

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Di dalam agama Islam segala perspektif di atur, mulai urusan dunia hingga dengan urusan akhirat seperti ibadah kepada tuhan-Nya.¹ Islam juga agama yang Komprehensif dalam artian agama Islam merupakan suatu agama yang memiliki ajaran lengkap serta sempurna (*syumul*). Islam merupakan agama yang sempurna, maksudnya semua segi kehidupan manusia terkendali, baik aspek spiritual (ibadah murni) ataupun aspek mu'amalah seperti ekonomi, hukum, politik, sosial, dan aspek lainnya. Islam sebagai agama yang komprehensif yang terdiri 3 ajaran utama, yakni Aqidah, Syari'ah serta akhlak, Ikatan antar aqidah, syari'ah serta akhlak yang mana dalam metode Islam terangkai sedemikian rupa hingga menjadi sebuah metode yang komprehensif.

Kegiatan muamalah sangatlah banyak sekali, misalnya jual beli, sewa menyewa, gadai dll. Contoh kegiatan muamalah yang digandrungi ialah akad sewa-menyewa,² sewa-menyewa adalah proses untuk meminjam barang dengan biaya yang telah ditentukan berdasarkan akad yang telah disepakati. Barang yang disewakan pun bervariasi mulai dari sewa-menyewa kamar kos.

Dalam agama Islam sendiri ada sebutan khusus bagi sewa-menyewa yakni *Ijarah*, menurut pendapat Sutan Remy *al-Ijarah*

¹ Yusuf Qardhawi, *Musykilah AL-Faqr Wakaiifa, Aalajaha Al-Islam, Terj., Syafril Halim dalam "Kiat Islam Mengentaskan Kemiskinan* (Jakarta : Gema Inasani Press, 1995), 03.

² M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian* (Bandung : Alumni, 1986), 220.

merupakan akad pemindahan hak permakaaian barang ataupun jasa dengan pembayaran upah sebagai ganti sewa tanpa adanya pemindahan kepemilikan terhadap barang itu. Transaksi sewa- menyewa pastinya tidak lepas dari berbagai aturan yang mana harus dilaksanakan oleh para pihak, perihal yang wajib dilaksanakan oleh para pihak yang bertransaksi yakni hak serta kewajiban.

Dalam lingkungan perkuliahan terdapat kegiatan sewa menyewa Kos-kosan khususnya bagi mahasiswa yang dari perantauan. Namun tidak memungkiri bahwa mahasiswa daerah juga ikut memilih kos karena beberapa alasan. Di lingkungan sekitar kampus IAIN Kediri terdapat sekitar 121 rumah kos dan hampir seluruh mahasiswa menyewa kos.

Alasan paling umum yakni adanya kebebasan menentukan pendapat dalam mengekspresikan dan mengeluarkan ide-idenya atau bahkan dalam mengikuti kegiatan organisasi di lingkungan kampus. Sewa menyewa merupakan menyerahkan sesuatu benda ataupun barang kepada orang lain untuk di ambil fungsi tanpa permindahan kepemilikan.³ Dalam melaksanakan transaksi sewa-menyewa, pastinya terdapat perihal yang wajib dilaksanakan oleh para pihak yang bertransaksi yakni hak serta kewajiban.

Setiap akad sewa menyewa haruslah membawa sebuah manfaat atau *maslahat* untuk para pihak serta tidak ada kerugian yang diterima. Kegiatan sewa-menyewa haruslah adanya rasa suka bagi para pihak yang

³ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali. 1993), 9.

berakad. Apabila penyewa tidak menyetujui ketetapan dari pemilik maka dianggap tidak sah, sebab ketetapan dapat saja di ambil atas kemauan dari sebelah pihak saja. Sebab *Ijarah* merupakan akad yang harus atas para pihak yang berakad, hingga hal-hal yang wajib terlaksana haruslah terwujud, yakni adanya bayaran atau upah bagi pemilik atau orang yang menyewakan, serta adanya hak manfaat yang didapat bagi penyewa terhadap barang yang disewa.⁴

Pada dasarnya objek atau barang disewakan adalah barang yang dikuasai atau dengan kata lain dimiliki. Adapula beberapa syarat yang menjadi objek sewa-menyewa atau *Ijarah* : 1) Barang yang disewakan diketahui, sebab tidak sah bila barang yang disewakan tidak dijelaskan secara jelas. 2) Jenis dan manfaat barang sewaan diketahui, hal ini perlu diketahui sebab objek berbeda-beda sifatnya. Sebab tidak sah bila penyewa tidak menjelaskan maksud menyewa objek atau barang yang disewakan. 3) Kadar manfaat diketahui. Takaran manfaat berbeda-beda, tergantung pada jenis objeknya.

Ada pula hak serta kewajiban ini ialah tanggung jawab yang melekat atas para pihak yang melaksanakan kegiatan sewa-menyewa yang sehat, terdapatnya ijab serta qabul dan harus adanya kesesuaian antara akad dengan qabul yang berlandaskan keridhoan antara para pihak⁵, harus ada kejelasan objek dalam aspek kemashlahatannya, serta objek dari sewa-

⁴ Nurhikma Djufri, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewamenyewa Rumah Kontrakan (Studi Kasus : Kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan V Kecamatan Sario Kota Manado)", *Ilmiah Al-Syir'ah Vol 12, No 1 (2014)*, Iain Manado, 2016.

⁵ Abdul Rahman, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 34.

menyewa sendiri wajib terpenuhi, serta pembayaran harus memiliki nilai yang tepat. Sewa-menyewa atau *Ijarah* ini diperbolehkan sebab memiliki aspek kemashlahatan, kejelasan dalam objek sewa dan tujuan⁶ serta itikad yang membolehkan untuk memberi upah sewa yang jelas dengan tidak mengurangi nilai objek yang dipinjam.

Namun pada awal tahun 2020 muncul suatu virus yang mengkhawatirkan bagi semua kalangan yakni Virus Covid-19, virus ini menyebabkan segala kegiatan menjadi tengbengkalai. Kegiatan bekerja, sekolah dan semua yang berhubungan dengan tatap muka, terpaksa dihentikan dan hanya bisa dilaksanakan secara virtual atau daring dari rumah masing-masing. Dalam bidang kesehatan dijelaskan bahwa Covid-19 mempengaruhi imunitas badan manusia yang mewajibkan bertahan pada waktu yang terkategori sulit. Sebab virus tersebut menyerang imunitas manusia, dan sebagian bisa menimbulkan peradangan ringan di saluran pernafasan, sedangkan efek lain bisa menimbulkan indikasi sungguh-sungguh yang bisa menimbulkan kegagalan pernafasan bagi penderita.⁷

Mahasiswa awalnya mengira bahwa daring hanya dilaksanakan beberapa bulan saja namun ternyata hampir 2 tahun lamanya, sehingga terpaksa meninggalkan barang-barang di dalam kamar kos dalam keadaan terkunci tanpa diurus sama sekali, mereka tidak bisa mengambil barang-

⁶ Gumala Dewi dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), 48.

⁷ Nurul Aeni, *Pandemi Covid-19: Dampak Kesehatan, Ekonomi, dan Sosial Covid-19 Pandemic: The Health, Economic, and Social Effects : Jurnal Litbang Vol. 17 No. 1 Bulan Juni 2021*, (Pati : Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Pati, 2021), 17.

barang di kos karena adanya PPKM yang menyebabkan tidak bisa berpergian. Meninggalkan barang-barang terlalu lama di kos tanpa dirawat sehingga menyebabkan kerusakan beberapa barang yang tentunya sangat disayangkan. Disisi lain terdapat permasalahan yang mana mahasiswa selaku penghuni kos diharuskan membayar biaya kos yang tidak ditempati, hal ini disebabkan karena barang-barangnya yang tertinggal di kos tadi.

Perihal tersebut yang membuat mahasiswa tidak dapat mengambil barangnya kala mau keluar dari indekos serta kesusahan membayar upah sebab pada masa pandemi, orang tua menghadapi penyusutan pemasukan. Dampak yang timbul beriringan ketika ekonomi menyusut akibat adanya virus Covid-19 ialah di bidang pembelajaran. Karenanya mengakibatkan terhentinya aktivitas belajar mengajar yang mana hal ini juga telah diresmikan oleh pemerintah. Seluruh kegiatan yang dilakukan dengan sistem online (mengerjakan dari rumah) yakni pekerjaan sekolah serta perkuliahan. Mahasiswa yang tinggal di kos kawasan kampus IAIN Kediri tepatnya terletak di Kelurahan Rejomulyo, Kota Kediri, Jawa Timur mengeluhkan adanya sistem pendidikan daring (online) dan merasa terbebani.

Alasan utama enggan melaksanakan kegiatan dengan sistem daring karena harus on smartphone setiap saat dirumah, adapula yang merasakan kesulitan karena jaringan sulit serta masalah ekonomi keluarga yang mana harus membelikan kebutuhan paket internet perbulannya dan terlebih lagi wajib membayar biaya kos yang tiap bulan meskipun tidak ditempati.

Perihal tersebut yang membuat mahasiswa merasa rugi serta memilih untuk keluar dari kos setelah beberapa bulan menitipkan barang-barang saat pandemi Covid-19, alasan utamanya karena tidak terdapatnya potongan pembayaran.

Rukun serta syarat sewa-menyewa dalam Islam salah satunya merupakan *mu''jir* serta *musta''jir*, ialah orang yang melaksanakan akad sewa- menyewa. *Mu''jir* merupakan orang yang menerima upah serta yang menyewakan, *musta''jir* merupakan orang yang menerima upah buat melaksanakan suatu serta yang menyewa suatu, disyaratkan pada *mu''jir* serta *musta''jir* merupakan baligh, berakal, cakap, melaksanakan *tasharruf* (mengatur harta) serta para pihak saling meridhai. Sebagaimana dalam firman Allah Swt;

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۘ⁸

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. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

⁸ QS. An-Nisa“(4) ayat 29

Berdasarkan firman Allah dijelaskan ini memuat syarat muamalah yang mana harus dilaksanakan atas dasar suka sama suka atau saling ridho, tanpa memiliki faktor paksaan, bermuamalah dilaksanakan atas dasar pertimbangan masalah serta menghindari mudarat dalam kehidupan masyarakat. Namun seperti halnya yang dirasakan oleh para mahasiswa, perihal tersebut membuat mahasiswa mengalami kerugian serta terpaksa keluar dari kos setelah beberapa bulan menitipkan barang-barang saat pandemi Covid- 19 alasan utama karena tidak terdapat potongan pembayaran.

Permasalahan penyewaan kamar Kos pada masa pandemi Covid-19 ini terletak pada ketidakrelaan pembayaran upah sewa serta tidak adanya kejelasan pembayaran pada awal saat terjadi pandemi Covid-19. Disisi lain dikarenakan tidak sebanding dengan manfaat yang didapatkan penyewa, dengan begitu penyewa merasa keberatan untuk membayar.

Kejadian ini sering terjadi ketika pandemi Covid-19, sebagaimana yang dijelaskan oleh para penyewa, salah satunya Firda yang mengatakan :

“selama masa pandemi Covid-19 gak ada potongan uang sewa mbak, saya dulu tetep bayar full 1 bulan penuh. Bahkan sampai nunggu beberapa bulan karena ekonomi dirumah tidak baik.”⁹

Alasan memilih teori ini dikarenakan belum ada yang mengkaji menggunakan teori *Istihsan*. Adapun permasalahan ini sangat sesuai jika dikaji dengan teori *Istihsan*, yang mana dalam teori *Istihsan* merupakan metode istinbath hukum untuk mencari apa yang baik saja tanpa

⁹ Firda, Penyewa Kos A, Kediri, 10 April 2022

berpedoman terhadap al-qur'an, as-sunnah, atsar, ijma', ataupun qiyas sebagai sumber ijtihadnya. Dalam *Istihsan* sendiri terjadi suatu penetapan hukum yang berbeda dengan kaidah umum, yakni terdapat suatu hal yang menjadikan keluar dari kaidah umumnya. Karena adanya *Istihsan* ini menjadikan ketentuan hukum yang lebih sesuai dengan kehendak syara`dari pada tetap berpegang pada kaidah tersebut. Maka berpegang pada *Istihsan* merupakan cara penetapan hukum yang lebih kuat dalam masalah tersebut daripada berpegangan kepada qiyas.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, peneliti tertarik untuk mengangkat 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)”.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan konteks penelitian yang sudah diuraikan maka penulis merumuskan fokus penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik keharusan membayar sewa Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19 di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri ?
2. Bagaimana tinjauan *Istihsan* terhadap keharusan membayar sewa Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19 di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan fokus penelitian diatas maka tujuan penelitian dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan praktik keharusan membayar sewa Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19 di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri.
2. Untuk mendeskripsikan tinjauan *Istihsan* terhadap keharusan membayar sewa Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19 di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri ?

D. Kegunaan Penelitian

Peneliti berharap dari penelitian ini dapat memberikan kegunaan antara lain sebagai berikut:

1. Secara teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, terutama wawasan untuk para pemilik dan penghuni kamar Kos di Kelurahan Rejomulyo Kota Kediri.

2. Secara praktis

- a. Bagi pemilik kamar Kos

Penelitian ini diharapkan memberikan pemahaman kepada pemilik kamar Kos agar memahami tentang praktik keharusan membayar sewa Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19 sehingga kedepan pemilik kamar Kos bisa menjelaskan

kepada penghuni kamar Kos tentang keharusan membayar sewa Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19.

b. Bagi penghuni kamar Kos

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat bagi penghuni Kos tentang pengetahuan keharusan membayar sewa Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19 sehingga bisa ditemukan solusi terbaik untuk keharusan membayar sewa Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19.

c. Bagi peneliti selanjutnya

Dapat digunakan sebagai tambahan referensi dan informasi untuk melakukan penelitian lebih lanjut tentang praktik keharusan membayar sewa Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19

E. Telaah Pustaka

1. *Praktik Bisnis Kamar Kos Di Lingkungan Iain Parepare (Analisa Etika Bisnis Islam), Skripsi Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum Islam, Institut Agama Islam Negeri Parepare, Karya Riski Wibowo, Tahun Penelitian 2020.*

Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa analisis Etika Bisnis Islam mengenai aplikasi bisnis sewa kos, dalam hal ini terdapat mufakat antara pemilik dan penyewa namun tidak mengamalkan prinsip-prinsip etika bisnis Islam. Dengan kata lain, keterlambatan pembayaran sewa kos ini menyimpang dari prinsip.

Persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan penulis angkat adalah sama-sama membahas tentang kamar Kos.

Sedangkan perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan penulis angkat adalah jika penelitian sebelumnya membahas tentang praktik bisnis kamar Kos ditinjau dari etika bisnis Islam maka penelitian penulis membahas tentang tinjauan *Istihsan* terhadap keharusan membayar sewa Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19.

2. *Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo, Skripsi Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Karya Diyan Puspitasari, Tahun Penelitian 2019.*

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa dalam aplikasi sistem pembayaran perpanjangan sewa kos saat sebelum jatuh tempo yakni pada perjanjian dini tidak mengatakan jumlah besaran persentase yang wajib dibayar serta waktu pengosongan kos, tetapi dalam praktiknya untuk penyewa yang mau memperpanjang sewa kos diharuskan membayar duit muka sebesar 30% dari harga pokok serta untuk mereka yang tidak memperpanjang sewa kos diwajibkan meluangkan kamar kos tersebut 2 bulan saat sebelum jatuh tempo. Ketentuan yang ditetapkan oleh pemilik Nagoya tidak sesuai dengan syariat Islam, terutama dalam akad kontrak dimana ketentuan mengenai persentase dan waktu pindah tidak ditentukan di awal kontrak. Karena klausul

kontrak tidak diperbolehkan dalam hukum Islam, yang mana dalam hukum Islam dianggap melanggar sistem sewa penginapan dengan pertimbangan klausul kontrak tidak dipadati

Persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan penulis angkat adalah sama-sama membahas tentang kamar Kos.

Sedangkan perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan penulis angkat adalah jika penelitian sebelumnya membahas tentang rukun dan syarat ketentuan pembayaran perpanjangan kamar kos, maka penelitian penulis membahas tentang tinjauan *Istihsan* terhadap keharusan membayar sewa Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19

3. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos Di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta, Skripsi Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Karya Ratri Widiastuti, Tahun Penelitian 2010.*

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa kesepakatan dalam akad ini dilakukan secara lisan serta tertulis. Yang mana dilaksanakan dengan memenuhi rukun dan syarat yang tercatum dalam Hukum Islam. Dalam penetapan waktu dan biaya sewa telah ditentukan berdasarkan nilai fasilitas yang disediakan oleh pemilik berupa fasilitas fisik serta non fisik. Namun dalam akad ini tidak adanya bukti fisik yang dapat memperkuat hukum bahwa akad sudah dilakukan

sebab hanya menggunakan akad secara lisan, sehingga hal ini sering memunculkan kesalahpahaman antara para pihak.

Persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan penulis angkat adalah sama-sama membahas tentang kamar Kos.

Sedangkan perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan penulis angkat adalah jika penelitian sebelumnya membahas tentang rukun dan syarat dalam perjanjian sewa kamar kos, maka penelitian penulis membahas tentang tinjauan *Istihsan* terhadap keharusan membayar sewa Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19.

4. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Kios, Skripsi Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Karya Ayuk Pratiwi, Tahun Penelitian 2015.*

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa terdapat aturan bahwa adanya pembayaran uang muka, atau yang disebut sebagai 'urf atau dengan kata lain disebut kebiasaan pemilik kios yang menggunakan sistem pembayaran tahunan. Pembayaran dengan uang muka dapat dilakukan dengan tiga cara, yakni tidak adanya pengembalian uang muka jika penyewa membatalkan akad, uang muka dikembalikan dengan bersyarat (mencari ganti penyewa baru), uang muka dikembalikan dengan membuat sistem akad baru.

Persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan penulis angkat adalah sama-sama membahas tentang sewa-menyewa.

Sedangkan perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan penulis angkat adalah jika penelitian sebelumnya membahas tentang sewa-menyewa kios yang ditinjau dengan hukum Islam, maka penelitian penulis membahas tentang tinjauan *Istihsan* terhadap keharusan membayar sewa Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19.

5. *Sistem Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Petak Tentang Hak Dan Kewajiban Ditinjau Dari Fiqih Muamalah, Skripsi Fakultas Syari'ah Dan Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Karya Asrtia, Tahun Penelitian 2011.*

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa adanya hak serta kewajiban yang harus diterapkan bagi pemilik objek yakni memberikan izin sepenuhnya atas pemakaian barang yang disewakan dan lain sebagainya, serta adanya keharusan bagi pemilik untuk memperbaiki dan menjaga barang yang disewakan. Adapun kewajiban bagi penyewa ialah membayar uang sewa yang telah ditentukan, membersihkan serta mengembalikan barang yang disewa jika kadar waktunya sudah habis.

Persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan penulis angkat adalah sama-sama membahas tentang kamar Kos.

Sedangkan perbedaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan penulis angkat adalah jika penelitian sebelumnya membahas tentang sistem pelaksanaan hak dan kewajiban dalam sewa kamar kos,

maka penelitian penulis membahas tentang tinjauan *Istihsan* terhadap keharusan membayar sewa Kos yang tidak ditempati pada masa pandemi Covid-19.

