

Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Pelaksanaan *Panjer* dalam Sewa-Menyewa Tanah

Islamic Economics Review on the Implementation of Panjer in Land Leases

Dyatri Utami Arina Absari

ABSTRACT

This study aims to find out more clearly the review of Islamic economic law in the implementation of *panjer* in land leasing. Research with a qualitative approach, research procedures that produce descriptive data in the form of written and spoken words from people and observable behavior. There are three research findings. First, the implementation of land leasing, the lease agreement is carried out voluntarily without any coercion from the parties. Second, in terms of Islamic law, the legal land lease is legal because it is following the pillars and conditions. And third, from the perspective of Islamic law and customs that exist in the environment, we can examine that as long as it does not deviate from Islamic law, transactions carried out in that area are allowed. Academic recommendations, research related to the application of advances (*panjer*) to leases will enrich the repertoire of Islamic scholarship in the application of Islamic economics. And further researchers are expected to use more data. As for the practical recommendations, the owner needs to explain the provisions or rules in leasing the land and the prospective tenant must respect the provisions owned by the owner of the leased object.

Keywords: 'urbun, *panjer*, lease

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui lebih jelas tinjauan hukum ekonomi Islam dalam pelaksanaan *panjer* dalam sewa-menyewa tanah. Penelitian dengan pendekatan kualitatif, prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis dan lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat di amati. terdapat tiga temuan penelitian. Pertama, pelaksanaan sewa-menyewa tanah, akad sewa menyewa dilakukan berdasarkan kerelaan tanpa adanya paksaan dari para pihak. Kedua, ditinjau dari hukum Islam, sewa-menyewa tanah hukumnya sah karena sesuai dengan rukun dan syaratnya. Dan ketiga, perspektif dari hukum Islam dan adat kebiasaan yang ada dalam lingkungan tersebut dapat kita kaji bahwa selama tidak menyimpang dari hukum Islam maka transaksi yang dilakukan di daerah tersebut diperbolehkan. Rekomendasi akademis, penelitian terkait penerapan *panjer* terhadap sewa-menyewa akan memperkaya khazanah keilmuan keislaman dalam aplikasi ekonomi Islam. Dan bagi peneliti selanjutnya di harapkan menggunakan data yang lebih banyak lagi. Adapun rekomendasi praktisnya, Bagi pemilik perlu menjelaskan tentang ketentuan atau aturan dalam menyewa tanah dan Bagi calon penyewa harus menghormati ketentuan yang dimiliki oleh pemilik objek sewa yang disewakan.

Kata Kunci: 'urbun, *panjer*, sewa-menyewa



JIHBIZ
Jurnal Ekonomi,
Keuangan dan
Perbankan Syariah
P-ISSN 1238-1235

Vol. 4 No. 2 2020
Page 226-246

Published by:

Program Studi Ekonomi Syariah dan
Program Studi Perbankan Syariah
Universitas Islam Raden Rahmat,
Malang, Indonesia

Website:

<http://ejournal.uniramalang.ac.id/index.php/jihbiz/>

Article's DOI:

<https://doi.org/10.33379/jihbiz.v4i2.863>



Author(s):

Dyatri Utami Arina Absari
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Widya Dharma,
Malang, Indonesia
Email: dyatriutami@gmail.com

Correspondence:

dyatriutami@gmail.com

Article Type:

Research Paper

1. Pendahuluan

Manusia sebagai hamba Allah yang statusnya makhluk sosial, dalam rangka melaksanakan kewajiban untuk memenuhi haknya amat menghajatkan adanya suatu tatanan hukum yang mampu mengatur dan mengayomi hubungan hak dan kewajiban masing-masing anggota masyarakat. Tujuannya antara lain, untuk menghindari berbagai permasalahan dan dampak-dampak negatif yang bakal mungkin terjadi. Tatanan hukum tersebut lazim disebut “Hukum Muamalat” (Basyir, 1993).

Setiap orang tidak dapat lepas dari orang lain yang menutupi kebutuhannya. Interaksi antar individu manusia adalah perkara yang penting yang mendapatkan perhatian besar dalam Islam. Khususnya yang berhubungan dengan pertukaran harta. Merupakan sunatullah bahwa manusia harus bermasyarakat, tolong menolong antara satu dengan yang lainnya. Sebagai makhluk sosial manusia menerima dan memberikan andil kepada orang lain dengan cara bermuamalah untuk memenuhi hajat hidup dan mencapai kemajuan dalam hidupnya.

Dalam realitasnya, perkembangan bisnis dewasa ini berubah ke hal-hal yang praktis di antaranya adalah jasa rental mobil, jasa sewa gedung, jasa sewa rumah atau kamar kos, jasa sewa lapangan, dan lain sebagainya. Yakni menggunakan barang yang disewakan oleh pemilik kepada penyewa. Hal ini terjadi biasanya.

Karena terbatasnya daya beli masyarakat sehingga memilih untuk menyewa barang tersebut. Seperti yang terjadi pada masyarakat di Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang adalah penerapan panjar dalam sewa menyewa tanah. Hal ini dilakukan masyarakat Sumberejo untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Kemudian perjanjian sewa hanya dilakukan dengan cara lisan tanpa perjanjian tertulis, sehingga memungkinkan terjadinya wanprestasi atau perselisihan dikemudian hari. Pembayaran yang dilakukan dengan cara memberikan uang muka atau panjar sekitar 25%-50% dan kekurangan pembayaran diberikan setelah semuanya disepakati bersama.

Panjer dalam sewa menyewa tanah agar tidak saling menyalahkan jika terjadi pembatalan transaksi sewa menyewa maka harus ada rujukan atau dalil yang bisa digunakan untuk menyikapi penerapan sistem *panjer* dalam sewa menyewa tanah yaitu menyesuaikan dengan adat kebiasaan yang berlaku di masyarakat, uang muka yang diterapkan bersifat sebagai pengikat kedua pihak untuk saling menghargai akad dalam artian pengelola tidak memberi kesempatan pihak lain yang ingin menyewa tanah pada obyek yang sama dengan catatan calon penyewa mempunyai niat baik untuk meneruskan akad dan tidak membatalkan transaksi secara sepihak apalagi tanpa mengkonfirmasi dengan pihak pemilik tanah. Uang muka bersifat sebagai ganti rugi jika calon penyewa tidak jadi menyewa tanah yang dijanjikan karena uang mempunyai kesamaan dengan sistem pemesanan.

Priambada (2012) dalam studi yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Uang Panjer dalam Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus di Cekelan Madureso Temanggung)*”, menemukan bahwa pandangan hukum Islam dalam penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah kos adalah diperbolehkan dengan pertimbangan bahwa prinsip hukum Islam adalah mempermudah segala urusan asalkan sesuai ketentuan hukum Islam dan tidak akan mempersulit upaya pelaksanaannya. Itu mengandung maksud bahwa panjar diperbolehkan setelah disepakati oleh yang terlibat. Selain itu, tidak boleh merugikan antara pihak pertama dan pihak kedua. Misalnya dalam studi Ma’arif (2009) dalam penelitian yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Uang Muka dalam Sewa Menyewa Di Famous Transportation Yogyakarta*”. Praktik sewa

menyewa dengan uang muka yang terjadi di Famous Transportation adalah melakukan pemesanan terhadap mobil terlebih dahulu sebelum memakainya disertai dengan pemberian tanda jadi yaitu uang muka sepertiga atau setengah dari total biaya sewa tersebut. Apabila dilihat dari sudut pandang hukum Islam penerapan sistem sewa menyewa mobil di Famous Transportation tidak sah karena adanya pemaksaan dalam proses sewa-menyewa.

Umat Islam meyakini bahwa hukum Islam berdasarkan kepada wahyu ilahi. Oleh karena itu, ia disebut syariah, yang berarti jalan yang digariskan Tuhan untuk manusia. Namun demikian, syariah itu sepenuhnya diterapkan dalam kehidupan masyarakat manusia, diinterpretasi dan dijabarkan oleh aktivitas intelektual manusia dalam merespons berbagai problem yang dihadapi manusia dalam perkembangan masyarakat, sehingga terhimpun sejumlah ketentuan hukum hasil ijtihad dan penafsiran manusia di samping ketentuan-ketentuan yang secara langsung ditetapkan dalam wahyu ilahi (Anwar, 2010).

Berdasar dari uraian fenomena tersebut penelitian fokus pada pertanyaan, Dasar hukum Islam dalam Penerapan Uang Muka (panjar) dalam sewa tanah; akad yang digunakan dalam transaksi sewa menyewa tanah; dan penerapan *panjer* dalam sewa menyewa tanah.

2. Kajian Pustaka

2.1 Sewa Menyewa

Sabiq (2001) mengungkapkan bahwa salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah sewa-menyewa, yang dalam fikih Islam disebut "*ijarah*". *Al-ijarah* menurut bahasa berarti "*Al-Ajru*" yang berarti *Al-Iwadh* (ganti) oleh sebab itu *As-sawab* (pahala) disebut pula *al-ajru* (upah). Sedangkan menurut istilah, *al-ijarah* adalah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran (Masduha, 1998). Berdasarkan pengertian ini terlihat bahwa yang dimaksud sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, tanah juga dapat berupa karya pribadi seperti pekerja.

Kelompok Hanafiyah mengartikan *ijarah* dengan akad yang berupa pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati (Karim, 1996). Ulama mazhab Maliki menjelaskan bahwa *ijarah* dan "*kira*" adalah dua kata yang semakna dan searti, hanya saja mereka mengatur dalam pemberian nama dari perjanjian atas manfaat manusia dan sebagian barang yang dipindahkan seperti perkakas rumah tangga, pakaian dan bejana serta semisalnya dengan istilah *ijarah*. Sedangkan mengenai perjanjian persewaan atas sebagai orang yang lain seperti perahu dan binatang secara khusus dinamai dengan istilah "*kira*". Meskipun keduanya termasuk barang yang dapat dipindahkan, yang dianggap sama dengan perahu dan binatang ialah semua barang yang tetap seperti tanah, bumi, rumah dan lainnya (Zuhir, 2000).

2.2 Dasar Hukum Sewa Menyewa

Agar meringankan salah satu pihak atau saling meringankan antara sesama, serta termasuk salah satu bentuk kegiatan tolong menolong yang dianjurkan oleh agama. Oleh karena itu ulama

fikih menyatakan bahwa dasar hukum diperolehkan akad sewa-menyewa adalah Al-Qur'an, As-Sunnah, dan ijmak para ulama.

2.2.1 Al-Qur'an

Firman Allah Swt. Dalam Q.S. Az-Zukhruf (43), ayat 32 yang berbunyi:

أَمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا
بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا
يَجْمَعُونَ

Artinya:

Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.

Firman Allah SWT. Dalam surat Al-Qasas (28) ayat 26 yang berbunyi:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya:

Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, "Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.

2.2.2 As-Sunnah

Adapun As-Sunnah yang dijadikan sebagai dasar hukum diperolehkannya akad sewa-menyewa adalah hadis yang diriwayatkan oleh Imam Muslim dari Hanzala bin Qais sebagai berikut:

Dari Hanzalah bin Qais berkata: "Saya bertanya kepada Rafi' bin Khadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata: Tidak apa-apa, orang-orang di zaman Rasulullah Saw menyewakan bumi dengan barang-barang yang tumbuh di jalan perairan dan yang tumbuh di pangkal-pangkal selokan dan dengan beberapa macam dari tumbuh-tumbuhan lalu binasa ini, selamat itu dan binasa yang itu, sedangkan orang yang tidak melakukan penyewaan kecuali melakukan demikian, maka hal itu dilarang, maka apa pun sesuatu yang dimaklumi dan ditanggung, maka tidak apa-apa" (H.R. Muslim).

2.2.3 Ijmak

Pada masa sahabat telah berijmak bahwa ijarah dibolehkan sebab bermanfaat bagi Umat Islam manusia (Syafe'i, 2001).

1. Rukun Sewa-Menyewa

Dalam kitab Mazahib al-Arba'ah dijelaskan bahwa rukun ijarah (sewa-menyewa) ada 3 macam yaitu:

1. Adanya orang yang berakad, yaitu meliputi: Orang yang menyewakan dan Penyewa
2. Adanya benda yang diakadkan, yaitu meliputi: Upah dan manfaat
3. *As-Sigah* yaitu suatu lafaz (ungkapan) yang menunjukkan atas pemberian kemanfaatan dengan cara penggantian pembayaran. Jadi, sewa-menyewa dan yang berhubungan dengannya serta lafaz (ungkapan) adalah apa saja yang menunjukkan hal tersebut.

Adapun As-Syarbini dalam kitabnya *Mugniy al-Muhtaj* membagi rukun ijarah (sewa-menyewa) dalam empat macam yaitu: (1) Orang yang menyewakan dan penyewa; (2) Lafaz; (3) Upah; dan (4) Bendanya bermanfaat (Syarbini, 1994).

2. Syarat Sah Sewa-menyewa

Adapun syarat sahnya sewa-menyewa menurut pendapat Sabiq (2001) menjadi enam, yaitu:

1. Kerelaan kedua belah pihak yang melakukan akad
2. Mengetahui dengan sempurna manfaat yang diakadkan, sehingga mencegah terjadinya perselisihan
3. Hendaknya barang yang menjadi obyek transaksi (akad) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria dan syara
4. Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan berikut kegunaan (manfaat)
5. Bahwa manfaat adalah hal yang mubah, bukan yang diharamkan
6. Bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai jelas diketahui baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya.

Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa-menyewa harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa, maksudnya kalau dalam perjanjian sewa-menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa-menyewa itu tidak sah.
2. Harus jelas dan terang mengenai objek sewa-menyewa, yaitu barang yang disewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.
3. Obyek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya. Maksudnya kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut, jika barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan.
4. Obyek sewa-menyewa dapat diserahkan. Maksudnya barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa itu harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh

karena itu, kendaraan yang ada (baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian sewa-menyewa, sebab barang yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan lagi bagi pihak penyewa.

5. Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang boleh dalam agama. Perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak bolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan, misalkan perjanjian sewa-menyewa rumah itu digunakan untuk prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian.

3. Macam Sewa-Menyewa

Dilihat dari segi obyeknya sewa-menyewa (ijarah) dapat dibagi menjadi dua macam yaitu ijarah yang bersifat manfaat dan ijarah yang bersifat pekerjaan (jasa).

1. Sewa-menyewa (ijarah) yang bersifat manfaat. Umpamanya, sewa-menyewa tanah untuk pertanian, rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan.
2. Sewa-menyewa (ijarah) yang bersifat pekerjaan (jasa), ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Ijarah semacam ini menurut ulama fikih hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, dan tukang sepatu.

2.3 Sewa-Menyewa Tanah

Islam memerintahkan kepada umat manusia untuk berusaha buat dirinya, tidak hanya tidur semata maupun berdiam diri saja tanpa berusaha. Allah memerintahkan kepada manusia untuk bertebaran atau berjalan di permukaan bumi sambil bekerja dan berusaha. Dalam berusaha dan bekerja, Islam memberikan kebebasan kepada manusia untuk bekerja seperti: jual beli, sewa-menyewa, bercocok tanam serta wirausaha dan lain sebagainya namun harus dihindari dari usaha batil, sebagaimana firman Allah dalam Q.S. An-Nisa' (4) ayat 29:

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

Artinya:

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Apabila seorang muslim memiliki tanah produktif, dia harus memanfaatkan tanah tersebut, Islam sama sekali tidak menyukai dikosongkan tanah produktif, sebab hal itu berarti menghilangkan nikmat dan menyia-nyiakan harta. Berusaha dan bekerja dalam bentuk sewa-menyewa tanah garapan di jaman Nabi SAW sudah menjadi kebiasaan bagi para sahabat pada waktu itu, Nabi SAW memperbolehkan sewa-menyewa tanah apabila masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.

Dari uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa sewa-menyewa tanah garapan yang diperbolehkan dalam Islam adalah:

1. Tanah yang disewakan adalah tanah produktif.
2. Sewa-menyewa tanah pertanian tersebut dengan ganti pembayaran yang jelas, misalnya dengan mata uang, emas, perak.
3. Benda yang disewakan harus diketahui atau jelas.

Rahman (2002) mengutarakan bahwa sistem pengolahan tanah pertanian itu diperoleh sebagaimana kesepakatan kerja sama antara pemilik tanah, manakala:

1. Bebas dari tindakan yang tidak adil dan zalim dari pemilik tanah.
2. Tidak ada kecemasan akan timbulnya persengketaan dan perselisihan antara kedua belah pihak.
3. Hak kedua belah pihak (khususnya penyewa) tidak terancam.

2.4 Bentuk Sewa-Menyewa Tanah yang Tidak Diperbolehkan dalam Islam

Terdapat suatu akad muzara'ah yang sudah biasa dilakukan di zaman Nabi, tetapi oleh beliau dilarang karena terdapat unsur penipuan dan kesamaran yang berakibat pada persengketaan dan pertentangan. Dari uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan, bahwa sewa-menyewa tanah garapan yang tidak diperbolehkan dalam Islam adalah:

1. Benda yang disewakan tidak dimaklumkan dan ditanggung
2. Bentuk pembayaran tanah yang tidak berketentuan.

Pembayaran ongkos sewa dapat dilakukan dengan beberapa hal di antaranya adalah (At-Tuwaijri, 2010):

1. Ongkos sewa wajib dinyatakan dengan akad.
2. Dan wajib dibayar setelah jatuh tempo.
3. Jika keduanya sepakat menunda atau mengajukan atau dicicil, maka itu boleh.
4. Seorang pegawai berhak mendapatkan bayaran jika menyelesaikan pekerjaannya dengan baik. Imbalannya dibayarkan sebelum keringatnya kering.

2.5 Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa adalah merupakan perjanjian yang lazim, di mana masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian (hak fasakh), karena sewa-menyewa termasuk perjanjian timbal-balik (pertukaran). Bahkan jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tersebut masih berlaku. Sebab kedudukan orang yang meninggal dunia tersebut dapat digantikan oleh ahli warisnya (Lubis, 2010).

Mengenai masalah ini ulama fikih berpendapat. Menurut Mazhab Hanafi, perjanjian sewa-menyewa tersebut menjadi batal dengan meninggal dunia salah satu pihak yang melakukan perjanjian. Sedangkan menurut jumhur ulama, perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak menjadi batal dengan meninggalnya salah satu pihak yang melakukan perjanjian (Hasan, 2001).

Namun demikian, tidak tertutup kemungkinan adanya pembatalan perjanjian sewa-menyewa oleh salah satu pihak jika ada alasan yang kuat untuk itu.

Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batalnya perjanjian sewa-menyewa antara lain adalah sebagai berikut:

1. Terjadinya aib atau cacat pada barang sewaan. Maksudnya, apabila terjadi kerusakan pada barang yang menjadi obyek sewaan ketika barang tersebut berada di tangan penyewa (*musta'jir*), yang mana kerusakan itu disebabkan kelalaian penyewa itu sendiri. Dalam hal ini pihak yang menyewakan (*mu'jir*) dapat meminta pembatalan atas perjanjian sewa-menyewa tersebut.
2. Rusaknya barang yang disewakan. Yaitu ketika barang yang menjadi obyek sewa-menyewa mengalami kerusakan, sebab dengan rusakannya atau musnah, sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Misalnya yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan tersebut terbakar.
3. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*). Maksudnya barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan sewa-menyewa mengalami kerusakan, sebab dengan rusaknya atau musnahnya barang maka akad tidak mungkin terpenuhi lagi, misalnya perjanjian sewa-menyewa karya, untuk menjahit bakal celana, kemudian bakal celana itu mengalami kerusakan, maka perjanjian sewa-menyewa karya itu berakhir.
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan. Dalam hal ini yang dimaksudkan adalah apa yang menjadi tujuan dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut telah tercapai, atau masa perjanjian sewa-menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.
5. Pandangan Mazhab Hanafi menambahkan bahwa adanya uzur juga merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, sekalipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak (Pasaribu, 1992).

2.6 Kewajiban Bagi Pemilik Tanah dan Penyewa Terhadap Tanahnya

2.6.1 Kewajiban bagi Pemilik Tanah

Syara menetapkan bagi pemilik tanah pertanian (tanah tambak, sawah) atau lahan ladang untuk memanfaatkan area tanahnya dengan mengelola tanah termasuk tersebut kemampuan yang ada pada dirinya, seperti bercocok tanah, berladang, bertani, bertani tambak atau lainnya. Pemilik Tanah tersebut tidak biasa mengolahnya sendiri, Syara' membolehkan menggunakan tenaga kerja orang lain dengan memberikan imbalan berupa upah, pemilik tanah boleh pula menyewakan tanahnya untuk tempat peristirahatan, tempat penggembala ataupun untuk pertanian.

Pemilik tanah dapat memanfaatkan tanahnya dengan berbagai cara, asalkan tidak bertentangan dengan hukum Syara'. Di antaranya sebagai berikut:

1. Diurus sendiri dengan ditanami tumbuh-tumbuhan atau ditaburi dengan benih, kemudian diolah dan dipelihara, cara semacam ini adalah merupakan cara yang terpuji, di mana pemiliknya akan mendapat pahala dari Allah karna hasilnya bisa dimanfaatkan

oleh manusia, burung dan binatang lainnya. Kebanyakan sahabat Anshar dalam hidup dengan cara bertani, mereka mengurus sendiri tanah-tanah mereka (Rusyd, 2007). Usaha yang demikian ini merupakan yang sangat terpuji dalam Islam, karena pemilik tanah dapat memanfaatkan tanahnya guna memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Hal ini membuktikan bahwa Islam tidak hanya menganjurkan pemeluknya untuk beribadah semata untuk kepentingan akhiratnya, tetapi Islam juga menganjurkan pemeluknya untuk bekerja dan berusaha untuk kepentingan hidup di dunia sebagaimana firman Allah dalam Q.S. Al-Qasas (28) ayat 77.

2. Dengan cara *Muzara'ah* yaitu pembagian hasil untuk orang yang mengelola atau menanam tanah dari yang dihasilkannya seperti $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ atau lebih rendah sesuai kesepakatan kedua belah pihak (pemilik tanah dan penggarap) (Sabiq, 2001).
3. Pemilik tanah menyewakan tanahnya, yaitu pemilik tanah yang menyerahkan tanahnya kepada orang lain yang sanggup mengurusnya (penyewa) dengan suatu ganti pembayaran tertentu.

Dalam Islam tidak ada nas yang secara jelas memerintahkan untuk menulis harga sewa-menyewa tanah, namun secara global Al-Qur'an memerintahkan untuk menulis apabila melakukan perikatan. Sebagaimana firman Allah dalam Q.S. Al-Baqarah (2) ayat 282.

Kewajiban pemilik tanah setelah mengadakan perjanjian sewa-menyewa dengan pihak penyewa adalah sebagai berikut:

1. Pemilik tanah wajib menyerahkan tanahnya kepada penyewa tanah.
2. Pemilik tanah mengambil tanahnya lagi bila masa sewa telah habis.

2.6.2 Kewajiban bagi Penyewa Tanah

Setelah penyewa mengadakan perjanjian sewa-menyewa tanah dengan pemilik tanah, maka kedua belah pihak harus dapat memenuhi hak dan kewajiban masing-masing, adapun kewajiban penyewa tanah adalah sebagai berikut:

1. Hendaknya penyewa tanah menunaikan apa yang telah dijadikan para pemilik tanah pada waktu akad, sebab bilamana penyewa mengingkari janjinya, maka bisa menimbulkan pertikaian antara kedua belah pihak, Allah SWT berfirman dalam Q.S. Al-Maidah (5) ayat 1.
2. Penyewa tanah berkewajiban untuk memanfaatkan sewanya dengan sebaik-baiknya, sesuai dengan penggunaan manfaat tanah yang telah disepakati.
3. Penyewa tanah berkewajiban menyerahkan kembali tanah sewanya kepada pemilik tanah, bila masa sewa telah habis.

Berakhirnya masa persewaan mewajibkan penyewa mengembalikan barang sewaan, jika barang tersebut berbentuk barang tidak bergerak, maka penyewa berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong (tidak ada) harta si penyewa.

Jika berbentuk tanah pertanian, maka penyewa wajib menyerahkan dalam keadaan tidak bertanam, kecuali jika terdapat 'uzur, maka tanah itu tetap berada di tangan penyewa sampai tiba masa panen, dengan pembayaran serupa (Sabiq, 2001).

2.7 Penerapan *Panjer* dalam Sewa-Menyewa Tanah

Agar tidak saling menyalahkan jika terjadi pembatalan transaksi sewa-menyewa maka harus ada rujukan atau dalil yang bisa digunakan untuk menyikapi penerapan sistem *panjer* dalam sewa-menyewa tanah yaitu menyesuaikan dengan adat kebiasaan yang berlaku di masyarakat, uang muka yang diterapkan bersifat sebagai pengikat kedua pihak untuk saling menghargai akad dalam artian pengelola tidak memberi kesempatan pihak lain yang ingin menyewa tanah pada obyek yang sama dengan catatan calon penyewa mempunyai niat baik untuk meneruskan akad dan tidak membatalkan transaksi secara sepihak apalagi tanpa mengkonfirmasi dengan pihak pemilik tanah. Uang muka bersifat sebagai ganti rugi jika calon penyewa tidak jadi menyewa tanah yang diperjanjikan karena uang mempunyai kesamaan dengan sistem pemesanan.

Oleh karena transaksi uang muka sudah menjadi tradisi dan sebagai unsur komitmen dalam hubungan bisnis serta menjadi hajat (kebutuhan) dalam setiap transaksi yang terjadi, khusus di masa-masa sekarang ini maka ulama kontemporer memberi pandangan sebagai berikut, Prof. Dr. Wahbah Zuhayli dalam *Al-fiqh Al-Islami wa Adillatuhu*, bahwa jual beli sistem '*urbān* adalah sah dan halal dilakukan berdasarkan '*urf* (tradisi yang berkembang). Menurut para ulama, hadis yang melarang jual beli *urbun* adalah hadist *da'if* yaitu kebutuhan mendesak untuk melakukan transaksi dengan uang muka ('*urbun*) dan sudah menjadi kebiasaan '*urf* (adat), khususnya di zaman sekarang ini sebagai tanda atau bentuk komitmen dalam melakukan perjanjian bisnis, apabila tidak dilakukan hal tersebut akan menyulitkan para pelaku bisnis dan kebanyakan orang.

'*illah* larangan dalam suatu hukum muamalah apabila bisa dihilangkan dikarenakan ada '*urf* yang membolehkannya, maka akan menjadikannya *mubāh* (boleh) untuk dilakukan. Untuk itu apabila '*illah* yang terdapat dalam sewa-menyewa dengan sistem '*urbun* dihilangkan karena adanya '*urf* maka hukum sewa-menyewa tersebut boleh, dalam kaidah *uṣūl fiqh* disebut dengan *istiḥsān bil 'urf*.

Bahwa jual beli '*urbun* diperbolehkan dengan syarat-syarat tertentu, yaitu:

1. Obyek barang harus jelas dan merupakan barang yang dapat ditransaksi menurut syariah.
2. Jangka waktu yang diberikan untuk menentukan sikap, jadi atau tidak jadinya membeli suatu barang harus diberikan batasan secara jelas, agar terhindar dari *gharar*. Misalnya jangka waktu 1 hari, 2 hari, atau 3 hari yang disepakati oleh kedua belah pihak yang berakad.
3. Panjer sebagai tanda jadi atau tanda komitmen harus berdasarkan kesepakatan, yang jumlahnya merupakan perkiraan kerugian riil penjual, apabila nantinya pembeli tidak jadi membeli. Uang muka yang akan menjadi milik penjual, ketika pembeli tidak jadi membeli barangnya merupakan uang ganti rugi, atas kerugian riil penjual. Dan ketika apabila dihitung masih ada sisanya, maka sisanya harus dikembalikan kepada calon pembeli.

3. Metode Penelitian

3.1 Konteks Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, sebagaimana di kutip Moleong dari Bogdan dan Taylor yang mendefinisikan metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis dan lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat di amati. Menurut mereka, pendekatan ini diarahkan pada latar dan individu tersebut secara *holistik* (utuh). Jadi, dalam hal ini tidak boleh mengisolasi individu atau organisasi ke dalam Variabel hipotesis tetapi perlu memandangnya sebagai bagian dari suatu keutuhan (Moleong, 2012).

Selanjutnya, Moleong (2012) juga mendefinisikan bahwa penelitian kualitatif adalah tradisi tertentu dalam ilmu pengetahuan sosial secara *fundamental* bergantung dari pengamatan pada manusia baik dalam kawasannya maupun peristilahannya. Adapun alasan peneliti menggunakan pendekatan kualitatif adalah karena dalam penelitian ini data yang dihasilkan adalah berupa data deskriptif yang diperoleh dari data-data berupa lisan, kata-kata dan dokumen yang berasal dari sumber atau informan yang di teliti dan dapat di percaya.

3.2 Ruang Lingkup dan Keterbatasan Penelitian

Masalah yang dibahas dalam penelitian ini hanya menyangkut tentang pelaksanaan panjar dalam sewa-menyewa tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang. Untuk memperoleh gambaran yang cukup jelas, maka ruang lingkup pembahasan dalam penelitian ini adalah:

1. Tinjauan hukum terhadap pelaksanaan panjar dalam sewa-menyewa tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang.
2. Akad yang digunakan dalam pelaksanaan panjar dalam sewa-menyewa tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang.
3. Bagaimana bertransaksi yang benar menurut pandangan ekonomi Islam

3.3 Sumber Data

Untuk memperoleh data yang objektif sesuai dengan sasaran yang menjadi objek penelitian, maka data-data tersebut berasal dari:

1. Data Primer. Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari sumbernya langsung, di amati, dan di catat secara langsung, seperti wawancara dan observasi yang saya jadikan subjek dalam penelitian ini adalah para pihak Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang dan para petani serta pemilik tanah yang disewakan di Desa Sumberjo (Tabel 1).
2. Data pendukung yang peneliti gunakan adalah mengambil data buku-buku yang diarsipkan, dokumentasi seperti catatan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti.

Tabel 1 Profil Informan

No.	Nama	Posisi	Kode
1.	Amsori	Kepala Desa	Informan 1
2.	Mujakar	Kamituwo	Informan 2
3.	Tutik	petani/pemilik lahan	Informan 3
4.	Natiran	petani/pemilik lahan	Informan 4
5.	Hasyim As'ari	Kaur Umum	Informan 5
6.	Tuki	Kaur Keuangan	Informan 6
7.	Aida Nikmaturrahma	Staff T.U Kantor Desa	Informan 7
8.	Margi	Sekretaris Desa	Informan 8
9.	Trubus	Sekretaris Pengurus BPD	Informan 9

3.4 Analisis Data

3.4.1 Reduksi data

Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, sehingga perlu di lakukan analisis data, mereduksi data maksudnya merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, di cari tema dan pola, sehingga data yang sudah di reduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya dan mencarinya bila diperlukan (Silalahi, 2012).

3.4.2 Penyajian data

Menurut Silalahi (2012), penyajian data yaitu sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan, dalam penelitian ini, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Dalam hal yang paling sering digunakan adalah teks yang bersifat naratif (Hidayat, 2012).

3.4.3 Kesimpulan

Analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Awal mula kesimpulan belum jelas, tetapi kemudian menjadi sesuatu yang lebih terperinci (Mulyana, 2007).

4. Hasil dan Pembahasan

4.1 Gambaran Umum Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang

Asal mula desa Sumberejo berawal dari adanya beberapa orang keluarga yang mencari mata pencaharian di hutan belantara. Dengan tanpa disengaja mereka menemukan sumber mata air dari pegunungan. Kemudian dari sumber itu mereka mencoba membuka lahan pertanian. Lambat laun hasil pertanian mereka melimpah, sehingga lama kelamaan tempat yang dulunya hanya dihuni oleh beberapa keluarga menjadi ramai. Melihat kondisi tempat yang semakin ramai, akhirnya masyarakat memberi nama "Desa Sumberejo" sebagai nama tempat tinggal mereka (Informan 1).

Luas Wilayah Desa Sumberejo adalah 1.260,608 Ha. Luas lahan yang ada terbagi ke dalam beberapa peruntukan, yang dapat dikelompokkan seperti untuk fasilitas umum, pemukiman, pertanian, perkebunan, kegiatan ekonomi dan lain-lain.

Wilayah Desa Sumberejo secara umum mempunyai ciri geologis berupa lahan tanah hitam yang sangat cocok sebagai lahan pertanian dan perkebunan. Secara administratif, Desa Sumberejo terletak di wilayah Kecamatan Pagak Kabupaten Malang dengan posisi dibatasi oleh wilayah desa-desa tetangga.

1. Di sebelah utara berbatasan dengan Desa Gampingan Kecamatan Pagak
2. Di sebelah barat berbatasan dengan Desa Gampingan Kecamatan Pagak
3. Di sisi selatan berbatasan dengan Desa Pagak Kecamatan Pagak
4. Di sisi timur berbatasan dengan Desa Karang Sari Kecamatan Bantur

4.2 Penerapan *Panjer* dalam Sewa-Menyewa Tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang

Masyarakat Desa Sumberejo yang mayoritas penduduknya memeluk agama Islam yang sangat kuat pengaruhnya dalam kebiasaan kehidupannya sehari-hari. Hal ini terbukti dengan adanya kegiatan-kegiatan masyarakat seperti pengajian dan sebagainya. Kebiasaan-kebiasaan itu juga terlihat dari cara mereka berpakaian, tingkah laku, dan termasuk juga dalam mencari nafkah.

Jika kita lihat secara seksama masyarakat Desa Sumberejo yang mayoritas mata pencahariannya sebagai petani. Hal ini karena dukungan lingkungan geografis yang sangat berpotensi untuk bercocok tanam. Tidak terlepas dari hubungan sewa-menyewa lahan yang mereka lakukan. Saling kerja sama dan bergotong royong dalam bermasyarakat juga terlihat dalam kehidupan sehari-hari.

Ngene lho le kulo nyewak aken tanah niku lantaran kulo niku butuh yotro damel ngelebetaken yugo kulo seng bade ngelanjutaken sekolah teng SMA ngeriko, sak derenge niku kulo ngee Nate le sewak aken teng pak lutvy niki riyen ngeh kulo sewak aken teng tiyang lintu , damel slametane mbah e lare-lare niku , damel nylameti setunggal ewu dintenne bapak kulo ngee niku seng didadosaken kulo alasan nyewaaken tanah. (Informan 3)

Artinya: Sewa-menyewa tanah yang saya lakukan itu karena saya membutuhkan uang untuk menyekolahkan anak saya ke sekolah SMA dan juga sebelumnya saya juga pernah menyewakan tanah saya untuk memenuhi kebutuhan hidup saya dan juga untuk tasyakuran seribu harinya ayah saya, dikarenakan saya tidak memiliki uang maka saya menyewakan tanah saya tersebut.

Anah gadan kulo niku dek mboten nate kulo garap dados ngee kulo sewakane timbang ngagur, pokok telas ngeh kulo sewak aken male dek ten tiang lintune. Kulo nyewak aken tanah gadan kulo niku soale kulo niki mboten saget ngarap teng tegel niku , la kulo kiyambek ben dinten uripe nukang ,la ibukne mben dinten teng peken , ngeh mboten saget dek. (Informan 4).

Artinya: Tanah *gaden* di mana tanah tersebut tidak pernah saya kelola dikarenakan saya memiliki kesibukan menjadi seorang tukang bangunan dan istri saya pun tidak memiliki waktu

tuk mengurus tanah tersebut dikarenakan sibuk berjualan di pasar, jadi saya rasa yang paling tepat adalah tanah *gaden* tersebut di sawa sewakan daripada menjadi lahan kosong.

Jadi inti dari hasil wawancara dari beberapa petani/pemilik tanah ditemukan bahwa dalam sewa-menyewa tanah yang dilakukan ini di anggapnya lebih praktis dan lebih mudah. Dengan alasan petani/pemilik lahan membutuhkan uang secepatnya guna memenuhi kebutuhan hidupnya dan dianggapnya lebih baik daripada menjadi tanah kosong yang kurang produktif. Dari situlah muncul sewa-menyewa tanah dengan sistem pembayaran *panjer* dan hal itu masih berlaku sampai sekarang, dan sudah menjadi tradisi yang melekat untuk masyarakat Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang.

Pelaku sewa-menyewa tanah dengan menerapkan *panjer*, biasanya di lakukan oleh orang yang mempunyai tanah yang luas sedangkan penyewa biasanya tetangga sendiri atau orang yang datang dari daerah lain yang mempunyai kaki tangan sebagai perantara dari daerah setempat.

4.2.1 *Panjer* sebagai Pengikat untuk Saling Menghargai Akad

Agar tidak saling menyalahkan jika terjadi pembatalan dalam transaksi sewa-menyewa tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang maka harus ada rujukan atau dalil yang bisa digunakan untuk menyikapi penerapan sistem uang muka dalam sewa-menyewa tanah yaitu menyesuaikan dengan adat kebiasaan yang berlaku di masyarakat, uang muka yang diterapkan bersifat sebagai pengikat kedua pihak untuk saling menghargai akad dalam artian pemilik tanah tidak memberikan kesempatan pihak lain yang ingin menyewa tanah pada obyek yang sama dengan catatan calon penyewa mempunyai niat baik untuk meneruskan akad dan tidak membatalkan transaksi secara sepihak apalagi tanpa mengkonfirmasi dengan pihak pemilik tanah. Uang muka bersifat sebagai ganti rugi jika calon penyewa tidak jadi menyewa tanah yang diperjanjikan karena uang muka mempunyai kesamaan dengan sistem pemesanan.

Hukum Islam tidak memberlakukan uang muka dalam akad sewa-menyewa (*ijarah*) karena yang berlaku adalah pembayaran secara tunai atau dengan cara dicicil setelah terjadi kesepakatan bersama antara pihak yang mempersewakan dengan penyewa. *Ijarah* meliputi akad untuk menggunakan manfaat suatu benda dengan biaya dan waktu tertentu yang telah ditetapkan bersama-sama. Uang muka masih identik dengan akad yang masih bersifat tanggungan (pesanan) dan belum ada kejelasan akad tersebut akan benar-benar terlaksana atau tidak. Al-Qur'an juga menegaskan bahwa dalam perniagaan harus dilakukan atas dasar kerelaan. Islam tidak membenarkan seorang muslim berdiam diri terhadap suatu perbuatan yang bersifat haram. Tindakan yang benar adalah harus menolak dan berusaha mencegah agar tidak terjadi suatu perbuatan yang dilarang agama sebagai contoh menerapkan uang muka yang terlalu tinggi dan mencari-cari alasan agar calon penyewa mau membatalkan niat untuk menyewa tanah tersebut.

Cara tersebut tentu tidak dibenarkan dalam Islam sebab tanpa dasar hukum Islam menciptakan ketentuan sendiri yang sangat merugikan orang lain maka harus di cegah.

4.2.2 Akad yang Digunakan dalam Transaksi Sewa-Menyewa Tanah

Kata akad berasal dari bahasa arab *al-'aqd* yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian, dan pemufakatan (*al-ittifaq*). Secara terminologi fikih.

Menurut para ulama fikih, kata akad didefinisikan sebagai hubungan antara ijab dan kabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum dalam objek perikatan. Rumusan akad di atas mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak untuk mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus. Akad ini diwujudkan pertama, dalam ijab dan kabul. Kedua, sesuai dengan kehendak syariat. Ketiga, adanya akibat hukum pada objek perikatan (Djamil, 2001).

Menurut kompilasi hukum Ekonomi Syariah, yang dimaksud dengan akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Pihak yang dimaksud adalah pihak produsen dan pihak konsumen. Produsen adalah pelaku bisnis yang mengkhususkan diri dalam proses membuat produk yang meliputi beberapa hal sebagai berikut: produk yang dibuat, mengapa dibuat, kapan dibuat, untuk apa dibuat, bagaimana memproduksi, dan berapa kuantitas yang dibuat (Muhammad, 2004). Hubungan antara produsen dan konsumen atau lebih tepat penjual dan pembeli harus seimbang dengan maksud untuk menghindari pemutusan kekuasaan ekonomi dan bisnis tidak dikuasai oleh produsen saja. Hubungan antara penjual dan pembeli atau sewa-menyewa bukan hanya hubungan kontraktual yaitu hak yang ditimbulkan dan dimiliki oleh seseorang ketika memasuki sebuah perjanjian dengan pihak lain namun hubungan para pihak di sini lebih bersifat interaksi anonim, di mana masing-masing pihak tidak mengetahui secara pasti mengenai pribadi-pribadi tertentu kecuali hanya berdasarkan dugaan yang kuat (Muhammad, 2004).

Pada penelitian ini yang dimaksud dengan konsumen adalah calon penyewa tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang sedangkan yang dimaksud dengan produsen adalah pemilik tanah yang akan disewakan. Calon penyewa merupakan pihak yang harus dilayani dan diperlakukan dengan baik karena pendapatan yang diharapkan bisa didapatkan oleh pemilik tanah yang disewakan berasal dari orang yang mau menyewa tanah tersebut. Apabila tidak ada konsumen yang jadi menyewa maka tanah yang akan disewakan tersebut tidak akan mendapatkan penghasilan. Oleh karena itu pihak pemilik tanah yang akan disewakan juga tidak boleh memaksakan kehendak pribadi kepada orang yang hendak menyewa tanah yang dimiliki pemberi sewaan tersebut. Suatu perkara yang adanya tergantung kepada suatu syarat maka perkara itu tetap ada selama masih adanya suatu syarat. Demikian pula bisa terhapus ketika syarat yang menjadi gantungan tersebut sudah tiada. Pemilik tanah memang diwajibkan untuk menunggu calon penyewa dalam memberikan kepastian akan menyewa dengan syarat ada pengganti (kompensasi) selama waktu tunggu tersebut. Uang muka merupakan sebuah syarat yang bisa menjadikan transaksi sewa-menyewa tanah tersebut memasuki masa tunggu. Selama tenggang waktu yang telah disepakati bersama, calon penyewa harus berusaha untuk memantapkan niat sehingga dapat memberikan kejelasan kepada pemilik tanah yang akan disewakan.

Setelah calon penyewa membayarkan sejumlah uang sebagai bukti uang muka maka ia mempunyai hak untuk melanjutkan transaksi atau membatalkan niat dalam menyewa tanah yang diperjanjikan dengan pemilik tanah. Calon penyewa tersebut mempunyai hak untuk melanjutkan atau membatalkan niat dalam menyewa tanah. Hak-hak tersebut harus dihormati oleh pemilik tanah. Calon penyewa berkewajiban untuk segera memberikan kepastian antara melanjutkan transaksi atau mengurungkan niat dalam menyewa tanah. Calon penyewa dianjurkan untuk menyejajarkan memberi kejelasan kepada pemilik tanah namun tidak boleh tergesa-gesa karena menghabiskan masa tunggu itu lebih baik dari pada memutuskan sesuatu masalah dengan kurang pertimbangan yang matang. Pemilik tanah juga tidak boleh membingungkan calon penyewa sebelum masa tunggu yang ditentukan belum hampir berakhir

karena calon penyewa juga mempunyai hak penuh untuk memutuskan tanpa tekanan dan paksaan dari pihak mana pun termasuk pemilik tanah itu sendiri. Apabila belum habis masa tunggu yang ditentukan namun pihak pemilik sudah memaksa calon penyewa untuk segera melanjutkan atau membatalkan transaksi maka hal tersebut adalah suatu kejahatan. Segala perbuatan yang tergesa-gesa terhadap sesuatu yang belum masanya maka bisa menanggung akibat yang tidak mendapat suatu itu. Pertimbangan yang matang terhadap semua perbuatan akan mencegah timbulnya suatu kejahatan atau sebagai penutup jalan dalam kemungkinan akan terjadi suatu kejahatan yaitu pemaksaan kehendak dari salah satu pihak kepada pihak yang lain dalam aktivitas sewa-menyewa tanah. Peringatan akan hukuman dari Allah SWT jika melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam pada suatu transaksi bisa mengurangi timbul pelanggaran kasus penerapan uang muka dalam sewa-menyewa tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang.

Akad merupakan sebuah bentuk perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak yaitu pemilik dan calon penyewa tanah. Akad tabarak adalah suatu akad yang dilakukan oleh kedua pihak tetapi salah satu pihak itu tidak menuntut adanya balasan dari prestasi yang telah diberikan oleh pihak yang lain. Akad ini sempurna ketika terjadi serah terima barang atau benda yang menjadi obyek sewa-menyewa yaitu ketika pemilik sewa menyetujui untuk melakukan kerja sama ditandai sewa dan pihak pemilik menyerahkan tanah untuk dikelola sampai batas waktu yang telah ditentukan dengan kesepakatan bersama.⁷⁸ Kerelaan akan menimbulkan orang yang bersangkutan mudah mengizinkan orang lain untuk melakukan suatu perbuatan. Termasuk dalam kasus sewa-menyewa dengan penerapan sistem uang muka pada sewa tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang merupakan sebuah aktivitas yang sangat membutuhkan adanya kerelaan dari masing-masing pihak yang terlibat. Pihak pemilik tanah yang hendak disewakan harus rela untuk menunggu jika menggunakan sistem uang muka. Calon penyewa tanah juga harus rela juga suatu waktu akad dari transaksi yang dilakukan tidak dilanjutkan karena beberapa pertimbangan sehingga harus kehilangan sejumlah uang yang telah dibayarkan sebagai uang muka. Aktivitas sewa-menyewa akan berlangsung lancar apabila kedua pihak yaitu pemilik tanah dan calon penyewa tanah saling rela. Hak yang dimiliki oleh calon penyewa sebelum masa tunggu habis hanyalah mempertimbangkan akan melanjutkan atau membatalkan transaksi dan segera memberikan konfirmasi kepada pihak pengelola perihal maksud yang akan dipilih. Saat itu calon penyewa tanah belum boleh menggunakan manfaat dari obyek sewa yang diperjanjikan yaitu tanah. Islam juga mengajarkan bahwa seorang muslim tidak boleh bertindak atau menggunakan hak milik orang lain tanpa persetujuan dan izin dari pemiliknya.

Pihak pemilik tanah juga belum boleh menggunakan uang muka yang telah dibayarkan oleh calon penyewa sampai masa tunggu habis. Sebenarnya tidak ada masalah atau ketentuan apa pun namun dianggap tidak etis karena belum habis masa tunggu uang tersebut bisa saja sudah dihabiskan padahal uang itu tetap akan menjadi miliknya apa pun yang terjadi. Calon penyewa melanjutkan atau membatalkan transaksi sama saja karena uang yang sudah dibayarkan tetapi akan menjadi milik pihak pemilik tanah yang hendak disewa.

4.3 Tinjauan Hukum Ekonomi Islam dalam Penerapan *Panjar*

Adat penerapan uang muka dalam sewa tanah memang bisa dijadikan dasar hukum apabila tidak ada pihak yang merasa dirugikan akibat pelaksanaan dari sistem tersebut. Kebiasaan berarti menunjukkan bahwa masyarakat mau menerima praktik pemberlakuan uang muka dalam sewa-menyewa tanah yang telah terjadi di Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang. Hal

itu menjelaskan bahwa uang muka yang diberikan bernilai sama dengan tenggang waktu yang diberikan kepada calon penyewa untuk mempertimbangkan kelanjutan akad sewa-menyewa tersebut. Itu semua sudah sesuai dengan ajaran syariat Islam yang telah dijelaskan dalam Q.S. An-Nisa' (4) ayat 161.

Sewa-menyewa adalah membayar ganti terhadap manfaat benda sedangkan yang dimaksud dengan tanggungan adalah kewajiban untuk mengganti kerugian dari suatu benda yang dimanfaatkan. Uang muka sangat wajar jika diterapkan di masyarakat agar calon penyewa tidak seenaknya sendiri dalam menentukan kepastian dan kejelasan maksud untuk menyewa tanah atau tidak. Tanpa kejelasan berarti bisa saja calon penyewa tersebut akan lari dari tanggung jawab untuk menepati janji dalam menyewa tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang yang akan diperjanjikan. Hal tersebut tentu akan sangat merugikan pihak pemilik tanah jika sering terjadi. Ketentuan Allah yang berkaitan dengan hukum muamalah pada dasarnya memperbolehkan sewa-menyewa dengan uang muka selama tidak merugikan salah satu pihak yang melakukan transaksi.

Pelaksanaan sistem *panjer* dalam sewa-menyewa tanah yang sudah terjadi bertahun-tahun di Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang menunjukkan memang sudah terbiasa dengan uang muka. Sistem uang muka ini mulai dikembangkan lebih luas lagi dalam dunia bisnis maupun perseorangan yang bergerak dalam wilayah luas. Metode ini dianggap lebih efisien dan sangat membantu para pelaku usaha untuk mengembangkan bisnis yang ditekuni. Sewa-menyewa tanah dengan cara ini juga tidak mendapatkan protes atau peringatan dari pemerintah. Karena kebanyakan masyarakat ini tidak mengetahui berbagai macam peraturan maupun hukum Islam ataupun perundang-undangan yang sebenarnya. Namun masyarakat beranggapan bahwa sistem seperti ini sangat umum dan wajar di terapkan di daerah ini dan di anggap cukup potensial untuk perkembangan usaha sewa-menyewa tanah di daerah ini.

Adat kebiasaan masyarakat baik yang berupa perkataan maupun perbuatan dapat diterima jika perbuatan atau perkataan tersebut telah sering diberlakukan atau dengan kata lain sering dilaksanakan itu sebagai suatu syarat (salah satu syarat) bagi suatu adat untuk dapat dijadikan sebagai dasar hukum. Oleh karena itu jika perbuatan tersebut hanya kadang-kadang saja dilaksanakan maka hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar hukum. penerapan uang muka dalam sewa-menyewa tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang sudah berlangsung selama bertahun-tahun dan masyarakat cukup bisa menerima sistem tersebut untuk di laksanakan. Mungkin bagi orang yang kurang wawasan atau pengetahuan akan marah-marah atau protes keras ketika terjadi pembatalan transaksi uang muka yang telah dibayarkan tidak dikembalikan lagi.

Dalam asas berkontrak menetapkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan. Asas ini dimaksudkan agar pelaksanaan sewa-menyewa dapat memberikan keuntungan yang adil bagi semua pihak. Karena sewa-menyewa pada hakikatnya adalah sebuah kerja sama bisnis untuk tujuan tertentu dan antara pihak yang bersangkutan harus mempunyai kepentingan dan posisi yang sejajar. Dengan ketentuan ini maka ditekankan pada adanya kesetaraan dalam posisi tawar menawar yang seimbang.

Memang tidak ada dasar hukum yang jelas mengenai berapa besar nominal uang muka namun harga yang standar adalah senilai 25% dari keseluruhan biaya sewa-menyewa tanah yang telah ditentukan. Apabila biaya sewa tanah seluas 1 hektar (10.000 M²) adalah senilai Rp 18.000.000,00 maka uang muka yang harus di keluarkan seorang penyewa sebesar Rp 4.500.000,00.

Hak calon penyewa tersebut harus dihormati oleh pemilik tanah yang akan disewakan dan tidak boleh ada paksaan. Apabila calon penyewa merasa di tekan dan bersedia melanjutkan atau membatalkan transaksi namun dengan keterpaksaan maka hal tersebut adalah sebuah kesalahan. Hak harus diperjuangkan agar pada proses selanjutnya calon penyewa tidak di tekan terus menerus oleh pemilik tanah dengan alasan apa pun. Pihak pemilik tanah yang disewakan juga harus rela untuk menunggu batas waktu tenggang itu berakhir. Apabila batas waktu yang ditentukan itu memasuki hari terakhir baru pemilik sewa melakukan konfirmasi terhadap calon penyewa yang telah memberikan uang muka. Selama menunggu tidak boleh dilakukan dengan keterpaksaan karena hal tersebut justru akan mengurangi keabsahan akad yang dilakukan. Memang tidak semua orang mempunyai hak bisa menyerahkan barang yang di miliki itu kepada orang lain kecuali dengan kerelaan.

Kerelaan adalah sebuah fondasi yang sangat menentukan bagi kelanjutan dari sebuah transaksi sewa-menyewa. Pada hal ini calon penyewa adalah pihak yang lebih sering tidak rela karena harus kehilangan sejumlah uang yang di maksudkan sebagai uang muka dalam sewa-menyewa tanah ketika berniat untuk membatalkan transaksi dengan pertimbangan tertentu. Jumlah uang tersebut tidak banyak namun cukup di anggap rugi sebab uang itu bisa dipergunakan untuk keperluan hidup yang lain. Pada kondisi demikian calon penyewa yang harus kehilangan uang muka yang di maksudkan sebagai uang muka tersebut hanya terbuang dengan sia-sia.

5. Simpulan dan Rekomendasi

Temuan dari penelitian terkait penerapan *panjer* dalam sewa-menyewa tanah yang terjadi di Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang terdapat tiga kesimpulan. Pertama, pelaksanaan sewa-menyewa tanah, akad sewa-menyewa dilakukan berdasarkan kerelaan tanpa adanya paksaan dari pihak pemilik tanah ataupun penyewa tanah. Dalam perjanjian sudah ditetapkan adanya uang muka sebagai tanda jadi atau pengikat antara pihak pemilik dan penyewa dengan adanya masa tunggu. Sistem transaksi dengan uang muka yang diterapkan dengan kerelaan dari masing-masing pihak diperbolehkan menurut hukum Islam.

Kedua, ditinjau dari hukum Islam, sewa-menyewa tanah hukumnya sah karena sesuai dengan rukun dan syarat sewa-menyewa. Hukum transaksi dengan uang muka boleh dilakukan karena tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Karena transaksi seperti ini merupakan kebiasaan bagi pemilik objek dalam sewa-menyewa dan juga untuk menghindari adanya wanprestasi antara para pihak. Hal ini sesuai dengan kaidah fikih mengenai kerelaan para pihak yang bertransaksi, dan kaidah mengenai hukum asal muamalah (khususnya ekonomi Islam) yang diperbolehkan selama tidak ada dalil yang melarangnya. Dan ketiga, perspektif dari hukum Islam dan adat kebiasaan yang ada dalam lingkungan tersebut dapat kita kaji bahwa selama tidak menyimpang dari hukum Islam maka transaksi yang dilakukan di daerah tersebut diperbolehkan .

Rekomendasi akademis, penelitian terkait penerapan *panjer* terhadap sewa-menyewa akan memperkaya khazanah keilmuan keislaman dalam aplikasi ekonomi Islam. Dan bagi peneliti

selanjutnya di harapkan agar dapat menggunakan data yang lebih banyak lagi, agar didapatkan hasil penelitian yang lebih komprehensif. Adapun rekomendasi praktisnya, penerapan *panjer* dalam sewa-menyewa tanah di Desa Sumberejo Kecamatan Pagak Kabupaten Malang. Bagi pemilik perlu menjelaskan tentang ketentuan atau aturan dalam menyewa tanah dan Bagi calon penyewa harus menghormati ketentuan yang dimiliki oleh pemilik objek sewa yang disewakan.

Daftar Pustaka

- Al-Quran dan Terjemah Untuk Wanita. Bandung: JABAL.
- Al-Jaziriy, Abddurrahman (1999). *Mazahib al-'Arba'ah jilid III*. Jakarta: Lentera Hati
- Ahmad Azhar Basyir (1993). *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII,
- Ali. Hasan (2009). *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*. Semarang: Toha Putra
- Arikunto, Suharsimi (2006). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Edisi revisi 2010. Jakarta: Rineka Cipta.
- Anwar, Syamsul (2010). *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam FikihMuamala*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Chairuman Pasaribu (1992). *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Lentera Hati
- Depdikbud (1998). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakart: Balai Pustaka
- Djamil, Fathurrahman (2001). *Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Mriam Darus Badrul aman*. Bandung: PT Cipta Adiya Bhakti
- Hadis diriwayatkan Abu Dawud, No. 3039, Ibnu Majah, no. 2183 dalam Lidwa Pustaka, *Software Kitab 9 Imam*.
- Hafidh Muhammad Abdurrahman bin Abdurrohman al-Mubarakfuri (1965). *Tuhfatul Ahwadzi: Syarah Jami' Ma'a at-Tirmidzi* Beirut: Dar al-Fikr.
- Karim, Helmi (1996). *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Maktabah al-Hanif
- Hidayat, Yayat (2012). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Husen (2003). *Metode Riset Perilaku Organisasi*. Jakarta: Gramedia
- J.C.T. Simorangkir, Dkk. (2007). *Kamus Hukum. Cet. II*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Masduha, Abdurrahman (1998). *Pengantar dan Asas-asas Hukum Perdata Islam*. Semarang: Widya Karya.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk. *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)* Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Moleong, J. Lexy (2012). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya
- Muhammad (2004). *Etika Bisnis Islam* Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.
- Mulyana, Deddy (2007). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.

- Ma'arif Syamsul (2009). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Uang Muka Dalam Sewa Menyewa di Famous Transportation Yogyakarta*, Jurusan Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- Priambada, Gading (2012). *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Uang Panjar Dalam Sewa Menyewa Rumah*. Yogyakarta: UIN SUKA
- Rahman, Afzalur (2004). *Doktrin Ekonomi Islam jilid 2*. Yogyakarta: Maktabah al-Hanif.
- Rusyd, Ibnu (2007). *Bidayah al-Mujtahid jilid 3*. Jakarta: Balai Pustaka
- Syarbini, Muhammad (1994). *Al-Iqna' jilid I*. Bandung: Sinar Baru Al-Gasindo
- Syafe'i, Rahmat (2001). *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia.
- Sabiq, Sayyid (2001). *Fiqh Sunnah*. Jilid 13. Jakarta: Bulan Bintang
- Silalahi, Ulber (2012). *Metode Pendekatan Sosial*. Bandung: Refika Aditama.
- Subekti (1995). *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf.
- Sugiono (2012). *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta.
- Suharso dan Retnoningsih, A. (2011). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Semarang: Widya Karya.
- Lubis, Suhrawwadi K. (2010). *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Darus Sunnah Press.
- Wulandari, Rini, 2016. *Penetapan Biaya Sewa Pada Rahn Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 25/DSN-MUI/III/2002 dan No: 26/DSN-MUI/III/2002 (Studi Kasus di Batul Maal Wat Tamwil Al-Rifa'ie)*. (Skripsi Program Studi Ekonomi Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Raden Rahmat).
- Ya'qud, Hamzah (2009). *Kode Etika Dagang Menurut Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Zuhir, Muhammad (2000). *Fiqh Empat Madzhab Jilid IV*. Jakarta: Darul Haq.