



AL-HISAB: Jurnal Ekonomi Syariah
Vol. 2, No. 1 (Desember 2021): 68-76

SEWA MENYEWA BERBASIS PANJAR DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM

RENT OR SELL INTEREST BASED ON DOWNPAYMENT IN THE PERSPECTIVE OF ISLAMIC ECONOMICS

¹Siti hartinah, ²Mawardi Ismail

^{1,2}Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Syariah Baktiya Aceh Utara, Indonesia
Email: sitihartinahskd96@gmail.com

Url Artikel. <https://jurnal.sties-baktiya.ac.id/index.php/alhisab/article/view/85>

ABSTRACT

Nowday, Renting a house using the advance system is widely practiced by humans, it has many reasons for renting a house, one of them is the irregularity of the place of work which requires that they rent the house where they work. However, a transaction using the down payment system can be detrimental to one of the parties in the event of a transaction cancellation, because the down payment is considered forfeited. In this paper, the problem formulations are: 1) How is the practice of renting a house using the advance system. 2) How is the Islamic economy view the rental of a house using the advance system. Purpose of the author is to determine the implementation of renting a house using the advance system. The method used a qualitative method, the author get data from the field through documentation, observation and interviews, that the study was analyzed and used Islamic economic law as a reference as a standard of lease allowance using the advance system.

Key Word: *Analysis, Renting, Panjar's System*

ABSTRAK

Sewa menyewa rumah menggunakan sistem panjar banyak dilakukan oleh manusia di zaman sekarang ini, terkadang banyak alasan untuk melakukan sewa rumah, misalnya karena tidak tetapnya tempat bekerja sehingga mengharuskan ia menyewa rumah di tempat ia di tempatkan berkerja. Namun disisi lain transaksi dengan menggunakan sistem panjar bisa merugikan salah satu pihak apabila terjadi pembatalan transaksi, karena uang panjar tersebut dianggap hangus. Dalam hal ini yang menjadi rumusan masalahnya yaitu: 1) Bagaimana praktik sewa menyewa rumah yang dilakukan dengan menggunakan sistem panjar. 2) Bagaimana tinjauan ekonomi Islam terhadap sewa menyewa rumah menggunakan sistem panjar. Adapun yang menjadi

tujuan penulis adalah untuk mengetahui pelaksanaan sewa menyewa rumah menggunakan sistem panjar. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif, setelah penulis mendapatkan data dari lapangan melalui dokumentasi, observasi dan wawancara maka penulis menganalisis dan menjadikan hukum ekonomi Islam sebagai rujukan sebagai standar kebolehan sewa menyewa menggunakan sistem panjar.

Kata Kunci : Analisis, Sewa Menyewa, Sistem Panjar

Diterima	Revisi Akhir	Tersedia Online
01 Desember 2021	29 Desember 2021	17 April 2022

A. PENDAHULUAN

Allah SWT. membolehkan kepada manusia untuk mengadakan penukaran dalam bidang muamalah baik dari bidang jual beli, sewa menyewa, maupun kegiatan muamalah lainnya. Meskipun Allah SWT. membolehkan kepada manusia untuk bisa melakukan muamalah, namun Allah SWT. memberikan aturan dalam bermuamalah agar tidak ada kecurangan, unsur pemaksaan, dan tidak ada pihak yang dirugikan. Sewa menyewa adalah salah satu bentuk muamalah yang diterapkan oleh manusia.

Sewa menyewa rumah banyak dilakukan oleh manusia di zaman sekarang ini, terkadang banyak alasan untuk melakukan sewa rumah, misalnya karena tidak tetapnya tempat bekerja sehingga mengharuskan ia menyewa rumah di tempat ia di tempatkan berkerja, ataupun dikarenakan kurangnya uang untuk membeli rumah sehingga harus menyewa rumah orang lain untuk sementara waktu sebelum memiliki rumah sendiri. Namun di zaman sekarang banyak orang melakukan transaksi dengan menggunakan sistem panjar, dikarenakan tidak semua masyarakat memiliki ekonomi yang sama, ada yang memiliki tingkat ekonomi di atas rata-rata sehingga membeli suatu kebutuhan/barang dengan uang tunai, ada juga yang memiliki tingkat ekonomi di bawah rata-rata sehingga tidak mampu membeli sebagian kebutuhan/barang dengan uang tunai, dan jalan satu-satunya adalah dengan cara menggunakan sistem panjar. Hal ini sudah banyak terjadi di masyarakat, karena jumlah masyarakat yang ekonomi di bawah rata-rata lebih banyak dibandingkan masyarakat yang mempunyai ekonomi di atas rata-rata.

Kondisi masyarakat yang ekonomi di bawah rata-rata akan memungkinkan masyarakat tidak bisa membeli kebutuhannya, dan melakukan sistem panjar agar kebutuhannya tercapai. Dalam sewa

menyewa dengan sistem panjar terkadang terdapat permasalahan, misalnya orang yang menyewa rumah membatalkan perjanjian dan tidak jadi menyewa rumah, ataupun penyewa sudah tinggal beberapa hari di rumah sewaan namun karena terjadi perselisihan dengan pemilik rumah ataupun dengan tetangga sewaan yang pada akhirnya penyewa membatalkan perjanjian sewa dengan pemilik rumah, maka bagaimana dengan uang panjar yang ia berikan kepada pemilik rumah, sebagian orang meminta kembali uang panjar tersebut dan sebagian yang lain membiarkan uang panjar yang ia berikan kepada pemilik rumah tanpa meminta kembali, sehingga uang tersebut menjadi milik pemilik rumah padahal terkadang yang menyewa rumah hanya tinggal beberapa waktu saja di rumah sewaan bahkan tidak tinggal sama sekali, maka hal ini bisa merugikan salah satu pihak.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya. Proses penelitian kualitatif ditujukan untuk menghasilkan temuan yang benar-benar bermanfaat sehingga memerlukan perhatian yang serius terhadap berbagai hal yang dipandang perlu.

Sumber data diperoleh langsung dari narasumber pada lokasi penelitian, baik itu dengan cara wawancara, observasi, dokumentasi, maupun berasal dari buku, kitab, Al-qur'an dan sumber data lain yang berhubungan dengan sewa menyewa dan sistem panjar. Menganalisis data dimulai dari sejak merumuskan dan menjelaskan masalah, sebelum terjun ke lapangan, berlangsung selama proses pengumpulan data sampai penulisan hasil penelitian.

C. PEMBAHASAN

1. Sewa Menyewa

a. Pengertian Sewa Menyewa

Menurut bahasa kata sewa menyewa berasal dari kata sewa yang artinya adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa (Hasan Alwi, 2005). Dalam bahasa Arab sewa menyewa diistilahkan dengan *al-ijarah*, yang artinya upah, sewa, jasa atau imbalan (Hasan, 2003). Secara istilah *Ijarah* adalah akad

pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri (Abdul Gafur Anshari, 2008).

b. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Dasar hukum sewa menyewa atau *ijarah* terdapat dalam Al-qur'an dan juga hadits. Berdasarkan Al-qur'an surah Al-Baqarah ayat 233, yang menjadi dasar hukum adanya sistem sewa menyewa dalam hukum Islam adalah adanya ungkapan dalam ayat bahwa seseorang boleh menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, dan ayat ini berlaku secara umum dan universal terhadap segala bentuk sewa menyewa.

Ayat Al-qur'an tersebut juga dapat dipahami bahwa *ijarah* disyariatkan dalam Islam, karena antara satu manusia *dengan* manusia lainnya saling membutuhkan. Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk aktivitas yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat, aktivitas ini dilakukan antara dua pihak atau lebih yang saling membutuhkan dan saling meringankan, serta merupakan salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama Islam. *Ijarah* atau sewa menyewa merupakan jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh karena itu ulama sepakat bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang dibolehkan.

2. Sistem Panjar

a. Pengertian Sistem Panjar

Secara etimologi, panjar atau uang muka berasal dari kata bahasa Arab yaitu *u'rbun*, *u'rbun* adalah sesuatu yang digunakan sebagai pengikat jual beli. Secara bahasa artinya adalah yang dijadikan perjanjian dalam jual beli. Panjar dalam kamus hukum adalah suatu pemberian uang atau barang dari penjual atau penyewa sebagai tanda jadi atau pengikat yang menyatakan bahwa pembelian itu jadi dilaksanakan dan jika ternyata pembeli membatalkan maka panjar itu tidak dapat diminta kembali (Dagum Save, 1997)

b. Dasar Hukum Mengenai Panjar

Al Khatabi menyatakan: Para Ulama berselisih pendapat mengenai kebolehan uang panjar. Imam Malik dan Imam Syafi'i menyatakan ketidak sahnya, karena adanya hadits dan karena terdapat syarat *fasad dan gharar*. Hal ini

juga termasuk memakan harta orang lain dengan *batil*. Begitu juga mazhab Hanafi menilainya tidak sah. Pendapat Mazhab Hambaliyyah dan diriwayatkan kebolehan uang panjar ini dari Umar, Ibnu Umar, Sa'id bin Al-Musayyid dan Muhammad bin Sirin. Al-Khatabi menyatakan: "Telah diriwayatkan dari Ibnu Umar bahwa beliau membolehkan jual beli atau sewa menyewa ini dan diriwayatkan dari Umar. Ahmad cenderung mengambil pendapat yang membolehkannya dan menyatakan: "Aku tidak akan mampu menyatakan sesuatu sedangkan ini adalah pendapat Umar ra. yaitu tentang kebolehannya. Imam Ahmad bin Hambal melemahkan hadits larangan jual beli panjar ini, karena terputus.

3. Tinjauan Hukum Ekonomi Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Menggunakan sistem Panjar

a. Dalil Al-quran

Tentang hukum ekonomi islam dijelaskan dalam surah Al-Baqarah ayat 275 Allah SWT. berfirman:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya,...Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.

Ayat diatas menjelaskan ketidak bolehnya melakukan jual beli atau sewa menyewa dengan sistem uang panjar, karena dalam sistem panjar apabila pembeli atau penyewa tidak melanjutkan transaksinya atau membatalkannya maka uang muka yang dia berikan kepada pemilik barang atau sewaaan, maka uang itu hangus, artinya uang panjar tersebut sudah jadi milik si pemilik barang. Maka dalam hal ini terdapat unsur riba didalamnya.

b. Pendapat Ulama Terdahulu

Wahbah Az-Zuhaili (2002) dalam bukunya *Fiqh dan Perundangan Islam*, Jilid IV, menjelaskan bahwa para ulama berselisih pendapat tentang sistem panjar ini. Diantaranya ada tiga pendapat yang berbeda.

1) Batal atau Tidak Sah di sisi Mazhab Syafi'iyah dan Malikiyah

Batal di sisi Imam Syafi'i dan Maliki karena Nabi Muhammad SAW. melarang daripada jual beli *'arbutun* (panjar) dan karena ia merupakan bentuk penipuan, menempah bahaya dan memakan harta tanpa ganti. Ada padanya dua syarat yang rusak. Pertama, syarat hibah, kedua, syarat pemulangan diatas andalan penjual tidak mau menjual karena diisyaratkan kepada penjual sesuatu tanpa bayaran ganti. Syarat seperti ini tidak sah sebagaimana syaratnya bagi orang asing karena ia sama dengan *khiyar majhul* yang mensyaratkan pemulangan barang tanpa menyebut masa seperti dia (penjual) berkata: "Saya ada hak buat pilihan, bila saya mau, saya akan pulangkan barang bersamanya satu dirham." Dan ini merupakan *qiyas* yang tepat. Alasan haramnya jual beli bentuk ini adalah ketidak pastian dalam jual beli, oleh karena itu hukumnya tidak sah, karena menyalahi syarat jual beli (Amir Syarifuddin, 2010)

2) *Fasid* (rusak) di sisi Mazhab Hanafiah

Ulama Madzhab Hanafi berpendapat bahwa jual beli *'urbun* hukumnya *fasid* (rusak), namun akad transaksi jual belinya tidak batal.

3) Boleh disisi Mazhab Hambaliyah

Imam Ahmad bin Hambal berpendapat jual beli sistem *'arbutun* tidak mengapa. Hadits yang diriwayatkan oleh Abdul Razak haditsnya dari Zaid bin Aslam, "Sesungguhnya ditanya Rasulullah saw tentang jual beli *'arbutun* dalam masalah jual beli, maka Rasulullah saw. menghalalkannya. (Hadits Mursal dalam sanad Ibrahim bin Abu Yahya." Hadits ini dha'if (Wahbah Az-Zuhaili, 2002).

c. Pendapat Ulama Fiqh Kontemporer

Para Ulama hukum Islam kontemporer dan Lembaga Fiqih Islam OKI memilih pandangan *fugaha* Hambali dan membenarkan praktik *'urbun* sebagai suatu yang tidak bertentangan dengan

hukum Islam, dengan alasan bahwa hadits Nabi Muhammad SAW. yang digunakan untuk melarang *'urbun* tidak *sahih* sehingga tidak bisa dijadikan *hujjah* (Syamsul Anwar, 2000). Namun demikian, mengembalikan uang panjar tersebut lebih dianjurkan atau diutamakan, berdasarkan Hadits Rasulullah SAW. "Dari Abu Hurairah, ia berkata: Rasulullah SAW. Bersabda: Siapa yang menerima pembatalan akad jual beli maka Allah akan mengampuni dosa dan kesalahannya." (HR. Ibnu Majah).

Pandangan para 'Ulama kontemporer tersebut memiliki dua tujuan transaksi *'urbun*, yaitu: Pertama, uang panjar yang dimaksudkan sebagai bukti untuk memperkuat akad dimana akad tidak boleh diputuskan secara sepihak oleh salah satu pihak selama tidak ada suatu persetujuan atau adat kebiasaan yang menentukan lain. Dengan demikian, uang panjar merupakan bagian dari pelaksanaan perikatan salah satu pihak, dan merupakan bagian pembayaran yang dipercepat. Kedua, uang panjar juga dimaksudkan sebagai pemberian hak kepada masing-masing pihak untuk memutuskan akad secara sepihak dalam jangka waktu yang ditentukan dalam adat kebiasaan atau yang telah disepakati oleh para pihak sendiri dengan imbalan *'urbun* atau uang panjar yang dibayarkan. Apabila yang memutuskan akad adalah pihak pembayar *'urbun*, maka ia kehilangan *'urbun* tersebut (sebagai kompensasi pembatalan akad) yang dalam waktu yang sama menjadi hak penerima *'urbun*. Sebaliknya, apabila pihak yang memutuskan akad adalah pihak penerima uang panjar, ia wajib mengembalikan uang panjar tersebut, disamping tambahan sebesar jumlah uang panjar tersebut sebagai kompensasi terhadap mitranya atas tindakannya membatalkan akad (Syamsul Anwar, 2007).

- 1) Syaikh Abdul Aziz bin Baz rahimahullah pernah ditanya: Bagaimana hukum melaksanakan jual beli sistem panjar apabila belum sempurna jual belinya? Bentuknya yaitu, dua orang melakukan transaksi jual beli, apabila jual beli sempurna maka pembeli melunasi nilai pembayarannya, dan bila pembeli batal melakukan pembelian, maka si penjual mengambil uang panjar tersebut dan tidak mengembalikannya kepada pembeli?. Pertanyaan ini dijawab oleh Syaikh Abdul Aziz bin Baz Rahimahullah sebagai berikut: "Tidak mengapa mengambil DP (*down payment* atau uang panjar) tersebut,

menurut pendapat yang *rajih* dari dua pendapat Ulama. Apabila penjual dan pembeli telah sepakat untuk itu dan jual belinya tidak dilanjutkan (tidak disempurnakan).”

2) Prof. Dr. Wahbah Az-Zuhaili

Syeikh Wahbah bin Musthafa Az-Zuhaili juga berpendapat bahwasanya jual beli ‘*arabun* adalah sah dan halal berdasarkan ‘*uruf* karena hadits yang berhubungan dengan masalah ini disisi dua golongan tersebut tidak *shahih* (Wahbah Az-Zuhaili, 2002).

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

Pandangan ekonomi Islam sewa menyewa rumah menggunakan sistem panjar dibolehkan, baik itu melalui dalil al-quran, hadist dan pendapat ulama terdahulu, maupun ulama kontemporer karena sewa menyewa rumah menggunakan sistem panjar mengandung unsur kebaikan dan menjaga kemaslahatan masyarakat, walaupun sistem panjar ini dibolehkan, namun apabila terjadi pembatalan sebaiknya uang panjar tersebut dikembalikan agar tidak merugikan salah satu pihak dalam bertransaksi, karena itu dilarang dalam ekonomi Islam.

2. Saran

Bagi pemilik rumah sewaan, a) Agar lebih memperhatikan hak-hak penyewa. b). Tidak mengambil keuntungan sepihak dan tidak merugikan orang lain, dan c). Harus memiliki rasa persaudaraan dalam menyewa rumah sehingga orang yang menyewa merasa senang dan nyaman. Adapun Bagi Penyewa rumah, a). agar lebih memperhatikan transaksi di awal melakukan transaks, dan b). Tidak ceroboh dalam melakukan akad.

Referensi

- Amir Syarifuddin. (2010). *Garis-Garis Besar Fikih*. Jakarta: Kencana.
- Dagum Save. M. (1997). *Kamus Besar Ilmu Pengetahuan*, Cet. 5. Jakarta: LKPN.
- Gafur Anshari, Abdul. (2008). *Reksa Dana Syariah*. Bandung: Refika Aditama.

Sewa Menyewa Berbasis....
Siti

Hasan Alwi. (2005). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi. II. Jakarta: Balai Pustaka.

Hasan, M. Ali. (2003). *Berbagai Macam Tansaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*. Jakarta: Raja Grafind Persada.

Syamsul Anwar. (2007). *Hukum Perjanjian Syari'ah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Wahbah Az-Zuhaili. (2002). *Fiqh dan Perundangan Islam*, Jilid IV. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.