

PANJAR SEWA MENYEWA RUMAH DALAM KONTEKS HUKUM ISLAM

PANJAR RENTS A HOUSE IN THE CONTEXT OF ISLAMIC LAW

Muhd.Farabi Dinata

STAI Syekh Abdur Rauf Singkil

Email: muhdfarabidinata@gmail.com**Article Info**

Received: 01-02-2022

Revised: 06-01-2023

Accepted: 11-02-2023

Keywords:**Abstract**

This study examines the application of down payment in renting a house, where the owner of the rental house does not return the down payment and tends to take advantage of it. It can be seen that in fact the down payment that is not returned by the owner of the house is the right of the tenant. However, if it is returned, the homeowner will suffer a lot of losses. This study aims to analyze how Islamic law reviews the application of down payment in renting a house, how the rights and obligations of the parties in the rental agreement according to Islamic law review, and what causes the cancellation and expiration of ijarah in the lease. This research uses library research, namely by collecting theoretical data from various literatures and reading books, as well as research journals related to down-payment issues in renting a house according to a review of Islamic law. The results showed that the factors behind the down-payment system were because the down-payment system had become entrenched, was more convincing, could bind the transaction between the landlord and the tenant, was faster, and gave less time for repayment.

Info Artikel**Kata kunci:**

Hukum Islam; Panjar;

Sewa menyewa;

Abstrak

Penelitian ini mengkaji tentang penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah, dimana pemilik rumah sewa tidak mengembalikan panjar dan cenderung memanfaatkannya. Dapat diketahui bahwa sebenarnya panjar yang tidak dikembalikan oleh pemilik rumah merupakan hak penyewa. Namun jika dikembalikan, maka pemilik rumah akan mengalami banyak kerugian. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah, bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah menurut tinjauan hukum Islam, serta apakah yang menyebabkan terjadinya pembatalan dan berakhirnya ijarah dalam sewa menyewa. Penelitian ini dengan cara *library research* (Studi Kepustakaan) yaitu dengan mengumpulkan data-data yang bersifat teoritis dari berbagai literatur dan buku bacaan, serta jurnal-jurnal penelitian yang berkaitan dengan masalah panjar dalam sewa menyewa rumah menurut tinjauan hukum Islam. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor yang melatarbelakangi sewa menyewa dengan sistem panjar adalah karena sewa menyewa dengan sistem panjar telah membudaya, lebih meyakinkan, dapat menjadi pengikat transaksi antara pemilik rumah sewa dan penyewa rumah, lebih cepat, dan memberikan sedikit waktu untuk pelunasan.



Copyright© 2022 by Author(s)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-Non Commercial-Share Alike 4.0 International License.

PENDAHULUAN

Manusia tidak lepas dari pergaulan bermuamalah. Oleh karena itu, Islam yang diturunkan untuk manusia, membawa suatu tuntunan dan sistem *muamalah* yang mengatur dengan rapi perhubungan dalam segala kebutuhan. Ternyata, titik berat dari ajaran Islam diletakkan dalam soal *muamalah*. Disamping ajarannya yang pokok tentang keimanan dan ibadah kepada Tuhan, ajaran tentang *muamalah* untuk mengatur perhubungan sesama manusia, tidak pula kurang pentingnya. Ukuran iman seorang muslim tidaklah cukup dengan ibadahnya belaka, tetapi soal *muamalah* (Al-Kaaf, 2020:15), salah satunya ialah Panjar dalam Sewa Menyewa Rumah Menurut Tinjauan Hukum Islam.

Setiap orang mempunyai perbedaan dan kemampuan karena manusia diciptakan dengan kelebihan dan kekurangan masing-masing. Jika mempunyai kelebihan pada suatu bidang, tentu di sisi yang lain memiliki kekurangan. Untuk memenuhi kebutuhan yang tidak dimiliki salah satunya ialah dengan sewa menyewa (ijarah) dengan orang lain.

Sewa menyewa yang dilakukan harus membawa manfaat bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan. Aktivitas sewa menyewa juga harus dilandasi oleh rasa suka sama suka. Apabila tidak ada persetujuan dari pihak penyewa dan orang yang menyewakan maka dianggap tidak sah karena bisa saja keputusan yang diambil hanya keinginan dari salah satu pihak.

Uang muka (*Down Payment*) dalam istilah fiqih adalah *Al-ʿurbun* (الْعُرْبُونُ). Secara bahasa berasal dari kata *وَعَرَبَ - وَهُوَ عَرَبَانٌ - وَعَرَبُوتٌ* artinya seorang pembeli memberi uang panjar (Dp). Dikatakan demikian, karena di dalam akad jual beli tersebut terdapat uang panjar yang bertujuan agar orang lain yang menginginkan barang itu tidak berniat membelinya karena sudah dipanjar oleh si pembeli pertama (Hidayat, 2015: 2017). Sedangkan panjar dalam Kamus Lengkap Bahasa Indonesia adalah uang muka, persekot, cengkaman sebagai tanda jadi (Ali, 2005: 283).

Oleh karena itu, penerapan uang muka bisa merugikan salah satu pihak dan mengurangi tujuan menciptakan kemaslahatan bagi sesama umat. Padahal Islam mengajarkan agar manusia saling tolong menolong dalam berbuat kebaikan dan bukan pada perbuatan yang merugikan orang lain.

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya :“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah sangat berat siksaan-Nya”. (Q.S Al-Maidah : 2)

Konsep harga yang adil pada hakikatnya telah ada dan digunakan sejak awal kehadiran Islam. Al-qur'an sendiri sangat menekankan keadilan dalam setiap aspek kehidupan umat manusia.

Allah SWT berfirman :

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلْخِيًّا وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya :“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan. (Q.S Az-Zukhruf : 32)

Dasar hukum mengenai sewa menyewa dalam Hukum Islam terdapat dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 233 :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاءً أَنْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ فَأَتَقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya :

“Dan jika kamu ingin menyusukan anak-anak mu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”. (Q.S Al-Baqarah : 233)

Dengan adanya hubungan sewa menyewa ini, maka kedua belah pihak telah terikat dalam suatu perjanjian (ijarah) yaitu akad atas suatu kemanfaatandengan pengganti (Syafe'i, 2001: 121). Bertransaksi dengan akad *ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan *muamalah* yang banyak dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Selain sebagai kegiatan *muamalah*, sewa menyewa juga mempunyai fungsi tolong-menolong dalam pemenuhan kebutuhan manusia yang tidak terbatas sifatnya. Namun demikian, tidak semua harta benda boleh di akad kan sewa menyewa, kecuali yang memenuhi persyaratan sebagai berikut ini :

1. Manfaat benda dapat dipahami dan dikenal,
2. Objek sewa menyewa dapat diserahkan sebagaimana penyerahan harta (ada serahterima),
3. Objek sewa menyewa dapat dimanfaatkan sampai kepada masa yang disepakati,
4. Penyerahan manfaat objek sewa harus sempurna yakni adanya jaminan keselamatan objek sewa sampai kepada masa yang disepakati (Sirait, 2020: 225).

Pencari rumah sewa yang semakin banyak membuat pengelola menciptakan strategi untuk mencari keuntungan dengan menerapkan sistem panjar terlebih dahulu jika ingin menyewa. Hal itu dimaksudkan agar pengelola tidak memberikan obyek sewa jika ada orang lain yang mempunyai maksud sama. Permasalahan yang timbul dari transaksi sewa menyewa di masyarakat sekarang ini adalah penerapan uang panjar atau uang muka, DP (*down payment*).

Pada kasus ini yang menarik adalah keberadaan uang panjar dalam praktek sewa menyewa rumah tempat tinggal, ada pihak yang menganut pandangan bisnis bahwa panjar merupakan perjanjian, jika terjadi pembatalan terhadap sewa menyewa tersebut, maka uang panjar tidak boleh dikembalikan yang menyebabkan terjadinya kerugian pada pihak calon penyewa.

Sehubungan dengan praktik uang muka atau panjar pada sewa menyewa rumah, para ulama berselisih pendapat tentang kebolehan dan keharaman jual beli atau sewa menyewa dengan menggunakan uang muka (*'urbun*). Mayoritas ahli fiqih berpendapat jual beli dengan menggunakan uang muka adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah. Tetapi menurut ulama Hanafiah jual beli dengan menggunakan sistem uang panjar hukumnya hanya *fasiid* karena cacat terjadi pada harga. Sedangkan ulama Syafi'iyah dan Malikiah mengatakan jual beli ini adalah jual beli yang batal (tidak sah).

Ada beberapa argumen yang dikemukakan oleh para ulama yang melarang transaksi dengan *'urbun*. *Pertama*, Berdasarkan larangan Nabi terhadap *'urbun* dalam hadits yang diriwayatkan oleh Amru bin Syuaib, dari ayahnya, dari kakeknya bahwa ia berkata :

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ (رواه مالك وأبو داود وابن ماجه وأحمد)

Artinya : “Rasullullah shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang jual beli dengan sistem uang muka”. (HR Malik, Abu Daud, Ibnu Majah dan Imam Ahmad) (Dawud, tt: 2101).

Walaupun para ulama hadits menilai hadits ini *dhaiif*/lemah (hadits yang kehilangan salah satu syarat dari syarat-syarat Hadits shahih atau Hadits Hasan) (Ichwan, 2007: 133).

Namun kelemahannya terletak pada sanad bukan matanya. *Kedua*, bahwa transaksi ini mengandung *gharar* (ketidakjelasan) dan termasuk memakan harta orang lain jika penyewaan tersebut tidak jadi atau batal. *Ketiga*, bahwa dalam transaksi *'urbun*, terdapat dua syarat yang *batil* yaitu syarat memberikan uang panjar dan syarat mengembalikan barang transaksi dengan perkiraan salah satu pihak tidak ridha. Praktik ini dianggap sama dengan hak pilih terhadap hal yang tidak diketahui (hak pilih yang tidak ditemukan waktunya).

Keputusan memang berada di tangan penyewa karena dari awal sudah dijelaskan adanya peraturan mengenai pembatalan uang muka yang tidak akan dikembalikan walaupun sewa menyewa jadi atau batal. Tergantung perjanjian awal antara kedua belah pihak, jika sejak awal sudah ada ketentuan bahwa uang panjar tidak dikembalikan maka pihak yang batal menyewa tidak boleh menuntut karena sudah menyetujui kesepakatan awal.

Dari permasalahan tersebut, bahwa terdapat banyak perbedaan pendapat mengenai hukum dan ketentuan transaksi yang menggunakan sistem uang muka atau panjar yang dapat merujuk kepada asas keadilan, dan dapat terhindar dari unsur *gharar* dan riba dalam bermuamalah. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti “Panjar Dalam Sewa Menyewa Rumah Menurut Tinjauan Hukum Islam”.

Berdasarkan uraian singkat dalam latar belakang masalah maka pokok masalah yang akan dikaji pada skripsi ini adalah :

1. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap penerapan uang muka (Panjar) dalam sewa menyewa rumah?
2. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah menurut tinjauan Hukum islam?
3. Apakah yang menyebabkan terjadinya pembatalan dan berakhirnya ijarah dalam sewa menyewa?

METODE PENELITIAN

Pada penulisan artikel ini merupakan jenis penelitian keperpustakaan (*library research*) dalam pengumpulan data melalui pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif-analitis dan *content analysis*. Pada sumber data utama dalam artikel ini adalah interaksi antara konsep dan penafsiran melalui buku-buku dan karya dari KH. Husein Muhammad serta berbagai dokumen lain mengenai kajian yang terkait dengan artikel ini. Selain itu, juga dilakukan analisis data dengan melalui model Miles dan Huberman.

Penelitian ini merupakan penelitian atau riset kepustakaan. Penelitian ini akan menggali konsep motivasi belajar dalam buku-buku serta kitab Allah yang akan menjelaskan bagaimana sebenarnya sistem panjar dalam sewa menyewa rumah menurut tinjauan Hukum Islam.

Penelitian pustaka ialah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan koleksi perpustakaan saja tanpa memerlukan riset lapangan (Mestika, 2004: 3).

Idealnya, sebuah riset profesional menggunakan kombinasi riset pustaka dan riset lapangan atau dengan penekanan pada salah satu diantaranya. Namun dalam meneliti konsep motivasi belajar dalam buku-buku, Al-qur'an, Al-hadits, dan sumber berbagai sumber lainnya, penulis lebih relevan menggunakan penelitian metode pustaka. Setidaknya ada tiga alasan : *Pertama*, karena persoalan penelitian tersebut hanya bisa dijawab lewat penelitian pustaka dan sebagian persoalan lainnya diteliti melalui riset dari lapangan (melihat keadaan masyarakat yang sering terjadi). *Kedua*, studi pustaka diperlukan sebagai salah satu tahap tersendiri, yaitu studi pendahuluan (*Preliminary Research*) untuk memahami lebih dalam gejala baru yang tengah berkembang dilapangan atau di dalam masyarakat. *Ketiga*, data pustaka tetap handal untuk menjawab persoalan penelitian (Mestika, 2004: 4)..

Penelitian ini akan menampilkan argumentasi penalaran keilmuan dari hasil kajian pustaka dan hasil pemikiran oleh peneliti mengenai suatu masalah atau topik kajian. Jenis penelitian ini didukung oleh data yang diperoleh dari sumber pustaka yang berupa jurnal penelitian, skripsi, buku-buku, Al-qur'an dan hadits, makalah, diskusi ilmiah, dan lain sebagainya.

Sumber data dalam penelitian ini dibagi menjadi dua kelompok, antara lain :

1. Data primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama baik berupa pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah baru ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui ataupun gagasan.
2. Data sekunder, adalah data tambahan yang merupakan pendukung dari data primer. Data sekunder yaitu sumber yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan seperti buku-buku, Al-qur'an dan Hadits, Skripsi, makalah, diskusi ilmiah, dan lain sebagainya yang berhubungan dengan permasalahan panjar dalam sewa menyewa rumah menurut Tinjauan Hukum Islam.

Dalam rangka untuk mempermudah perolehan data maka dilakukan teknik pengumpulan data dengan cara : Library Research (Studi Kepustakaan) yaitu

mengumpulkan data-data yang bersifat teoritis dari berbagai literatur dan buku bacaan, serta sumber lain yang berkaitan dengan pembahasan ini.

Analisa data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh. Analisa data dilakukan dengan mengorganisasikan data, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan agar dapat diceritakan kepada orang lain.

1. Content Analisis

Dalam mengolah data digunakan metode analisis isi. Metode ini digunakan untuk menganalisis makna yang terkandung dalam Hukum Islam. Isi yang terkandung di dalamnya, kemudian dikelompokkan dengan tahap identifikasi, klasifikasi atau kategorisasi, kemudian dilanjutkan dengan interpretasi.

2. Deskriptif

Metode deskriptif adalah metode yang bertujuan untuk memberi gambaran atau mendeskripsikan data yang telah terkumpul, sehingga peneliti tidak akan memandang bahwa sesuatu itu sudah memang demikian keadaannya.

Peneliti tidak merubah ketentuan-ketentuan yang ada pada Hukum Islam maupun ketentuan-ketentuan teori yang ada pada motivasi belajar, yang peneliti lakukan hanya membaca, menjelaskan dan menyimpulkan sebagaimana aslinya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Uang Muka dalam Sewa Menyewa Rumah

Salah satu contoh bermuamalah dalam kehidupan sehari-hari adalah sewa menyewa. Rumah, karena bagian dari kebutuhan primer manusia (Al-Kaaf, 2002: 15). Aturan sewa menyewa ini telah dijelaskan dalam hukum Islam dan juga hukum adat, tergantung dari tempat muamalah sewa rumah.

Sewa menyewa merupakan transaksi yang diperbolehkan dalam agama dengan memenuhi ketentuan syari'at. Syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi sewa menyewa ialah: a). Berakal sehat, suka sama suka, dan ada objek yang disewakan (Hasan, 2003: 119). b). *ma'qud 'alaih*. Para ulama semua menyepakati tiga syarat yaitu suci (bukan barang najis), barang yang diperjualbelikan harus milik sendiri atau diberi kuasa oleh orang lain yang memiliki barang tersebut, ada manfaatnya, jelas, dapat diketahui jenis, sifat serta harganya (Waman, 2008: 98). c). *shighat* (ijab dan qabul), yaitu : ijab qabul (dengan kata-kata yang lazim dimasyarakat) (Hidayat, 2015: 21).

Sewa menyewa yang mendapat berkah dari Allah adalah sewa menyewa yang jujur, yang tidak curang, tidak mengandung unsur penipuan dan pengkhianatan sehingga salah satu pihak baik pemilik rumah sewa maupun si penyewa tidak merasa dirugikan.

Namun dibalik kemudahan dari sewa menyewa rumah dengan sistem panjar ternyata sewa menyewa rumah ini juga mengandung banyak kerugian bagi kedua belah pihak. Yaitu, jika sewa menyewa dibatalkan, maka pemilik rumah sewa akan kehilangan si penyewa yang ingin menyewa rumah dan pemilik rumah kehilangan banyak waktu selama masa menunggu kepastian jadi atau tidak untuk menyewa rumah.

Selain itu, kerugian yang dialami oleh si penyewa yaitu jika sewa menyewa tidak dilanjutkan, maka si penyewa akan kehilangan panjar sebagai tanda jadi atas sewa menyewa rumah yang dibatalkannya.

Sewa menyewa dengan sistem uang muka (panjar) termasuk kedalam jual beli yang *batil* (salah satu atau seluruh rukunnya tidak terpenuhi, atau jual beli itu sifatnya tidak disyariatkan) (Nasrun, 2007: 125).

1. Pendapat yang Melarang Jual Beli dengan Sistem Panjar

Menurut jumhur ulama selain Mazhab Hanbali, sistem jual beli panjar hukumnya tidak sah. Praktiknya adalah seseorang membeli barang dengan memberikan beberapa dirham, misalnya kepada penjual, sebagai uang muka pembayaran barang jika dia menyukainya. Jika dia tidak menyukai, uang tersebut menjadi hibah.

Jual beli seperti ini dilarang berdasarkan hadits riwayat Ahmad, an-Nasa'i, Abu Daud, dan Malik dalam al-Muwaththa' dari Umar bin Su'aib dari ayahnya, dari kakeknya, dia berkata, "*Rasulullah melarang jual beli dengan sistem 'urbun*" (Afifi & Hafidz, 2012: 643). Sebab terdapat dua syarat batil, yaitu uang muka yang sudah dibayar itu hilang bila pembelian tidak diteruskan dan mengembalikan kepada si penjual (pemilik rumah sewa) jika penjualan (sewa menyewa) dibatalkan (Ash-Shiddieqy, 2001: 22).

Kebanyakan Fuqaha melarangnya dengan alasan bahwa jual beli tersebut termasuk dalam pertaruhan, juga memakan harta orang lain tanpa imbalan (Abdurrahman & Abdullah, 1990: 80).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

Artinya : "Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil..." (Q.s An-Nisa ayat 29).

2. Pendapat yang Memperbolehkan Jual Beli dengan Sistem Panjar

Pendapat yang membolehkan dikalangan Imam Mazhab hanya Imam Ahmad bin Hanbal. Menurutnya, *bai' al-'urbun* hukumnya boleh. Menurut ulama Hanabilah termasuk jenis jual beli yang mengandung kepercayaan, yang hukumnya diperbolehkan atas dasar kebutuhan menurut pertimbangan *'urf* (adat kebiasaan). Menurut Imam Ahmad, selain Sahabat Umar bin Khatab yang membolehkan, Ibnu Sirin dan Sa'id bin al-Musayyab juga membolehkan. Menurutnya hadits yang melarang panjar adalah hadits dhaif (Hidayat, 2015: 209).

Syekh Abdul Aziz bin Abdullah bin Baaz ditanya, “Bagaimana hukumnya apabila penjual meminta uang panjar dari pembeli saat jual beli yang dilakukan belum sempurna? Contohnya ada dua orang melakukan akad jual beli, jika jual beli tersebut sempurna maka pembeli membayar seluruhnya, namun jika jual beli tersebut tidak sempurna maka penjual mengambil uang panjar tersebut dan tidak mengembalikannya kepada pembeli.” Jawaban: Tidak masalah mengambil uang panjar menurut pendapat paling shahih dari para ulama. Dengan syarat penjual dan pembeli telah bersepakat mengenai hal itu dan jual beli yang dilakukan tidak sempurna (As-Sa'di et al., 2008: 318).

Pendapat yang dikemukakan oleh Hanabilah kaitannya dengan hukum jual beli dengan sistem panjar adalah pendapat yang lebih diutamakan. Menurut Majid Abu Rukhayah, mengembalikan uang muka apabila pembeli tidak jadi membeli barang adalah termasuk dalam iqalah yang hukumnya adalah sunah bagi orang yang menyesal baik dari pihak penjual maupun pembeli (Hidayat, 2015: 212).

Dalam sewa menyewa hakikatnya merupakan kerjasama yang saling menguntungkan kedua belah pihak, sehingga tidak akan ada pihak yang merasa dirugikan dalam transaksi tersebut. Jika asas-asas sewa menyewa terpenuhi maka akan tercipta sewa menyewa yang sesuai syari'at Islam. Sehingga dalam sewa menyewa dengan sistem panjar juga harus terpenuhi syarat, rukun, dan asas-asas dalam sewa menyewa.

Selain memiliki keuntungan, sewa menyewa dengan sistem panjar juga memiliki kerugian. Yaitu jika penyewa rumah membatalkan sewa menyewa maka akan kehilangan uang muka (panjar) yang telah diberikan kepada pemilik rumah yang akan disewa. Sedangkan bagi pemilik rumah sewa, akan kehilangan banyak waktu karena menunggu penyewa rumah yang tidak pasti.

Panjar dalam Islam hukumnya adalah mubah dan diperbolehkan asal dalam pembayarannya diketahui pasti waktunya. Hal ini telah diakui oleh Sahabat Nabi Umar bin Khatab dan Para Tabi'in, sehingga pendapatnya lebih diutamakan. Seperti yang

dikemukakan oleh Majid Abu Rukhiyah bahwa pendapat Hanabilah lebih utama diambil. Namun pendapat yang lebih utama adalah mengembalikan uang muka kepada pembeli yang membatalkan sewa menyewa.

Menurut penulis, sewa menyewa dengan sistem apabila penyewa rumah tidak mengembalikan dan memanfaatkan uang muka akibat pembatalan sewa menyewa, hal itu diperbolehkan. Panjar merupakan kompensasi dari pemilik rumah sewa yang menunggu selama beberapa waktu apabila si penyewa jadi menyewa rumah. Dikatakan tidak sah karena tidak diketahui batas menunggu perlunasannya, namun apabila diketahui batas waktu menunggu pelunasannya maka batal lah analogi dan hilang sisi dilarangnya.

Akan tetapi, agar tidak menimbulkan perselisihan antara si pemilik rumah dan si penyewa rumah, sebaiknya pemilik rumah mengembalikan uang muka kepada si penyewa, dan si penyewa rumah memberikan uang kompensasi dari kerugian yang dialami pemilik sewa rumah akibat pembatalan sewa menyewa. Karena sebaik-baiknya manusia adalah manusia yang mau memaafkan seorang muslim, niscaya Allah SWT memaafkan kesalahannya di hari Kiamat.

Untuk menegakkan kemaslahatan bersama, sebaiknya antara pemilik rumah dan penyewa rumah melakukan musyawarah dan melakukan kesepakatan terlebih dahulu saat melakukan transaksi sewa menyewa dengan sistem panjar. Sama-sama membahas keuntungan dan kerugian jika terjadi pembatalan sewa menyewa. Sehingga jika pembatalan terjadi tidak akan ada pihak yang merasa dirugikan.

Kewajiban dan Hak dalam Sewa Menyewa

Adapun kewajiban dan Hak kedua belah pihak adalah : a). Orang yang menyewakan wajib mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. b). Orang yang menyewakan berhak menerima imbalan/uang sewa terhadap apa yang disewakan kepada orang yang menyewa. c). Orang yang menyewa berhak atas manfaat objek sewa. d). Penyewa wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya. e). Penyewa juga wajib menjaga barang atau benda yang disewakan agar tetap utuh. f). Setelah terjadinya kesepakatan, maka orang yang menyewakan tidak berhak menarik kembali barang/benda yang disewakan. Demikian juga pihak penyewa tidak berhak menerima kembali uang sewanya. g). Bila terjadi kerusakan pada barang sewaan, maka yang bertanggung jawab adalah pihak penyewa (Abduh & Riau, 2019: 190)

Menurut *Urf* (kebiasaan), hak dan kewajiban ini hanya dinyatakan secara lisan saja dan tidak ada kesepakatan secara tertulis. Para pelaku mendasarkan kesepakatannya pada rasa saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam tahap ini juga disepakati jangka waktu sewa serta kesepakatan-kesepakatan lain yang bertujuan menghindari perselisihan antara kedua belah pihak.

Menurut penulis, kewajiban dan hak antara penyewa dan yang menyewakan harus terpenuhi sesuai kriteria yang diatas agar kedua belah pihak dapat merasakan manfaat dari sewa menyewa tersebut. Seperti orang yang menyewakan berkewajiban untuk menyiapkan benda/barang yang disewakan agar barang tersebut dapat digunakan oleh penyewa, penyewa berkewajiban untuk membayar uang sewa agar orang yang menyewakan mendapat imbalan dari benda/barang disewakannya.

Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah

Ijarah akan menjadi batal (*faska*) bila terjadi hal-hal sebagai berikut: a). Terjadi cacat pada barang sewaan di tangan penyewa. b). Pembatalan akad atau ada *udzur* (halangan atau rintangan) (Mujieb et al., 2010: 395). c). Rusaknya barang yang disewakan, apabila barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat lagi dipergunakan sesuai dengan apa yang diperjanjikan. d). Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa, apabila yang menjadi tujuan sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak.

Menurut penulis, terjadinya pembatalan dan berakhirnya ijarah jika : adanya cacat pada barang yang disewakan, rusaknya benda/objek yang disewakan, telah terpenuhinya manfaat yang di akadkan sesuai dengan massa yang telah ditentukan, selesainya tenggang waktu akad tersebut, dan meninggalnya salah satu pihak yang berakad

KESIMPULAN

Sewa menyewa rumah dengan sistem panjar telah membudaya dan menjadi hal yang biasa bagi masyarakat. Sewa menyewa rumah dengan sistem panjar lebih meyakinkan, mereka merasa lebih yakin untuk melakukan sewa menyewa rumah, karena penyewa rumah memberikan uang muka diawal. Panjar menjadi pengikat transaksi antara si pemilik rumah dan si penyewa, sehingga baik pemilik rumah dan penyewa rumah tidak akan sewenang-wenang untuk membatalkan transaksi sewa menyewa rumah dan tidak bersepakat dengan

orang lain untuk melakukan sewa menyewa rumah terhadap barang yang menjadi objek untuk disewakan. Sewa menyewa rumah dengan sistem panjar memberikan sedikit waktu untuk perlunasan, karena dari penyewa rumah terkadang ada yang tidak memiliki cukup uang untuk langsung melunasinya, sehingga penyewa rumah memilih memberikan uang muka (panjar) terlebih dahulu sebagai tanda jadi dari sewa menyewa rumah.

Tinjauan Hukum Islam panjar dalam sewa menyewa rumah ini, seharusnya dalam akad sewa menyewa rumah dengan sistem panjar harus ada unsur keadilan antara kedua belah pihak sehingga bila ada kerugian harus ditanggung bersama. Selain itu, sewa menyewa rumah tersebut harus memenuhi syarat-syarat dan rukun sewa menyewa yang sesuai syari'at Islam agar sewa menyewa rumah tersebut diberkahi oleh Allah swt.

DAFTAR PUSTAKA

- Al kaaf, Abdullah Zaky. (2002). *Ekonomi Dalam Perspektif Islam*. Bandung : Pustaka Setia.
- Ali, Muhammad. (2005). *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*. Jakarta : Pustaka Amani.
- Dawud, Imam Abu. "Kitab Sunan Abu Dawud." *Digital Library: Al-Maktabah Asy-Syamilah*.
- Hidayat, Enang. (2015). *Fiqh Jual Beli*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.
- Syafe'i, Rachmat. (2001). *Fiqh Muamalah untuk LAIN, STAIN, PTAIS dan untuk Umum*. Bandung : Pustaka Setia.
- Majah, Imam Ibnu. "Kitab Sunan Abu Dawud." *Digital Library: Al-Maktabah Asy-Syamilah*
- Nasrun, Haroen. (2007). *Fiqh Muamalah*. Jakarta : Gaya Media Pratama.
- Ichwan, Mohammad Nor. (2007). *Studi Ilmu Hadits*. Semarang : Semarang Rasail.
- Mestika, Zed. (2004). *Metode Penelitian Kepustakaan*. Jakarta : Yayasan Bogor Indonesia.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta : PT Rineka Cipta, 2006.
- Hasan, M. Ali. (2003). *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Wawan, Djunaedi MS. (2008). *Fiqh*. Jakarta : PT Listafariska Putra.
- HM, M. S., Sukaimi, S., Abduh, A., & Riau, D. U. S. S. K. *Sistem Sewa Menyewa Rumah-Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*.
- Afifi, M dan Hafiz, A. (2012). *Terjemahan Fiqih Imam Syafi'i : Mengupas Masalah Fiqhiyah dengan Al-Qur'an dan Hadits*. Jakarta : Almahira.
- Ash-Shiddieqy, Teungku Muhammad Hasbi. (2001). *Koleksi Hadis-Hadis Hukum 7*. Semarang : PT Pustaka Rizki Putra.
- Abdurrahman, M.A dan Abdullah, A. Haris. (1990). *Terjemahan Bidayatul Mujahid*. Semarang : Asy-Syifa'.
- Syekh Abdurrahman as-Sa'di, dkk. (2008). *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syariah*. Jakarta : Senayan Publishing.
- Sirait, M. D., Kosasih, J. I., & Arini, D. G. D. (2020). Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(2), 221-227.
- M. Abdul Mujieb, dkk, (2010). *Kamus Istilah Fiqih*. Jakarta : PT. Pustaka Firdaus.