

**TINJAUAN *ISTIHSAN* TERHADAP KEHARUSAN MEMBAYAR SEWA  
KOS YANG TIDAK DITEMPATI PADA MASA PANDEMI COVID-19  
(Studi Kasus Pada Rumah Kos Di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)**

**SKRIPSI**

Ditulis Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum (S.H)



Oleh :  
**ALFI LAILATUL ARIFAH**  
9312.022.18

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KEDIRI  
2022**

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN *ISTIHSAN* TERHADAP KEHARUSAN MEMBAYAR SEWA KOS  
YANG TIDAK DITEMPATI PADA MASA PANDEMI COVID-19 (Studi Kasus Pada  
Rumah Kos Di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)

ALFI LAILATUL ARIFAH

9312.022.18

Disetujui oleh :

Pembimbing I



Dr. Khamim, M.Ag.

NIP. 196406242002121001

Pembimbing II



Pandi Rais, M.Pd

NIDN. 2010068302

**NOTA DINAS**

Kediri, 27 Maret 2022

Lampiran : 4 (Empat) berkas  
Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada  
Yth. Bapak Dekan Fakultas Syariah  
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri  
Di  
Jl. Sunan Ampel 07 – Rejomulyo  
Kediri

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Bersama ini kami kirim berkas skripsi mahasiswa :

NAMA : ALFI LAILATUL ARIFAH  
NIM : 9312.022.18  
JUDUL : TINJAUAN *ISTIHSAN* TERHADAP KEHARUSAN  
MEMBAYAR SEWA KOS YANG TIDAK DITEMPATI  
PADA MASA PANDEMI COVID-19 (Studi Kasus Pada  
Rumah Kos Di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Sarjana Strata-1 (S-1).

Bersama ini kami lampirkan berkas naskah skripsinya, dengan harapan dapat segera diujikan dalam sidang Munaqosah

Demikian agar menjadikan maklum dan atas kesediaan Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I



**Dr. Khamim, M.Ag.**  
NIP. 196406242002121001

Pembimbing II



**Pandi Rais, M.Pd**  
NIDN. 2010068302

## NOTA PEMBIMBING

Kediri, 27 Maret 2022

Lampiran : 4 (Empat) berkas  
Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada  
Yth. Bapak Dekan Fakultas Syariah  
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri  
Di  
Jl. Sunan Ampel 07 – Rejomulyo  
Kediri

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Bersama ini kami kirim berkas skripsi mahasiswa :

NAMA : ALFI LAILATUL ARIFAH  
NIM : 9312.022.18  
JUDUL : TINJAUAN *ISTIHSAN* TERHADAP KEHARUSAN  
MEMBAYAR SEWA KOS YANG TIDAK DITEMPATI  
PADA MASA PANDEMI COVID-19 (Studi Kasus Pada  
Rumah Kos Di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, sesuai dengan petunjuk dan tuntunan yang telah diberikan dalam sidang munaqasah yang dilaksanakan pada tanggal 7 Juli 2022, kami dapat menerima dan menyetujui hasil perbaikannya.

Demikian agar menjadikan maklum dan atas kesediaan Bapak kami ucapkan terima kasih.

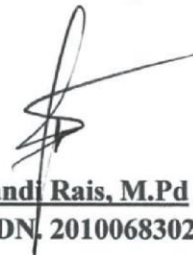
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I



**Dr. Khamim, M.Ag.**  
NIP. 196406242002121001

Pembimbing II



**Pandi Rais, M.Pd**  
NIDN. 2010068302

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN *ISTIHSAN* TERHADAP KEHARUSAN MEMBAYAR SEWA  
KOS YANG TIDAK DITEMPATI PADA MASA PANDEMI COVID-19  
(Studi Kasus Pada Rumah Kos Di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)

ALFI LAILATUL ARIFAH

9312.022.18

Telah diujikan di depan Sidang Munaqasah Fakultas Syariah  
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri pada tanggal 7 Juli 2022

Tim Penguji

1. Penguji Utama

Amrul Mutaqin, M.EI

NIP. 19760507 200801 1 013

(.....)

2. Penguji I

Dr. Khamim, M.Ag.

NIP. 196406242002121001

(.....)

3. Penguji II

Pandi Rais, M.Pd

NIDN. 2010068302

(.....)

Kediri, 8 Juli 2022

Dekan Fakultas Syariah IAIN Kediri



Dr. Khamim, M.Ag.

NIP. 196406242002121001

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.” (QS. An-Nissa’ : 29)

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Sembah sujud serta syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa Allah SWT. Taburan cinta dan kasih sayang-Mu telah memberikanku kekuatan, membekaliku dengan ilmu serta memperkenalkanku dengan cinta. Shalawat serta salam selalu tercurahkan kepada Nabi besar Rasulullah Muhammad SAW.

Dalam hal ini, penulis persembahkan karya ilmiah sederhana ini untuk Kedua orang tua penulis tercinta yaitu Bapak Suraji dan Ibu Nurul Solekah. Penulis ucapkan terima kasih yang tak terhingga atas dukungan moral maupun materil, doa dan curahan kasih sayang serta dorongan semangat yang terus mengalir kepada penulis selama ini. penulis di sini juga mengucapkan terima kasih banyak kepada:

1. Dosen-dosen penulis yang telah memberikan ilmu, pengalaman, maupun motivasi yang sangat berharga bagi penulis. Semoga beliau senantiasa diberikan kemuliaan, keberkahan, keselamatan, dan sehat wal'afiat.
2. Kakak tingkat penulis sekaligus sahabat penulis, Kak Muhammad Dimas Gumelar Prabowo yang selama ini sering penulis tanyai perihal HES, pangalaman dan khususnya terkait penyusunan skripsi yang baik dan benar sehingga penulis mendapatkan banyak ilmu. Semoga senantiasa diberikan keberkahan dan kesuksesan.
3. Sahabat penulis Muhammad Dimas Gumelar Prabowo, yang telah membantu perjuangan penulis selama ini. semoga kita senantiasa diberikan keberkahan dan kesuksesan.

4. Untuk adik-adikku Nur Anis Masula dan Nurul Qomariyah terimakasih karena selalu memberikan dukungan dan semangat
5. Teman-teman Program Studi Hukum Ekonomi Syariah yang telah menemani perjuangan dalam menempuh pendidikan S1. Teruntuk itu penulis tuturkan terima kasih kepada semuanya. Semoga skripsi ini dan ilmu yang kita dapatkan bisa bermanfaat serta kita senantiasa diberikan keberkahan dan kesuksesan. Aamiin, aamiin, aamiin.



## ABSTRAK

ALFI LAILATUL ARIFAH. 2022. Tinjauan *Istihsan* Terhadap Keharusan Membayar Sewa Kos Yang Tidak Ditempati Pada Masa Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Pada Rumah Kos Di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri), Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, IAIN Kediri. Pembimbing (1) Dr. Khamim, M.Ag. dan Pembimbing (2) Pandi Rais, M.Pd

### **Kata Kunci : Sewa-menyewa, Istihsan, Covid-19.**

Setelah wafatnya Baginda Nabi Muhammad SAW, persoalan terkait agama teruslah bemunculan. Terlebih lagi persoalan fiqh yang tidak hanya mencangkup persoalan klasik, namun persoalan baru juga bermunculan. Salah satunya ialah persoalan sewa-menyewa kamar Kos yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Rejomulyo dalam praktik keharusan membayar sewa kamar Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19. Sehingga penulis merumuskan dua masalah yang meliputi bagaimana praktik keharusan membayar sewa Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19 di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri dan bagaimana tinjauan *Istihsan* terhadap keharusan membayar sewa Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19 di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri.

Jenis dari penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan *Istihsan*. Sifat dari penelitian ini adalah *deskriptif analitik*. Metode pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara dan dokumentasi. Data yang sudah diperoleh dari lapangan kemudian dianalisis. Teknik analisis data meliputi reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. Kemudian berakhir dengan pengecekan keabsahan data dengan triangulasi.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa : keharusan membayar sewa kamar kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19 di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri yang dilakukan oleh kedua belah pihak yakni penyewa dan pemilik kos, ditinjau dari *Istihsan* akad sewa-menyewa tersebut boleh dilaksanakan karena bertujuan untuk meminimalkan kesulitan dan mendapatkan keadilan bagi para pihak. Karena masa pandemi Covid-19 termasuk kedalam keadaan *force majeure* sehingga mengharuskan penyewa tetap membayar uang sewa dan pemilik uang sewa secara full pada saat itu. Keterlambatan pembayaran sewa kos serta kerusakan barang penghuni kos yang terjadi pada masa pandemi Covid-19 dikarenakan hal yang memaksa, sehingga ini merupakan *Istihsan bi al-Mashlahah*. Keridhoan penyewa membayar sewa kos di masa pandemi Covid-19, akad dalam hal ini ialah *Istihsan bi an-nash* sebab bertujuan untuk memperoleh kesepakatan kedua belah pihak.

## PEDOMAN LITERASI

### 1. Huruf Transliterasi

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ء	‘	ض	D
ب	B	ط	T
ت	T	ظ	Z
ث	Th	ع	‘
ج	J	غ	Gh
ح	H{	ف	F
خ	Kh	ق	Q
د	D	ك	K
ذ	Dh	ل	L
ر	R	م	M
ز	Z	ن	N
س	S	و	W
ش	Sh	ه	H
ص	S{	ي	Y

### 2. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap (*Shaddah*), yang bersumber dari ya<sup>ˆ</sup> nisbah (ya<sup>ˆ</sup> yang ditulis sebagai petunjuk sifat) ditulis coretan di atasnya.

يَّة أحمد : ditulis *Ahmadiyah*

Konsonan rangkap yang berasal dari bukan ya<sup>ˆ</sup> nisbah ditulis dobel hurufnya

دَل : ditulis *dalla*

### 3. Ta' Marbutah.

1. Bila dimatikan ditulis “ah”,

جماعة : ditulis *jama>,ah*

2. Bila dihidupkan karena berangkai dengan kata lain (sebagai Mudaf), ditulis

“at”.

الله نعمة : ditulis *ni”mat Allah*

الفطر زكاة : ditulis *zakat al-fitr*

### 4. Vokal Pendek

Fathah ditulis a, kasrah ditulis i, dan dammah ditulis u, masing-masing dengan huruf tunggal.

### 5. Vokal Panjang (Madd)

a panjang ditulis a, i panjang ditulis i, dan u panjang ditulis u, masing-masing dengan coretan di atas huruf a, i dan u

### 6. Bunyi Hidup Dobel

Bunyi hidup dobel (*diphthong*) Arab ditransliterasikan dengan menggabungkan dua huruf “ay” dan “aw” masing-masing untuk ( أي ) ( dan ) )

### 7. Kata Sandang Alif + Lam

Jika terdapat huruf alif + lam yang diikuti huruf qamariyah maupun diikuti huruf shamsiyah, huruf *al* ditulis al-

معة الجا : ditulis *al-Jami’ah*

الشيععة : ditulis *al-Shi’ah*

## **8. Huruf Besar**

Penulisan huruf besar disesuaikan dengan EYD

## **9. Kata Dalam Rangkaian Frase Dan Kalimat.**

Tetap konsisten dengan rumusan di atas, kata dalam rangkaian frase dan kalimat ditulis kata per kata

شيخ الإسلام : ditulis *Shaykh al-Islam*

## **10. Lain-Lain**

Kata-kata yang sudah dibakukan dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (seperti kata ijmak, nash, al-Qur'an, dan hadits), tidak mengikuti pedoman transliterasi ini dan ditulis sebagaimana dalam kamus tersebut.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas berkah dan limpahan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW yang telah menyingkap tabir kejahiliah menuju era kebebasan berpikir yakni *Ad-Dinul Islam*.

Terselesainya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak, sehingga pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan moril dan materil hingga skripsi ini selesai, khususnya kepada yang saya hormati:

1. Bapak Dekan Fakultas Syariah IAIN Kediri, Bapak Dr. Khamim, M.Ag. beserta seluruh jajaran pimpinan IAIN Kediri, dan tidak lupa kepada seluruh dosen dan staf Fakultas Syariah IAIN Kediri.
2. Bapak Dr. Khamim, M.Ag. dan Bapak Pandi Rais, M.Pd selaku dosen pembimbing, yang telah memberikan bimbingan, arahan dan dorongan sehingga penyusunan skripsi ini bisa terselesaikan.
3. Bapak Suraji dan Ibu Nurul Solekah, selaku orang tua serta adik-adik saya Nur Anis Masula dan Nurul Qomariyah, serta para kerabat yang senantiasa mendoakan dan memberi semangat penulis untuk menuntut ilmu dengan harapan penulis bisa memperoleh ilmu yang manfaat dan barokah dunia akhirat.

4. Kakak tingkat penulis sekaligus sahabat penulis, Kak Muhammad Dimas Gumelar Prabowo, yang selalu membantu perjuangan penulis selama ini.
5. Sahabat-sahabat penulis, senasib dan seperjuangan, Siska Dewi Wulandari, Dwi Nur Mufitasari, Uswatun Khasanah dan berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungan dan motivasinya.
6. Serta sahabat saya Dhela Amilia yang sudah memberikan supportnya kepada saya, terima kasih atas dukungan dan motivasinya.

Atas segala bantuan, pengalaman, semangat dan motivasi yang diberikan, penulis mengucapkan *Jazakumullah Khairan Katsiran*, semoga amal kebaikan dari berbagai pihak tersebut dapat menjadi amal shaleh dan diterima oleh Allah SWT, serta mendapatkan balasan yang lebih baik di dunia dan di akhirat kelak, Amin. Skripsi ini akan membahas tentang **Tinjauan Istihsan Terhadap Keharusan Membayar Sewa Kos Yang Tidak Ditempati Pada Masa Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Pada Rumah Kos Di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri)**. Oleh karena itu, penulis di sini sangat mengharap kritik dan saran karena penulis menyadari bahwasanya tulisan ini masih sangat jauh dari kata sempurna. Namun di sini, saya sebagai penulis berharap Semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya, Aamiin.

Akhir kata penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya, jika dalam proses penyusunan skripsi ini penulis banyak melakukan kesalahan baik perkataan maupun perbuatan, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja.

Kediri, 26 Mei 2022

Alfi Lailatul Arifah

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
NOTA DINAS .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
NOTA PEMBIMBING .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
ABSTRAK .....	viii
PEDOMAN LITERASI .....	ix
KATA PENGANTAR .....	xii
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xvii
DAFTAR GAMBAR .....	xviii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xix
BAB I PENDAHULUAN .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
A. Konteks Penelitian.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
B. Fokus Penelitian .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
C. Tujuan Penelitian.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
D. Kegunaan Penelitian.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
E. Telaah Pustaka.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BAB II LANDASAN TEORI .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
A. Istihisan .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. Pengertian <i>Istihisan</i> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Bentuk-Bentuk <i>Istihisan</i> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3. Syarat-Syarat <i>Istihisan</i> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4. Kehujjahan <i>Istihisan</i> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
B. Sewa-menyewa.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. Pengertian Sewa-menyewa.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Jenis-jenis Barang Yang Disewakan .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3. Syarat Dan Rukun Sewa-menyewa .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4. Tujuan Sewa-menyewa.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
C. Kamar Kos.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. Pengertian Kamar Kos.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
D. Covid-19.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. Pengertian Covid-19 .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Dampak Adanya Covid-19 .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>



BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
A. Pendekatan Penelitian .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
B. Kehadiran Peneliti .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
C. Lokasi Penelitian .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
D. Sumber Data .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
E. Metode Pengumpulan Data .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
F. Analisis Data .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
G. Pengecekan Keabsahan Data.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
H. Tahap – tahap Penelitian .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BAB IV PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. Profil Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Daftar Masyarakat Yang Melakukan Praktik Sewa Kamar Kos Sebagai Subjek Penelitian .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
B. Paparan Data .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
C. Temuan Penelitian.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BAB V PEMBAHASAN .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
A. Praktik Kewajiban Membayar Sewa Kost Yang Tidak Ditempati Pada Masa Pandemi Covid-19 .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
B. Tinjauan <i>Istihsan</i> Terhadap Kewajiban Membayar Sewa Kost Yang Tidak Ditempati Pada Masa Pandemi Covid-19.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BAB VI PENUTUP .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
A. Kesimpulan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
B. Saran.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
DAFTAR PUSTAKA .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
LAMPIRAN .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 4:1 Mata Pencaharian Pokok Masyarakat Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 4:2 Struktur organisasi pemerintahan di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
TABEL 4:3 VALIDASI DATA PEMILIK KOS KELURAHAN REJOMULYO .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Foto peneliti dengan Bapak Riski selaku Kasi Pemerintahan & Pelayanan Umum Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri ..... **Error!**  
**Bookmark not defined.**

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Pedoman Wawancara
- Lampiran 2 : Foto Dokumentasi
- Lampiran 3 : Foto Bukti Pembayaran
- Lampiran 4 : Surat Ijin Penelitian
- Lampiran 5 : Surat Ijin Telah Melakukan Penelitian
- Lampiran 6 : Daftar Riwayat Hidup

