baik secara sebagian atau keseluruhan, maka skripsi dan gelar yang saya peroleh batal demi hukum.

Malang, 14 Oktober 2021



Elfidha Anastasya Dyah Rahmatika
Elfidha Anastasya Dyah Rahmatika

NIM : 17220039

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi hasil skripsi yang telah disusun oleh:

Nama : Elfidha Anastasya Dyah Rahmatika
NIM : 17220039
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim
Malang
Judul : **Implementasi Asas Keadilan dalam Penetapan Harga Sewa kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19. (Studi kasus pada kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru Malang)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi ini telah memenuhi syarat-syarat untuk diajukan kepada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.H.I

NIP: 197408192000031002

Malang, 14 Oktober 2021

Dosen Pembimbing



Mahbub Ainur Rofiq, S.H.I., M.H.

NIP: 19881130201802011159



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Gajayana 50, Malang, Kode Pos 65144 Website:
www.syariah.uin.malang.ac.id Telp. (0341) 551354

BUKTI KONSULTASI

Nama : Elfidha Anastasya Dyah Rahmatika
NIM : 17220039
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : Mahbub Ainur Rofiq,S.HI., M.H.
Judul Skripsi : **Implementasi Asas Keadilan dalam Penetapan Harga Sewa kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19. (Studi kasus pada kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru Malang)**

No.	Hari/Tanggal	Materi	Paraf
1.	Senin, 29 Maret 2021	Proposal	
2.	Jum'at, 02 April 2021	Proposal	
3.	Senin, 05 April 2021	Proposal	
4.	Jum'at, 09 April 2021	Proposal	
5.	Senin, 12 April 2021	Proposal	
6.	Kamis, 10 Juni 2021	Skripsi	
7.	Selasa, 29 Juni 2021	Skripsi	
8.	Senin, 11 Oktober 2021	Skripsi	
9.	Kamis, 11 November 2021	Skripsi	
10.	Kamis 18 November 2021	Skripsi	

Malang, 14 Oktober 2021

Mengetahui,

a.n Dekan

Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.HI.

NIP 197408192000031002

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan penguji skripsi saudari Elfidha Anastasya Dyah Rahmatika, NIM 17220039, Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

“Implementasi Asas Keadilan dalam Penetapan Harga Sewa kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19. (Studi kasus pada kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru Malang) ”

Telah dinyatakan lulus dengan nilai : A

Dosen Penguji

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



(_____)

Ketua

2. Mahbub Ainur Rofiq, M.H.
NIP:19881130201802011159



(_____)

Sekretaris

3. Dr. Suwandi, M.H.
NIP: 196104152000031001



(_____)

Penguji Utama

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara/i Elfidha Anastasya Dyah Rahmatika, NIM 17220039, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

“IMPLEMENTASI ASAS Keadilan Dalam Penetapan Harga Sewa Kamar Kos di Masa Pandemi COVID-19. (Studi Kasus pada Kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru Malang)”

Telah dinyatakan lulus dengan nilai: A

Malang, 12 April 2022

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 REPUBLIK INDONESIA' and 'UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG'.

HALAMAN MOTTO

وَمَا كَانَ اللَّهُ لِيُضِيعَ إِيمَانَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ بِالنَّاسِ لَرَءُوفٌ رَحِيمٌ

*“And Never Would Allah Make Your Faith Of No Effect. For Allah Is To All
People Most Surely Full Of Kindness, Most Merciful”*

“ Dan Allah Tidak Akan Menyia-Nyiakan Imanmu. Sungguh, Allah Maha
Pengasih, Maha Penyayang Kepada Manusia.”

(2 : 143)

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman Transliterasi Arab Latin yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I Nomor : 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

A. Umum

Transliterasi adalah pemindahan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini adalah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulid sebagaimana ejaan bahasa Nasionalnya, atau sebagaimana yang telah tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandart Internasional, Nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, artinya transliterasi yang didasarkan atas surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan Dan Kebudayaan Republik Indonesia tanggal 22 Januari 1998 No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana yang tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan Transliterasinya kedalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut :

ا	Tidak Di lambangkan
ب	B
ت	T
ث	Ts

ج	J
ح	H
خ	Kh
د	D
ذ	Dz
ر	R
ز	Z
س	S
ش	Sy
ص	Sh
ض	DI
ط	Th
ظ	Dh
ع	' (koma menghadap ke atas)
غ	Gh
ف	F
ق	Q
ك	K
ل	L
م	M
ن	N
و	W
ه	H
ي	Y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak diawal kata maka dalam literasinya mengikuti vikalnya, tidak dilambangkan, naun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (´), berbalik dengan koma (ˆ) untuk pengganti kata.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk lain vocal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dhommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut :

Vocal	Panjang	Diftong
a=fathah	A	قال
i=kasrah	I	قيل
u=dhommah	U	دون

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

Diftong	Contoh
و	قول
ي	خير

D. Ta'Marbuthah (ة)

Ta'Marbuthah di transliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila ta'marbuthah tersebut berada di akhir kalimat, maka di transliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalat lil al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudhlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan t yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, contohnya yaitu : في رحمة الله : menjadi *fi rahmatillah*.

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalalah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak diawal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalalah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini :

1. Al-Imam al-Bukhariy mengatakan.....
2. Al-Bukhariy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan.....
3. *Masya' Allah kana wa lam yasya' lam yakum*
4. *Billah 'azza wa jalla*

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi.

“.....Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat diberbagai kantor pemerintahan, namun.....”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid”, “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dan orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahman Wahid”, “Amin Rais”, dan bukan dengan “shalat”.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kita panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan karuniaNya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan dan petunjuk, sehingga skripsi dengan judul **“Implementasi Asas Keadilan Terhadap Penetapan Harga Sewa-menyewa Kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19 (Studi Kasusdi Kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru Malang)”** dapat diselesaikan. Salawa serta salam Tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Tujuan penulisan skripsi ini guna memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) bagi mahasiswa SI Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Penulis sadar mengenai penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan serta jauh dari kata sempurna, mengenai penulisan hingga pembahasan materi Ini dikarenakan keterbatasan yang di miliki penulis. Dengan hal ini penulis mengharapkan kritik serta saran yang sifatnya membangun dan dapat memperbaiki segala kekurangan dalam penulisan skripsi ini.

Dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, penulis selalu memperoleh arahan, bimbingan serta dorongan dari pihak-pihak terkait. Oleh sebab itu, penulis mengucapkan banyak rasa terima kasih yang sebesar-besarnya terutama kepada pembimbing yang terhormat, yakni Yth. Mahbub Ainur Rofiq, S.HI., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah melungkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Selain kepada pembimbing penulis juga mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. M. Zainuddin, MA selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman, M. A.. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Yth. Dr. Fakhruddin, M.HI selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

4. Yth. Seluruh Bapak Ibu Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan memberikan arahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan
5. Yth. Staf akademika fakultas syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang sudah banyak membantu dalam bidang akademik serta kemahasiswaan.
6. Kepada kedua orang tua terimakasih untuk Doa dan Pengorbanan yang tak henti hentinya Sehingga bisa mencapai pada titik ini.
7. Kepada seluruh keluargaku yang sampai detik ini selalu memberikan Motivasi dan Suport.
8. Untuk teman-temanku seperjuangan sekaligus temanku di Fakultas Syariah UIN Malang terimakasih banyak atas support dan motivasinya selama ini untuk bisa mengerjakan skripsi ini dengan baik.

Akhirnya, Penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada seluruh pihak yang sudah membantu dan diharapkan semoga skripsi ini dapat memberika manfaat kepada seluruh pembaca dan akan menjadi bahan acuan di dalam dunia pendidikan.

Malang, 10 Oktober 2021



Elfidha Anastasya Dyah Rahmatika
NIM 17220039

ABSTRAK

Elfidha Anastasya Dyah Rahmatika, 17220039, 2021. Implementasi Asas Keadilan Dalam Penetapan Harga Sewa Kamar Kos Di Masa Pandemi *Covid-19*. (Studi Kasus Pada Kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru Malang), Skripsi, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
Pembimbing : Mahbub Ainur Rofiq,SH.I., M.H.

Kata kunci : Penetapan Harga, pandemi *Covid-19*, Asas Keadilan

Sewa-menyewa kamar kos sudah sering di lakukan oleh masyarakat. Namun dalam pelaksanaannya seringkali tidak sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Seperti yang terjadi di Kos Elyza Wisma Putri di mana penyewa masih membayar penuh uang sewa pada masa pandemi *Covid-19*. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui Penetapan harga sewa kamar kos Elyza Wisma Putri dan untuk mengetahui bagaimana pengImplementasian Asas keadilan dalam penetapan harga sewa kamar kos pada masa pandemi *Covid-19*.

Adapun Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris, dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Sedangkan metode pengolahan data yang digunakan adalah *editing, classifying, verifying, analysing, dan concluding*.

Berdasarkan hasil penelitian penetapan harga sewa kamar kos pada masa pandemi *Covid-19* di kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru Malang, pemilik kos menetapkan harga yang sama pada saat pandemi *Covid-19* dengan sebelum adanya pandemi. Apabila ditinjau dari implementasi Asas Keadilan penetapan harga sewa tersebut belum menerapkan asas keadilan, Karena pada masa pandemi penyewa tidak menggunakan fasilitas tetapi harus membayar penuh uang sewa. Hal tersebut menimbulkan tidak adanya keadilan bagi penyewa kamar kos.

ABSTRACT

Elfidha Anastasya Dyah Rahmatika, 17220039, 2021. Implementation of the Principle of Justice in Determining the Price of Boarding Room Rentals During the *Covid-19* Pandemic. (Case Study at Kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru Malang), Thesis, Department of Sharia Economic Law, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang.

Supervisor : Mahbub Ainur Rofiq,SH.I., MH

Keywords : Pricing, *Covid-19* pandemic, Principles of Justice

Rent renting a boarding room is common. However, in practice it is often not in accordance with the agreed terms. As happened at Kos Elyza Wisma Putri where the tenant still paid the full rent during the *Covid-19* pandemic. The purpose of this study was to determine the determination of the rental price for Elyza Wisma Putri's boarding room and to find out how to implement the principle of justice in setting the price for renting a boarding room during the *Covid-19* pandemic.

The research method uses empirical research, using a sociological juridical approach. Sources of data used are primary data and secondary data. Data collection techniques through interviews, observation, and documentation. While the data processing methods used are editing, classifying, verifying, analyzing, and concluding.

Based on the results of the research on determining the price of boarding rooms during the *Covid-19* pandemic at the Elyza Wisma Putri Lowokwaru Malang boarding house, the boarding house owner set the same price during the *Covid-19* pandemic as before the pandemic. When viewed from the implementation of the Principle of Justice, the determination of the rental price has not implemented the principle of justice, because during the pandemic the tenant does not use the facility but has to pay the full rent. This causes no justice for the tenants of the boarding house.

نبذة مختصرة

الفيضة أناستاسيا ضياء رحمتيقة 17220039 ، 2021. تنفيذ مبدأ العدالة في تحديد سعر إيجارات غرفة الصعود أثناء جائحة كوفيد-19. (دراسة حالة في كوس إليزا ويسما بوتري ، أطروحة ، قسم الشريعة الاقتصادية ، جامعة مولانا مالك إبراهيم الحكومية الإسلامية ، مالانج. المشرف: محبوب عي نور رفيق ، ش.ذ. ، م

الكلمات الدالة : التسعير ، جائحة كوفيد-19 ، ومبادئ العدل

استئجار استئجار غرفة داخلية أمر شائع. ومع ذلك ، من الناحية العملية ، غالبًا ما لا يتم ذلك وفقًا للشروط المتفق عليها. كما حدث في كوس إليزا ويسما بوتري حيث لا يزال المستأجر يدفع الإيجار الكامل خلال جائحة كوفيد-19. كان الغرض من هذه الدراسة هو تحديد سعر الإيجار لغرفة الصعود إلى كوس إليزا ويسما بوتري ومعرفة كيفية تطبيق مبدأ العدالة في تحديد سعر استئجار منزل داخلي أثناء جائحة كوفيد-19

يستخدم منهج البحث التجريبي باستخدام منهج قانوني اجتماعي. مصادر البيانات المستخدمة هي البيانات الأولية والبيانات الثانوية. تقنيات جمع البيانات من خلال المقابلات والملاحظة والتوثيق. بينما أساليب معالجة البيانات المستخدمة هي التحرير والتصنيف والتحقق والتحليل والاستنتاج.

بناءً على نتائج البحث حول تحديد سعر غرف الصعود أثناء جائحة كوفيد-19 في منزل كوس إليزا ويسما بوتري ، حدد مالك المنزل الداخلي نفس السعر خلال جائحة كوفيد-19. كما كان قبل الوباء. عند النظر إليها من خلال تطبيق مبدأ العدالة ، فإن تحديد سعر الإيجار لا يطبق مبدأ العدالة ، لأنه أثناء الجائحة ، لا يستخدم المستأجر المرفق ولكن يتعين عليه دفع الإيجار بالكامل. هذا لا يسبب العدالة للمستأجرين في المنزل الداخلي.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
BUKTI KONSULTASI	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
HALAMAN MOTTO	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	ix
KATA PENGANTAR	xiii
ABSTRAK	xv
DAFTAR ISI	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
Latar Belakang Masalah.....	1
Rumusan Masalah	4
Batasan Masalah.....	5
Tujuan Penelitian	5
Manfaat Penelitian	5
Definisi Operasional.....	6
Sistematika Pembahasan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
Penelitian Terdahulu	9

Kerangka Teori.....	14
Asas Keadilan dalam Prinsip Dasar <i>Mu'amalah</i>	14
<i>Ijarah</i> (Sewa-menyewa).....	26
Pengertian <i>Ijarah</i> (Sewa-menyewa).....	26
Dasar Hukum <i>Ijarah</i> (Sewa-menyewa)	28
Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i> (Sewa-menyewa)	30
Berakhirnya Akad <i>Ijarah</i> (Sewa-Menyewa)	34
Penetapan Harga.....	35
Pengertian Penetapan Harga	35
Faktor-faktor Penetapan Harga	36
Fungsi Utama Penetapan Harga	37
Tujuan Penetapan Harga	38
Metode Penetapan Harga	39
BAB III METODE PENELITIAN	41
Jenis Penelitian.....	41
Pendekatan Penelitian	41
Lokasi Penelitian.....	41
Metode Pengambilan Sampel.....	41
Jenis dan Sumber Data	42
Metode Pengumpulan Data	43
Metode Pengolahan Data	45
BAB IV HASIL PAPARAN DAN ANALISIS DATA	48
Pemaparan Data Kos Elyza Wisma Putri	48
Analisis Data	50
Praktek Sewa-menyewa dan Penetapan Harga Kamar Kos Elyza Wisma Putri pada Masa Pandemi <i>Covid-19</i>	50
Implementasi Asas Keadilan Terhadap Penetapan Harga Sewa Kamar Kos pada Masa Pandemi <i>Covid-19</i>	60
BAB V PENUTUP.....	68

Kesimpulan 68

Saran..... 69

DAFTAR PUSTAKA 70

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHUUAN

A. Latar Belakang

Islam adalah agama yang universal dan dinamis, aspek yang dibawanya dapat menampung dan menyelesaikan semua persoalan, baik di bidang ibadah maupun yang berhubungan dengan *mu'amalah*. *mu'amalah* merupakan suatu hal yang sangat penting sebagai realisasi dan tuntutan dalam syariat Islam. *Mu'amalah* adalah aturan aturan (hukum) Allah untuk mengatur manusia dalam kaitannya dengan urusan duniawi dalam pergaulan sosial.¹

Muhammad Utsman Syubair menyebutkan bahwa *mu'amalah* tidak terbatas hanya pada masalah jual beli, tetapi mencakup semua bidang hukum yang mengatur hubungan antar manusia yang berkaitan dengan harta benda. *Mu'amalah* adalah hukum syar'i yang mengatur hubungan hukum manusia di bidang harta benda, seperti jual beli, *ijarah*, *wakaf*, *hibah*, *rahn*, *hiwalah* dan sebagainya.

Ijarah merupakan salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bermu'amalah. Menurut bahasa *ijarah* berarti upah, ganti atau imbalan, dalam istilah umum disebut sewa-menyewa, oleh karena itu *ijarah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atau imbalan atas

¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada,2007), hal. 2.

pemanfaatan barang atau suatu kegiatan.² Sedangkan subjek dari perjanjian sewa-menyewa adalah pemilik barang atau jasa dan penyewa.

Sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian atau kesepakatan, dimana pihak penyewa harus membayarkan atau memberi imbalan dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan. Sewa-menyewa adalah salah satu tolong menolong kepada orang yang membutuhkan.³

Seperti halnya kebutuhan akan sandang dan pangan, kebutuhan akan papan atau rumah juga diperlukan oleh setiap orang yang ingin meneruskan hidupnya agar dapat bertahan hidup. Kebutuhan akan tempat tinggal adalah sebuah kebutuhan yang sangat krusial dikarenakan sebagai manusia membutuhkan tempat yang layak untuk berteduh dan berlindung dari segala macam hal yang dapat membahayakan kelangsungan hidupnya. Dalam hal ini kebutuhan akan rumah kos bagi mahasiswa maupun masyarakat sangat dibutuhkan terutama bagi mahasiswa perantau yang meninggalkan kampung halaman mereka untuk menimba ilmu di tempat mereka melanjutkan pendidikan.

Sebagaimana yang biasa terjadi dalam masyarakat di Malang, dalam rangka memenuhi dan menambah penghasilan mereka melakukan transaksi dalam pemanfaatan tempat tinggal sebagai usaha sewa kamar kos. Ditinjau

² Helmi karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers 1993), hlm. 9.

³ Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh*, (Bogor: Prenada Media , 2003), h.216

dari segi bisnis usaha kamar kos ini sangat diminati oleh warga setempat, hal ini dikarenakan latar belakang warga yang sebagian besar adalah masyarakat mampu yang memiliki lahan tempat tinggal yang Luas, selain itu daerah Lowokwaru merupakan tempat yang strategis dimana banyak perguruan tinggi disekitarnya. Jadi Akan banyak mahasiswa yang membutuhkan tempat tinggal di daerah tersebut.

Ditinjau dari segi bisnis, usaha sewa-menyewa kamar kos ini sangat diminati warga sekitar sebagai usaha sampingan, karena bisnis sewa-menyewa ini sangatlah menjanjikan. terlepas dari itu semua, dalam hal sewa-menyewa ini harus ada kerjasama antara kedua belah pihak sehingga bisa menemukan kesepakatan yang terbaik. Dalam kerjasama sewa-menyewa ini dilakukan oleh pemilik kos dan penyewa di mana penyewa harus membayar sejumlah uang sesuai kesepakatan kepada pemilik kos, dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati sebelumnya, yaitu seperti pembayaran listrik, air dan besaran uang yang harus dibayarkan setiap bulan, semester atau tahunnya.

Namun pada praktiknya kegiatan sewa-menyewa ini tidaklah mudah, berkaitan dengan isi perjanjian atau kesepakatan diawal yang tidak dijelaskan dengan rinci sehingga menjadi permasalahan yang perlu dijelaskan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada. Seperti halnya yang terjadi di rumah kos Elyza Wisma Putri di mana pada saat pandemi *covid-19* hampir semua penghuni kos harus kembali kerumah masing-masing sehingga kamar kos tidak ditempati selama beberapa bulan.

Akibatnya, para penghuni kos tidak sepenuhnya memanfaatkan fasilitas yang seharusnya digunakan pada saat penyewa menempati kos tersebut. Pada kondisi yang seperti itu pemilik kos tidak mengembalikan sama sekali uang sewa yang di bayarkan pada saat pandemi, sehingga banyak dari para penghuni kos yang merasa tidak adanya keadilan juga merasa dirugikan.

Praktik kegiatan sewa-menyewa perlu memperhatikan sebelum membuat suatu perjanjian, sebab perjanjian tersebut harus disepakati bersama agar tidak menimbulkan suatu hal yang dapat merugikan satu sama lain antara penyewa dan pemilik rumah kos. Pada dasarnya sewa-menyewa adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang berakad untuk saling meringankan serta salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan oleh agama.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, peneliti tertarik untuk meneliti mengenai permasalahan tersebut dengan judul “**Implementasi Asas Keadilan dalam Penetapan Harga Sewa kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19. (Studi kasus pada kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru Malang)**”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penetapan harga sewa kamar kos di masa pandemi *covid-19* ?
2. Bagaimana implementasi asas keadilan dalam penetapan harga sewa kamar kos dimasa pandemi *covid-19* ?

C. Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dibahas di atas, maka perlu kiranya masalah yang diteliti harus dibatasi. Pembatasan masalah dalam penelitian ditujukan agar permasalahan tidak terlalu luas sehingga dapat lebih fokus dalam pelaksanaan dan pembahasannya. Dalam penelitian ini, peneliti hanya akan membahas permasalahan yaitu sewa menyewa kamar kos pada masa awal pandemi *ccovid-19*.

D. Tujuan penelitian

1. Untuk mengetahui Bagaimana penetapan harga sewa kamar kos dimasa pandemi *covid-19*.
2. Untuk mengetahui Bagaimana Implementasi asas keadilan terhadap penetapan harga sewa kamar kos dimasa pandemi *covid-19*.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Secara teoritis penelitian ini berguna untuk menambah wawasan ilmu pengetahuan, yaitu mengenai penetapan harga kos bagi penghuni yang tidak menmpati rumah kosnya di masa pandemi *covid-19* yang baik dan sesuai dengan ajaran Islam. Dan juga penelitian ini bisa di gunakan sebagai rujukan bagi penelitian berikutnya maupun masyarakat umum.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini dimaksudkan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada fakultas Syariah Universitas Maulana Malik Ibrahim Malang.

F. Definisi Operasional.

Definisi operasional adalah definisi yang didasarkan pada sifat yang mudah diamati, mempunyai rumusan yang jelas dan pasti serta tidak membingungkan. Definisi operasional merupakan unsur penting dalam penelitian, karena melalui definisi operasional maka seorang peneliti menyusun dan membuat alat ukur data yang tepat dan akurat. Oleh karena itu, untuk memberikan kemudahan dalam proses pengukuran variabel penelitian ini, variabel yang dibahas didefinisikan secara operasional sebagai berikut:

1. Implementasi.

Implementasi adalah tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu individu/pejabat-pejabat atau kelompok-kelompok pemerintah atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan.

2. Asas Keadilan

Asas adalah Sesuatu yang bersifat dasar, pokok dan menjadi landasan dalam berfikir, berpendapat, dan bertindak. Sedangkan Keadilan merupakan kebenaran yang ideal yang mendasar pada moral pada suatu

hal baik benda maupun orang. Pada intinya meletakkan sesuatu pada porsi dan sesuai pada tempatnya.

Asas keadilan merupakan salah satu asas dalam melakukan suatu *Akad*. Dalam asas ini para pihak yang melakukan *Akad* dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua Hak dan kewajibannya. Asas Keadilan pada penelitian ini berdasarkan atas Asas keadilan menurut Syariat Islam.

3. Penetapan

Penetapan adalah proses, cara, perbuatan menetapkan, penentuan untuk menentukan kaidah hukum konkret yang berlaku khusus.

4. harga.

harga adalah jumlah semua nilai yang diberikan oleh pelanggan untuk mendapatkan keuntungan dari memiliki atau menggunakan suatu produk atau jasa.

G. Sistematika Pembahasan

BAB I : PENDAHULUAN, Bab ini merupakan bab pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, Bab ini berisi tentang penelitian terdahulu dan kerangka teori. Dalam kerangka teroi akan membahas mengenai sewa-menyewa dan Asas keadilan.

BAB III : METODE PENELITIAN, Bab ini berisi tentang metode penelitian yang akan digunakan peneliti untuk meneliti mengenai Implementasi Asas Keadilan Dalam Penetapan Harga Sewa Kamar Kos Di Masa Pandemi *Covid-19* pada kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru malang.

BAB IV : HASIL PENELITIAN, Bab ini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai Implementasi Asas Keadilan Dalam Penetapan Harga Sewa Kamar Kos Di Masa Pandemi *Covid-19* pada kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru malang.

BAB V : PENUTUP, Bab ini merupakan penutup yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran-saran.

BAB II

PENELITIAN TERDAHULU DAN KERANGKA TEORI

A. Penelitian Terdahulu.

1. Penelitian yang dilakukan oleh Siti Rukmana Sari fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Metro dengan judul *“Penetapan harga sewa-menyewa jamus al-faruq dalam Perspektif ekonomi Islam (Studi Di Pondok Pesantren Riyadlatul Ulum 39B Bumiharjo Kecamatan Batanghari Lampung Timur)”*. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (field research) yang bersifat deskriptif kualitatif. Sumber data penelitian ini diperoleh dari sumber data primer dan sekunder dengan teknik wawancara dan dokumentasi.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa proses penetapan harga sewa-menyewa Jamus Al-Faruq yang dilakukan belum sesuai dengan Perspektif Ekonomi Islam. Jamus Al-Faruq dalam menetapkan harga sewa masih menggunakan kesepakatan secara lisan belum tertulis sehingga belum menerapkan prinsip ekonomi Islam yaitu prinsip tauhid, keadilan, khilafah, kehendak bebas dan akhlak⁴.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Nita Fortuna Herdinata Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

⁴ Siti Rukmana Sari, *Penetapan harga sewa menyewa jamus al-faruq dalam Perspektif ekonomi Islam (Studi Di Pondok Pesantren Riyadlatul Ulum 39B Bumiharjo Kecamatan Batanghari Lampung Timur)*, (Institut Agama Islam Negeri Metro:2018)

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)*”. Jenis penelitian ini adalah empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer, data sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemahaman para pihak terkait pelaksanaan akad sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lokwaru Malang pada masa pandemi *Covid-19* mengenai bentuk keringanan atau kebijakan baru yang diberikan pihak pemilik kos kepada 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.⁵

3. Penelitian yang dilakukan oleh Diyan Puspitasari Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung dengan judul “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung)*”. Penelitian ini termasuk penelitian *Field Research* (Penelitian Lapangan) yang bersifat deskripsif analisis, diperkaya

⁵ Nita Fortuna Herdinata, “*Implementasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Rumah Kos Kecamatan Lowokwaru Malang)*”. (Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang: 2021)

dengan data kepustakaan. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini dapat dikemukakan bahwa praktik sistem pembayaran perpanjangan sewa kos sebelum jatuh tempo di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Bandar Lampung ialah pada perjanjian awal tidak menyebutkan jumlah besaran persentase yang harus dibayar dan waktu pengosongan kos, namun dalam praktiknya bagi penyewa yang ingin memperpanjang sewa kos diwajibkan membayar uang muka sebesar 30% dari harga pokok dan bagi mereka yang tidak memperpanjang sewa kos diharuskan mengosongkan kamar kos tersebut dua bulan sebelum jatuh tempo. Ketentuan yang diterapkan oleh pemilik kos Graha Putri Nagoya tersebut belum sesuai menurut hukum Islam khususnya pada akad perjanjiannya di mana ketentuan tentang jumlah persentase dan waktu pengosongan kamar kos yang tidak disebutkan diawal perjanjian.⁶

Dari tiga penelitian terdahulu yang telah di paparkan di atas peneliti meneliti terdapat adanya perbedaan dan persamaan dalam penelitian tersebut.

NO	Identitas peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
----	--------------------	-------	-----------	-----------

⁶ Diyan Puspitasari, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung)". (Skripsi Program Sarjana Hukum UIN Raden Intan Lampung, Lampung, 2019)

1.	Siti Rukmana Sari	<i>Penetapan harga sewa-menyewa jamus al-faruq dalam Perspektif ekonomi Islam (Studi Di Pondok Pesantren Riyadlatul Ulum 39B Bumiharjo Kecamatan Batanghari Lampung Timur).</i>	a. Membahas mengenai sewa-menyewa. b. Membahas mengenai penetapan harga.	a. Fokus penelitian pada Sewa-menyewa jamus al-faruq b. Objek penelitian di pondok pesantren riyadlatul ulum lampung timur.
2.	Nita Fortuna Herdinata	<i>Implementasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Rumah</i>	a. Membahas mengenai sewa-menyewa kamar kos b. Sewa-menyewa pada masa Covid-19	a. Fokus penelitian pada bentuk keringanan atau kebijakan baru. b. Menggunakan perspektif Kmpilasi

		<i>Kos Kecamatan Lowokwaru Malang)</i>		Hukum Ekonomi Syariah, tentang kedaan darurat.
3.	Diyan Puspita Sari	<i>Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung)</i>	a. Membahas mengenai sewa-menyewa pada kamar kos	a. Fokus penelitian terletak pada sistem pembayaran sewa kos sebelum jatuh tempo. b. Objek penelitian terletak di rumah kos Graha Putri Nagoya Kecamatan Sukarame

				Bandar lampung.
--	--	--	--	--------------------

B. Kerangka Teori.

1. Asas Keadilan dalam Prinsip Dasar *Mu'amalah*

Secara etimologis, kata asas berasal dari bahasa arab *Al-asasi* yang berarti dasar, basis, dan fondasi. Tinjauan terminologi tentang asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat. Dengan istilah lain, yang memiliki arti yang senada dengan asas adalah prinsip, yaitu dasar atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak dan sebagainya. Mengartikan asas apabila dihubungkan dengan kata hukum adalah kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan berpendapat, terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum.

Sedangkan kata *mu'amalah* berasal dari kata '*aamala- yu'aamilu - Mu'aamalah* semakna dengan *al-muf'alah* (saling berbuat)⁷, atau dapat diartikan sebagai berinteraksi dengannya dalam jual beli atau hal lainnya. Kata *mu'amalah* juga dapat berarti jika kamu *bermu'amalah* dengan seseorang berarti kamu berinteraksi denganya, mempergaulinya, dan

⁷ Eka Sakti Habibullah, Prinsip-Prinsip Muamalah Dalam Islam, *jurnal perbankan syariah*, Vol 2, No 1, (2018):29

bercampurnya denganya. Secara umum *mu'amalah* merupakan ilmu yang mengatur pertukaran harta dan manfaat di antara manusia dengan sarana atau instrumen akad dan kewajiban-kewajibannya.⁸ juga *mu'amalah* diartikan dengan hukum-hukum syariah yang mengatur hubungan antar manusia dalam perkara harta.⁹

Dalam kaitan asas hukum *mu'amalah* dalam Islam ini, terdapat enam asas, yaitu asas kebebasan, asas persamaan atau kesetaraan, asas keadilan, asas kerelaan, asas kejujuran dan kebenaran dan asas tertulis. Disamping itu, terdapat asas utama yang mendasari setiap perbuatan manusia, termasuk perbuatan muamalat, yaitu asas ilahiah atau asas tauhid.¹⁰

1. Asas Ilahiah

Perilaku manusia dalam segala kehidupan tidak dapat lepas dari pertanggung jawaban kepada Allah. Artinya, semua tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan luput dari ketentuan dan harus dipertanggung jawabkan di hadapan Allah SWT.

Dengan demikian, manusia memiliki tanggung jawab dan bahkan mempertanggung jawabkan semua perbutannya. Tanggung jawab itu berkaitan kepada masyarakat, tanggung jawab kepada pihak,

⁸ Muhammad Ustman Syabir, *Al-Madkhal Ila Fiqh Al-Muamalat Al-Maliyah* (kuwait, Darul Nafa`is, 2004) : 11

⁹ Muhammad Ustman Syabir, *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, (Darul Nafa`is, 2007): 12.

¹⁰ Ismail Nawawi. *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*.(Bogor:Ghalia indonesia,2012).hlm.13

tanggung jawab kepada diri sendiri dan tanggung jawab kepada Allah SWT. Akibatnya, manusia tidak boleh berbuat sekehendak hatinya, karena segala perbuatannya akan mendapatkan balasan dari Allah SWT.

2. Asas kebebasan

Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu perjanjian dengan segala bentuknya. Kebebasan di sini bersifat tidak mutlak. Kebebasan dapat digunakan apabila tidak bertentangan dengan syariat Islam, sehingga perjanjian tersebut boleh dilaksanakan. Kebolehan ini dibatasi sampai ada dasar hukum yang melarangnya. Kaidah ini berlaku untuk bidang *mu'amalah*, tetapi tidak berlaku untuk ibadah. Kebolehan di bidang *mu'amalah* ini dapat terlihat dari hadis Rasulullah bahwa "*kamu sekalian adalah lebih mengetahui dengan urusan keduniaanmu*".

3. Asas Persamaan atau Kesetaraan

Manusia dalam melakukan *mu'amalah* selalu berinteraksi dengan orang lain, dalam memenuhi kebutuhan hidupnya dengan melandaskan pada persamaan dan kesetaraan (*al-Musawah*), Kehidupan manusia itu tidak ada yang sempurna dan masing-masing orang mempunyai keistimewaan, sehingga satu sama lain dapat menutupi kekurangan yang lain untuk menuju kesempurnaan. Hal ini

menunjukkan bahwa antara sesama manusia masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan.

4. *Al-Ridha* (Asas kerelaan)

Dalam melakukan perjanjian bisnis, harus dilakukan dengan cara saling suka sama suka, atas dasar kerelaan antara kedua belah pihak, sehingga tidak ada yang merasa terpaksa. dalam melakukan suatu perdagangan hendaklah atas dasar suka sama suka atau sukarela. Tidak dibenarkan bahwa suatu perbuatan *mu'amalah* perdagangan misalnya, dilakukan dengan pemaksaan ataupun penipuan. Jika hal ini terjadi dapat membatalkan perbuatan tersebut. Unsur ini menunjukkan keikhlasan itikad baik dari para pihak.

5. Asas kejujuran dan kebenaran

Dalam perjanjian bisnis kejujuran merupakan hal yang harus dilakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan bisnis. Jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam perjanjian maka akan merusak legalitas perjanjian itu sendiri. Selain itu, jika terdapat ketidakjujuran dalam perikatan, akan menimbulkan Perselisihan antara pihak.

6. Asas tertulis dan kesaksian

Dalam melakukan perjanjian dalam bisnis, untuk menjaga supaya pihak-pihak selalu ingat akan isi perjanjian yang telah disepakat harus ditulis dan perlu adanya saksi.¹¹

7. Asas keadilan

Asas keadilan mengandung makna bahwa, hubungan perdata tidak boleh mengandung unsur-unsur penipuan, penindasan, pengambilan kesempatan pada waktu pihak lain sedang berada dalam kesempitan. Asas ini juga mengandung arti bahwa hasil yang diperoleh harus berimbang dengan usaha atau ikhtiar yang dilakukan oleh seseorang.¹²

Mu'amalah dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan dan menghindari unsur-unsur kezaliman. Segala bentuk *mu'amalah* yang mengandung unsur penindasan tidak dibenarkan. Keadilan adalah menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya dan memberikan sesuatu hanya pada yang berhak, serta memperlakukan sesuatu sesuai posisinya. Implementasi keadilan dalam aktivitas ekonomi berupa aturan prinsip *mu'amalah* yang melarang adanya unsur riba, zalim, *maysir*, *gharar*, objek transaksi yang haram.¹³

¹¹ Ismail Nawawi. *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*. (Bogor:Ghalia indonesia,2012).hlm.17

¹² Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalat*. (jakarta:AMZAH,2010) .hlm.9

¹³ Siti saleha madjid. Prinsip-Prinsip (Asas-Asas) Muamalah, *Jurnal Hukum ekonomi Syariah*. Vol.2, No.1 (2018): 20

Dalam perjanjian bisnis kejujuran merupakan hal yang harus dilakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan bisnis. Jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam perjanjian maka akan merusak legalitas perjanjian itu sendiri. Selain itu, jika terdapat ketidak jujuran dalam perikatan, akan menimbulkan perselisihan di antara pihak.

Keadilan memiliki makna umum dan mempunyai makna khusus, meliputi keadilan dalam bermu' *amalah*, keadilan dalam hukum, keadilan dalam keuangan, dan keadilan dalam hak-hak manusia. Terdapat beberapa istilah untuk mengindikasikan kata, *adl*. Beberapa sinonimnya adalah *qisth*, *istiqamah*, *wasath*, *nasib*, *hissa*, *mizan*. *Adl* berlawanan dengan *jawar* (ketidakadilan). Terdapat beberapa sinonim *jawar* seperti *zulm* (kezaliman), dan *mayl* (kecendrungan), *inhiraf* (penyimpangan). Secara bahasa, kata *adl* diderivasi dari kata *adala*, yang berarti: *pertama*, bertindak lurus, mengubah atau modifikasi; *kedua*, melarikan diri, berpaling dari satu (keburukan) ke perbuatan yang baik; *ketiga*, seimbang atau sama, setara atau cocok, atau menyetarakan; *keempat*, menyeimbangkan, menimbang, menjadi seimbang. Istilah *adl* sebagai kesetaraan atau keseimbangan digunakan dalam arti menyeimbangkan sesuatu dengan yang lain. Makna kata *adl* bisa berarti secara kualitatif maupun kuantitatif. Makna yang pertama merujuk pada prinsip abstrak

kesetaraan yang berarti kesetaraan di hadapan hukum atau kepemilikan hak yang sama.¹⁴

Keadilan sebagaimana yang didefinisikan oleh para ulama fiqh adalah melaksanakan hukum Tuhan, manusia menghukum sesuai dengan syariat agama sebagaimana diwahyukan Allah kepada Nabi-Nya dan Rasul-Nya. Karena itu, mengerjakan keadilan berarti melaksanakan keadilan yang diperintahkan oleh Allah SWT. Keadilan dalam Islam meliputi berbagai aspek kehidupan. Apalagi dalam bidang dan sistem hukumnya. Dengan demikian, konsep keadilan yang merupakan prinsip kedua setelah tauhid meliputi keadilan dalam berbagai hubungan, yaitu hubungan antara individu dengan dirinya sendiri, hubungan antara individu dengan manusia dan masyarakatnya, hubungan antara individu dengan hakim dan yang berperkara serta hubungan-hubungan dengan berbagai pihak yang terkait.

Islam menekankan prinsip keadilan dalam aktivitas ekonomi, karena didasarkan pada komitmen spritual dan konsep persaudaraan universal sesama manusia. Al-Quran secara eksplisit menekankan pentingnya keadilan dan persaudaraan tersebut. Menurut M. Umer Chapra, sebuah masyarakat Islam yang ideal mesti mengaktualisasikan keduanya secara bersamaan, karena keduanya merupakan dua sisi yang sama yang tak bisa dipisahkan. Dengan demikian, kedua tujuan ini sangat

¹⁴ Fauzi al-Mubarak, "Keadilan dalam Perspektif Islam", *Istigna*, Vol. 1 No.2, (2018):116

kuat ke dalam ajaran Islam sehingga realisasinya menjadi komitmen bagi masyarakat Islam.¹⁵

Keadilan Islam juga terpatneri dalam cakupannya, yang meliputi seluruh sisi kehidupan. Manusia, dituntut adil tidak saja dalam berinteraksi dengan sesama manusia, serta makhluk lain. Kegagalan berlaku adil kepada salah satu sisi kehidupannya, hanya membuka jalan luas bagi kesewenang-wenangan kepada aspek kehidupannya yang lain. Islam datang dengan fungsi untuk memperbaiki, membersihkan dan menolong praktik ekonomi. Beberapa praktik yang dianggap merugikan satu pihak, bersifat tidak jelas, adanya unsur paksaan, bersifat berbahaya dan lain sebagainya dibersihkan oleh syariat Islam. Maka ketika ada alur sebuah praktik sesuai dengan maslahat tetap dipertahankan dan ketika ada unsur yang membahayakan dan menyalahi kebaikan maka dihindari bahkan diharamkan.¹⁶

Adapun dasar dari keadilan sosial (masyarakat yang berkeadilan) menurut Sayyid Qutb ada tiga. Pertama, *al-taharrur al-wijdani al-muthlaq*, yakni keadaan di mana setiap individu sebagai bagian dari suatu kelompok tidak merasa tertekan dalam kehidupannya, terutama urusan dalam kegiatan beragama. Kedua, *al-musawah al-insaniyah al-kamilah*,

¹⁵ Dewi Maharani, "Muhammad Yusuf. Implementasi Prinsip-Prinsip Muamalah dalam Transaksi Ekonomi: Alternatif Mewujudkan Aktivitas Ekonomi Halal", *Journal of Syaria Economic Law*, vol 4, No 1(2021):76

¹⁶ Muhammad Ustman Syabir, *Al-Madkhal Ila Fiqh Al-Muamalat Al-Maliyah* (kuwait, Dar Nafa`is, 2004) Hlm. 17

yakni suatu keadaan yang menggambarkan bahwa setiap perorangan mempunyai kedudukan yang sama didepan Allah. Ketiga, *al-takaful al-ijtima'i al-wathiq*, yakni keadaan dimana setiap individu dijamin kebebasannya untuk melakukan apapun yang dikehendaki, dengan dibatasi oleh hak dan kepentingan anggota masyarakat lain. Menurut Ahmad Amin, suatu keadilan dapat dicapai jika berpegang teguh pada prinsip-prinsip utama keadilan, yaitu: Pertama, tidak adanya perlakuan berat sebelah. Kedua, yang dijadikan dasar hukum adalah tujuan mengenai apa yang dilakukan, bukan mengenai proses hukumnya. Ketiga, memandang suatu permasalahan dari berbagai aspek.¹⁷

Menurut hasil kajian M. Quraish Shihab, paling tidak ada empat makna keadilan. Berikut akan dijelaskan empat makna keadilan dalam al-Qur'an tersebut yaitu;¹⁸

a. Adil dalam arti “sama”

Persamaan yang dimaksud adalah “persamaan dalam memperoleh hak”, pengertian ini yang paling banyak terdapat di dalam al-Qur'an, Misalnya ditegaskan dalam QS al-Nisa'/4: 58;

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ

¹⁷ Harisah, Kutsiyatur Rahmah, yenny Susilawati, "Konsep Islam Tentang Keadilan Dalam Muamalah", *Syar'ie*, Vol.3 No.2,(2020):177

¹⁸ Akhmad bazith, "Keadilan dalam Perspektif al-qur'an (kajian tafsir maudui)", *jurnal ilmiah Islamic resources*, Vol. 16 No.1,(2019):9

اللَّهُ نَعِيمًا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ جَانٌّ سَمِيعًا بَصِيرًا.

Terjemahnya: “*Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha mendengar lagi Maha Melihat.*”

b. Adil dalam arti “seimbang”

Pengertian ini ditemukan di dalam QS al-Ma idah/5: 95 dan QS al-Infitar/82: 7. M. Quraish Shihab menjelaskan bahwa keseimbangan yang dimaksud ditemukan pada suatu kelompok yang di dalamnya terdapat beragam bagian yang menuju satu tujuan tertentu, selama syarat dan kadar tertentu terpenuhi oleh setiap bagian. Dengan terhimpunnya syarat ini, kelompok itu dapat bertahan dan berjalan memenuhi tujuan kehadirannya.¹⁹ Sebagai contoh ayat yang terkait dengan makna ini adalah QS al-Infitār/82: 6-7;

يَا أَيُّهَا الْإِنْسَانُ مَا غَرَّبَكَ بِرَبِّكَ الْكَرِيمِ (6) الَّذِي خَلَقَكَ فَسَوَّاكَ فَعَدَلَكَ (7)

Terjemahnya : “*Hai manusia, apakah yang telah memperdayakan kamu (berbuat durhaka) terhadap Tuhanmu Yang Maha Pemurah. Yang telah*

¹⁹ Akhmad bazith, “Keadilan dalam Perspektif al-qur’an (kajian tafsir maudui)”, *jurnal ilmiah Islamic resources*, Vol. 16 No.1,(2019):10

menciptakan kamu lalu menyempurnakan kejadianmu dan menjadikan (susunan tubuh) mu seimbang.”

Konsep keadilan dalam ayat ini diartikan membuat seimbang, karena ayat tersebut menginformasikan kepada manusia bahwa tubuhnya itu secara keseluruhan disusun menurut prinsip-prinsip keseimbangan. Dalam hal ini dapat dirumuskan bahwa seandainya ada salah satu anggota tubuh manusia berlebih atau berkurang dari kadar atau syarat yang seharusnya, maka pasti akan terjadi ketidak seimbangan (keadilan).

- c. Adil dalam arti “perhatian terhadap hak-hak individu dan memberikan hak-hak itu kepada pemiliknya.”

Pengertian adil dalam kategori ini adalah “menempatkan sesuatu pada tempatnya”, atau “memberi pihak lain haknya melalui jalan yang terdekat. Lawannya adalah “kezaliman”, dalam arti pelanggaran terhadap hak-hak pihak lain. Dengan demikian, menyirami tumbuhan adalah keadilan dan menyirami duri adalah lawannya. Pengertian keadilan seperti ini, pada gilirannya akan melahirkan konsep tentang “keadilan sosial” (*social justice*). Keadilan sosial terkait dengan beramal sosial, dalam hal ini kelanjutan dari bersikap adil dalam bentuk berbuat kebaikan. Oleh karena itu, berbuat adil menjadi standar minimal bagi perilaku manusia.²⁰

²⁰ Akhmad bazith, “Keadilan dalam Perspektif al-qur’an (kajian tafsir maudui)”, jurnal ilmiah Islamic resources, Vol. 16 No.1,(2019):11

Dalam setiap khutbah Jum'at, para khatib diwajibkan memberi peringatan kepada umat tentang keimanan, ketakwaan, serta “berlaku adil”, dan berbuat kebaikan. Dalam QS al-Nahl/16: 90, Allah swt. menyatakan:

إِنَّ لِلَّهِ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَاءِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ
ع يَعِظُكُم لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ

Terjemahnya :”*Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran.*”

Perbuatan keji, kemungkaran (melanggar hukum dan aturan), serta permusuhan itu dilarang menurut ayat tersebut, karena berakibat merugikan orang lain dan diri sendiri. Keduanya merupakan kezaliman terhadap orang lain dan diri sendiri, dan keduanya juga berarti ketidakadilan. Dengan demikian lawan dari keadilan adalah kezaliman. Oleh karena itu, dapat dirumuskan bahwa keadilan adalah nilai dasar yang berlaku dalam kehidupan sosial. Dengan kata lain bahwa, nilai keadilan merupakan pusat interaksi antar manusia.

d. Adil dalam arti “dinisbatkan kepada Ilahi”

Pengertian adil di sini bermakna “memelihara kewajaran atas berlanjutnya eksistensi, tidak mencegah kelanjutan eksistensi dan

perolehan rahmat sewaktu terdapat banyak kemungkinan untuk itu.” Semua wujud tidak memiliki hak atas Allah, keadilan Ilahi pada dasarnya merupakan rahmat dan kebaikan-Nya. Keadilan-Nya mengandung konsekuensi bahwa rahmat Allah swt. tidak tertahan untuk diperoleh sejauh makhluk itu dapat meraihnya.²¹

Adil dalam pengertian seperti yang dirumuskan di atas, dapat dipahami dari sifat Allah sebagai Maha Adil, yakni “Allah *al-‘Adl*” dan “Allahu *al-Muqsit*”. Dan sifat Allah yang paling hakiki adalah “Adil”. Dalam hal ini, M. Quraish Shihab menegaskan bahwa manusia yang bermaksud meneladani sifat Allah ini, setelah meyakini keadilan Allah, dituntut untuk menegakkan keadilan walau terhadap keluarga, ibu, bapak, dan dirinya.

Keadilan pertama yang dituntut adalah dari dirinya dan terhadap dirinya sendiri, yaitu dengan jalan meletakkan syahwat dan amarahnya sebagai tawanan yang harus mengikuti perintah akal dan agama, bukan menjadikannya tuan yang mengarahkan akal dan tuntunan agama. Karena jika demikian, ia justru tidak berlaku adil, yakni menempatkan sesuatu pada tempatnya yang wajar.²²

2. *Ijarah* (Sewa-menyewa)

²¹ Akhmad bazith, “Keadilan dalam Perspektif al-qur’an (kajian tafsir maudui)”, jurnal ilmiah Islamic resources, Vol. 16 No.1,(2019):12

²² Akhmad bazith, “Keadilan dalam Perspektif al-qur’an (kajian tafsir maudui)”, jurnal ilmiah Islamic resources, Vol. 16 No.1,(2019):9

a. pengertian *ijarah* (Sewa-menyewa)

Menurut bahasa, *Ijârah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti “upah” atau “ganti” atau “imbalan”. Karena itu lafaz *Ijârah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan suatu kegiatan, atau upah karena melakukan sesuatu aktivitas. Dalam arti luas, *Ijarah* dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. *Ijârah* secara terminologis adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah yang berupa barang dalam waktu tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam waktu tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula.²³ Sedangkan menurut Wahbah Zuhaily menjelaskan bahwa *ijarah* menurut bahasa *bai' al-manfaah*, yang berarti jual-beli manfaat.²⁴

Berdasarkan beberapa pengertian atas dapat disimpulkan sewa-menyewa adalah memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerimanya, di mana orang yang menerima barang itu harus

²³ Ajeng Maratus Solihah, Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa dalam Perspektif Hukum Islam, *Jurnal Az Zarfah* Vol. 6 No.1, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014). h.106

²⁴ Wahbah Zuhaily, *al-Fiqh al-Islami wa Adilatu*, Juz 4, (Libanon: Dar al-Fikr, 1984), hlm. 73

memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat tertentu.

b. Dasar hukum *ijarah* (Sewa-menyewa)

Ajaran Islam pada prinsipnya sangat memperhatikan kebutuhan manusia yang telah menjadi fitrahnya saling ketergantungan antara satu dengan yang lainnya. Saling membutuhkan untuk kelangsungan hidupnya maka diperlukan adanya aturan yang dapat memberikan rasa keamanan, kelestarian dan ketentraman dalam kehidupan bermasyarakat termasuk hubungan timbal balik antar sesama. Sebagaimana dalam dasar hukum sewa-menyewa, yaitu:

1) Al-Qur'an²⁵

QS. Al-Qasas (28): 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ صَلَّى إِنَّ حَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِي الْأَمِينُ

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”

²⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), h. 246

Ayat di atas dijadikan sebagai landasan dalam hal memperkerjakan seseorang, memberi upah maupun sewa-menyewa.

2) Hadits

Hadis adalah segala sesuatu yang diberitakan dari Nabi SAW, baik berupa sabda, perbuatan, *taqrir*, sifat-sifat maupun hal *Ihwal* Nabi. Hadis adalah sumber kedua setelah Al- Qur'an, dalam Hadis juga menyebutkan mengenai perihal yang berhubungan dengan dasar-dasar hukum Islam yang dijadikan pedoman dalam berkegiatan bermu'amalah yang salah satunya sewa-menyewa manfaat atau *Ijarah* (*Sewa-menyewa*) diantaranya sebagai berikut ini:

a) Hadis Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa'i dari Sa'd

Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ لَسَوَا قِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ إهْمْنَا فَتَنَّا نَا رَسُولُ
اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِدَهَبٍ وَأَفِضَةٍ

Artinya: “Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air, maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang).”

3) Ijma'

Ijma' merupakan suatu kesepakatan para mujtahid umat Muhammad SAW. Para ulama telah sepakat tentang kebolehan melakukan akad sewa-menyewa. Para ulama sepakat bahwa *Ijarah* (Sewa-menyewa) itu dibolehkan dan tidak ada seorang ulama pun yang membantah ijma'(Kesepakatan) ini. Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyariatkan *Ijarah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *Ijarah*. Jadi, berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah (hadis) dan Ijma' tersebut di atas dapat ditegaskan bahwa hukum *Ijarah* atau sewa-menyewa boleh dilakukan dalam Islam jika kegiatan tersebut sesuai dengan syara'.²⁶

c. Rukun dan syarat *ijarah* (Sewa-menyewa)

Dalam melaksanakan sewa-menyewa terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang melaksanakan akad sewa-menyewa. Rukun dan syarat tersebut harus dipenuhi agar sah dalam melakukan sewa-menyewa dan tidak ada yang dirugikan selama pelaksanaan sewa-menyewa berlangsung. Rukun dan syarat sewa-menyewa tersebut meliputi :

1) Rukun *Ijarah* (Sewa-menyewa)

²⁶ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenada media Group, 2019), h. 6.

Rukun Akad *Ijarah* (Sewa-Menyewa) bersifat umum adalah: dua pihak yang berakad (mu'jir dan musta'jir atau mu'jir dan ajir), al-ma'qud alaih (mahal al-manfaat/tempat terjadinya manfaat), manfaat (manfaat barang atau jasa seseorang), ujarah (imbalan atas jasa), shighat (pernyataan penawaran dan penerimaan/*ijab wa al-qabul*).

Demikian juga hal yang hampir sama dijelaskan oleh jumhur ulama bahwa rukun akad *ijarah* adalah: dua pihak yang berakad, pernyataan persetujuan (penawaran dan penerimaan, ujarah, manfaat. Jumhur ulama tidak menyatakan bahwa barang yang disewa atau tenaga kerja yang menjual jasanya sebagai rukun akad *ijarah*.²⁷ Dari data di atas dapat disimpulkan bahwa²⁸:

- a. *Musta'jir* (penyewa), yaitu pihak yang menyewa barang.
- b. *Mu'jir* (penerima sewa), yaitu pihak yang menyewakan barang.
- c. Manfaat adalah imbalan yang diterima oleh mu'jir karena penggunaan barang sewa.
- d. *Ujarah* adalah imbalan yang diterima oleh mu'jir.
- e. *Akad ijarah* adalah pernyataan penawaran (*ijarah*) dan penerimaan (qabul) oleh mu'jir dan musta'jir.

²⁷ Wahbah al-Zuhaili, al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu, (Damaskus: Dar al-Fikr 1984) hlm.3803

²⁸ Jamaluddin. Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam. *Kajian Ekonomi Syariah I*, Vol.I No.1,(2019):26

- f. Mahal al-Manfaat adalah barang swa (tidak termasuk rukun akad *ijarah*, meskipun Ibn Qoyyim memasukkannya sebagai rukun).

2) Syarat *ijarah* (Sewa-menyewa)

Sebagai sebuah transaksi umum, *Ijarah* (Sewa-menyewa) baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya²⁹. Adapun syarat syarat akad *Ijarah* (Sewa-menyewa) sebagai berikut:

- a) Disyaratkan pada Aqid (*mu'jir* dan *musta'jir*) adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.³⁰

Bagi Aqid (orang yang berakad *Ijarah* (Sewa-menyewa)) juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

- b) Disyaratkan pada *Shighat* (ijab kabul) adalah :
1. *Akad* (perjanjian) harus dilakukan sebelum barang yang disewa itu di pergunakan atau dimanfaatkan.
 2. *Ijab qabul* itu tidak disangkut pautkan dengan urusan lain yakni antara penyewa dan yang menyewakan.

²⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gramedia Pratama, 2007), h.231-232

³⁰ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gramedia Pratama, 2007), h.231-232

3. Dalam Akad atau *ijab qabul* harus ditentukan waktu sewanya, apakah seminggu atau sebulan atau setahun, dan seterusnya.
 4. *Shighat*, disyaratkan berkesesuaian dan menyatunya majelis akad. Maka akad *Ijarah* (Sewa-menyewa) tidak sah apabila antara *ijab* dan *qabul* tidak berkesesuaian, seperti tidak berkesesuaian antara objek akad atau batas waktu.³¹
- c) Disyaratkan pada *ma' uqūd alaih* (benda yang disewakan) adalah:
1. Objek yang disewakan harus dapat dimanfaatkan kegunaannya.
 2. Barang yang disewakan harus diketahui jenis, kadar dan sifatnya.
 3. Barang yang disewakan disyaratkan kekal *ain* (zat)-nya hingga waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian dalam akad.
 4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
 5. Objek yang disewakan dapat diserahkan baik manfaat maupun bendanya.

³¹ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 155.

6. Diketahui jelas ukuran dan batas waktu *Ijarah* (Sewa-menyewa) oleh kedua belah pihak agar terhindar dari peselisihan.
 7. Benda dan Manfaat dari objek yang disewakan harus sesuatu yang diperbolehkan agama (*mutaqawimmah*).
 8. Perbuatan yang diupahkan bukan perbuatan yang *fardhu* atau diwajibkan kepada *mu'jir* (penyewa), seperti shalat, puasa, haji, *imamah* sholat, azan dan *Iqamah*.³²
- d) Disyaratkan pada *ujrah* (upah) adalah:
1. Upah atau imbalan berupa benda yang diketahui yang dibolehkan memanfaatkannya (*Mal Mutaqawwim*).
 2. Upah atau imbalan tidak disyaratkan dari jenis yang diakadkan. Misalnya sewa rumah dengan sebuah rumah. Upah mengerjakan sawah dengan sebidang sawah. Syarat seperti ini sama dengan riba.
 3. Bisa membawa manfaat yang jelas. Seperti menempati rumah, melayani seseorang mengajarkan suatu ilmu, dan lain sebagainya.³³
 4. Tidak berkurang nilainya berupa harta tetap yang dapat diketahui.

³² Rozalinda, *Fikih Syariah Ekonomi (Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah)* (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2016), h. 132.

³³ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h.154-155

5. *Flexibility* (Kelenturan) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

d. Berakhirnya akad *ijarah* (Sewa-menyewa)

Ijarah (Sewa-menyewa) adalah jenis akad *lazim*, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *Ijarah* (Sewa-menyewa) merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*.

Ijarah (Sewa-menyewa) akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal sebagai berikut:

- 1) Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
- 2) Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya.
- 3) Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.
- 4) Terpenuhnya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
- 5) Menurut Hanafiyah, boleh *fasakh ijarah* dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.³⁴

³⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 122.

3. Penetapan Harga Sewa

a. Pengertian Penetapan Harga.

Secara umum, *price* (harga) dalam arti sempit adalah jumlah yang ditagihkan atas suatu produk atau jasa. Dalam arti luas, harga adalah jumlah semua nilai yang diberikan oleh pelanggan untuk mendapatkan keuntungan dari memiliki atau menggunakan suatu produk atau jasa.³⁵ Harga juga dapat dikatakan sebagai nilai tukar yang dapat disamakan dengan uang atau barang lain untuk manfaat yang diperoleh dari suatu barang atau jasa bagi seseorang atau kelompok pada waktu dan tempat tertentu.

Harga dalam bahasa Inggris dikenal dengan *price* sedangkan dalam bahasa Arab berasal dari kata *tsaman* atau *si'ru* yakni nilai sesuatu dan harga yang terjadi atas dasar suka sama suka pemakaian kata *tsaman* lebih umum dari pada *qimah* yang menunjukkan harga riil yang telah disepakati. Sedangkan *si'ru* adalah harga ditetapkan untuk barang dagangan. Harga adalah perwujudan nilai atau barang atau jasa dalam satuan uang.³⁶

b. Faktor-faktor penetapan harga.

³⁵ Veithzal Rivai Zainal et. al, *Islamic Marketing Management: Mengembangkan Bisnis dengan Hijrah ke Pemasaran Islami Mengikuti Praktik Rasulullah Saw*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2017), h.423

³⁶ Rozalinda, *Ekonomi Islam: Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi*, (Depok: Raja Grafindo Persada, 2016), h.154

Kotler dan Keller: keputusan penetapan harga sebuah perusahaan dipengaruhi baik dari faktor internal maupun dari faktor eksternal, yaitu:³⁷

- 1) Faktor internal yang mempengaruhi penetapan harga meliputi:
 - a) Tujuan perusahaan
 - b) Strategi bauran pemasaran
 - c) Biaya
 - d) Pertimbangan organisasi .
- 2) Faktor eksternal yang mempengaruhi keputusan penetapan harga meliputi:
 - a) Pasar dan permintaan
 - b) Biaya, harga, dan penawaran pesaing
 - c) Keadaan perekonomian

c. Fungsi Utama Penetapan Harga

Adapun beberapa fungsi utama harga sebagai berikut:³⁸

- 1) Menarik minat belanja harga yang terlalu mahal akan mengakibatkan pelanggan berpaling kepada pesaing, sebaliknya harga yang terlalu murah mengakibatkan tipisnya

³⁷ Jessica C. Moray, D.P.E. Saerang, T. Runtu, Penetapan Harga Jual Dengan Cost Plus Pricing Menggunakan Pendekatan Full Costing Pada Ud Gladys Bakery, *Jurnal EMBA Vol.2 No.2*, (Universitas Sam Ratulangi Manado: Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Jurusan Akuntansi, 2014), h. 1275

³⁸ Jessica C. Moray, D.P.E. Saerang, T. Runtu, Penetapan Harga Jual Dengan Cost Plus Pricing Menggunakan Pendekatan Full Costing Pada Ud Gladys Bakery, *Jurnal EMBA Vol.2 No.2*, (Universitas Sam Ratulangi Manado: Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Jurusan Akuntansi, 2014), h. 1275

keuntungan sehingga peritel belum tentu mampu menutupi biaya-biaya yang timbul dalam menjalankan bisnisnya.

- 2) Menetapkan target pasar misalnya, peritel yang menasar kelas menengah ke atas tidak terlalu mengandalkan harga sebagai alat untuk menarik pelanggannya karena mereka membutuhkan margin yang relatif besar untuk menutupi biaya pelayanan yang lebih baik.
- 3) Membentuk margin melalui penetapan harga yang tepat, peritel akan mampu menjual lebih banyak sehingga mendapatkan margin yang lebih baik.
- 4) Membentuk citra sebagian besar masyarakat memiliki anggapan bahwa di mana harga yang rendah dianggap sebagai pertanda kualitas yang rendah dan sebaliknya. Memenangkan kompetisi Sebagian besar peritel sering menggunakan harga untuk membentuk persepsi “termurah” terutama jika mereka berada di lokasi tingkat persaingan ketat.

d. Tujuan penetapan harga.

Semakin jelas tujuan yang ditetapkan maka akan semakin mudah dalam menetapkan harga. Ada lima tujuan dalam penetapan harga yaitu sebagai berikut:³⁹

³⁹ Veithzal Rivai Zainal et. al, *Islamic Marketing Management: Mengembangkan Bisnis dengan Hijrah ke Pemasaran Islami Mengikuti Praktik Rasulullah Saw*, (Jakarta:Bumi Aksara, 2017), h. 449

1) Kelangsungan hidup

Kelangsungan hidup merupakan tujuan jangka pendek sedangkan untuk mencapai tujuan jangka panjang pelaku bisnis tersebut harus belajar menambah nilai.

2) Laba maksimal sekarang

Pelaku usaha memperkirakan permintaan serta pengeluaran biaya dihubungkan dengan harga yang akan mendatangkan laba atau arus kas. Untuk mencapai tujuan tersebut pelaku usaha harus mengetahui fungsi biaya dan permintaannya meskipun dalam praktiknya kedua hal tersebut sukar untuk dilaksanakan.

3) Pangsa pasar maksimal

Pelaku usaha menetapkan harga yang paling rendah dengan berasumsi bahwa pasar tersebut peka terhadap harga.

4) Penguasaan pasar secara maksimal

Pelaku usaha yang memperkenalkan teknologi baru lebih menyukai penetapan harga yang tinggi untuk menguasai pasar.

5) Kepemimpinan mutu produk

Dalam menetapkan tujuan penetapan harga banyak merk atau produk yang berusaha keras untuk menjadi suatu produk atau jasa yang memiliki ciri tingkat tinggi dalam hal mutu, selera dan status yang dapat dirasakan serta memiliki

harga cukup tinggi yang masih berada dalam jangkauan konsumen.

e. Metode penetapan harga.

1) Metode Penetapan Harga Berbasis Permintaan

Metode Penetapan Harga Berbasis Permintaan adalah suatu metode yang menekankan pada faktor-faktor yang dapat memengaruhi selera dan preferensi pelanggan daripada faktor lain seperti biaya, laba dan persaingan.

2) Metode Penetapan Harga Berbasis Biaya⁴⁰

Metode Penetapan Harga Berbasis Biaya adalah suatu metode yang menekankan pada faktor penawaran atau biaya bukan pada aspek permintaan.

3) Metode Penetapan Harga Berbasis Laba

Metode Penetapan Harga Berbasis Laba adalah metode yang berusaha menyeimbangkan pendapatan dan biaya dalam penetapan harga.

4) Metode Penetapan Harga Berbasis Persaingan

Metode Penetapan Harga Berbasis Persaingan adalah metode yang mempertimbangkan perilaku pesaing dalam penetapan harga.

⁴⁰ Veithzal Rivai Zainal et. al, *Islamic Marketing Management: Mengembangkan Bisnis dengan Hijrah ke Pemasaran Islami Mengikuti Praktik Rasulullah Saw*, (Jakarta:Bumi Aksara, 2017), h.450

BAB III

METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian empiris yang data dan informasinya diperoleh langsung dari kegiatan lapangan.⁴¹ Dalam hal ini peneliti meneliti secara langsung ke rumah kos untuk memperoleh data mengenai Implementasi Asas Keadilan dalam Penetapan Harga Sewa Kamar Kos di Masa Pandemi *Covid-19* pada Kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru Malang.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis merupakan pendekatan dengan sesuatu kenyataan hukum di masyarakat untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di masyarakat. Dalam hal ini peneliti melakukan penelitian yang difokuskan dengan menerapkan sesuatu kejadian yang terjadi secara nyata sesuai yang terjadi di kos Elyza Wisma Putri.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi yang strategis harus menjadi pertimbangan utama dalam melakukan suatu penelitian. Lokasi yang strategis dapat memudahkan peneliti untuk melakukan suatu penelitian sehingga Penelitian ini

⁴¹ Susiadi, *Metode Penelitian* (Lampung: Pusat penelitian dan penerbitan LP2M Insitut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015), h.9.

dilaksanakan di kos Elyza Wisma Putri Jl.Sunan Muria IV B1/15, Dinoyo, Kec.Lowokwaru kota Malang.

4. Jenis dan sumber data

Data adalah segala keterangan (informasi) mengenai semua hal yang berkaitan dengan tujuan penelitian. Dengan demikian, tidak semua informasi atau keterangan merupakan data penelitian. Data hanyalah sebagian saja dari informasi, yakni hanya hal-hal yang berkaitan dengan penelitian. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

- a. Sumber Data primer, yaitu sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.⁴² Data primer yang diperoleh dalam penelitian ini bersumber dari pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan penetapan harga sewa kamar kos di masa pandemi *covid-19* pada kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru Malang. Data ini diperoleh peneliti melalui proses wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan pihak yang bersangkutan. Objek nantinya akan diperoleh melalui wawancara dengan pemilik dan penyewa kos Elyza Wisma Putri.
- b. Sumber Data sekunder, yaitu sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data.⁴³ dalam penelitian ini data sekunder dapat diperoleh dari beberapa sumber seperti Al-

⁴² Sugiono, *metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017),h. 225

⁴³ Sugiono, *metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017),h. 225

Quran, Hadits, buku, kitab-kitab fiqh, skripsi, jurnal, makalah dan literatur-literatur lainnya.

5. Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, untuk memperoleh data yang valid penyusun menggunakan metode penelitian kualitatif dengan menggunakan beberapa teknik dalam pengumpulan datanya, adapun teknik tersebut adalah

a. Observasi

Observasi merupakan suatu proses kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis, dua yang terpenting adalah proses-proses pengamatan dan ingatan.⁴⁴ Kegiatan observasi meliputi melakukan pencatatan secara sistematis kejadian-kejadian, perilaku, objek-objek yang dilihat dan hal-hal yang diperlukan dalam mendukung penelitian yang sedang dilakukan. Pada tahap awal observasi dilakukan secara umum, penelitian mengumpulkan data atau informasi sebanyak mungkin. Observasi dilakukan dengan cara pengamatan langsung pada fenomena yang terjadi di kos Elyza Wisma Putri.

b. Wawancara.

Metode wawancara adalah percakapan yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan

⁴⁴ Sugiono, *metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), h. 145

yang diwawancarai yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.⁴⁵

Wawancara dilakukan kepada beberapa informan. Mereka meliputi

:

No	Nama	Keterangan
1.	Fatimah.	Pemilik Kos
2.	Riza Lailatun N.	Penghuni Kos
3.	Nanda.	Penghuni kos
4.	Vety Anggriani.	Penghuni kos
5.	Zulfi Fazria.	Penghuni kos
6.	Nur Aini.	Penghuni kos
7.	Dita.	Penghuni kos
8.	Della Aditya R..	Penghuni kos
9.	Vero.	Penghuni kos
10.	Rosita.	Penghuni kos

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik Dokumentasi merupakan suatu cara untuk mendapatkan data dengan cara berdasarkan catatan dan mencari data mengenai hal-hal berupa catatan, transkrip, buku, dan foto. Sementara pelaksanaan metode penelitian dokumentasi, yakni menyelidiki dokumen seperti catatan dari pemilik dan penyewa, arsip, foto, buku dan lain sebagainya yang diambil dari para

⁴⁵ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009),h. 186

penyewa dan pemilik kamar kos Elyza Wisma Putri. Tujuan peneliti dalam melakukan metode dokumentasi ialah sebagai bukti penelitian dalam mencari data dan untuk keperluan penelitian.

6. Metode Pengolahan Data

Dalam menganalisa data dilakukan dengan analisis secara kualitatif, yaitu dengan cara menganalisis data menggunakan sumber informasi yang relevan untuk melengkapi data yang penulis inginkan. Bentuk analisis kualitatif menggunakan kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.⁴⁶ Dalam penelitian ini diuraikan kata-kata tertulis yang menggambarkan serta menganalisis tentang Implementasi asas keadilan dalam penetapan harga sewa kamar kos di masa pandemi *covid-19* pada kos Elyza.

Untuk mempermudah pemahaman, maka penulis sebagai peneliti menyusun sistematika penelitian dengan beberapa tahap-tahap, antara lain⁴⁷

a. *Editing* (Pemeriksaan Data)

Editing merupakan proses di mana peneliti meneliti data - data yang sudah diperoleh, terutama dari kelengkapan jawaban, keterbacaan tulisan, kejelasan makna, kesesuaian dan relevansinya

⁴⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandar Lampung:Citra Aditya Bakti, 2004), h. 126

⁴⁷ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009),h.104-105

dengan data yang lain. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan proses *editing* terhadap hasil wawancara terhadap narasumber yaitu pemilik kamar kos dan penyewa kamar kos.

b. *Classifying* (Klasifikasi)

Classifying adalah proses pengelompokan semua data baik yang berasal dari hasil wawancara dengan subyek penelitian, pengamatan dan pencatatan langsung di kos Elyza Wisma Putri. Seluruh data tersebut dibaca dan ditelaah secara mendalam, kemudian digolongkan sesuai kebutuhan. Hal ini dilakukan agar data yang telah diperoleh menjadi mudah dipahami.

c. *Verifying* (Verifikasi)

Verifying adalah proses memeriksa data dan informasi yang telah didapat dari lapangan agar validitas data dapat diakui dan digunakan dalam penelitian. Selanjutnya adalah dengan mengkonfirmasi ulang dengan menyerahkan data yang didapat kepada subyek penelitian, dalam hal ini pemilik dan penyewa kamar kos di kos Elyza Wisma Putri. Hal ini dilakukan untuk menjamin data yang didapat adalah benar-benar valid dan tidak ada manipulasi.

d. *Analysing* (Analisis)

Analisis data adalah proses mengelola aturan data, mengaturnya ke dalam pola klasifikasi dan deskripsi dasar dari data yang diperoleh. Setelah mengumpulkan data dari lapangan dengan menggunakan metode pengumpulan data, maka penulis akan mengelola dan menganalisis data tersebut dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan mengolah data, mengorganisasi data dan memilihnya sebagai satuan yang dapat dikelola, mensintesisnya, mencari dan menemukan apa yang ingin disampaikan kepada orang lain.

e. *Concluding* (Pembuatan kesimpulan)

Concluding merupakan langkah akhir dalam proses pengolahan data. Kesimpulan inilah yang nantinya akan menjadi sebuah data terkait dengan objek penelitian peneliti.

BAB IV

PAPARAN DAN ANALISIS DATA

A. HASIL PENELITIAN / PAPARAN DATA KOS ELYZA WISMA PUTRI

Kos elyza wisma putri, terletak di Jl. Sunan Muria IV No.15, Dinoyo, Kec. Lowokwaru, kota Malang. kos ini didirikan untuk para mahasiswi, khususnya mahasiswi Universitas Islam Negeri Malang yang membutuhkan tempat tinggal sementara selama menempuh pendidikan di Universitas Islam Negeri Malang. rumah kos ini didirikan pada tahun 2013 oleh sepasang suami istri yaitu Bapak Hadi dan Ibu Fatimah.

Kos Elyza Wisma Putri menjadi salah satu tempat kos yang cukup ramai karena berada di tempat yang cukup strategis. rumah kos ini didirikan khusus untuk mahasiswa putri, karena menurut pemilik rumah kos bahwa mahasiswi putri lebih mudah diatur. Pemilik kos memilih berbisnis kamar kos dari pada bisnis lain, karena rumah tersebut sangat dekat dengan lembaga pendidikan yaitu kampus Universitas Islam Negeri Malang. Seperti yang diungkapkan oleh Ibu Fatimah (Pemilik kos Elyza wisma Putri) sebagai berikut :

“Saya menjalani bisnis ini sudah lumayan lama mbak, sekitar tahun 2013. Kebetulan waktu itu ada rumah dijual, terus saya tertarik karena menurut saya tempatnya sangat strategis untuk dibuat bisnis rumah kos. Biasanya mahasiswa kan cari kosnya yang dekat dengan kampus, dan rumah yang dijual

itu berada di belakang kampus jadi saya memutuskan untuk membeli rumah tersebut dan menjadikannya sebagai rumah kos untuk mahasiswa⁴⁸

Kos elyza wisma putri telah berdiri semenjak tahun 2013. Seiring dengan perkembangan lembaga pendidikan tersebut permintaan sewa kamar kos semakin banyak, maka pemilik kos berinisiatif untuk mengembangkan bisnis ini dengan cara menambah fasilitas pendukung sebagai upaya pengembangan bisnis sewa - menyewa rumah kos ini.

Satu kamar kos elyza wisma putri bisa ditempati oleh 1-2 orang karena kos elyza termasuk kos yang memiliki kamar yang cukup luas. Rumah kos elyza wisma putri merupakan rumah kos yang cukup luas yang memiliki 14 kamar tidur dan 3 kamar mandi di setiap lantainya. terdapat 7 kamar di lantai 1 dan 7 kamar di lantai 2. dan di lantai 3 terdapat halaman yang cukup luas yang bisa digunakan para penyewa untuk menjemur pakaian. Dan satu dapur di lantai 1. Seperti yang diungkapkan oleh ibu fatimah (Pemilik kos Elyza Wisma Putri) sebagai berikut :

“ Totalnya ada 14 kamar, 7 di lantai 1 dan 7 di lantai 2. Satu kamar bisa diisi satu atau dua orang. Di setiap lantai ada 3 kamar mandinya dan di lantai 3 itu untuk anak-anak menjemur pakaian. Untuk dapurnya ada di lantai 1 ”⁴⁹

⁴⁸ Fatimah, wawancara (Malang, 3 Juli 2021)

⁴⁹ Fatimah, wawancara (Malang, 3 Juli 2021)

B. ANALISIS DATA

1. Praktek Sewa - Menyewa Dan Penetapan Harga Kamar Kos Elyza Wisma Putri Pada Masa Pandemi Covid-19.

Sewa-menyewa adalah memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerimanya, di mana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat tertentu.

Seperti yang terjadi di kos Elyza Wisma Putri, di mana sewa-menyewa ini merupakan sewa-menyewa antara pemilik kos dan penyewa kos yang mana pemilik kos memberikan benda yang berupa kamar kos dan penyewa memberikan imbalan berupa uang sewa sebagai imbalan atas penggunaan manfaat kamar kos tersebut.

Dalam melaksanakan sewa-menyewa terdapat rukun dan syarat, yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang melaksanakan akad sewa-menyewa. Rukun dan syarat tersebut harus dipenuhi agar sah dalam melakukan sewa-menyewa dan tidak ada yang dirugikan selama pelaksanaan sewa-menyewa berlangsung. Sehingga akan timbul hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Sebagaimana yang biasa terjadi di dalam sewa-menyewa kamar kos di Kos Elyza wisma putri, dalam rangka memenuhi dan menambah penghasilan, mereka melakukan suatu transaksi pemanfaatan suatu rumah atau tempat tinggal yang digunakan sebagai tempat penginapan

melalui transaksi sewa-menyewa. Dan rukun – rukun *ijarah* dapat di jabarkan sebagai berikut:⁵⁰

- a. *Musta'jir* (penyewa), yaitu pihak yang menyewa barang. Dalam penelitian ini yang bertindak sebagai *Musta'jir* para penyewa kamar kos Elyza Wisma Putri.
- b. *Mu'jir* (penerima sewa), yaitu pihak yang menyewakan barang. Dalam penelitian ini yang bertindak sebagai *Mu'jir* adalah pemilik kos Elyza Wisma Putri.
- c. Manfaat adalah imbalan yang diterima oleh *musta'jir* (penyewa) karena penggunaan barang sewa. Dalam penelitian ini manfaat atau imbalan yang diterima seorang *Musta'jir* berupa kamar yang bisa di tempati untuk beberapa waktu yang sudah ditentukan. Juga fasilitas-fasilitas yang sudah ditentukan diawal Akad.
- d. *Ujrah* adalah imbalan yang diterima oleh *mu'jir* (Penerima Sewa). dalam penelitian ini *ujrah* yang akan diterima oleh *Mu'jir* yaitu berupa uang sewa yang akan dibayarkan sesuai dengan awal kesepakatan apakah dibayarkan tiap bulan atau tiap semester.
- e. *Akad ijarah* adalah pernyataan penawaran (*ijarah*) dan penerimaan (qabul) oleh *mu'jir* dan *musta'jir*. Dalam praktik *ijarah* di kos elyza wisma putri Akad akan dilakukan diawal proses sewa-menyewa yang di lakukan oleh pemilik kos elyza wisma putri dengan calon penyewa kos elyza wisma putri.

⁵⁰ Jamaluddin. Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam. *Kajian Ekonomi Syariah I*, Vol.I No.1,(2019):26

Sewa-menyewa kamar kos di kos elyza lama sewa yang ditawarkan berfariasi mulai dari tahunan, semesteran atau bulanan, dengan harga sewa yang berbeda sesuai dengan lama penyewa yang akan menyewa kamar kos di rumah kos Elyza Wisma Putri. Penyewa yang ingin menyewa kamar di kos Elyza Wisma Putri sudah terbilang cukup ramai, karena lokasi kos elyza sangat strategis bagi mahasiswa yang membutuhkan tempat tinggal karena lokasinya sangat dekat dengan kampus. Terutama kampus Universitas Islam Negeri Malang. Seperti yang diungkapkan Ibu fatimah (Pemilik kos Elyza Wisma Putri) sebagai Berikut :

“ Untuk pembayaran uang kos, ibu bebaskan mbak, sesuai dengan kemampuannya saja. Jadi bisa bayar tahunan, semesteran atau bulanan tentunya dengan harga yang berbeda-beda”⁵¹

Bagi pihak yang ingin menyewa kamar kos di kos elyza harus berkomunikasi lebih dahulu dengan pemilik kos baik secara langsung atau menghubungi nomor yang sudah tertera di pagar rumah kos. Kemudian dalam tahap transaksi sewa-menyewa dilakukan setelah calon penyewa berkomunikasi dengan pemilik kos. Setelah itu tahap transaksi, tahap transaksi ini dilakukan untuk proses tawar menawar dan juga penetapan harga sewa. Lalu dilakukan *ijab qabul* setelah adanya kesepakatan antara pihak yang pemilik dan penyewa. Dalam hal ini diikuti dengan kesepakatan hal-hal yang menjadi hak dan kewajiban setelah proses akad hingga sewa-menyewa berakhir. Seperti yang

⁵¹ Fatimah,wawancara,(Malang,3 Juli 2021)

diungkapkan Della Aditya R. (Penyewa kos Elyza Wisma Putri) sebagai Berikut :

“ Kalau ingin menyewa kamar kos di sini langsung saja berkomunikasi atau menghubungi ibu fatimah melalui chat pribadi. Setelah itu tanya-tanya mengenai harga dan fasilitas-fasilitas yang ada di rumah kos ini. Lalu jika sudah sepakat baru melakukan transaksi dan ijab qobul”⁵²

Jika kedua belah pihak sudah berkomunikasi maka tahapan selanjutnya adalah sebagai Berikut :

1. Penetapan Harga

Berdasarkan wawancara dengan ibu fatimah selaku pemilik kos Elyza proses tawar-menawar antara kedua belah pihak antara penyewa dilakukan terlebih dahulu, kemudian barulah tahap selanjutnya dilakukan penetapan harga. Dalam praktiknya, dalam menetapkan harga suatu kamar kos biasanya berdasarkan Luas kamar, Jumlah Orang dan fasilitas yang akan diperoleh calon penyewa. Untuk hal tersebut semua luas kamar dan fasilitas yang akan diterima calon penyewa semua sama. Namun Untuk jumlah orang yang akan menempati satu kamar berbeda ada yang satu kamar berisikan 1 orang ada juga yang berisi 2 orang. Seperti yang diungkapkan Ibu Fatimah (Pemilik kos Elyza Wisma Putri) sebagai berikut :

⁵² Della Aditya R, *wawancara* (Malang, 24 Agustus 2021)

“ Untuk menetapkan uang sewanya itu tergantung mau sekamar berapa orang dan mau berapa lama. Tahunan, Semesteran atau bulanan. Kalau untuk fasilitas InsyaAllah sama semua ya mbak, setiap orang yang menyewa berhak memakai fasilitas yang ada di rumah kos seperti Air, Listrik dan biaya Kebersihan ”⁵³

Penyewa yang akan menyewa kamar kos di kos elyza menetapkan tanggal pembayaran sesuai dengan kesepakatan keduanya seperti pembayaran diawal atau akhir bulan, semester atau tahun dan pada awal akad sudah disebutkan dengan jelas apa saja fasilitas-fasilitas yang akan diterima oleh penyewa.

Harga yang ditetapkan oleh pemilik kamar kos berbeda-beda tergantung berapa lama penyewa akan menyewa kamar kos tersebut. Jika penyewa memilih tahunan, maka harga sewa sebesar Rp.7.500.000. Jika penyewa memilih untuk menyewa persemester maka harga menjadi Rp.3.750.000 untuk setiap kamar dan jika penyewa memilih bulanan maka harga sewanya menjadi Rp.600.000. Dan untuk satu kamar bisa dihuni satu sampai dua orang. Pembayarannya bisa memilih diawal atau di tengah masa sewa sesuai dengan perjanjian awal antara pemilik dan penyewa. Namun sering kali penyewa membayarnya diawal masa sewa. Seperti yang diungkapkan Nur Aini (Pemilik kos Elyza Wisma Putri) sebagai berikut :

⁵³ Fatimah, wawancara, (Malang, 3 Juli 2021)

“ Saya menyewa kamar kos semesteran. Dan satu kamar saya berdua dengan Zulfi. Jadi saya bayar kosnya setiap satu semester sekali dan saya bayarnya diawal semester, sesuai kesepakatan awal dengan ibu fatimah. Untuk satu kamar yang diisi 2 orang iu persemesternya Rp.3.750.000 ”⁵⁴

Penetapan harga tersebut sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak diawal perjanjian. Di mana dengan harga tersebut penyewa berhak mendapatkan fasilitas berupa, kamar yang dilengkapi dengan satu kasur dan satu lemari, Listrik, Air, Kebersihan

Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Vety Anggriani (Penyewa kos Elyza Wisma Putri) sebagai berikut :

“ Kalau menyewa kamar kos di Elyza Wisma Putri ini kita memperoleh fasilitas yang bisa digunakan berupa, kamar kos yang sudah terdapat kasur dan lemari, listrik, air dan kebersihan. ”⁵⁵

Pada saat awal pandemi *covid-19* semua penghuni kos diharuskan untuk pulang ke rumah masing-masing. Dan pada saat itu pemerintah menerapkan PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar) karena keadaan semakin berbahaya. PSBB berlangsung selama beberapa bulan, sehingga pada saat PSBB tersebut penghuni tidak bisa kembali ke kos dan menempati kamar yang sudah disewanya, karena pemerintah melarang semua masyarakat untuk tidak melakukan perjalanan jauh apalagi sampai keluar Kota.

⁵⁴ Nur Aini, *Wawancara* (Malang, 24 Agustus 2021)

⁵⁵ Vety anggriani, *Wawancara* (Malang, 24 Agustus 2021)

Munculnya pandemic covid-19 ini menimbulkan dampak yang negative bagi perekonomian di Indonesia. salah satunya bagi pemilik persewaan kamar kos bagi mahasiswa. Seperti pemilik kos Elyza Wisma Putri di Lowokwaru malang. Pemilik kos mengatakan bahwa peminat kos menurun drastis pada saat awal pandemic Covid-19 ini muncul. Hal itu dikarenakan adanya Pembatasan yang di lakukan pemerintah dalam rangka memutus rantai penularan Covid-19 dengan cara membatasi masyarakat dalam berinteraksi. Sehingga banyak mahasiswa yang memutuskan Kembali kerumah dan tidak menempati kamar kos. Tidak jarang pula penghuni yang keluar dan memutuskan untuk tidak lagi menyewa kosan di Elyza Wisma Putri.

Yang menjadi permasalahan di sini adalah di mana selama PSBB berlangsung penghuni hanya menaruh barang di kamar dan tidak menggunakan fasilitas-fasilitas yang harusnya diterima oleh penyewa pada saat menyewa kamar kos. Akan tetapi harga yang diberikan oleh pemilik sama seperti harga pada saat belum adanya pandemi di mana penghuni menggunakan fasilitas-fasilitas secara penuh. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Riza Lailatun N (Penyewa kos Elyza Wisma Putri) sebagai berikut :

“ Saya menyewa kamar kos semesteran. Jadi pada saat awal pandemi di bulan Maret 2020, saya sudah membayar lunas Uang Sewa di bulan November 2019. Pada saat pandemi terjadi saya pulang dan tidak menempati rumah kos. Sehingga saya juga tidak memakai beberapa fasilitas seperti

listrik dan air. Akan tetapi pada saat pandemi terjadi tidak ada potongan atau pengembalian uang sewa sebagai ganti kalau saya tidak memakai beberapa fasilitas tersebut.”⁵⁶

Dengan adanya penetapan harga tersebut penghuni merasa keberatan dan merasa tidak adanya keadilan. Sehingga beberapa penghuni mencoba untuk melakukan tawar-menawar lagi dengan pemilik kos. Meminta supaya pemilik kos dengan kerendahan hatinya memberikan keringanan atau potongan harga bagi penyewa kamar kos. Melihat tidak hanya pemilik kos yang terdampak oleh pandemi *Covid-19* akan tetapi semua masyarakat. Namun tawar menawar tersebut tidak membuahkan hasil. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Vero (Penyewa kos Elyza Wisma Putri) sebaai berikut :

“ Saya merasa keberatan ya karena saya kan tidak memakai fasilitas-fasilitasnya. Dan pada saat 2 bulan awal pandemi sudah pernah mencoba menghubungi ibu kos untuk meminta potongan harga atau pengembalian uang sewa beberapa persen, tetapi tidak ada respon dari ibu kos”⁵⁷

Berdasarkan hasil wawancara dengan penyewa kamar kos Elyza Wisma Putri dapat disimpulkan bahwa penetapan harga pada saat pandemi tersebut hanya disepakati oleh satu pihak yaitu pihak pemilik kos. Karena dari pihak penyewa merasa dirugikan dan tidak adanya keadilan dari penetapan harga tersebut. Melihat kondisi yang demikian peneliti menyimpulkan bahwa

⁵⁶ Riza Lailatun N, *Wawancara* (Malang, 24 Agustus 2021)

⁵⁷ Vero, *Wawancara* (Malang, 24 Agustus 2021)

dalam menetapkan harga tersebut pemilik kos Elyza Wisma Putri belum menerapkan Prinsip Dasar dalam bermu'amalah yaitu Asas Keadilan.

2. *Ijab dan Qabul Sewa-menyewa*

Cara pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos di kos elyza tidak jauh berbeda dengan sewa-menyewa pada umumnya. *Ijab* dan *qabul* dilakukan secara Lisan/tulisan (pesan) dengan menggunakan kata-kata yang terang, jelas dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak. *Ijab* dan *qabul* disampaikan setelah terjadinya kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Setelah terjadinya kesepakatan dan melakukan *ijab qobul*. Selanjutnya Transaksi dilakukan Melalui *Transfer* (Mengirim) uang sewa ke rekening Pribadi Pemilik kos. Dan selanjutnya pemilik akan di berikan kunci kamar dan gerbang kos. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Rosita (Penyewa kos Elyza Wisma Putri) sebaai berikut :

*“ Kalau sudah sepakat, saya bayar uang sewa dengan cara mengirim ke rekening pribadi ibu kos. Jika sudah saya kirim bukti transfer ke beliau, selanjutnya saya di beri kunci kamar dan gerbang rumah kos. ”*⁵⁸

3. Hak dan Kewajiban Sewa-menyewa.

Praktik sewa-menyewa sudah biasa dilakukan oleh masyarakat pada umumnya, sama halnya seperti paktik sewa-menyewa kamar kos di kos elyza. Setelah terjadinya akad sewa, maka timbullah hak dan kewajiban antara

⁵⁸ Rosita, *Wawancara* (Malang, 24 agustus 2021)

kedua belah pihak. Di mana hak dan kewajiban masing-masing pihak itu harus dilaksanakan dan dipenuhi. Hak itu sendiri merupakan segala sesuatu yang menjadi milik dan penggunaannya tergantung pada kita, sedangkan kewajiban itu adalah sesuatu yang dilakukan dengan tanggung jawab. Maka baik dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan masing-masing harus memberikan hak dan melaksanakan kewajiban dengan rasa tanggung jawab sebagai akibat hukum dari transaksi sewa-menyewa tersebut.

Adapun hak dan kewajiban sewa-menyewa kamar kos antara lain:

- a. Pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar sewa sesuai dengan kesepakatan yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak di awal perjanjian. Dan Pihak penyewa berhak menempati kamar kos yang sudah di sewa dengan kurun waktu tertentu dan menerima fasilitas yang sudah disepakati di awal perjanjian.
- b. Pihak pemilik mempunyai kewajiban untuk memberikan kamar kos beserta fasilitas-fasilitas yang sudah ditentukan di awal perjanjian. Dan pihak penyewa berhak untuk menerima uang sewa sebanyak dan sesuai waktu yang sudah disepakati di awal perjanjian
- c. Setelah terjadi kesepakatan bersama, maka pihak yang menyewakan tidak berhak menarik kembali kamar kos yang disewakan. Begitu juga dengan pihak penyewa tidak boleh menarik kembali uang sewanya.

Sewa-menyewa batal atau berakhir disebabkan berakhirnya atau habisnya masa sewa yang telah diperjanjikan kedua belah pihak.

2. Implementasi Asas Keadilan Terhadap Penetapan Harga Sewa - Menyewa Kamar Kos Di Masa Pandemi Covid-19

Sebagai makhluk sosial, untuk memenuhi kebutuhan pada dasarnya manusia akan membutuhkan orang lain guna saling tolong menolong.⁵⁹ Salah satu bentuk dari tolong menolong antar sesama dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari yaitu dengan cara *bermu'amalah*. *Bermu'amalah* yang diterapkan di kehidupan sehari-hari harus sesuai dengan ketetapan yang telah ditentukan oleh hukum syara' sehingga dapat mewujudkan kemaslahatan umat manusia sesuai dengan tujuan dari asas *bermu'amalah*. Dan salah satu bentuk dari *mu'amalah* adalah Sewa - menyewa. Sedangkan menurut Wahbah Zuhailly menjelaskan bahwa *ijarah* menurut bahasa *bai' al-manfaah*, yang berarti jual-beli manfaat.⁶⁰

Mu'amalah dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan dan menghindari unsur-unsur kezaliman. Segala bentuk *mu'amalah* yang mengandung unsur penindasan tidak dibenarkan. Keadilan adalah menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya dan memberikan sesuatu hanya pada yang berhak, serta memperlakukan sesuatu sesuai posisinya. Implementasi keadilan dalam aktivitas ekonomi berupa aturan prinsip *mu'amalah* yang melarang adanya unsur riba, zalim, maysir, gharar, objek transaksi yang haram.⁶¹

⁵⁹ Ajeng Maratus Solihah, Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multijasa dalam Perspektif Hukum Islam, *Jurnal Az Zarqa" Vol. 6 No.1*, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014). h.106

⁶⁰ Wahbah Zuhailly, *al-Fiqh al-Islami wa Adilatuh, Juz 4*, (Libanon: Dar al-Fikr, 1984), hlm. 73

⁶¹ Siti saleha madjid.Prinsip-Prinsip (Asas-Asas) Muamalah, *Jurnal Hukum ekonomi Syariah*.Vol.2,No.1(2018): 20

Dalam hukum Islam sewa-menyewa disebut dengan *Ijarah*. Sedangkan menurut istilah, sewa (*Al-Ijarah*) adalah menyerahkan (memberikan) manfaat dengan jalan penggantian. Sistem sewa-menyewa yang terjadi di kos Elyza Wisma Putri adalah sewa - menyewa kamar kos. Sebenarnya hukum setiap kegiatan bermu'amalah adalah boleh. Hal ini sesuai dengan kaidah fiqh yaitu hukum asal menetapkan syarat dari mu'amalah adalah halal dan diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya.⁶²

Dalam hal ini artinya, selama tidak ada dalil yang melarang suatu jenis kegiatan *mu'amalah*, maka *mu'amalah* itu dibolehkan (*mubah*). Kaitannya dengan *habl min an-nas (mu'amalah)*, pelaksanaannya diserahkan kepada manusia sesuai kondisi sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum Islam. Dari penjelasan di atas hukum dalam sewa-menyewa adalah boleh (*mubah*), sebab belum ada dalil yang melarangnya. Selain dari pada kaidah fiqh tersebut, kita tarik salah satu dasar hukum dalam sewa-menyewa, yaitu QS. Al-Qasas (28): 26.⁶³

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ صَلَّى إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”

⁶² Muhammad Ustman Syabir, *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, (Darul Nafa`is, 2007): 13

⁶³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), h. 246

Jelas dari ayat di atas secara umum memberikan gambaran tentang kebolehan dalam sewa-menyewa, tafsir ayat di atas menjelaskan bahwa manusia itu saling membutuhkan, sehingga Islam membolehkan kita untuk bermu'amalah, di mana kita diperbolehkan mengambil pekerja untuk membantu kita dan kita memberikan upah atas jasa yang sudah kita terima. Begitu juga yang terjadi pada Sewa-menyewa di kos Elyza wisma putri, di mana pemilik kos menyewakan kamar kosnya dan penyewa memberikan upah karena telah mengambil manfaat dari kamar kos tersebut. Upah yang di bayarkan sesuai dengan akad yang sudah diperjanjikan dan harus bersifat adil untuk kedua belah pihak.

Islam menekankan prinsip keadilan dalam aktivitas ekonomi, karena didasarkan pada komitmen spritual dan konsep persaudaraan universal sesama manusia. Al-Quran secara eksplisit menekankan pentingnya keadilan dan persaudaraan tersebut. Menurut M. Umer Chapra, sebuah masyarakat Islam yang ideal mesti mengaktualisasikan keduanya secara bersamaan, karena keduanya merupakan dua sisi yang sama yang tak bisa dipisahkan. Dengan demikian, kedua tujuan ini terintegrasi sangat kuat ke dalam ajaran Islam sehingga realisasinya menjadi komitmen bagi masyarakat Islam.⁶⁴

Apabila ditinjau dari implementasi Asas Keadilan, pada hasil wawancara dan observasi, berdasarkan kelazimannya dilaksanakan berdasarkan Dasar-Dasar

⁶⁴ Dewi Maharani, "Muhammad Yusuf. Implementasi Prinsip-Prinsip Muamalah dalam Transaksi Ekonomi: Alternatif Mewujudkan Aktivitas Ekonomi Halal", *Journal of Syaria Economic Law*, vol 4, No 1(2021):76

dalam bermu'amalah, Penetapan harga yang terjadi di kos Elyza Wisma Putri belum sesuai dengan Asas keadilan yang terdapat pada Dasar -Dasar Bermu'amalah. Di mana Dalam kaitan asas hukum mu'amalah dalam Islam ini, terdapat enam asas, yaitu kebebasan, asas persamaan atau kesetaraan, asas keadilan, asas kerelaan, asas kejujuran dan kebenaran dan asas tertulis.⁶⁵

Asas keadilan mengandung makna bahwa hubungan perdata tidak boleh mengandung unsur-unsur penipuan, penindasan, pengambilan kesempatan pada waktu pihak lain sedang berada dalam kesempitan. Asas ini juga mengandung arti bahwa hasil yang diperoleh harus berimbang dengan usaha atau ikhtiar yang dilakukan oleh seseorang.⁶⁶ Dalam perjanjian bisnis kejujuran merupakan hal yang harus dilakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan bisnis. Jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam perjanjian maka akan merusak legalitas perjanjian itu sendiri. Selain itu, jika terdapat ketidak jujuran dalam perikatan, akan menimbulkan perselisihan di antara pihak.⁶⁷ Keadilan Islam juga terpatери dalam cakupannya, yang meliputi seluruh sisi kehidupan. Manusia, dituntut adil tidak saja dalam berinteraksi dengan sesama manusia, serta makhluk lain. Kegagalan berlaku adil kepada salah satu sisi kehidupannya, hanya membuka jalan luas bagi kesewenang-wenangan kepada aspek kehidupannya yang lain.

Menurut Ahmad Amin, suatu keadilan dapat dicapai jika berpegang teguh pada prinsip-prinsip utama keadilan, yaitu: Pertama, tidak adanya

⁶⁵ Ismail Nawawi. *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*. (Bogor:Ghalia indonesia,2012).hlm.15

⁶⁶ Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalat*. (jakarta:AMZAH).2010

⁶⁷ Ismail Nawawi. *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*. (Bogor:Ghalia indonesia,2012).hlm.15

perlakuan berat sebelah. Kedua, yang dijadikan dasar hukum adalah tujuan mengenai apa yang dilakukan, bukan mengenai proses hukumnya. Ketiga, memandang suatu permasalahan dari berbagai aspek.⁶⁸ Pada praktiknya proses penetapan harga yang terjadi di kos Elyza Wisma Putri belum sepenuhnya menerapkan prinsip-prinsip yang dikemukakan oleh Ahmad Amin. Karena, menurut peneliti penetapan harga yang dilakukan oleh pemilik kos dinilai memberatkan salah satu pihak yaitu penyewa. Dan pemilik juga tidak memandang suatu permasalahan dari beberapa sudut pandang dan hanya memandang dari satu sisi.

Dalam Penelitian ini peneliti sependapat dengan pendapat Quraish Shihab. Dimana beliau memaknai keadilan dalam Al- Qur'an paling tidak ada empat makna keadilan salah satunya adalah Adil dalam arti "Perhatian terhadap hak-hak individu dan memberikan hak-hak itu pada pemiliknya" Pengertian adil dalam kategori ini adalah "menempatkan sesuatu pada tempatnya", atau "memberi pihak lain haknya melalui jalan yang terdekat. Lawannya adalah "kezaliman", dalam arti pelanggaran terhadap hak-hak pihak lain. Dengan demikian, menyirami tumbuhan adalah keadilan dan menyirami duri adalah lawannya. Pengertian keadilan seperti ini, pada gilirannya akan melahirkan konsep tentang *social justice* . Keadilan sosial terkait dengan beramal sosial, dalam hal ini kelanjutan dari bersikap adil dalam bentuk berbuat kebaikan. Oleh

⁶⁸ Harisah, Kutsiyatur Rahmah, yenny Susilawati,"Konsep Islam Tentang Keadilan Dalam Muamalah",*Syar'ie*, Vol.3 No.2,(2020):177

karena itu, berbuat adil menjadi standar minimal bagi perilaku manusia. Dalam QS al-Nahl/16: 90, :⁶⁹

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَاءِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ ۗ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ

Terjemahnya : *”Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran.”*

Jika melihat dari pengertian di atas penetapan harga atas sewa kamar kos di rumah kos Elyza pada masa pandemi *Covid-19* belum mengimplementasikan keadilan karena pada saat *Covid-19* terjadi semua penyewa kamar kos tidak menempati kamar kos selama berbulan-bulan karena adanya pembatasan yang dilakukan oleh pemerintah sehingga semua penghuni kos pada masa pandemi pulang ke kampung halaman masing-masing. Secara otomatis para penghuni pada masa pandemi tersebut tidak menggunakan fasilitas kos secara penuh seperti Listrik dan Air akan tetapi pemilik rumah kos menetapkan harga yang sama seperti pada saat penyewa menggunakan fasilitas-fasilitas tersebut. Hal ini menandakan bahwa pemilik kos tidak memberikan hak-hak pada penyewa kamar kos secara penuh dalam arti penyewa tidak menggunakan semua fasilitas yang di sediakan akan tetapi penyewa memberikan haknya kepada pemilik kos an secara

⁶⁹ Akhmad bazith, “Keadilan dalam Perspektif al-qur’an (kajian tafsir maudui)”,jurnal ilmiah Islamic resources, Vol. 16 No.1,(2019):11

penuh karena penyewa membayar uang sewa sama seperti pada saat penyewa menggunakan semua fasilitas rumah kos.

Untuk mendukung pendapat Quraish Shihab, Sayyid Qutb juga berpendapat bahwa Adapun dasar dari keadilan sosial (masyarakat yang berkeadilan) menurut Sayyid Qutb ada tiga. Pertama, *al-taharrur al-wijdani al-muthlaq*, yakni keadaan di mana setiap individu sebagai bagian dari suatu kelompok tidak merasa tertekan dalam kehidupannya, terutama urusan dalam kegiatan beragama. Kedua, *al-musawah al-insaniyah al-kamilah*, yakni suatu keadaan yang menggambarkan bahwa setiap perorangan mempunyai kedudukan yang sama didepan Tuhan yang Maha Esa. Ketiga, *al-takaful al-ijtima'i al-wathiq*, yakni keadaan di mana setiap individu dijamin kebebasannya untuk melakukan apapun yang dikehendaki, dengan dibatasi oleh Hak dan kepentingan anggota masyarakat lain.⁷⁰ Jika dikaitkan dengan pendapat Sayyid Qutb, praktik penetapan harga sewa kamar kos Elyza Wisma Putri belum sesuai dengan dasar keadilan yang ketiga. Karena, dalam menetapkan harga pada saat pandemi terjadi pemilik kos tidak berpatokan dengan hak dan kepentingan penyewa. Pemilik hanya mementingkan Haknya sendiri yang berupa uang sewa tersebut. Sedangkan pemilik melupakan Hak-hak yang harusnya didapat juga yaitu berupa fasilitas yang seharusnya penyewa dapatkan.

⁷⁰ Harisah, Kutsiyatur Rahmah, yenny Susilawati, "Konsep Islam Tentang Keadilan Dalam Muamalah", *Syar'ie*, Vol.3 No.2, (2020):177

Oleh karena itu penyewa merasa tidak adanya keadilan pada penetapan harga sewa kamar kos tersebut pada saat pandemi terjadi. Sehingga penyewa merasa dirugikan atas hal tersebut dan menimbulkan hubungan antara penyewa dan pemilik yang sedikit merenggang. seperti yang sudah tertera pada penjelasan di atas bahwa menempatkan hak-hak itu kepada pemiliknya akan melahirkan konsep keadilan sosial. Keadilan sosial terkait dengan beramal sosial, dalam hal ini kelanjutan dari bersikap adil dalam bentuk berbuat kebaikan. Jika pada masa pandemi Covid pemilik berinisiatif untuk memberikan sedikit keringanan atau mengembalikan uang sewa yang sudah di bayarkan maka kerenggangan tersebut tidak akan terjadi dan keadilan sosial tersebut akan terlaksana dan potongan atau pengembalian uang tersebut juga akan dicatat sebagai amal sosial yang diberikan di tengah pandemi *Covid-19*.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan.

Berdasarkan hasil yang diperoleh peneliti berdasarkan teori dan analisis penelitian pada Kos Elyza Wisma Putri Lowok Waru Malang dapat disimpulkan Sebagai Berikut:

1. Pada Masa Pandemi *Covid-19*, Kos Elyza Wisma Putri menetapkan harga yang sama seperti sebelum adanya pandemi. Hal tersebut membuat beberapa penyewa merasa keberatan, dan tidak sedikit pula yang merasa kecewa atas penetapan harga tersebut, karena pada saat pandemi penyewa tidak berada di rumah kos. Sehingga mereka juga tidak menggunakan fasilitas-fasilitas yang seharusnya diterima oleh penyewa. Akan tetapi penyewa dituntut untuk tetap membayar dengan harga yang sama seperti pada saat mereka menggunakan fasilitas-fasilitas tersebut.
2. Penetapan harga sewa-menyewa kamar kos di masa pandemi *Covid-19* di kos Elyza Wisma Putri, Belum mengimplementasikan Asas Keadilan yang terdapat pada Prinsip-Prinsip Dasar *Mu'amalah*, karena ada salah satu pihak yang merasa dirugikan. Yaitu pihak penyewa kamar kos, di mana pada masa pandemi *Covid-19* penyewa membayar uang sewa secara penuh tetapi tidak memakai fasilitas-fasilitas selama beberapa bulan.

B. Saran

Bagi Pemilik Kos Elyza Wisma Putri Lowokwaru Malang. Pemilik kos seharusnya mendiskusikan dengan penyewa kamar mengenai penetapan harga pada saat pandemi terjadi. Supaya tidak ada kesalah pahaman antara kedua belah pihak, sehingga ada keridhaan antara pemilik kos dan penyewa kos.

Bagi Peneliti, Penelitian Mengenai Implementasi Asas Keadilan terhadap Penetapan Harga Sewa Kamar Kos ini masih terdapat banyak kekurangan. Sehingga peneliti berharap dari kekurangan-kekurangan tersebut dapat menjadi bahan acuan untuk penelitian yang selanjutnya.

Daftar Pustaka.

- Bazith Akhmad, *Keadilan dalam Perspektif al-qur'an (kajian tafsir maudui)* Vol. 16 No.1 (jurnal ilmiah Islamic resources,2019)
- Handayani Ade Mareta, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Sewa Lapak (Study di Pasar Unyil Desa Gunung Agung Kecamatan Gunung Terang KabupatenTulang Bawang Barat)*. (Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung: 2018.
- Haroen Nasrun, *Fiqh Mu'amalah* ,Jakarta: Gramedia Pratama, 2007.
- Habibullah Eka Sakti,Prinsip-Prinsip *Mu'amalah* Dalam Islam,*jurnal perbankan syariah*,Vol 2, No 1,2018.
- Herdinata Nita Fortuna, “*Implementasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos di Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Rumah Kos Kecamatan Lowokwaru Malang)*”. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang: 2021
- Jamaluddin. *Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Mu'amalah* Perspektif Ekonomi Islam. *Kajian Ekonomi Syariah I*, Vol.I No.I.,2019.
- Karim Helmi, *Fiqh Mu'amalah*, Jakarta: Rajawali Pers 1993.
- Nawawi Ismail.*Fiqh Mu'amalah Klasik dan Kontemporer*.(Bogor:Ghalia indonesia)2012.
- Maharani Dewi,”Muhammad Yusuf. *Implementasi Prinsip-Prinsip Mu'amalah dalam Transaksi Ekonomi: Alternatif Mewujudkan Aktivitas Ekonomi Halal*”,*Journal of Syaria Economic Law*,vol 4, No 1,2021.
- Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia* ,Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Moleong Lexy J, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009.
- Moray Jessica C., D.P.E. Saerang, T. Runtu, *Penetapan Harga Jual Dengan Cost Plus Pricing Menggunakan Pendekatan Full Costing Pada Ud Gladys Bakery*, *Jurnal EMBA Vol.2 No.2*, (Universitas Sam Ratulangi Manado: Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Jurusan Akuntansi,) 2014.

- Muhammad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Mubarok Fauzi al, *Keadilan dalam Perspektif Islam Vol. 1 No.2* (Istigna ,2018)
- Muslich Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. (jakarta: AMZAH). 2010
- Puspitasari Diyan, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kecamatan Sukarame Bandar Lampung)”. (Skripsi Program Sarjana Hukum UIN Raden Intan Lampung, Lampung, 2019)
- Rozalinda, *Ekonomi Islam: Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi*, Depok: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Rozalinda, *Fikih Syariah Ekonomi (Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah)*, Jakarta: PT Grafindo Persada, 2016.
- Solihah Ajeng Maratus, Penerapan Akad *Ijarah* pada Pembiayaan Multijasa dalam Perspektif Hukum Islam, *Jurnal Az Zarfqa” Vol. 6 No.1*, Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014.
- Syarifuddin Amir, *Garis-garis Besar Fiqh*, Bogor: Prenada Media, 2003.
- Soemitra Andri, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Mu’amalah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.
- Sunggono Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Suhendi Hendi, *Fiqh Mu’amalah* Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Sari Siti Rukmana, *Penetapan harga sewa-menyewa jamus al-faruq dalam Perspektif ekonomi Islam (Studi Di Pondok Pesantren Riyadlatul Ulum 39B Bumiharjo Kecamatan Batanghari Lampung Timur)*, (Institut Agama Islam Negeri Metro: 2018)
- Sugiono, *metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2017.
- Syabir Muhammad Ustman, *Al-Madkhal Ila Fiqh Al-Muamalat Al-Maliyah* (kuwait, Dar Nafa`is) 2004.

Syabir Muhammad Ustman, *Al-Mu'amalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, (Darul Nafa'is, 2007)

Zainal Veithzal Rivai et. al, *Islamic Marketing Management: Mengembangkan Bisnis dengan Hijarah ke Pemasaran Islami Mengikuti Praktik Rasulullah Saw*, Jakarta: Bumi Aksara, 2017.

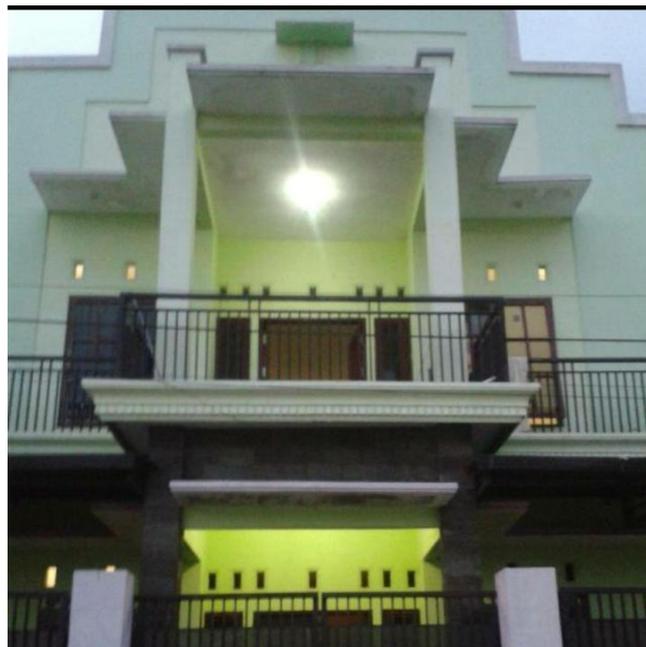
Zuhaili Wahbah , *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, (Damaskus: Dar al-Fikr 1984)

Lampiran

A. Wawancara melalui zoom meet dengan pemilik kos Elyza Wisma Putri



B. Rumah Kos Elyza Wisma Putri



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Data Pribadi

Nama Lengkap : Elfidha Anastasya Dyah Rahmatika
Tempat Tanggal Lahir : Lamongan, 22 September 1998
NIM : 17220039
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Alamat Rumah : Rt.03 Rw.01 Dusun Bulu Desa
Bulutengger Kecamatan sekaran
Kabupaten Lamongan, Jawa Timur.
Alamat di Malang : Jl.Teluk Cenderawasih 48 C Arjosari
Kota Malang
Nomor Telepon/ HP : 081246805298
E-mail : elfidhaanastasya@gmail.com



Riwayat Pendidikan

Tingkatan	Tahun	Asal Sekolah
TK	2004-2005	TK BAITURRAHMAN BULUTENGGGER
SD	2005-2011	SDN BULUTENGGGER II
SMP	2011-2014	MTS NEGERI 1 LAMONGAN
SMA	2014-2017	MAN 2 LAMONGAN
UNIVERSITAS	2017-2021	UIN MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

