

BAB IV

PAPARAN DATA, TEMUAN PENELITIAN, DAN PEMBAHASAN

A. Paparan Data

1. Gambaran Tentang Penyewaan Kamar Kos di Desa Larangan Tokol

a. Penyewaan Kamar kos di Desa Larangan Tokol

Desa Larangan Tokol menjadi salah satu tempat yang dimanfaatkan untuk membangun penyewaan kamar kos oleh masyarakat mengingat posisinya yang strategis karena berdekatan dengan kampus Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Madura.

Di desa ini terdapat sekitar 53 tempat penyewaan kamar kos yang rata-rata ada diwilayah sekitar kampus dan kebanyakan masyarakat hanya menyediakan tempat kos putri, ada juga yang dikhususkan untuk kos keluarga, sedangkan tempat kos putra lebih sedikit. Dalam hal ini pemilik kos mempunyai prosedur tersendiri untuk mengelola penyewaanya, mulai dari fasilitas, keamanan dan kenyamanan penyewa, jangka waktu pembayaran sewa, sampai peraturan untuk para penyewa kos.

Tabel 4.1
Pengelompokan Rumah Kos Beserta Penghuninya

No	Peghuni Rumah Kos	Jumlah
1	Putera	15 Rumah Kos
2	Puteri	29 Rumah Kos
3	Pekerja	2 Rumah Kos
4	Keluarga	2 Rumah Kos
5	Campuran	5 Rumah Kos

Suber: Data Penelitian, 2019.

Fasilitas kamar kos yang disediakan oleh pemilik berupa kamar, listrik dan kamar mandi. Sedangkan jangka waktu pembayaran uang kos sendiri

bermacam-macam, ada sebagian yang perbulan dan ada juga yang persemester. Dan peraturan yang dibuatpun juga berbeda, ada sebagian pemilik tempat sewa yang tidak membolehkan orang masuk kecuali penyewa ada juga yang membolehkan, juga mengganti barang-barang yang dirusak oleh penyewa, dan semuanya sudah menjadi kesepakatan bersama antara pemilik dan penyewa kos, serta keamanan dan kenyamanan yang terjamin.

2. Praktek Pembayaran Panjar pada Penyewaan Kamar Kos di Desa Larangan Tokol

Hasil wawancara peneliti dengan beberapa pelaku pembayaran panjar baik pengelola maupun penyewa diperoleh banyak informasi tentang pembayaran panjar pada penyewaan kamar kos. Seperti prosedur uang panjar, isi perjanjian atau kesepakatan kedua belah pihak, sistem ketentuan terhadap uang panjar penyewa yang membatalkan penyewaan kos tersebut dan lain sebagainya.

Mengenai sejak kapan berdirinya tempat penyewaan kamar kos tersebut sebagaimana hasil wawancara yang dikemukakan oleh Karmolan selaku pemilik kamar kos berikut:

“Saya membuka tempat kos ini pada tahun 2014, soalnya melihat keadaan kampus yang tambah maju dan tambah banyak anak-anak yang kuliah, dan saya memutuskan untuk membuka tempat kamar kos untuk Mahasiswi IAIN Madura”.⁶³

Nurul Hidayati selaku pemilik kamar kos juga menyatakan:

“Kamar kos ini dibuka pada tahun 2015, karena untuk memenuhi kebutuhan keluarga dan untuk biaya sekolah anak saya dan melihat kampus IAIN itu sudah banyak peminatnya”.⁶⁴

Sutrisna selaku pemilik kamar kos mengatakan:

⁶³ Karmolan, Pemilik Kamar Kos Wawancara Langsung, 11 Oktober 2018 .

⁶⁴ Nurul Hidayati, Pemilik Kamar Kos Wawancara Langsung, 15 Oktober 2018.

“Saya mengelola kamar kos tersebut sejak tahun 2013, dikarenakan awalnya saya tidak berniat membuka kamar kos, karena tempat yang sekarang saya jadikan sebagai kamar kos itu sebenarnya adalah rumah yang saya buat untuk anak saya, tapi anak saya gak mau. Jadi saya jadikan saja sebagai kamar kos, karena lokasinya dekat sama kampus”.⁶⁵

Dari beberapa penjelasan para informan diatas, dapat disimpulkan bahwa pertama kali membuka kamar kos ialah pada tahun yang berbeda-beda dan dengan alasan yang berbeda pula, namun secara umum alasan yang paling sering dikatakan adalah karena lokasi strategis yang dekat dengan kampus dan keadaan kampus IAIN Madura yang semakin maju.

Kemudian mengenai penerapan uang panjar apakah ditetapkan sejak awal dibukanya sewa kos atau bagaimana, Junaidi selaku pemilik kos menjelaskan:

“Kalau masalah uang muka itu ada sejak tahun 2016, sedangkan tempat kos ini dibuka pada tahun 2014, jadi gak dari awal. Soalnya dari awal buka sampai 2016 itu dipegang yang punya tempat sewa ini, baru setelah itu saya yang mengelola dan saya pakai uang panjar karena bagi saya itu rugi waktu mas kalau ada orang sudah mesan kamar kos pas dibatalin”.⁶⁶

Sutrisna juga menambahkan:

“Masalah penerapan panjar pada kamar kos ini saya sudah menerapkan dari awal, dari semenjak kamar kos ini dibuka”.⁶⁷

Dari penjelasan dua informan diatas, dapat disimpulkan bahwa penerapan panjar yang diterapkan oleh pemilik kos ini bermacam-macam, ada yang langsung diterapkan pada awal pembukaan kamar kos dan ada juga yang diterapkan setelah dua tahun membuka kamar kos.

Kemudian dalam segi alasan pemilik menerapkan uang panjar Nurul Hidayati menjelaskan:

⁶⁵ Sutrisna, Pemilik Kamar Kos Wawancara Langsung, 13 Oktober 2018.

⁶⁶ Junaidi, Pemilik Kamar Kos Wawancara Langsung, 22 Oktober 2018.

⁶⁷ Sutrisna, Pemilik Kamar Kos Wawancara Langsung, 13 Oktober 2018.

“Karena saya tidak mau menerima resiko ketika orang mesan, pas gak jadi. Itu saya pas merasa dirugikan soalnya tempat dibiarkan kosong karena sudah ada yang memesan”.⁶⁸

Mohammad Rosi selaku pemilik kamar kos juga menambahkan

“karena saya tidak mau dirugikan, kalau sudah bayar uang panjarnya kan yang menyewa itu pasti mikir 2x untuk membatalkan penyewaannya”.⁶⁹

Dari penjelasan 2 informan diatas dapat disimpulkan bahwa alasan pemilik kamar kos menerapkan uang panjar karena tidak mau menerima resiko kalau seandainya penyewa batal menyewa kamar kos, dengan adanya uang panjar pemilik kos tidak begitu khawatir lagi kalau penyewa akan membatalkan penyewaan kamar kos karena adanya uang panjar bisa membuat penyewa berpikir ulang untuk membatalkan penyewaan kamar kos tersebut.

Kemudian dalam segi bagaimana sistem panjar yang diterapkan dalam penyewaan kamar kos tersebut, berikut penjelasan dari Nurul Hidayati:

“Jadi orang yang memesan kamar harus bayar panjar sebagai tanda jadi, karena itu sebagai pembuktian bahwa kamar tersebut sudah punya orang, soalnya kalau gak bayar panjar takutnya sama saya dikasih ke orang lain. Dan kalau udah mau nempatin baru mereka bayar penuh, tapi kalau gak jadi kos disini ya uang panjarnya diambil saya dan semuanya itu udah kita disepakati bersama”.⁷⁰

Uus selaku penyewa kamar kos menyatakan:

“Ya, sistemnya itu ketika saya mau memesan kamar kos saya harus bayar uang muka dulu, dan itu sebagai bukti tanda jadi bahwasanya saya mau menyewa kamar kos tersebut”.⁷¹

Dari penjelasan dua informan diatas dapat disimpulkan bahwasanya setiap penyewa kamar kos yang ingin menyewa harus membayar uang muka terlebih dahulu karena itu juga sebagai bukti tanda jadi bahwa kamar tersebut sudah ada yang memesan.

⁶⁸ Nurul Hidayati, Pemilik Kamar Kos Wawancara langsung, 15 Oktober 2018.

⁶⁹ Mohammad Rosi, Pemilik Kamar Kos Wawancara langsung, 22 Oktober 2018.

⁷⁰ Nurul Hidayati, Pemilik Kamar Kos Wawancara langsung, 15 Oktober 2018.

⁷¹ Uus, Penyewa Kamar Kos Wawancara Langsung, 15 Oktober 2018.

Kemudian apakah ada jangka waktu kapan calon penyewa harus menempati dan membayar kekurangan uang penyewaan tersebut, karmolan menjelaskan:

Ya tentu mas, kalau saya memberikan jangka waktu itu disesuaikan dengan keadaan dan juga kesepakatan bersama.⁷²

Junaidi selaku pemilik kos menambahkan:

Biasanya saya sesuai kesekatan dengan yang mau menyewa, tapi asalkan jangan lama-lama.⁷³

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan dalam penyewaan kamar kos dengan uang panjar itu ada batas waktu dimana calon penyewa diberukan waktu kapan harus menempati kamar kos yang telah dipesannya.

Kemudian dalam segi penentuan harga yang harus dibayar penyewa ketika akan menyewa kamar kos Sutrisna selaku pemilik kos menjelaskan:

“Pertama kali kos harus membayar 2 bulan, perbulannya 175.000 jadi kalau 2 bulan jadinya 350.000 dan uang panjarnya ialah sekitaran 50.000 sampai 100.000 atau seadanya, yang penting ada uang mukanya”.⁷⁴

Zahra selaku penyewa kos juga mengatakan:

“Kamar kos yang saya tempati bayarannya persemester, dan dalam persemester itu bayarannya 900.000, dan uang muka yang diminta ketika saya menyewa kamar kos tersebut adalah 100.000, baru melunasi nanti setelah menempati”.⁷⁵

Dari penjelasan dua informan diatas dapat disimpulkan bahwa uang panjar yang diminta oleh pemilik kos itu bermacam-macam, ada yang ditentukan dan ada juga yang terserah seadanya penyewa.

⁷² Karmolan, Pemilik Kamar Kos Wawancara Langsung, 21 Juni 2019.

⁷³ Junaidi, Pemilik Kamar Kos Wawancara Langsung, 21 Juni 2019.

⁷⁴ Sutrisna, Pemilik Kamar Kos Wawancara langsung, 13 Oktober 2018.

⁷⁵ Zahra, Penyewa Kamar Kos Wawancara Langsung, 13 Oktober 2018.

Dan pada saat transaksi berlangsung apakah pihak pemilik kamar kos memberikan kesempatan terhadap calon penyewa untuk melihat kondisi tempat dan fasilitas yang akan disewanya, Junaidi selaku pemilik kos mengungkapkan:

“Namanya juga orang mau nyewa mas, harus tau lah tempat dan kondisi yang mau disewanya dan saya sambil menjelaskan fasilitas apa saja yang tersedia, seperti kamar mandi dan yang lainnya”.⁷⁶

Kholid selaku salah satu penyewa juga berkomentar:

“iya lah kak, soalnya kalau gak lihat takutnya gak cocok dan gak sesuai sama keinginan saya, nanti kan pas kecewa”.⁷⁷

Sesuai dengan observasi yang dilakukan peneliti benar adanya seperti yang dijelaskan para informan di atas, calon penyewa diberikan kesempatan oleh pemilik untuk melihat kondisi kamar kos beserta fasilitas yang akan digunakannya ketika sudah mau menempati, sekaligus pemilik kos menjelaskannya.⁷⁸

Lalu dalam segi kendala, apabila calon penyewa tidak ada uang untuk membayarkan uang muka, yang dilakukan oleh pemilik kos (Mohammad Rosi) menyatakan:

“Ya gak jadi karna itu sudah ketentuannya. Harus ada uang muka, kalau tidak ada ya gak boleh menyewa kamar kos dirumah saya”.⁷⁹

Raudah selaku pemilik kos juga menyatakan:

“Sebenarnya kalau saya sih seadanya saja mas, yang penting ada uang mukannya. Kalau memang benar tidak ada sama sekali ya gak boleh, karena uang muka itu sebagai tanda jadi”.⁸⁰

Dari penjelasan dua informan tersebut dapat disimpulkan bahwa uang muka itu merupakan kewajiban yang harus dibayarkan apabila ingin menyewa

⁷⁶ Junaidi, Pemilik Kamar Kos Wawancara Langsung, 22 Oktober 2018.

⁷⁷ Kholid, Penyewa Kamar Kos Wawancara Langsung, 22 Oktober 2018.

⁷⁸ Observasi Langsung, Survei Kamar Kos Oleh Calon Penyewa (22 Oktober 2018, 10:14) di Penyewaan Kamar Kos Desa Larangan Tokol.

⁷⁹ Mohammad Rosi, Pemilik Kamar Kos Wawancara langsung, 22 Oktober 2018.

⁸⁰ Raudah, Pemilik Kamar Kos Wawancara langsung, 22 Oktober 2018.

kamar kos, karena jika penyewa tidak membayar uang muka maka tidak boleh menyewa di tempat kos tersebut.

Lalu dalam hal apabila terjadi pembatalan dalam bertransaksi, apa ketentuan yang dilakukan oleh pemilik kos terhadap uang panjar calon penyewa yang membatalkan penyewaan kosnya, uang muka yang telah dibayarkan dikembalikan atau menjadi hak pemilik kamar kos, Karmolan selaku pemilik kos menyatakan:

“kalau batal ya gapapa. Sama saya uangnya gak akan dikembalikan, karena itu udah sesuai dengan perjanjian kalau uangnya akan menjadi hak saya”.⁸¹

Nanda selaku penyewa kos juga mengatakan:

“Tidak dikembalikan, diambil sepenuhnya sama pak kos karena memang sudah seperti itu kesepakatannya”.⁸²

Penjelasan dua informan tersebut sesuai dengan hasil pengamatan peneliti ketika terjadi pembatalan atas akad yang terjadi sebelumnya maka uang panjar yang diberikan oleh calon penyewa kepada pemilik kos akan menjadi milik pemilik kos karena sudah seperti itu kesepakatan yang disepakati oleh keduanya.⁸³

Kemudian, ketika semua sudah disepakati dan dalam hal akad itu hanya terjadi dengan lisan atau ada perjanjian tertulis hal ini dijelaskan oleh Karmolan yaitu:

“Kalau masalah perjanjian saya hanya menggunakan ucapan saja. Karena menurut saya itu gak perlu”.⁸⁴

Nanda juga mengatakan:

⁸¹ Karmolan, Pemilik Kamar Kos Wawancara Langsung, 11 Oktober 2018.

⁸² Nanda, Penyewa Kamar Kos Wawancara Langsung, 11 Oktober 2018.

⁸³ Observasi Langsung, Calon Penyewa Membatalkan Transaksi Sepihak Dengan Pemilik Kamar Kos (11 Oktober 2018, 15:00) di Penyewaan Kamar Kos Desa Larangan Tokol.

⁸⁴ Karmolan, Pemilik Kamar Kos Wawancara Langsung, 11 Oktober 2018.

Ya saya hanya mendengarkan dan sepakat apa yang pak kos bilang, dan pak kos tidak mencatat apa yang kita bicarakan.⁸⁵

Sebagaimana hasil dari pengamatan peneliti ketika terjadi transaksi, akad-akad yang disepakati antara calon penyewa dengan pemilik kamar kos cukup dengan ucapan saja, pemilik kamar kos menjelaskan akadnya dan calon penyewa menyepakatinnya dan setelah itu berjabat tangan.⁸⁶

Kemudian dalam segi respon dari penyewa tentang uang muka yang tidak dikembalikan Zahra selaku penyewa kos mengatakan:

“Tidak enak karena saya tidak menempati sama sekali dan saya merasa dirugikan”.⁸⁷

Uus juga menambahkan:

“Enak enak saja karena itu sudah resiko, karena saya membatalkan yang sudah saya pesan”.⁸⁸

Dari penjelasan dua informan diatas dapat disimpulkan bahwasanya penyewa ada yang merasa dirugikan karena dia merasa tidak menempati sama sekali dan uang muka tersebut katanya hanya sebagai tanda bukti. Dan ada juga yang merasa terima-terima saja karena menurutnya dia sudah memesan kamar dan otomatis kamar yang dipesan tidak ditempati orang lain, kemudian informan membatalkan dengan sengaja, ya uang muka tersebut bisa dianggap sebagai ganti rugi dari semenjak kamar kosan tersebut dipesan sampai pembatalan.

Kemudian apa keputusan yang diambil ketika ad calon penyewa yang merasa dirugikan sedangkan dari awal diantara kedua belah pihak sudah menerima semua akad yang telah disepakati, Zahra mengatakan:

⁸⁵ Nanda, Penyewa Kamar Kos Wawancara Langsung, 11 Oktober 2018.

⁸⁶ Observasi Langsung, Kesepakatan Yang Dilakukan Antara Calon Penyewa Dengan Pemilik Kamar Kos (11 Oktober 2018, 08:20) di Penyewaan Kamar Kos Desa Larangan Tokol.

⁸⁷ Zahra, Penyewa Kamar Kos Wawancara Langsung, 13 Oktober 2018.

⁸⁸ Uus, Penyewa Kamar Kos Wawancara Langsung, 15 Oktober 2018.

Saya tau kk, tapi kan saya membatalkan untuk menyewa itu kan bukan disengaja, saya ada masalah kan pas batal menyewa dan saya sudah mengatakan alasannya sama bu kos.⁸⁹

Sutrisna selaku pemilik kos juga mengatakan:

Tetep tidak saya kembalikan dek, seharusnya yang mau nyewa itu mengerti lah kalau sanya ini juga merasa dirugikan karena membiarkan kamar kos kosong.⁹⁰

Dari penjelasan kedua informan diatas dapat disimpulkan penyewa merasa dirugikan karena tidak ada kesengajaan dalam membatalkan akad, ada masalah yang membuat calon penyewa harus membatalkan untuk menyewa. Di sisi lain pemilik kos mengharapkan pengertian calon penyewa dengan tidak dikembalikannya uang panjar tersebut karena pemilik kos sendiri sudah dirugikan dengan membiarkan kamar kos kosong.

3. Praktek Pembayaran Panjar pada Penyewaan Kamar Kos di Desa Larangan Tokol dalam Perspektif Ekonomi Islam

Dalam hal ini, peneliti mengumpulkan data yang terkait dengan pembayaran panjar kamar kos yang terjadi di Desa Larangan Tokol. Peneliti menanyakan langsung ke beberapa tokoh masyarakat mengenai transaksi dan apapun yang berkaitan dengan panjar (uang muka), dalam hal tentang uang panjar ini Moh. Darwis menjelaskan:

“Uang panjar kos itu sejumlah uang yang dibayarkan di muka oleh si penyewa kos kepada pemilik kos sebagai tanda jadi, yang apabila transaksi itu dilanjutkan maka uang panjar tersebut termasuk pada harga penyewaan dan apabila dibatalakan maka uang tersebut tidak bisa dikembalikan lagi. Uang panjar kos ini sering dilakukan di perumahan-perumahan khususnya yang ada di Desa Larangan Tokol”⁹¹

⁸⁹ Zahra, Penyewa Kamar Kos Wawancara Langsung, 21 Juni 2019.

⁹⁰ Sutrisna, Pemilik Kamar Kos Wawancara Langsung, 21 Juni 2019.

⁹¹ Ust. Moh. Darwis, Pendamping Lokal Desa Larangan Tokol, Wawancara Via WA, 09 Oktober 2018.

Sesuai dengan apa yang disampaikan oleh K. Matlubul Khoir yaitu:

Uang panjar kos itu sebagian atau sejumlah uang yang diserahkan oleh calon penyewa kepada pemilik kos dari harga yang telah disepakati oleh keduanya, nominal tersebut dibayar oleh calon penyewa hanya sebagiannya saja pada pemilik kos, dan apabila transaksi itu mereka lanjutkan, maka uang panjar itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran, dan bila tidak maka nominal panjar yang sudah terbayar tersebut tidak dapat diminta kembali. atau seorang pembeli menyerahkan sejumlah uang dan menyatakan, “Apabila saya menyepakati dengan harga barang tersebut maka uang ini termasuk bagian dari nominal harga yang disepakati dan bila saya tidak jadi menyewa maka uang (panjar) tersebut menjadi hak anda.”

Artinya jelas bahwasanya uang panjar tersebut merupakan bukti adanya transaksi jual beli atas barang-barang yang menjadi objek jual beli tersebut.⁹²

Dari penjelasan para informan dapat disimpulkan bahwa uang panjar dalam pembayaran sewa kos adalah sebagian uang dari harga yang telah disepakati yang diberikan oleh calon penyewa kepada pemilik kos sebagai tanda jadi atas transaksi penyewaan kamar kos dan akan dilunasi jika kamar kos sudah ditempati, namun jika transaksi tersebut batal maka uang panjar akan diambil oleh si pemilik kos.

Kemudian dalam hal tentang pembayaran kos dengan sistem panjar Moh.

Darwis juga menjelaskan:

“Sebenarnya sistemnya sangat sederhana menyewa kos itu termasuk akad ijarah yaitu akad yang memindahkan manfaat atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa. Hukum dari sewa menyewa kos ini boleh. Membayar panjar itu biasa mas disini, dan sudah menjadi adat kebiasaan bagi orang yang mau menyewa kosan yang gak mau langsung digunakan artinya dia membayar dimuka sebelum semua pembayarannya dilunasi dan apabila mau digunakan itu tinggal melunasi kekurangan dari uang yang dibuat panjar itu dek, dan apabila tidak melanjutkan maka uang panjarnya tidak dikembalikan sama si pemilik kos. Ini sudah menjadi adat disini, sedang adat selagi tidak bertentangan dengan hukum syar’i dan

⁹² K. Matlubul Khoir Tokoh Agama dan Masyarakat Desa Larangan Tokol, Wawancara Langsung, 07 Oktober 2018.

hukum pemerintah atau undang-undang maka adat ini bisa jadi sebuah hukum, gitu.⁹³

Hal ini juga disampaikan oleh K. Matlubul Khoir :

Uang panjar itu sudah menjadi kebiasaan didesa ini, dan salah satu metode transaksi yang lumrah. Jika penyewa kos-kosan itu tak mau kehilangan tempat yang diinginkan maka penyewa tersebut melakukan transaksi dengan uang panjar agar pemilik kos tersebut tak melakukan transaksi dengan orang lain. Hal seperti ini boleh-boleh saja asal tak menyalahi peraturan yang sudah disepakati bersama dan tidak menyalahi undang-undang, baik syara' atau undang-undang pemerintah.⁹⁴

Dapat disimpulkan dari penjelasan kedua informan tersebut bahwa sewa menyewa menggunakan uang panjar adalah memindahkan manfaat atas suatu barang dengan memberikan uang muka sebagai tanda jadi agar si pemilik barang tidak melakukan transaksi dengan orang lain, akad seperti ini sudah lumrah khususnya didesa larangan tokol dan akad menyewa dengan uang panjar ini sah karena sudah menjadi adad serta tidak bertentangan dengan hukum yang ada baik syara' maupun Negara.

Kemudian tentang uang panjar yang hangus ketika penyewa membatalkan transaksinya Moh. Darwis juga mengatakan:

“kembali pada kaidah fiqih yang tadi “ ” jadi yang biasa terjadi di sekitar kampus IAIN Madura itu atau kos-kosan desa Larangan Tokol yang menggunakan sistem uang panjar apabila penyewa membatalkan transaksinya maka uang panjar tersebut menjadi hak pemilik kos. Hal ini sah-sah saja karena sudah terjadi akad, dan sistem jual beli seperti ini boleh karena Ada dalil yang memperbolehkan dan panjar ini adalah kompensasi dari pemilik kos yang menunggu transaksi selama beberapa waktu karena tentu saja ia kehilangan sebagian kesempatan berjualan, panjar ini bukan Judi karena tidak mengandung spekulasi antara untung dan bunting. Jadi memang secara hukum adat jika transaksi batal uang panjar menjadi hak pemilik kos”.⁹⁵

⁹³ Ust. Moh. Darwis, Pendamping Lokal Desa Larangan Tokol, Wawancara Via WA, 09 Oktober 2018.

⁹⁴ K. Matlubul Khoir Tokoh Agama dan Masyarakat Desa Larangan Tokol, Wawancara Langsung, 07 Oktober 2018.

⁹⁵ Ust. Moh. Darwis, Pendamping Lokal Desa Larangan Tokol, Wawancara Via WA, 09 Oktober 2018.

Senada dengan apa yang disampaikan oleh K. Matlubul Khoir yaitu :

“Kembalikan pada hukum yang mengaturnya. Jika penyewa membatalkan transaksi itu maka secara otomatis hangus menjadi hak si pemilik kos-kosan. hal itu sudah diatur oleh hukum fiqih sesuai dalil yang ada, dan uang panjar tersebut sebagai ganti rugi pemilik kos atas waktu yang difakumkan oleh penyewa atas hilangnya kesempatan bertransaksi dengan penyewa-penyewa yang lain yang juga tertarik untuk menyewa kos-kasan tersebut”.⁹⁶

Dalam hal ini para informan merujuk pada hukum fikih yang mengatakan adat bisa dijadikan hukum, jika adat yang ada didesa larangan tokol khususnya disekitar kampus IAIN Madura tentang pembayaran uang panjar yang hangus ketika penyewa membatalkan transaksinya dengan alasan uang tersebut menjadi ganti rugi kepada si pemilik kos karena hilangnya kesempatan bertransaksi dengan penyewa lain maka tidak apa-apa.

Kemudian bagaimana jika pemilik kos tidak memberikan pelayanan yang seharusnya kepada si penyewa kos misalnya seperti keamanan tidak terjamin, bak mandi sering kosong, sangat di kekang dan tidak begitu ada kebebasan yang layak Moh. Darwis juga menjelaskan:

“Akad *ijarah* jadi rusak kalau pelayanan dan kewajiban si pemilik kos gak sesuai dengan apa yang dijanjikan atau disepakati dengan si penyewa kos pada saat akad ini hukumnya haram. Jika pada saat kos itu di pakai ternyata keamanan gak terjamin, bak mandi sering kosong dan fasilitas tidak sesuai dengan akad maka itu termasuk manipulasi atau membuat sebuah tipuan dan diantara larangan dalam ekonomi islam yaitu manipulasi, curang dan dzalim. Semua larangan itu jika dikerjakan maka akan mendapat dosa”.⁹⁷

Sesuatu yang tidak sesuai dengan perjanjian akad tersebut dikatakan batal.

Hal ini telah disampaikan oleh K. Matlubul Khoir yaitu :

⁹⁶ K. Matlubul Khoir Tokoh Agama dan Masyarakat Desa Larangan Tokol, Wawancara Langsung, 07 Oktober 2018.

⁹⁷ Ust. Moh. Darwis, Pendamping Lokal Desa Larangan Tokol, Wawancara Via WA, 09 Oktober 2018.

“jika di dalam akad atau transaksi tersebut ada cacat maka akad tersebut batal, tidak terkecuali sewa menyewa. Jika pelayanan atau hak-hak penyewa tak dipenuhi itu sudah melanggar kesepakatan sewa menyewa. Karena hak-hak penyewa tidak dipenuhi, hak penyewa tersebut kan tidak hanya menempati rumah atau ruangan yang disewa, melainkan mempunyai hak fasilitas dan pelayanan yang semestinya, salah satunya air untuk mandi, listrik dan juga keamanan”.⁹⁸

Dari penjelasan kedua informan akad *ijarah* menjadi rusak jika kewajiban pemilik kos tidak sesuai dengan apa yang sudah menjadi kesepakatan bersama serta hak-hak penyewa yang tidak terpenuhi, hal ini menjadi haram karena sebab adanya unsur manipulasi yang sudah jelas dilarang dalam islam.

Kemudian tentang bagaimana pembayaran kos dengan sistem uang panjar yang sesuai dengan Ekonomi Islam Moh. Darwis menjelaskan:

“Transaksi kaya ini merupakan kebiasaan bagi pemilik kos, dalam akad sewa menyewa harus sama-sama ada kerelaan diantara kedua belah pihak serta hak dan kewajiban keduanya terpenuhi. Jika dalam akad ini memakai sistem uang panjar harus jelas dari awal dan penyewa sudah tau kalau uangnya akan hangus jika dia membatalkan akadnya, agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Ini sudah sesuai dengan kaidah fiqh mengenai kerelaan para pihak yang bertransaksi, dan kaidah mengenai hukum asal mu’amalah yang diperbolehkan selama tidak ada dalil yang melarangnya.”⁹⁹

K. Matlubul Khoir juga menjelaskan sistem uang panjar yang sesuai dengan Ekonomi Islam yaitu :

Harus sesuai dengan aqad yang digunakan dalam fiqh, karena fiqh sudah mengatur jual beli model apapun. dan fiqh adalah salah satu sumber hukum islam. Artinya jika aqad yang di gunakan adalah aqad *ijarah* maka syarat-syarat dan rukun-rukunnya harus dipenuhi. Jika syarat dan rukun tak dipenuhi maka aqad tersebut batal. Aqad apa saja jika syarat dan rukunnya tak dipenuhi maka akad itu batal, tak terkecuali aqad sewa-menyewa dengan membayar uang panjar, yang sekarang sedang dibicarakan.¹⁰⁰

⁹⁸ K. Matlubul Khoir Tokoh Agama dan Masyarakat Desa Larangan Tokol, Wawancara Langsung, 07 Oktober 2018.

⁹⁹ Ust. Moh. Darwis, Pendamping Lokal Desa Larangan Tokol, Wawancara Via WA, 09 Oktober 2018.

¹⁰⁰ K. Matlubul Khoir Tokoh Agama dan Masyarakat Desa Larangan Tokol, Wawancara Langsung, 07 Oktober 2018.

Berdasarkan dari hasil wawancara kepada para informan mengenai pembayaran kos dengan sistem uang muka yang sesuai dengan ekonomi islam harus sesuai dengan kaidah fiqih bahwa pihak yang bertransaksi sama-sama rela sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Transaksi ini hukumnya boleh selagi tidak ada dalil yang tidak meperbolehkannya dan sesuai dengan kaidah fiqih.

Kemudian dalam hal dampak positif dan negative adanya uang panjar pada penyewa kamar kos Moh. Darwis menjelaskan:

Dampak positif dalam transaksi ini menurut saya ya diantaranya sebagai tali pengikat agar pemilik kos tidak melakukan transaksi dengan orang lain, trus anda keseriusan bahwa transaksi disetujui oleh pemilik kos dan jaminan kepada penerima.

Dampak negatifnya adanya uang panjar pada penyewaan kamar kos seperti apabila dibatalakan maka uang panjar tidak bisa dikembalikan lagi ke penyewa karena sudah ada akad di awal, lalu apabila muncul ketidak ikhlasan diantara keduanya maka jual beli ini termasuk jual beli yang dilarang. terjadinya manipulasi dan membuat sebuah tipuan yang hal itu tidak dibolehkan.¹⁰¹

K. Matlubul Khoir juga menambahkan tentang dampak positif dan negative adanya uang panjar pada penyewaan kamar kos bahwa:

“Positif nya, si penyewa lebih mudah bertransaksi,karena hanya sebagian nominal saja yang diserahkan. Jaminan bahwa penyewa sudah melakukan transaksi dengan pemilik kos, agar pemilik tak bertransaksi dengan yang lain atau tak menawarkan pada orang lain. Negatifnya ; Jika tidak jadi menyewa atau batal, maka uang panjar tersebut akan menjadi hak pemilik kos”.¹⁰²

Dari penjelasan kedua informan tentang dampak positif dan negatif adanya uang panjar pada penyewaan kamar kos dapat disimpulkan dampak positifnya:

- a. sebagai tali pengikat agar pemilik kos tidak melakukan transaksi dengan orang lain.

¹⁰¹ Ust. Moh. Darwis, Pendamping Lokal Desa Larangan Tokol, Wawancara Via WA, 09 Oktober 2018.

¹⁰² K. Matlubul Khoir Tokoh Agama dan Masyarakat Desa Larangan Tokol, Wawancara Langsung, 07 Oktober 2018.

- b. Memudahkan penyewa karena hanya membayar sebagian dari harga yang sudah disepakati.
- c. tanda keseriusan bahwa transaksi disetujui oleh sipemilik kos.
- d. jaminan untuk penerima.

Dampak negatifnya:

- a. apabila dibatalakan maka uang muka (panjar) tidak bisa dikembalikan lagi ke penyewa karena sudah menjadi adat.
- b. Apabila muncul ketidak ikhlasan diantara keduanya maka jual beli ini termasuk jual beli yang dilarang.
- c. Terjadinya manipulasi atau membuat sebuah tipuan.

B. Temuan Peneliti

Berdasarkan data yang diperoleh peneliti di lapangan, dapat diperoleh beberapa temuan-temuan penelitian yang bisa dilaporkan sebagai berikut:

1. Praktek Pembayaran Panjar pada Penyewaan Kamar Kos di Desa Larangan Tokol

- a. Tidak semua pemilik kamar kos menerapkan pembayaran uang panjar pada saat awal dibukanya tempat sewa kamar kos
- b. Tidak ada bukti pembayaran atau kwitansi dalam transaksi sewa kos antara pemilik tempat sewa dan calon penyewa
- c. Penyewa mengetahui objek sewa pada saat akad berlangsung
- d. Uang panjar menjadi hak pemilik kos apabila calon penyewa membatalkan akad secara sepihak
- e. Sebagian pemilik kos menerima pembayaran uang panjar seadanya meskipun tidak sesuai dengan ketentuan

2. **Praktek Pembayaran Panjar pada Penyewaan Kamar Kos di Desa Larangan Tokol Dalam Perspektif Ekonomi Islam**

- a. Uang panjar menjadi bukti bahwa kamar kos sudah ada yang menyewa
- b. Sistem uang panjar yang sesuai dengan ekonomi Islam
- c. Sistem pembayaran panjar bisa dilakukan serta sudah menjadi kebiasaan bagi pemilik kos khususnya di Desa Larangan Tokol ketika ada calon penyewa yang memesan tempat kamar kos
- d. Pemilik kos memberikan manfaat yang sesuai dengan apa yang sudah menjadi kesepakatan sebelumnya antara pemilik dan calon penyewa kamar kos

C. **Pembahasan**

Berdasarkan temuan penelitian yang diperoleh dari paparan data tersebut, bahwa temuan penelitian tersebut akan dibahas secara lebih detail dengan memaparkan letak keterkaitan atau bahkan ketidak sesuaian dengan kajian teori yang sudah dipaparkan di Bab II dan Bab IV sebelumnya, Berikut pembahasannya:

1. **Praktek Pembayaran Panjar pada Penyewaan Kamar Kos di Desa Larangan Tokol**

Dalam hal ini, pemilik kamar kos mempunyai alasan tersendiri atas berbedanya penerapan panjar yang mereka lakukan. Diantaranya yang langsung menerapkan ialah karena dari awal ketika dia berencana membuka penyewaan kamar kos memang ingin menerapkan uang panjar.¹⁰³ Karena menurutnya tidak

¹⁰³ Pernyataan Pemilik Kamar Kos (Sutrisna), Lihat Bab IV hlm. 42.

menerapkan uang panjar itu merugikan. Kemudian ada yang tidak langsung menerapkan, dengan kata lain menerapkan setelah 2 tahun sejak tepat sewa kos dibuka adalah karena yang mengelola sudah berbeda jadi ya beda pemikiran juga, dan alasannya sama saja yakni sama-sama merasa dirugikan jika tidak menerapkan uang panjar.¹⁰⁴ Karena ketika ada orang memesan dan tidak membayar uang panjar, itu menjadi kelonggaran bagi penyewa untuk bisa membatalkan transaksi, dan otomatis pemiliklah yang dirugikan karena sudah membiarkan kamar kos kosong untuk beberapa waktu.

Kemudian juga tidak ada bukti pembayaran atau kwitansi dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara pemilik dan calon penyewa melaksanakan perjanjiannya hanya cukup secara lisan saja yang penting ada uang panjar yang dibayarkan sebagai tanda keseriusan untuk menyewa tempat kos tersebut.¹⁰⁵ Perjanjian secara lisan merupakan suatu hal yang diperbolehkan. Setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera janji.¹⁰⁶ Akan tetapi, sebagai bukti bahwa penyewa telah membayar uang muka (panjar) seharusnya ada bukti tertulis agar nantinya tidak ada yang dirugikan.

Tidak hanya melakukan perjanjian saja, penyewa kos juga mengetahui objek sewa seperti sarana dan prasarana dari tempat kos tersebut. karena suatu perjanjian dikatakan tidak sah atau batal apabila tidak ada objek akad sewa tersebut. Tidak sah dan batalnya perjanjian disebabkan objek sewa tidak diketahui

¹⁰⁴ Pernyataan Pemilik Kamar Kos (Junaidi), Lihat Bab IV hlm. 42.

¹⁰⁵ Pernyataan Pemilik Kos (Karmolan), Lihat Bab IV hlm. 45.

¹⁰⁶ Asas Berakad Dalam Islam, Lihat Bab II hlm. 13.

atau tidak ada adalah karena tidak sesuai dengan rukun dari akad *ijarah* yang harus dipenuhi, yaitu:¹⁰⁷

- a. Pelaku akad, yaitu *musta'jir* (penyewa) adalah pihak yang menyewa aset, dan *mu'jir/muajir* (pemilik) adalah pihak pemilik yang menyewakan aset.
- b. Objek akad, yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan), dan *ujrah* (harga sewa).
- c. *Sighah*, yaitu Ijab dan kabul.

Selain itu, pentingnya mengetahui objek sewa adalah untuk memastikan bahwa objek sewa tersebut sesuai dengan ketentuan. Adapun ketentuan objek sewa meliputi:¹⁰⁸

- a. Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang atau jasa.
- b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- c. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
- e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang mengakibatkan sengketa.
- f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- g. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar oleh *musta'jir* kepada *ma'jur* sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (*tsaman*) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam akad *ijarah*.

¹⁰⁷ Rukun Dan Syarat Ijarah, Lihat Bab II hlm. 15.

¹⁰⁸ Ketentuan Objek Ijarah, Lihat Bab II, hlm. 17-18.

- h. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis dengan objek kontrak.
- i. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak.

Pemilik kos menerima pembayaran uang panjar seadanya meskipun tidak sesuai dengan yang ditentukan dan melunasi kekurangan dari uang panjar setelah mau menempati kamar kos dalam hal ini, pemilik kos tidak memberatkan para penyewa akan uang panjar yang harus dibayarkan. Penyewa bisa membayar semampu mereka, baik itu sebagian atau separuh bahkan seluruh dari uang panjar yang ditentukan. Atau dengan kata lain, dengan hal yang demikian para penyewa merasa terbantu dengan sistem pembayaran menggunakan uang panjar tersebut karena para penyewa yang memiliki uang tidak cukup bisa membayar uang muka seadanya. Kemudian, apabila penyewa sudah mau menempati tempat kos tersebut maka harus membayar kekurangan dari uang panjar tersebut.¹⁰⁹ Tindakan yang demikian tentunya menjadi suatu hal yang lumrah atau biasa apabila merujuk kembali pada definisi panjar itu sendiri yaitu seseorang membeli suatu barang dengan menyerahkan sebagian uang muka (panjar) kepada penjual. Jika transaksi berlanjut uang muka tersebut menjadi bagian dari harga barang yang telah disepakati. Namun jika transaksi batal, uang muka itu menjadi milik penjual sebagai *hibah* dari pembeli kepadanya.¹¹⁰

¹⁰⁹ Pernyataan Pemilik Kos (Nurul Hidayati), Lihat Bab IV, hlm. 43.

¹¹⁰ Pengertian panjar, Lihat Bab II, hlm. 20.

2. Praktek Pembayaran Panjar pada Penyewaan Kamar Kos di Desa Larangan Tokol dalam Perspektif Ekonomi Islam

Tempat kos yang sebelumnya sudah ada yang membayar uang muka itu menandakan bahwa tempat kos tersebut sudah ada yang menyewa meskipun pada kenyataannya calon penyewa belum menempati tempat kos tersebut. Hal ini sebagaimana definisi panjar atau uang muka adalah suatu pembayaran sebagian, yang dilakukan pada waktu pembelian untuk menjamin atau membuktikan perjanjian. Sejumlah uang yang dibayarkan oleh pembeli kepada seorang penjual pada waktu pembelian, sebagai bagian harga seluruhnya dan pembayaran lainnya dalam *installments* kemudian.¹¹¹

Sistem uang panjar yang sesuai dengan ekonomi islam adalah sesuai dengan aqad yang digunakan dalam fiqih yang merupakan sistem hukum islam. Sistem sewa menyewa dengan uang panjar pada dasarnya sama dengan sistem akad ijarah dalam ekonomi islam hanya saja pembayarannya dengan sistem uang panjar jadi rukun dan syaratnya sama dengan akad ijarah yang harus dipenuhi oleh sipemilik kos dan si penyewa kos. Jika syarat dan rukun tak dipenuhi maka akad tersebut batal. Karena syarat dan rukun tersebut sama dengan rukun dan syarat akad ijarah. Praktek uang muka dalam sewa menyewa kamar kos yang dilakukan dengan empat cara, yaitu :¹¹²

- a. Dalam akad pembiayaan murabahah, lembaga keuangan syariah (LKS) dibolehkan untuk menerima uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
- b. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.

¹¹¹ Pengertian panjar, Lihat Bab II, hlm. 20.

¹¹² Pengertian panjar, Lihat Bab II, hlm. 21.

- c. Jika nasabah membatalkan akad, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
- d. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
- e. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

Sistem pembayaran panjar itu biasa dilaksanakan, dan sudah menjadi adat kebiasaan bagi orang yang mau menyewa kamar kos namun tidak mau cepat digunakan. Dalam hal ini, Praktek sewa kos menggunakan sistem pembayaran uang panjar merupakan suatu praktek yang sudah menjadi kebiasaan dan lumrah dilaksanakan masyarakat Desa Larangan Tokol.¹¹³ Dalam kegiatan sewa menyewa kamar kos yang sering terjadi di Desa Larangan Tokol dengan menggunakan sistem panjar atau uang muka yang merupakan sejumlah uang yang dibayarkan di muka oleh si penyewa kos kepada pemilik kos dengan harga yang telah disepakati yang sisa pembayarannya dilakukan saat kamar kos akan ditempati dan apabila dibatalakan maka uang tersebut tidak bisa dikembalikan lagi.¹¹⁴

Dalam buku pintar ekonomi syariah, uang muka adalah pembayaran uang kepada pihak lain yang belum memberikan prestasi atau memenuhi kewajiban, misalnya kepada kontraktor pada saat kontrak ditandatangani atau kepada penjual yang belum menyerahkan barangnya; pembayaran sebagian dan harga yang telah disepakati oleh pembeli kepada penjual yang merupakan tanda bahwa perjanjian jualbeli yang diadakan telah mengikat (*advance; down payment*).¹¹⁵

¹¹³ Pernyataan Tokoh Masyarakat (K.Matlubul Khoir), Lihat Bab IV, hlm. 48.

¹¹⁴ Pernyataan Tokoh Masyarakat (Moh. Darwis), Lihat Bab IV, hlm. 46.

¹¹⁵ Pengertian panjar, Lihat Bab II, hlm. 20.

Selain itu, Sewa kos dengan sistem pembayaran panjar di Desa Larangan Tokol yang sudah sering terjadi dan bahkan menjadi kebiasaan. Sahnya persoalan muamalah ini dikembalikan pada kebiasaan (*'urf*). Muamalah ini sah berdasarkan kebiasaan, baik berupa ucapan atau perbuatan tanpa membutuhkan persyaratan ucapan atau perbuatan tertentu, karena kebiasaan tersebut bisa dijadikan sebuah hukum “ ”.¹¹⁶ Selagi tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.¹¹⁷ Serta sistem pembayaran panjar ini adalah sebuah kompensasi dari pemilik kos yang menunggu transaksi selama beberapa waktu, karena tentu saja ia kehilangan sebagian kesempatan berjualan.¹¹⁸ Hal ini juga difatwakan oleh Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) nomor 13/DSN/MUI/IX/2000 tentang uang muka bahwa : meminta uang muka dalam akad pembiayaan murabahah para ulama sepakat bahwa meminta uang muka dalam akad jual beli adalah boleh (*jawaz*).¹¹⁹

Dalam transaksi sewa menyewa kamar kos dengan sistem uang panjar di Desa Larangan Tokol apabila sipenyewa kos membatalkan transaksinya maka uang panjar tersebut menjadi hak si pemilik kos-kosan karena apabila dikembalikan pada hukum yang mengaturnya (*fiqih*) sesuai dalil yang ada karena uang panjar tersebut sebagai kompensasi pemilik kos atas waktu yang difakumkan oleh penyewa atas hilangnya kesempatan bertransaksi dengan penyewa-penyewa yang lain yang juga tertarik untuk menyewa kos tersebut. Atau dengan kata lain, paparan yang demikian dapat didukung dengan teori yang menjelaskan bahwa

¹¹⁶ Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli*, hlm. 58.

¹¹⁷ Asas berakad dalam islam, Lihat Bab II, hlm. 14.

¹¹⁸ Pernyataan Tokoh Masyarakat (Moh. Darwis), Lihat Bab IV, hlm. 48.

¹¹⁹ Pengertian panjar, Lihat Bab II, hlm. 23.

“jika transaksi batal, uang muka itu menjadi milik penjual sebagai *hibah* dari pembeli kepadanya”.¹²⁰

Oleh karena itu, Penerapan uang panjar di Desa Larangan Tokol ini dilakukan karena pemilik kamar kos tidak mau menerima resiko jika terjadi pembatalan oleh penyewa kamar kos karena para pemilik kos menganggap uang panjar tersebut sebagai bianya menunggu dari perjanjian yang ditunggakkan. Hal ini sangat masuk akal karena apabila dalam jangka menunggu ada orang lain yang ingin menyewa kamar kos tersebut maka tidak banyak merugikan pemilik kos tersebut. Hal ini juga menjadi pertimbangan pemilik kamar kos dan dengan adanya uang panjar pemilik kos tidak begitu khawatir lagi kalau penyewa akan membatalkan penyewaan kamar kos karena dengan adanya uang panjar bisa membuat penyewa berpikir ulang untuk membatalkan penyewaan kamar kos tersebut.

Namun pada dasarnya si penyewa ada yang merasa dirugikan karena merasa tidak menempati sama sekali.¹²¹ Akan tetapi sebageian penyewa ada yang tidak mempermasalahkan hal tersebut karena dengan pemesanan si penyewa tersebut membuat pemilik kos tidak bisa melakukan transaksi dengan orang lain secara otomatis kamar kos yang dipesan tidak ditempati orang lain, kemudian penyewa membatalkan dengan sengaja, ya uang muka tersebut bisa dianggap sebagai ganti rugi dari semenjak kamar kos tersebut dipesan sampai pembatalan.

Kemudian manfaat yang diberikan seharusnya layak. Layak yang di maksud adalah sarana dan prasarana memadai dan pelayanannya harus sesuai dengan apa yang desepakati. Dikarenakan dalam sewa menyewa, apabila

¹²⁰ Pengertian panjar, Lihat Bab II, hlm. 20.

¹²¹ Pernyataan Penyewa (Zahra), Lihat Bab IV, hlm. 45.

pelayanan dari pemilik kos tidak sesuai dengan apa yang disepakati maka hukumnya menjadi rusak karena menurut informan apabila pelayanan dan kewajiban si pemilik kos tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan atau disepakati dengan si penyewa kos pada saat akad ini hukumnya haram.¹²² Juga merupakan transaksi yang cacat maka aqad tersebut batal.¹²³ Hal ini sesuai dengan kaidah fiqh mengenai kerelaan para pihak yang bertransaksi, dan kaidah mengenai hukum asal mu'amalah yang diperbolehkan selama tidak ada dalil yang melarangnya.¹²⁴

¹²² Pernyataan Tokoh Masyarakat (Moh. Darwis), Lihat Bab IV, hlm. 49.

¹²³ Pernyataan Tokoh Masyarakat (K.Matlubul Khoir), Lihat Bab IV, hlm. 49.

¹²⁴ Pernyataan Tokoh Masyarakat (Moh. Darwis), Lihat Bab IV, hlm. 50.