

Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Pada Masa Pandemi Covid-19 di Kota Bukittinggi Perspektif Fiqh Mu'amalah

Ramadhani

Universitas Islam Negeri Imam Bonjol Padang. E-mail: ramadhani291197@gmail.com

Abstract: This research was written to find out how the practice of setting prices for renting boarding houses during the Covid-19 pandemic in Bukittinggi, because there are differences in setting boarding house rental prices where the boarding house owner waives or waives boarding house rent during the pandemic. However, there are also some boarding house owners who continue to pay full boarding fees as before the Covid-19 pandemic. Furthermore, the author also wants to know how fiqh mu'amalah views the pricing of boarding house rents during the Covid-19 pandemic. This study used field research, while the data sources for this research consisted of primary data sources, which were obtained from observations and interviews with students and boarding house owners in the Aur Birugo Tigo Baleh Village. The conclusions from research regarding the pricing of boarding house rentals during this pandemic were found in 3 versions. First, the boarding house owner waived boarding fees during the Covid-19 pandemic. Second, the boarding house owner provides relief by paying half the boarding fee of the pre-pandemic price. Third, boarding house owners do not provide fee relief by continuing to pay full boarding fees during the Covid-19 pandemic. In the view of fiqh mu'amalah, leasing or *ijārah* is legally permissible or permissible as long as there is no argument that forbids it.

Keywords: Rent, Covid-19 Pandemic, *ijārah*, Fiqh Mu'amalah.

1. Introduction

Manusia merupakan makhluk sosial yang diciptakan untuk saling berinteraksi antara satu dengan yang lainnya, dalam interaksi tersebut akan timbul suatu hubungan yang timbal balik, agar tercapai tatanan hidup yang kompleks. Supaya tidak terjadi perselisihan maka manusia memerlukan aturan hukum yang mengatur hubungan antara sesamanya. Aturan tentang hubungan antara manusia dengan manusia lainnya disebut dengan fiqh mu'amalah.¹ Salah satu dari bentuk kegiatan manusia yang membutuhkan orang lain dalam hal mu'amalah adalah *sewa-menyewa*. *Sewa-menyewa (ijārah)* dalam *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah* (KHES) pasal 20 ayat (9) adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan adanya pembayaran. Pada pasal 1548, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), sewa-menyewa adalah perjanjian yang mengikat antara satu pihak dengan pihak yang lainnya, untuk kenikmatan dari sesuatu barang, dengan bayaran harga, selama waktu tertentu dan disanggupi pembayarannya.²

Diantara kegiatan manusia dalam bermu'amalah seperti sewa-menyewa terdapat hubungan timbal balik, pihak yang menyewakan yang memiliki benda untuk disewakan sedangkan pihak penyewa yang memakai benda. Kegiatan tersebut memiliki perjanjian atau kesepakatan yang mengikat antara kedua belah pihak. Seperti kegiatan pada sewa-menyewa rumah kos, dilaksanakan atas dasar saling tolong menolong.³ Bentuk dari sewa-menyewa ada beberapa macam, di antaranya sewa-menyewa rumah, kendaraan, barang, dan lain sebagainya. Salah satu

¹ Rahmat Syaferi, *Fiqh Mu'amalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hal. 27.

² Laila Nur Amalia, "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad *Ijārah* Pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus Di Desa Kandungrejo Kecamatan Muncur)", *Jurnal Ekonomi Syari'ah* vol.5 (2017): hal. 169.

³ Lusi Hermina, "Analisis Yuridis Terhadap Bentuk-Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos-Kosan", *Jurnal Fhnmul* vol 2 (2015): hal. 63.

bentuk sewa-menyewa yang banyak diterapkan saat ini yaitu sewa-menyewa kamar kos. Akan tetapi, karena adanya Pandemi Covid-19 yang pertama kali ditemukan di Wuhan, Provinsi Hubei, Tiongkok pada 1 Desember 2019 ini, membuat usaha sewa-menyewa kamar kos menjadi terdampak. Pada tanggal 11 Maret 2020, Organisasi kesehatan dunia atau WHO (*World Health Organization*) menyatakan wabah penyakit akibat Covid-19 sebagai pandemi global.

Pandemi merupakan wabah penyakit yang menjangkit secara serempak dimana-mana, meliputi daerah geografis yang luas. Pandemi merupakan *epidemi* yang menyebar hampir ke seluruh negara atau pun benua dan mengenai banyak orang dengan peningkatan angka penyakit di atas normal, penyakit ini pun terjadi secara tiba-tiba pada populasi suatu area geografis tertentu.⁴ Laju pertumbuhan kasus Covid-19 di Bukittinggi pastinya akan membawa banyak sekali dampak terhadap kehidupan masyarakat, tidak hanya dampak kesehatan, tetapi juga menimbulkan *economic shock* yang mempengaruhi ekonomi secara perorangan, rumah tangga, perusahaan mikro kecil, menengah maupun besar akibat adanya pemberlakuan *Pembatasan Sosial Berskala Besar* (PSBB). Salah satu sektor ekonomi yang berdampak dari adanya pandemi Covid-19 di Kota Bukittinggi khususnya di Kelurahan Pakan Labuah Tigo Baleh adalah usaha sewa-menyewa rumah kos.

Beberapa Perguruan Tinggi yang ada di Bukittinggi dan banyaknya jumlah mahasiswa yang ada di Kota Bukittinggi menjadi peluang ekonomi bagi masyarakat dengan mendirikan rumah-rumah kos. Pada dasarnya, mahasiswa akan selalu dikaitkan dengan fenomena kos-kosan. Umumnya, penyewa kamar kos merupakan mahasiswa yang berasal dari luar daerah dan merantau ke suatu kota untuk menuntut ilmu. Mungkin hal ini bisa menjadi salah satu alasan mengapa mahasiswa selalu diidentikkan dengan kos-kosan, sehingga peluang usaha sewa-menyewa kamar kos dirasa akan menguntungkan.

Usaha sewa-menyewa rumah kos di Kota Bukittinggi khususnya di Perumahan Darussalam Kapalo Koto memang mempunyai peluang yang besar, karena letaknya yang strategis dan berada di kawasan Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi. Sehingga banyak pendatang yang bertujuan untuk melanjutkan pendidikan membutuhkan tempat tinggal. Oleh karena itu, untuk memenuhi kebutuhannya dalam hal tempat tinggal, kebanyakan mereka memilih untuk menyewa rumah kos. Dalam prakteknya, pihak pemilik menyewakan kamar kos dan pihak penyewa membayar sesuai dengan harga yang disepakati dengan jangka waktu yang telah ditentukan, seperti membayar *wi-fi*, listrik, air dan lain sebagainya.

Dalam pasal 40, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (KHES) disebutkan mengenai keadaan darurat, yaitu dimana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang untuk melaksanakan prestasinya dengan syarat peristiwa yang menyebabkan terjadinya keadaan darurat tersebut tidak terduga oleh para pihak, dan peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak yang harus melaksanakan prestasi. Namun, kegiatan sewa-menyewa kamar kos selama masa pandemi Covid-19 ini tidak semudah yang diperkirakan, melihat isi perjanjian atau kesepakatan diawal mengenai keadaan darurat dan bentuk keringanan yang diberikan tidak dijelaskan secara rinci sehingga menjadi permasalahan yang perlu diselesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada. Sebagaimana halnya saat terjadi pandemi Covid-19 yang berdampak terhadap sektor ekonomi khususnya di kompleks perumahan Darussalam Kapalo Koto.

Kompleks perumahan Darussalam Kapalo Koto Tigo Baleh memiliki kos-kosan sebanyak 29 rumah dengan jumlah mahasiswa sebanyak 461 orang.⁵ Dengan munculnya virus corona ini yang

⁴ Agus Purwanto, "Studi Eksplorasi Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Proses Pembelajaran Online Di Sekolah Dasar," *Journal of Education, Psychology Counseling* vol 2 (2020): hal. 3.

⁵ Novialdi, *Wawancara Pribadi*, selaku Ketua RT di Kompek Darussalam, 15 November 2022.

membawa dampak yang begitu besar, salah satunya pada jenjang perguruan tinggi. Dimana mahasiswa di haruskan melakukan perkuliahan di rumah masing-masing secara online. Menurut salah satu mahasiswa Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi yang menyewa kamar kos di komplek Perumahan Darussalam pada saat pandemi Covid-19 memiliki kesepakatan baru dengan pemilik kos-kosan dimana setiap mahasiswa yang tinggal dikamar kos tersebut harus membayar setengah uang kos dari pembayaran biasanya yang hanya berlaku pada keadaan darurat saja, guna untuk meringankan para penyewa kamar kos.

Sebagian mahasiswa yang ada di komplek perumahan Darussalam memilih membawa semua barang-barangnya ke rumah masing-masing selama pandemi, dan ada juga sebagian mahasiswa lebih memilih untuk tetap kos di komplek Perumahan Darussalam tetapi hanya untuk menitipkan barang mereka. Ada juga kesepakatan yang dibuat dalam keadaan darurat seperti ini pemilik kos-kosan memperbolehkan mahasiswa yang menyewa kos tersebut tidak perlu membayar uang kos selama masa pandemi Covid-19 ini.⁶

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan Yarmizawati salah satu pemilik kos-kosan di Komplek Perumahan Darussalam Kapalo Koto Tigo Baleh, pada masa pandemi covid-19 Yarmizawati memberikan keringanan biaya terhadap mahasiswa yang ada di kos tersebut dengan membayar setengah uang kos dari harga biasanya sebelum terjadinya pandemi Covid-19.⁷ Praktek penetapan harga sewa kamar kos dalam keadaan darurat pandemi Covid-19 inilah yang akan diteliti lebih lanjut oleh peneliti, untuk mengetahui apakah dalam praktek penetapan harga tersebut sudah sesuai dengan fiqh muāmalah dan apakah sudah ada kesepakatan yang terjadi antara kedua belah pihak,

2. Method

Penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode *field research* atau penelitian lapangan, dimana data yang diperoleh di lapangan dilakukan dengan wawancara atau berdialog langsung dengan objek penelitian. Sumber data yang digunakan adalah sumber primer yaitu peneliti mencari data dan informasi dengan cara wawancara (*interview*) yang mempunyai relevansi dengan permasalahan dalam penelitian, yaitu hasil wawancara dengan mahasiswa dan pemilik kos yang tinggal di Komplek Perumahan Darussalam.

3. Analysis or Discussion

3.1. Sewa Menyewa dalam Islam

Dalam bahasa Arab sewa-menyewa disebut juga dengan *ijārah*, yang berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-'iwādh* yaitu pengganti.⁸ Sedangkan dalam literatur fiqh sering juga disebut dengan *al-kirā* isim masdar dari (كوي- يكي) yang berarti sewa-menyewa. Dapat dikatakan juga dengan istilah *al-tsaubu* dengan *al-ajru* yang berarti upah.⁹ Dalam perspektif fiqh Muāmalah upah disebut *al-ujrah*. Dari segi bahasa *al-ajru* yang berarti ganti, dengan kata lain adalah imbalan yang diberikan sebagai upah atau ganti suatu perbuatan.¹⁰

⁶ Feby Ardiah, *Wawancara Pribadi*, selaku mahasiswi yang kos di Kompek Darussalam, 15 November 2022.

⁷ Yarmizawati, *Wawancara Pribadi*, selaku pemilik kos di Kompek Darussalam, 15 November 2022.

⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah III* (Beirut: Dar al-Fikr, 1983), hal. 15.

⁹ Ahmad Warson Munawwir, *Munawwir Kamus Arab Indonesia* (Surabaya: Pustaka Progresif, 1997), hal. 1225.

¹⁰ Helmi Karim, *Fiqh Muāmalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 1997), hal. 29.

Wahbah al-Zuhaili juga menjelaskan pengertian *ijārah* menurut bahasa yaitu (بيع) yang berarti jual beli manfaat.¹¹ Abū Yahyā Zakariā menjelaskan juga bahwa *ijārah* secara bahasa disebut juga dengan upah.¹² Berdasarkan pengertian yang telah disebutkan di atas maka *ijārah* menurut bahasa disebut dengan upah, balasan, pahala, imbalan dan sewa-menyewa. *Ijārah* juga bisa dikatakan sebagai tukar menukar manfaat. Kata *al-ajru* yang memiliki arti sewa-menyewa tidak disebutkan di dalam al-Qur`ān namun bukan berarti sewa-menyewa itu tidak diperbolehkan. Tetapi sewa-menyewa dan upah adalah bentuk dari pada *ijārah*.

Adapun pengertian *ijārah* menurut *syara'* adalah suatu akad untuk mendapatkan manfaat dengan adanya pengganti.¹³ Secara terminologi pengertian *ijārah* dikemukakan oleh para ulama seperti ulama Syāfi'iyah yang mengatakan bahwa *ijārah* adalah akad suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.¹⁴ Menurut ulama Ḥanafiyyah *ijārah* adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.¹⁵

Ulama Mālikiyyah dan Ḥanābilah mendefinisikan *ijārah* adalah:

تَمْلِيكَ مَنَّا فِعْ شَيْءٍ مُّبَا حَةً مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ

Artinya: "Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti".¹⁶

Hasbi Ash-Shiddiqie juga menjelaskan pengertian *ijārah* yaitu:

عَقْدٌ مَوْضُوعَةٌ الْمُبَا دَلَةً عَلَى مَنَفَعَةِ الشَّيْءِ بِمُدَّةٍ مَّحْدُودَةٍ أَى تَمْلِيكُهَا بِعَوَضٍ فَهِيَ بَيْعُ الْمَنَافِعِ

Artinya: "Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat."¹⁷

Dari definisi diatas dapat dikemukakan bahwa sewa-menyewa itu adalah suatu *akad* yang mengambil suatu manfaat tertentu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.¹⁸ Dalam pasal 1548, KUHPerdara disebutkan bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang telah disepakati.

Menurut Wiryono Projodikoro sewa-menyewa barang adalah penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk mendapatkan hasil dari barang itu dengan syarat membayar uang sewa kepada pemilik barang tersebut.¹⁹ Sedangkan menurut Yahya Harahap sewa-menyewa adalah persetujuan yang dilakukan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang

¹¹ Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqih al-Islami Wa Adillatuh* (Beirut: Dar al-Fikr, 1989), hal. 371.

¹² Abi Yahya Zakkaria al-Anshari, *Fath Al-Wahab* (Beirut: Dar al-Fikr, 1989), hal. 246.

¹³ Sayyid Sabiq, *Fiqh As-Sunnah*, ke-3 (Jawa Tengah: Insan Kamil, 2020), hal. 1.

¹⁴ Muhammad al-Khathib al-Syarbayniy, *Mughniy Al-Muhtaj* (Beirut: Dar al-Fikr, 1989), hal. 332.

¹⁵ Syafei, *Fiqh Muāmalah*, hal. 121.

¹⁶ Saydiy Ahmad al-Dardir Abu al-Barakat, *Al-Syarh al-Kabir* (Beirut: Dar al-Fikr, 1989), hal. 2.

¹⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muāmalah* (Jakarta: PT Rajawali Pers, 2016), hal. 115.

¹⁸ Tim Penyusun Pusat Kamus, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2000), hal. 245.

¹⁹ Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu* (Bandung: Sumur Bandung, 2000), hal. 132.

menyewakan menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.²⁰ C.S.T Kansil juga mendefinisikan sewa-menyewa dengan arti suatu perjanjian untuk menyerahkan suatu barang untuk digunakan dalam jangka waktu tertentu dan dengan sewa tertentu.²¹

3.2. Sekilas Situasi Pandemi Covid-19

Pandemi adalah wabah yang terjadi secara serempak di mana-mana, meliputi daerah geografis yang luas. Pandemi merupakan penyakit menular (*epidem*) yang menyebar hampir di seluruh negara atau benua dan biasanya mengenai banyak orang. Penyakit ini pun terjadi secara tiba-tiba pada populasi suatu area geografis tertentu.²² Pandemi adalah salah satu penyakit yang harus diwaspadai oleh semua orang, karena penyakit ini menyebar tanpa disadari. Pandemi ini terjadi secara tiba-tiba dan untuk mengantisipasi dampak dari adanya pandemi ini maka yang kita lakukan adalah dengan menjaga kebersihan diri dan lingkungan yang ada disekitar kita.

Coronavirus Disease (Covid-19) merupakan salah satu penyakit menular yang disebabkan oleh adanya virus corona yang baru ditemukan dan dikenal sebagai sindrom pernafasan akut atau parah virus corona 2 (SARS-CoV-2). Pada banyak kasus, virus ini hanya menyebabkan infeksi pernafasan berat, seperti infeksi paru-paru (*pneumonia*). Virus ini menular melalui percikan dahak (*droplet*) dari saluran pernafasan, misalnya berada di ruang tertutup yang ramai dengan sirkulasi udara yang kurang baik atau kontak langsung dengan *droplet*. Kasus yang pertama kali teridentifikasi Covid-19 adalah di Kota Wuhan, Cina yang terjadi pada Desember 2019. Virus corona merupakan keluarga besar virus yang umumnya terjadi pada hewan dan dapat menyebabkan penyakit pada hewan ataupun manusia. Orang yang teridentifikasi atau terjangkit virus ini dapat menularkan kepada orang lain dengan mudahnya. Pada manusia, virus corona menyebabkan infeksi pernafasan mulai dari flu biasa hingga penyakit yang lebih parah seperti Sindrom Pernafasan Timur Tengah (MERS) dan Sindrom Pernafasan Akut Parah (SARS).

Di antara cara mengurangi peredaran virus corona adalah dengan melakukan *phisycal distancing*. *Phisycal distancing* adalah jaga jarak fisik yang harus dijaga ketika berinteraksi dengan orang lain, tidak menghilangkan ruang sosial yang berkembang di tengah masyarakat. *Phisycal Distancing* ketika sedang melakukan interaksi komunikasi harus menggunakan jaga jarak aman, yaitu dengan jarak satu meter.²³ Proses pembelajaran jarak jauh atau *online* pun mulai dirasakan di kampus. Semua aktivitas, baik itu perkuliahan maupun seminar-seminar dilakukan secara daring. Mahasiswa diberikan bantuan berupa pulsa data untuk mendukung proses perkuliahan mereka. Para dosen pun melakukan pekerjaan dari rumah dan dituntut untuk dapat seefektif mungkin dalam melakukan tugas dan tanggung jawabnya.

3.3. Tinjauan Fiqh Muamalah

Secara etimologi *fiqh* berasal dari kata *faqaha-yafqahu* yang mempunyai makna pemahaman atau pengertian.²⁴ Sedangkan menurut terminologi, *fiqh* merupakan pengetahuan keagamaan yang mencakup seluruh ajaran agama, baik berupa ahlak, aqidah, maupun ibadah yang memiliki arti yang sama dengan *al-syarī'ah al-islāmiyyah*. Namun setelah perkembangan zaman, *fiqh*

²⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Dar al-Fikr, 2001), hal. 23.

²¹ C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil, *Modul Hukum Perdata* (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1999), hal. 75.

²² Purwanto, "Studi Eksplorasi Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Proses Pembelajaran Online Di Sekolah Dasar," hal. 5.

²³ Ali Nurdin, *Social Distancing, Phisycal Distancing Menghilangkan Tradisi Komunikasi Umat* (Surabaya: Ilmu Komunikasi Fakultas Dakwah, 2019), hal. 4.

²⁴ Munawwir, *Munawwir Kamus Arab Indonesia*, hal. 1068.

dapat dimaknai dengan bagian dari *al-syarī'ah al-islāmīyyah*, yaitu pengetahuan tentang hukum *al-syarī'ah al-islāmīyyah* yang bersifat 'amalīyah atau perbuatan manusia yang telah berakal dan telah dewasa yang digali dari dalil-dalil terperinci.

Muāmalah secara bahasa berasal dari kata amala yu'amilu yang memiliki makna saling berbuat, bertindak, dan saling mengamalkan. Sedangkan *muāmalah* secara istilah dapat dimaknai dengan tukar menukar barang atau sesuatu yang dapat memberi manfaat dengan cara yang telah ditentukan.²⁵ *Muāmalah* juga dapat didefinisikan sebagai segala aturan agama yang mengatur tentang hubungan antara sesama manusia dan hubungan antara manusia dengan alam sekitarnya tanpa harus memandang perbedaan.

Abdul Wahhāb Khalāf memberikan definisi tentang fiqh dengan pengetahuan terhadap hukum-hukum syara' dalam perbuatan manusia yang diusahakan bersumber dari dalil-dalil yang terinci atau kumpulan hukum dalam syara' mengenai perbuatan yang dilakukan oleh manusia.²⁶ Jadi *Fiqh Muāmalah* adalah pengetahuan atau ketentuan hukum terhadap usaha-usaha dalam memperoleh atau mengembangkan harta, hutang piutang, jual beli, dan jasa penitipan diantara anggota-anggota masyarakat yang memiliki keperluan, dan dapat dipahami dengan menggunakan dalil-dalil syara' yang terinci.

4. Fenomena Penetapan Sewa rumah Kos Pada Masa Pandemi Covid-19: Praktek dan Perspektif Fiqh Muamalah

4.1. Praktek Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Pada Masa Pandemi Covid-19

Sewa-menyewa rumah kos pada saat sekarang ini tidaklah asing lagi, terutama bagi masyarakat yang ada di Kelurahan Pakan Labuah Tigo Baleh Bukittinggi. Sewa-menyewa rumah kos yang terjadi di kompleks perumahan Darussalam ini pada umumnya lebih dikenal dengan istilah *ngekos*, bagi masyarakat yang tingkat ekonominya menengah ke atas, mereka sengaja membangun kos-kosan untuk dapat disewakan untuk orang-orang yang membutuhkannya. Sewa-menyewa rumah kos di kompleks perumahan Darussalam biasa dilakukan dengan sistem pembayaran setiap bulan yang dilakukan secara lisan dan uang sewa dibayar sebelum penyewa kos-kosan menempati kamar kosnya, atau bisa juga tanggal pembayarannya disesuaikan dengan kesepakatan antara keduanya.

Pada dasarnya akad sewa-menyewa antara pemilik kos dan penyewa terlebih dahulu telah melakukan kesepakatan antara keduanya, kesepakatan ini berupa jumlah uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa dan tanggal pembayaran kos disetiap bulannya agar dikemudian hari tidak terjadi kesalahpahaman yang bisa merugikan salah satu pihak dalam melakukan transaksi *ijārah*. Sebelum terjadinya akad serah terima rumah kos yang akan disewa, pemilik kos terlebih dahulu memeriksa apakah ada kerusakan atau tidak pada kamar yang akan disewakan agar penyewa bisa mengambil manfaat dari kamar yang disewanya.

Dari data hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti untuk mengetahui praktek penetapan harga sewa rumah kos pada masa pandemi Covid-19 yang dilakukan di kompleks perumahan Darussalam, maka peneliti melakukan wawancara kepada pemilik kos dan kepada pihak penyewa. Berdasarkan wawancara dengan salah seorang mahasiswi Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek bernama Feby yang merupakan penyewa salah satu kos-kosan yang ada di kompleks perumahan Darussalam, Feby menyewa satu kamar yang berisi 2 orang di setiap kamar

²⁵ Syafei, *Fiqh Muāmalah*, hal. 14.

²⁶ Dede Rosyada, *Hukum Islam Dan Pranata Sosial* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1993), hal. 70.

kos dengan bayaran setiap bulannya sebesar Rp. 250.000, dengan fasilitas yang disediakan hanya tempat tidur saja. Dengan adanya virus corona ini pemilik kos-kosan Feby menggratiskan biaya kos kepada semua penyewa selama masa pandemi berlangsung.²⁷

Berdasarkan hasil wawancara dengan Nursi Utama Rahmawati salah seorang penyewa kamar kos di Komplek Perumahan Darussalam, Nursi menyewa kamar kos dengan bayaran setiap bulan sebesar Rp. 300.000, dengan mendapatkan fasilitas berupa tempat tidur, kasur dan juga biaya listrik yang diberikan oleh pemilik kos sebesar Rp. 150.000, setiap bulannya. Dengan adanya kasus pandemi Covid-19 ini mengharuskan Nursi kuliah secara online dari rumah tetapi Nursi tetap diwajibkan membayar uang kos selama masa pandemi tanpa adanya keringan biaya sedikit pun dari pemilik kos walaupun dalam penyewaan kamar kos tersebut Nursi hanya menitipkan barang-barang di kos tersebut. Nursi mengatakan ia tidak ingin membawa barang-barang keluar dari kos tersebut karena itu akan merepotkan dan harus mencari kos-kosan baru. Nursi lebih memilih untuk tetap membayar uang kos selama masa pandemi berlangsung.²⁸

Berdasarkan wawancara dengan Yarmizawati sebagai salah satu pemilik rumah kos di kompleks perumahan Darussalam dengan kriteria rumah kos kelas menengah bawah, Yarmizawati menentukan harga sewa kamar kos berdasarkan jumlah penghuni perkepala yang menghuni kamar kos, dengan tujuan mendapatkan keuntungan tambahan. Namun, dengan adanya kasus pandemi Covid-19 yang muncul secara tiba-tiba membuat penghasilan Yarmizawati menurun drastis dikarenakan semua mahasiswa dan orang yang menempati kos milik Yarmizawati banyak yang pulang kerumah masing-masing karena semua perkuliahan dilakukan secara online. Dengan adanya kejadian pandemi Covid-19 ini Yarmizawati memutuskan untuk memberikan keringanan biaya dengan mewajibkan semua penghuni kos membayar setengah uang kos dari harga sebelum terjadinya pandemi Covid-19.

Berdasarkan wawancara dengan Ridwan salah satu pemilik rumah kos putri yang ada di Perumahan Darussalam dengan kriteria rumah kos kelas menengah ke bawah, Ridwan juga menentukan harga sewa berdasarkan jumlah penghuni perkepala yang menghuni kamar kos dengan tarif yang sama supaya tidak terjadi kecemburuan sosial. Dengan adanya kasus pandemi Covid-19 ini membuat penghasilan Ridwan menurun secara drastis karena pada saat pandemi Covid-19 Ridwan menerapkan sistem tetap membayar uang kos sepenuhnya tanpa pengurangan biaya meskipun penghuni kos tidak berada di dalam kos atau hanya menitipkan barang di kos tersebut. Dikarenakan Ridwan tidak ada memberikan toleransi sedikitpun kepada penghuni kos dalam keadaan pandemi Covid-19 ini banyak di antara penghuni kos yang lebih memilih keluar dari kos tersebut dan ada juga sebagian dari penghuni kos yang masih menyewa kos tersebut hanya untuk menitipkan barang mereka saja.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan terhadap Imam yaitu salah satu pemilik kos-kosan di Komplek Perumahan Darussalam. Imam memiliki kos-kosan 3 lantai yang masing-masing kamar terdapat 2 orang penyewa. Kos-kosan Imam menerapkan sistem pembayaran yang dilakukan persemester dengan harga Rp. 230.000 perbulannya. Fasilitas yang disediakan Imam seperti tempat tidur, kasur, bantal, lemari, listrik dan wifi dan bahkan iuran sampah ditanggung oleh Imam selaku pemilik kos. Imam selaku pemilik kos membolehkan penyewa kos menitipkan barang-barang mereka di kos tersebut tanpa harus membayar uang kos selama masa pandemi berlangsung. Dengan alasan Imam ingin menolong mahasiswa yang terdampak pandemi Covid-19 karena perekonomian sedang mengalami penurunan drastis. Imam sama sekali tidak meminta

²⁷ Feby Ardiah, *Wawancara Pribadi*, selaku mahasiswi yang kos di Kompek Darussalam, 15 November 2022.

²⁸ Nursi Utama rahmawati, *Wawancara Pribadi*, selaku mahasiswi yang kos di Kompek Darussalam, 15 November 2022.

bayaran kepada penyewa kos selama masa pandemi Covid-19 berlangsung walaupun semua biaya seperti listrik, air, wifi maupun biaya yang lainnya ditanggung oleh Imam sendiri.²⁹

Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan di kompleks perumahan Darussalam dapat disimpulkan bahwa penetapan harga sewa rumah kos pada masa pandemi Covid-19 tersebut terdapat 3 versi yang berbeda, *pertama*, ada sebagian pemilik kos-kosan menggratiskan uang kos selama masa pandemi meskipun penyewa kos menitipkan barang mereka di kos tersebut untuk jangka waktu yang tidak ditentukan. *Kedua*, sebagian lagi ada pemilik kos-kosan yang memberikan keringanan biaya dengan membayar setengah dari harga biasa sebelum terjadinya pandemi Covid-19. *Ketiga*, ada juga sebagian pemilik kos-kosan yang tidak memberikan keringanan sama sekali dan meminta bayaran penuh meskipun penyewa kos tidak menempati kos-kosan tersebut selama masa pandemi Covid-19.

4.2. Penetapan Sewa Rumah Kos Pada Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Fiqh Muamalah

Prinsip-prinsip dasar dalam muāmalah yaitu, seperti:³⁰ *pertama*, pada dasarnya segala bentuk muāmalah adalah boleh kecuali ada dalil yang mengharamkannya. *Kedua*, muāmalah dilakukan atas dasar sukarela, tanpa mengandung unsur-unsur paksaan. *Ketiga*, muāmalah dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari mudharat dalam bermasyarakat. *Keempat*, muāmalah dilaksanakan dengan memelihara nilai-nilai keadilan, menghindari unsur-unsur penganiayaan dalam pengambilan kesempatan.

Salah satu bentuk dari muāmalah adalah sewa-menyewa. Sewa-menyewa merupakan perjanjian timbal balik yang bagi masing-masing pihak menimbulkan perikatan terhadap yang lainnya. Menurut perspektif fiqh muāmalah *ijārah* adalah imbalan yang diberikan sebagai upah atau ganti atas suatu perbuatan. Sewa-menyewa menurut perspektif fiqh muāmalah hukumnya adalah mubah atau boleh dan sangat dianjurkan dalam Islam karena merupakan salah satu alat untuk memenuhi hajat manusia dan sekaligus mengandung unsur tolong menolong dalam kebaikan antar sesama manusia. *Ijārah* disahkan syariat berdasarkan Al-Qur`ān, hadits, dan ketetapan *ijmā'* ulama. Menurut *ijmā'* ulama (kesepakatan para ulama) bahwa hampir semua ulama fiqh sepakat bahwa *ijārah* disyariatkan di dalam Islam karena bermanfaat bagi manusia, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.³¹

Salah satu perjanjian sewa-menyewa yang dapat dilihat yaitu perjanjian sewa-menyewa rumah kos. Kos atau yang biasa disebut indekos merupakan jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap waktu tertentu yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Salah satu praktek sewa-menyewa yang banyak terjadi yaitu di kompleks perumahan Darussalam Kapalo Koto Kelurahan Pakan Labuah Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh Bukittinggi. Di kompleks perumahan tersebut banyak terdapat rumah kos yang penyewanya adalah mahasiswa yang berasal dari berbagai daerah yang menuntut ilmu di Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi.

Dengan munculnya pandemi Covid-19 di Indonesia khususnya di kompleks perumahan Darussalam membawa dampak yang begitu besar bagi sektor perekonomian masyarakat di sana, karena mayoritas masyarakat di Komplek Perumahan Darussalam memanfaatkan rumah mereka untuk disewakan sebagai rumah kos. Di kompleks perumahan Darussalam sebagian pemilik kos-

²⁹ Imam, *Wawancara Pribadi*, selaku pemilik kos di Kompek Darussalam, 15 November 2022.

³⁰ Sya'fi, *Fiqh Muāmalah*, hal. 125.

³¹ Muhammad Nashiruddin Al-Bani, *Shahih Sunan Ibnu Majah, Alih Bahasa, Ahmad Taufiq Abdurrahman*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), hal. 420.

kosan memberikan keringanan biaya dengan menggratiskan pembayaran uang kos selama masa pandemi Covid-19. Hal ini sesuai dengan asas kerelaan (*al-ridhā*) di mana dalam melakukan sebuah perjanjian sewa-menyewa harus dilakukan dengan cara suka sama suka, atas dasar kerelaan kedua pihak. Dalam hal ini pemilik kos menunjukkan keikhlasan beritikad baik untuk tidak meminta bayaran uang kos selama masa pandemi Covid-19 walaupun penyewa kos-kosan menitipkan barang mereka di kos tersebut.

Namun, ada juga sebagian kos-kosan yang memberikan keringanan pembayaran uang kos setengah dari harga biasanya pada saat pandemi Covid-19. Hal ini sesuai dengan asas keadilan di mana keadilan itu sendiri adalah menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya. Pemilik kos-kosan sudah memberikan haknya dengan memperbolehkan penyewa kos menitipkan barang mereka di kos tersebut selama masa pandemi Covid-19 dan kewajiban penyewa harus membayar uang kos setengah dari harga biasa karena mereka masih menggunakan kos-kosan tersebut untuk menitipkan barang-barang. Dalam hal ini antara pemilik kos-kosan dan penyewa kos telah memelihara nilai-nilai keadilan dalam bermuāmalah.

Akan tetapi ada juga sebagian pemilik kos-kosan selama terjadinya pandemi Covid-19 mereka tidak memberikan keringanan biaya sama sekali. Pihak penyewa tetap membayar sewa kos-kosan sesuai harga sebelum adanya pandemi Covid-19 meskipun pihak penyewa tidak menempati kamar kos tersebut atau hanya menitipkan barang-barang di kos tersebut.. Dalam hal ini pemilik kos-kosan tidak menerapkan prinsip ta'wun dan prinsip keadilan. Ta'awun adalah tolong menolong, gotong-royong, bantu-membantu dengan sesama manusia.³² Islam mengajarkan kepada umatnya agar mau bekarja sama, ta'awun dengan sesamanya atas dasar kekeluargaan. Allah SWT mengajarkan kaum muslimin untuk saling menolong diantara mereka dalam segala kondisi maupun keadaan, karena dalam perbuatan saling menolong tersebut merupakan prinsip dasar dalam menjalin kerjasama dengan siapapun.³³

Pemilik kos-kosan juga tidak menerapkan prinsip keadilan, karena pada saat pandemi Covid-19 ini semua sektor pendidikan dilakukan dari rumah secara online. Semua penyewa kos-kosan tidak menempati kamar kos selama masa pandemi berlangsung karena adanya kebijakan pembatasan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengurangi angka terjangkitnya virus corona. Hal tersebut menandakan pemilik kos-kosan tidak memberikan hak-hak sebagai pemilik kepada penyewa kamar kos secara penuh dalam arti penyewa tidak menggunakan semua fasilitas yang disediakan sedangkan pihak penyewa memberikan kewajibannya kepada pemilik kos-kosan secara penuh dengan membayar uang kos sama seperti pada saat penyewa menggunakan semua fasilitas rumah kos atau pada saat sebelum terjadinya Covid-19.

Dalam hal ini peneliti sependapat dengan pendapat M. Quraish Shihab (l. 1944 M), dimana beliau memaknai 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*".³⁴

Oleh karena itu penyewa merasa adanya ketidakadilan terhadap penetapan harga sewa kamar kos saat terjadinya pandemi Covid-19 yang menyebabkan penyewa merasa dirugikan dan menimbulkan hubungan antara pemilik kos-kosan dan penyewa kamar kos mengalami sedikit kerenggangan. Jika pada saat pandemi Covid-19 ini pemilik kos-kosan berinisiatif untuk memberikan sedikit keringanan biaya atau dengan menggratiskan uang sewa kos selama

³² Abd Shomad, *Hukum Islam* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hal. 90.

³³ Suwiknyo, *Ayat-Ayat Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2010), hal. 71.

³⁴ Harisah, "Konsep Islam Tentang Keadilan Dalam Mu'amalah," *Journal Syar'ie* vol 03 (2020): hal. 177.

pandemi Covid-19 ini berlangsung maka tidak akan terjadi kerenggangan antara pemilik dan penyewa kos-kosan dan prinsip keadilan tersebut akan terlaksana dan keringanan biaya atau penggratisan uang kos tersebut juga akan dicatat sebagai amal sosial yang diberikan ditengah-tengah wabah pandemi Covid-19 ini.

5. Conclusion

Pada saat pandemi Covid-19, di komplek perumahan Darussalam terdapat 3 versi dalam penetapan harga sewa rumah kos. *pertama*, sebagian pemilik rumah kos menggratiskan biaya sewa kamar kos terhadap penyewa rumah kos meskipun penyewa kos menitipkan barang-barang mereka di kos tersebut dan pemilik kos-kosan tidak keberatan dengan hal itu. *Kedua*, ada juga di sebagian kos-kosan pemilik kos meminta bayaran sewa kos setengah dari harga biasa selama masa pandemi Covid-19, karena pemilik kos beranggapan penyewa kos-kosan masih menitipkan barang-barang mereka di kos tersebut dan semua itu membutuhkan penjagaan dari pemilik rumah kos-kosan. *Ketiga*, ada sebagian kos-kosan masih menerapkan pembayaran uang kos seperti sebelum adanya Pandemi Covid-19. Dalam pandangan fiqh muāmalah sewa-menyewa hukumnya adalah boleh kecuali ada dalil yang mengharamkannya. Penetapan harga sewa kamar kos di komplek perumahan Darussalam, pada sebagian rumah kos telah menerapkan nilai-nilai keadilan dan menerapkan praktek muāmalah atas dasar sukarela, tanpa adanya unsur-unsur keterpaksaan. Namun, sebagian kos-kosan di komplek perumahan Darussalam pada masa pandemi Covid-19 tetap menerapkan pembayaran uang kos dengan bayaran penuh seperti sebelum pandemi Covid-19 di mana hal tersebut belum terpenuhinya prinsip sewa seperti *ta'āwun* atau tolong menolong sesama manusia dan belum terpenuhinya prinsip keadilan.

References

- Al-Bani, Muhammad Nashiruddin. Shahih Sunan Ibnu Majah, Alih Bahasa, Ahmad Taufiq Abdurrahman,. Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.
- Amalia, Laila Nur. "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijārah Pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus Di Desa Kandungrejo Kecamatan Muncur)",. "Jurnal Ekonomi Syari'ah vol.5 (2017).
- Anshari, Abi Yahya Zakkaria al-. Fath Al-Wahab. Beirut: Dar al-Fikr, 1989.
- Ardiah, Feby. Wawancara Pribadi, selaku mahasiswi yang kos di Kompek Darussalam, November 15, 2022.
- Barakat, Saydiy Ahmad al-Dardir Abu al-. Al-Syarh al-Kabir. Beirut: Dar al-Fikr, 1989.
- C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil. Modul Hukum Perdata. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1999.
- Harahap, M. Yahya. Segi-Segi Hukum Perjanjian. Bandung: Dar al-Fikr, 2001.
- Harisah. "Konsep Islam Tentang Keadilan Dalam Mu'amalah." Journal Syar'ie vol 03 (2020).
- Helmi Karim. Fiqh Muāmalah. Jakarta: Rajawali Pers, 1997.
- Hendi Suhendi. Fiqih Muāmalah. Jakarta: PT Rajawali Pers, 2016.
- Hermina, Lusi. "Analisis Yuridis Terhadap Bentuk-Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam PerjanjianSewa-Menyewa Kamar Kos-Kosan." Jurnal Fhunmul vol 2 (2015).
- Imam. Wawancara Pribadi, selaku pemilik kos di Kompek Darussalam, November 15, 2022.
- Kamus, Tim Penyusun Pusat. Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka, 2000.
- Munawwir, Ahmad Warson. Munawwir Kamus Arab Indonesia. Surabaya: Pustaka Progresif, 1997.

- Novialdi. Wawancara Pribadi, selaku Ketua RT di Komplek Darussalam, November 15, 2022.
- Nurdin, Ali. *Social Distancing, Physical Distancing Menghilangkan Tradisi Komunikasi Umat*. Surabaya: Ilmu Komunikasi Fakultas Dakwah, 2019.
- Projodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur Bandung, 2000.
- Purwanto, Agus. "Studi Eksplorasi Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Proses Pembelajaran Online Di Sekolah Dasar." *Journal of Education, Psychology Counseling* vol 2 (2020).
- rahmawati, Nursi Utama. Wawancara Pribadi, selaku mahasiswa yang kos di Komplek Darussalam, November 15, 2022.
- Rosyada, Dede. *Hukum Islam Dan Pranata Sosial*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1993.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh As-Sunnah*. Ke-3. Jawa Tengah: Insan Kamil, 2020.
- . *Fiqh Sunnah III*. Beirut: Dar al-Fikr, 1983.
- Shomad, Abd. *Hukum Islam*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Suwiknyo. *Ayat-Ayat Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2010.
- Syafei, Rahmat. *Fiqh Muāmalah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.
- Syarbayniy, Muhammad al-Khathib al-. *Mughniy Al-Muhtaj*. Beirut: Dar al-Fikr, 1989.
- Yarmizawati. Wawancara Pribadi, selaku pemilik kos di Komplek Darussalam, November 15, 2022.
- Zuhaily, Wahbah al-. *Al-Fiqih al-Islami Wa Adillatuh*. Beirut: Dar al-Fikr, 1989.