

BAB IV

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMINDAHAN HAK SEWA TANAH *BONDO DESO* DAN AKIBAT HUKUM ATAS PEMINDAHAN KEPADA PIHAK KETIGA YANG DILAKUKAN SECARA SEPIHAK DI DESA TANJUNGMOJO KANGKUNG KENDAL

A. Analisis pandangan hukum Islam terhadap pemindahan hak sewa tanah *bondo deso* kepada pihak ketiga yang dilakukan dengan menyalahi perjanjian

Pemanfaatan kekayaan desa/kas desa di desa Tanjungmojo berupa sewa menyewa *bondo deso*. Tanah kas desa merupakan jenis kekayaan yang dapat dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan kepada masyarakat.

Kepemilikan sewa *bondo deso* merupakan kepemilikan tidak sempurna karena hanya dapat dimiliki manfaatnya saja. Kepemilikan tak sempurna dapat berupa kepemilikan benda saja atau manfaatnya saja. Kepemilikan manfaat disebut juga hak manfaat, dibagi menjadi dua bagian. *Pertama*, Hak manfaat personal. *Kedua*, hak manfaat '*aini* (materil). Hak manfaat personal berkaitan dengan individu yang memanfaatkan. Hak manfaat ini menjadi miliknya saja dan terkadang berpindah kepada orang lain pada beberapa kondisi. Hak manfaat materil disebut juga hak *irtifaq* (hak manfaat umum). Ia berkaitan dengan benda tak bergerak yang padanya ditetapkan hak ini dan mengikutinya kemanapun ia pergi. Hak ini tidak menetap pada individu tertentu melainkan mengikuti harta tak bergerak yang ditetapkan untuknya. Hak manfaat mengikutinya kemanapun ia berpindah, dan menetap pada siapa

yang memiliki harta tak bergerak tersebut. Dengan demikian, kepemilikan tak sempurna ada tiga macam. *Pertama*, kepemilikan benda saja. *Kedua*, kepemilikan manfaat saja yang disertai hak manfaat personal. *Ketiga*, hak manfaat yang disertai hak memanfaatkan secara materil, yaitu hak *irtifaq* (hak manfaat umum).¹

Kepemilikan yang dimiliki merupakan akibat dari sebab-sebab seperti berikut. *Pertama*, *ihraz al-Mubahat* (penguasaan terhadap harta bebas). *Kedua*, *tawallud minal mamluk* (perkembang biakan dari sesuatu yang beranak pinak). *Ketiga*, *al-Aqd* (transaksi). *Keempat*, *khalafiyah* (penggantian dikarenakan mengganti posisi pemilik yang lama). Tanah *bondo deso* desa Tanjungmojo bisa dimiliki oleh warga desa dikarenakan adanya akad sewa menyewa *bondo deso*. Oleh karena adanya akad tersebut, warga desa memiliki hak manfaat atas *bondo deso* tersebut.

Kepemilikan *bondo deso* tersebut apabila dilihat dari segi hartanya merupakan kepemilikan yang bersifat manfaatnya saja, sehingga unsur yang dimiliki hanya separo dari unsur harta yang sesungguhnya. Pemilik manfaat hanya dapat memiliki manfaatnya saja tanpa memiliki bendanya. Akad ini kemudian dinamakan akad sewa menyewa.

Sewa dalam pengertian hukum Perdata adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu. Pembayaran dilakukan oleh pihak penyewa dengan harga yang telah disanggupi.² Dalam hukum Islam,

¹ Abdul Karim Zaidan, *Pengantar Studi Syariat*, Jakarta: Rabbani Press, 2008, h.284-285

² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Cet. Ke-10, 1995, h.39

menurut Sayyid Sabiq sewa/*ijarah* merupakan akad yang dilakukan untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.³

Sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu harga dan barang.⁴ Jadi, apabila rukun dan syarat sewa menyewa sudah terpenuhi dan kedua belah pihak menyatakan kerelaannya, maka perjanjian sewa menyewa sudah bisa dilaksanakan.

Sebagai contoh, kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain adalah membayar harga sewa. Jadi, barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya. Dengan demikian, penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa tersebut itu.

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati, bukan menyerahkan hak milik atas barang itu. Oleh karena itu, ia tidak usah memindahkan hak milik barang tersebut. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.⁵

Menyewakan nikmat-hasil atau manfaat terkadang berbentuk manfaat barang, seperti rumah untuk ditempati, atau mobil untuk dikendarai, dan bisa juga berbentuk karya, seperti karya seorang insinyur, pekerja bangunan, tukang tenun, tukang pewarna (celup), penjahit dan tukang binatu. Terkadang

³ Sayyid Sabiq, *Fiqhussunnah*, Jilid: 13, Bandung: PT. al Maarif, Cet. Ke-7, 1997, h.15

⁴ R. Subekti, *op.cit*, h.39-40

⁵ *ibid*, h.40

manfaat itu berbentuk sebagai kerja pribadi seseorang untuk mencurahkan tenaga, seperti *khadam* (bujang) dan para perkerja.⁶

Pada dasarnya manusia memiliki hak untuk bebas dalam bertindak. Hak manusia adalah kewenangan melakukan tindakan hukum yang dimiliki oleh seseorang secara pribadi. Hak tersebut melekat secara pribadi, tidak ada orang lain yang terlibat di dalamnya. Ia memiliki kemerdekaan secara penuh melakukan tindakan hukum atas benda yang dia miliki.⁷

Misalnya, *musta'jir* dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad. Seperti halnya penyewaan seekor kerbau, ketika akad dinyatakan bahwa kerbau itu disewa untuk membajak sawah, kemudian kerbau tersebut disewakan lagi dan timbul *musta'jir* kedua, maka kerbau itu pun harus digunakan untuk membajak pula.

Harga penyewaan yang kedua ini bebas-bebas saja, dalam arti boleh lebih besar, lebih kecil, atau seimbang. Bila ada kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kecelakaan itu bukan akibat dari kelalaian *musta'jir*. Bila kecelakaan atau kerusakan benda yang disewa akibat kelalaian *musta'jir* maka yang bertanggung jawab adalah *musta'jir* itu sendiri, misalnya menyewa mobil, kemudian mobil itu hilang dicuri karena disimpan bukan pada tempat yang layak.⁸

⁶ Sayyid Sabiq, *op.cit*, h.31

⁷ M. Yazid Affandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Logung, 2009, h.10

⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Press, 2008, h.121-122

Dalam persewaan *bondo deso* diawali dengan adanya lelang terlebih dahulu. Bagi masyarakat Tanjungmojo *bondo deso* merupakan sumber daya alam yang tidak habis pakai, sehingga perlu diadakan perbaikan dari tahun ke tahun. *Bondo deso* juga merupakan aset desa yang sangat berharga karena digunakan untuk keberlangsungan pemerintahan desa. Pelaksanaan lelang diatur oleh pemerintah desa termasuk tata tertib dan ketentuan mengikuti sewa lelang.

Para peserta lelang dengan penuh antusias mengikuti pelaksanaan lelang dan mematuhi tata tertib yang diatur oleh panitia lelang. Semua peserta yang datang berharap bisa memenangkan lelang dan menggarap sawah *bondo deso*. Sebagian peserta yang ikut karena merasa lahan persawahaan miliknya kurang luas.

Setelah acara berakhir dan diperoleh pemenang lelang, panitia lelang kemudian meminta para pemenang lelang untuk membuat perjanjian kepada panitia lelang. Perjanjian tersebut berupa surat yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Surat perjanjian tersebut juga mempunyai kekuatan hukum yang apabila salah satu pihak melanggar peraturan perjanjian.

Perjanjian yang dibuat oleh panitia lelang dengan pemenang lelang berlaku selama kurun waktu satu tahun. Selama itu pula pemenang lelang berkewajiban mematuhi tata tertib yang diatur oleh desa. Hak dan kewajiban yang berlaku bagi kedua belah pihak berlaku sejak pemenang lelang mengelola sawah *bondo deso*. Salah satunya adalah dilarang memindahkan hak sewa *bondo deso* kepada pihak lain di luar perjanjian.

Ulama klasik bertentangan pendapat mengenai pemindahan hak sewa. Ulama klasik seperti imam Abu Hanifah melarang hal tersebut karena cara

tersebut termasuk dalam bab memperoleh keuntungan dari apa yang tidak memerlukan tanggungan. Sedangkan ulama klasik lainnya, imam Malik dan imam Syafi'i memperbolehkan menyewakan barang yang disewa, karena dipersamakan dengan jual beli.⁹

Dalam buku Fiqh Imam Syafi'i karangan Wahbah Zuhaili mengatakan bahwa penyewa berhak menyewakan barang sewaan ketika dia telah menerimanya karena dia memiliki hak pakai barang tersebut. Menurut pendapat *jumhur* orang yang menyewakan boleh menjual barang sewaan kepada selain penyewa dan akad *ijarahnya* tidak batal, baik barang itu disewa kepada penyewa atau orang lain. Karena penetapan akad atas manfaat tidak menghalangi penjualan suatu barang.¹⁰

Ulama kontemporer Sayyid Sabiq membolehkan adanya pemindahan hak sewa kepada orang lain. Beliau menambahkan apabila barang sewaan kemudian disewakan lagi harus disesuaikan dengan kegunaan barang sewa yang semula. Misalnya, seseorang menyewa seekor binatang untuk membajak sawah, apabila disewakan kembali, maka pekerjaan harus menyerupai pekerjaan dahulu, karena dikhawatirkan akan membahayakan barang sewaan.¹¹

Pemilikan sewa *bondo deso* disebabkan adanya akad yakni pertalian antara *ijab* dan *qabul* sesuai dengan ketentuan *syara'* yang menimbulkan

⁹ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam (Pola Pembinaan Hidup dalam Berekonomi)*, Bandung: CV. Diponegoro, Cet. Ke-2, 1992, h.333

¹⁰ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i*, Jilid 2, Jakarta: Almahira, Cet. Ke-2, 2012, h.39

¹¹ Sayyid Sabiq, *op.cit*, h.31

pengaruh terhadap obyek akad.¹² *Ijab qabul* yang terjadi antara pemilik *bondo deso* dengan penyewa *bondo deso*.

Hak milik yang dimiliki oleh penyewa *bondo deso* hanyalah *milk manfaat*. Artinya adalah pemilikan seseorang untuk memanfaatkan suatu harta benda milik orang lain dengan keharusan menjaga materi bendanya.¹³ Pemilik manfaat ini hanya memperoleh manfaat tanpa memiliki benda sewa tersebut (*milk naqish*).¹⁴ Batas waktu dalam *milk manfaat* ini jika bersumber dari akad *mu'awadhah* seperti *ijarah* (persewaan), maka sebelum berakhir batas waktunya pemilik benda tidak berhak menuntut pengembalian, karena sesungguhnya *ijarah* merupakan *ba'i al manfaat* (jual beli manfaat).¹⁵

Pemilikan manfaat yang dimiliki oleh penyewa umumnya boleh dipindahkan haknya kepada orang lain dengan ketentuan harus sesuai dengan cara yang disyari'atkan dalam Islam, seperti jual beli dan utang, atau hak yang bukan bersifat keharta-bendaan, seperti hak perwalian terhadap anak kecil.¹⁶

Pada dasarnya seorang penyewa dapat menyewakan kembali suatu barang yang disewanya kepada pihak ketiga (pihak lain). Pihak penyewa dapat mengulangsewakan kembali, dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan.

¹²Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Rajawali Press, 2002, h.62

¹³*ibid*, h.64

¹⁴Pemilikan tidak sempurna yakni pemilikan dengan atas salah satu unsur harta saja.

¹⁵*ibid*, h.70

¹⁶M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: Rajawali Press, 2003, h.25

Seandainya penggunaan barang itu tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka perbuatan mengulang sewakan tidak diperbolehkan, karena sudah melanggar perjanjian. Dalam hal seperti ini pemilik barang dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang telah diadakan.¹⁷ Untuk itu pemindahan hak sewa *bondo deso* merupakan hal yang harus dihindari oleh penyewa *bondo deso*, karena pemindahan hak sewa termasuk larangan dalam menyewa *bondo deso*. Namun, penyewa mempunyai alasan untuk memindahkan hak sewa, karena mereka menganggap hal tersebut tidak dilarang dalam syar'i. Alasan-alasan tersebut antara lain. *Pertama*, ingin mendapatkan laba dengan cara menjual *bondo deso* dengan harga yang lebih tinggi. Hal ini tidak diperbolehkan dalam Islam. *Kedua*, memindahkan hak sewa karena menjadi makelar dari pihak ketiga. Makelar tidak dilarang dalam hukum Islam. *Ketiga*, memindahkan hak sewa karena hubungan keluarga yaitu orang tua, berbuat baik, menghormati dan mendahulukan orang tua sangat dianjurkan dalam Islam. Akan tetapi pemindahan dilakukan setelah ada perjanjian hitam di atas putih. Perjanjian tersebut juga mempunyai kekuatan hukum karena berisi antara lain; identitas para pihak, obyek transaksi dan prestasi (hak dan kewajiban para pihak). Konsekuensi dari tidak ditaatinya peraturan bisa menimbulkan akad yang terjadi menjadi batal. Akad yang sudah diperjanjikan menjadi batal karena melanggar persyaratan yang diberikan oleh pemilik *bondo deso*.

¹⁷ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, Cet: Ke-2, 1996, h.52

Menurut Sayyid Sabiq semua penjejalan janji yang dilakukan manusia, akan dipertanggung jawabkan dan dihisab di muka Allah.¹⁸ Firman Allah dalam surat al-Israa' ayat 34



 Artinya: "Penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggung jawabannya."¹⁹

Perjanjian sewa-menyewa *bondo deso* dilakukan dengan dikaitkan dengan cara mengaitkannya dengan sesuatu, yakni adanya syarat-syarat pelaksanaan sewa bengkok²⁰. Ada beberapa macam syarat-syarat dalam berakad. *Pertama*, syarat *in'iqad* adalah persyaratan yang berkenaan dengan berlangsungnya sebuah akad. Misalnya, pihak yang berakad, barang yang diakadkan, dan serah terima dalam akad *'ainiyah* (kebendaan). Syarat *in'iqad* bisa juga berarti unsur-unsur yang menjadikan akad itu ada atau rukun akad. Dalam penetapan rukun akad, para ulama berbeda pendapat. Jumhur ulama mengatakan rukun syarat itu ada tiga yakni, *Aqid* (pihak yang berakad), *mahallul 'aqd* (obyek akad), *sighat al-'Aqd* (pernyataan ijab kabul).

Sedangkan ulama mazhab Hanafi mengatakan bahwa rukun akad itu hanya satu yaitu *sighat al-'Aqd* (ijab kabul). Menurut mereka pihak-pihak yang berakad, obyek akad tidak termasuk rukun, tetapi termasuk syarat akad. Dalam hal ini yang dimaksud dengan rukun itu adalah suatu esensi yang berada dalam akad itu sendiri, sedangkan pihak-pihak yang berakad dan obyek akad berada di luar esensi akad.²¹

¹⁸ Sayyid Sabiq, *op.cit*, h.191

¹⁹ *Al-Qur'an al-Karim dan Terjemah Bahasa Indonesia*, Kudus: Menara Kudus, 2006, h.285

²⁰ Ghufroon A. Mas'adi, *op.cit*, h.101-103

²¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, Cet. Ke-2. 2007, h.99

Musthafa Ahmad Zarqa dalam Ghufron A. Mas'adi menawarkan istilah lain atas persepsi ulama jumbuhur dengan istilah *muqawwimat aqad* (unsur penegak akad) yang terdiri dari; *al-'Aqidain* (pihak yang berakad), *mahallul 'aqd* (obyek akad), *maudhu'ul 'aqd* (tujuan akad), *shighat 'aqd* (ijab dan kabul).²²

Sewa-menyewa *bondo deso* telah memenuhi semua rukun akad, baik yang dirumuskan oleh ulama jumbuhur, ulama Hanafi, atau menurut Musthafa Ahmad Zarqa. Rukun-rukun tersebut adalah, *Pertama*, pihak-pihak yang berakad. Pihak-pihak yang berakad itu yakni pihak panitia dan pihak pemenang sewa *bondo deso*. *Kedua*, obyek akad. Obyek akad merupakan sesuatu yang tidak dilarang oleh *syara'* yakni berupa tanah persawahan yang disebut dengan *bondo deso*. Obyek akad juga merupakan sesuatu yang dapat diketahui dengan jelas. *Ketiga*, tujuan akad. Tujuan dari sewa menyewa *bondo deso* adalah memanfaatkan tanah persawahan untuk ditanami dan diambil hasilnya. *Keempat*, *sighat akad*. *Sighat akad* berupa kesepakatan antara pihak pemenang lelang dengan pihak panitia. Kesepakatan itu berbentuk surat perjanjian sewa lelang. Dengan demikian sewa menyewa tersebut memenuhi syarat *in'iqad*.

Syarat yang kedua adalah syarat *shihhah* (sah) yaitu syarat yang ditetapkan oleh *syara'* yang berkenaan dengan ada atau tidaknya akibat hukum yang ditimbulkan oleh akad. Jika tidak terpenuhi, akadnya menjadi *fasid* (rusak). Misalnya, *jihalah* (tidak transparan), *ikrah*, *gharar*. Setelah terpenuhinya semua unsur akad, suatu akad juga harus memenuhi unsur-unsur yang menjadikan akad itu sah. Dengan adanya syarat *shihhah* ini,

²² Ghufron A. Mas'adi, *op.cit*, h.80

diharapkan antara pihak yang berakad tidak merasa dirugikan salah satunya. Pada awal pelaksanaan perjanjian sewa lelang tidak ditemukan adanya unsur yang dapat merugikan salah satu pihak, akan tetapi setelah akad itu ditetapkan oleh kedua belah pihak, salah satu pihak melakukan pelanggaran terhadap surat perjanjian tersebut. Pihak yang melakukan pelanggaran adalah pihak penyewa *bondo deso*. Pihak penyewa memindahkan hak sewanya kepada pihak ketiga yang seharusnya tidak dilakukan oleh mereka. Akad sewa-menyewa mempunyai satu kewajiban bagi pihak pemenang sewa lelang yaitu tidak boleh memindahkan hak sewanya kepada pihak ketiga. Syarat ini merupakan syarat yang harus dipatuhi, tidak boleh dilanggar dan merupakan syarat sah sewa-menyewa *bondo deso*. Akibat dari tidak terpenuhinya syarat *shihah* akan menjadikan akad tidak sah. Akad yang tidak sah yaitu akad-akad yang cacat atau cedera karena kurang salah satu syarat-syaratnya.²³

Dengan demikian, akad ini tidak berdampak hukum atau tidak sah. Jumhur ulama selain Hanafiyah menetapkan bahwa akad yang batal dan *fasid* termasuk golongan ini, sedangkan ulama Hanafiyah membedakan antara *fasid* dan batal. Menurut ulama Hanafiyah, akad batal adalah akad yang tidak memenuhi rukun atau tidak ada barang yang diakadkan, seperti akad yang dilakukan oleh salah seorang yang bukan golongan ahli akad. Misalnya, gila dan lainnya.²⁴ Atau karena prinsip dan sifat-sifat akadnya bertentangan dengan ketentuan *syari'at*, misalnya obyeknya tidak dapat dikenai hukum akad. Menurut mereka akad batal ini sama sekali tidak menimbulkan akibat hukum.²⁵

²³ Hendi Suhendi, *op.cit*, h.53

²⁴ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001, h.66

²⁵ Ghufroon A. Mas'adi, *op, cit*, h.104

Adapun akad *fasid* adalah akad yang memenuhi persyaratan dan rukun, tetapi dilarang *syara'*, seperti menjual barang yang tidak diketahui sehingga dapat menimbulkan percekocokan.²⁶ Sekalipun telah terjadi serah terima, pihak yang dirugikan dapat mengajukan *fasakh* (pembatalan) baik secara langsung maupun melalui *qadhi* (hakim), dengan dua syarat. *Pertama*, bendanya masih utuh sebagaimana adanya sebelum terjadi serah terima. *Kedua*, benda tersebut belum di-*tasharruf*-kan dengan pihak lain.

Menurut Hasbi ash-Shiddieqy akad batal adalah akad yang sama sekali tidak berpengaruh, sama dengan anak yang lahir dalam keadaan mati. Akad yang putus atau akad yang *munhal* ialah akad yang sudah sah adanya, kemudian putus, baik dengan kehendak ataupun tidak. Apabila akad itu dirusakkan dengan kemauan sendiri dinamakan *fasakh*.²⁷

Lafal batal mempunyai dua pengertian. *Pertama*, batalnya pekerjaan itu adalah karena menyalahi suruhan *syara'*, tidak cukup rukun dan syarat. *Kedua*, tidak mendapatkan pembalasan di hari akhir, seperti pekerjaan yang dilakukan dengan *riya'* dan sebagainya.

Urusan muamalat sebenarnya merupakan urusan duniawi, yang dapat kita lihat dari dua aspek. *Pertama*, aspek terlaksananya pekerjaan itu. *Kedua*, aspek untuk kemaslahatan umat. Sebagian ulama golongan Syafi'iyah memandang aspek yang pertama lebih kuat dari aspek yang kedua, karena itu mereka menetapkan bahwa penjualan yang tidak dilakukan seperti ketetapan *syara'* menjadi batal baik untuk urusan muamalah maupun ibadah. Oleh karena itu ulama Syafi'iyah menyamakan *fasad* dengan batal dalam semua

²⁶ Rahmat Syafei', *op.cit.*, h.67

²⁷ Teungku Hasbi ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, Cet. Ke-3, h.89

aspek ibadah dan muamalah. Sedangkan ulama Hanafiyah memandang aspek yang kedua lebih kuat dibanding aspek pertama. Oleh karena itu apabila ada perbuatan yang menyalahi aturan *syara'* dan terdapat kecacatan dalam pokok akad, seperti penjualan orang gila secara prinsip akad itu menjadi batal. Tetapi apabila perbuatan itu tidak mengenai pokok akad maka akad itu tidak batal dengan catatan para pihak harus menyelesaikan urusan itu sesuai dengan ketentuan *syara'*. Ulama Hanafiyah menamakan akad itu menjadi akad *fasid*.²⁸

Bathil yaitu terlepasnya hukum *syara'* dari ketentuan yang ditetapkan dan tidak ada akibat hukum yang ditimbulkannya. Misalnya, memperjualbelikan minuman keras. Akad ini dipandang batal karena minuman keras tidak bernilai harta dalam pandangan *syara'*. Ulama Hanafiyah juga mengemukakan hukum lain yang berdekatan dengan batal, yaitu *fasid*. Menurut mereka, *fasid* adalah terjadinya suatu kerusakan dalam unsur-unsur akad. Jumhur ulama ushul *mutakalimin* berpendirian bahwa, antara batal dan *fasid* adalah dua istilah dengan pengertian yang sama, yaitu sama-sama tidak sah.²⁹

Akad *fasid* dan batal menimbulkan keharaman terhadap akad. Pembagian haram menurut ahli ushul fiqh Abu Zahra ada dua. *Pertama*, haram *li dzatihi* yakni keharaman langsung dari sejak semula ditentukan *syar'i* tentang keharamannya. *Kedua*, haram *li ghairihi* yakni perbuatan yang

²⁸ Teungku Hasbi ash-Shiddieqy, *Pengantar Hukum Islam*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, Cet. Ke-2, 2001, h.484-489

²⁹ Syahrul Anwar, *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh*, Bogor: Ghalia, 2010, h.115

dilarang oleh *syara'* yang tidak secara langsung tetapi menimbulkan *madharat*.³⁰

Dalam menentukan hukum antara haram *li dzati* dengan haram *li ghairi*, terdapat perbedaan pendapat para ulama. Jumhur ulama mengatakan bahwa antara keduanya tidak mempunyai perbedaan akibat hukum atau keduanya sama-sama batal. Sedangkan ulama Hanafi mengatakan bahwa haram *li ghairihi* terdapat keharaman bukan pada zatnya, tetapi pada faktor luar, sehingga menurut mereka hukumnya *fasid*, bukan batal. Oleh sebab itu apabila akad itu dilakukan akad menjadi tidak sah. Tetapi apabila faktor-faktor yang menyebabkan keharaman itu dihilangkan akad menjadi sah.³¹

Ketiga, syarat *nafadz* adalah berkenaan dengan berlaku atau tidak berlakunya akad. Jika persyaratan ini tidak terpenuhi, maka akad menjadi *mauquf* (ditangguhkan). Syarat ini ada dua yakni *milk* atau wilayah dan obyek akad harus bebas dari hak-hak pihak ketiga. Tanah *bondo deso* ini merupakan tanah kas desa dan memiliki hak milik penuh terhadap segala sesuatu yang ada padanya. Setelah itu yang mewakili tanah *bondo deso* ini adalah pemerintahan desa yang berhak bertanggung jawab terhadap transaksi yang ada. Syarat *nafadz* ini pun sudah terpenuhi.

Keempat, syarat *luzum* adalah persyaratan yang berkenaan dengan kepastian sebuah akad. Akad sendiri sebenarnya sebuah *ilzam* (kepastian). Apabila sebuah akad menimbulkan hak *khiyar*, maka akad ini dalam kondisi *ghairu lazim* (belum pasti) karena masing-masing berhak mem-*fasakh* akad atau tetap melangsungkannya. Syarat *luzum* ini merupakan sebab terjadinya akad *lazim* yang sah. Apabila akad sudah sah maka harus ada kepastian dari

³⁰ Muhammad Abu Zahra, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Pustaka Firdaus, Cet. Ke-13, 2010, h.51

³¹ Syahrul Anwar, *op.cit*, h.109

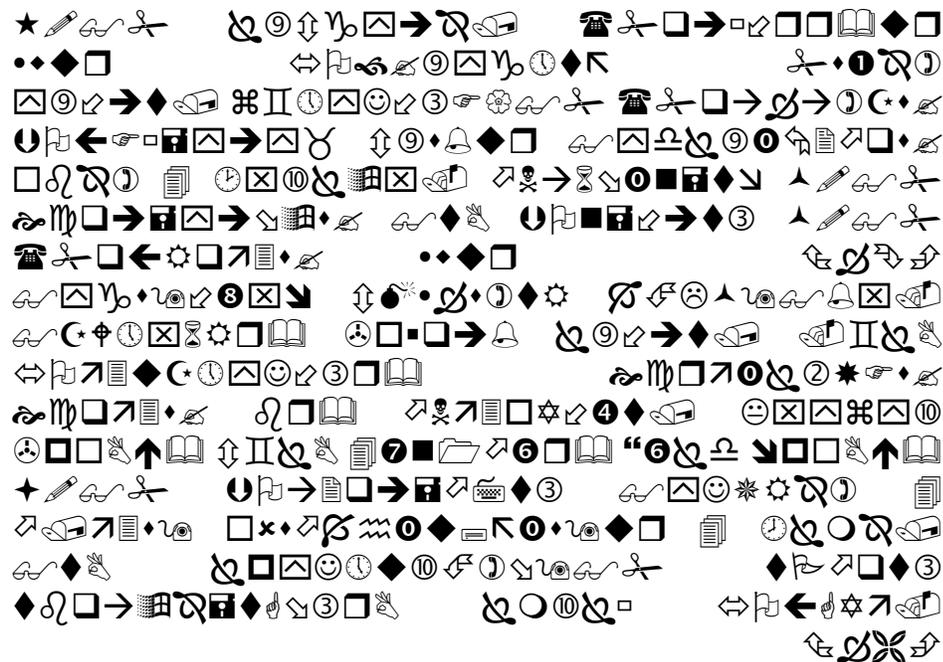
kedua belah pihak untuk melanjutkan atau membatalkannya. Tetapi akad sewa-menyewa *bondo deso* merupakan akad yang tidak sah jadi akad ini tidak mempunyai kepastian hukum yang bisa menimbulkan akibat atas suatu akad.

Adanya unsur rela di antara kedua belah pihak merupakan syarat bagi kedua belah pihak. Dalam kitab Fathul Qarib diterangkan:

وَشَرَطُ كُلِّ مِنَ الْمُؤَجِّرِ وَالْمُسْتَأْجِرِ الرُّشْدُ وَعَدَمُ الْإِكْرَاهِ

Artinya: “Syarat bagi masing-masing mukjir (yang menyewakan) dan mustajir (penyewa) harus pandai dan tidak ada unsur terpaksa.”³²

Dengan menepati janji unsur rela antara kedua belah pihak dapat terwujud, Allah sangat membeci orang yang melanggar janji. Allah berfirman dalam surat an-Nahl ayat 91-92



Artinya: “Dan tepatilah janji dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu melanggar sumpah setelah diikrarkan, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat. Dan janganlah kamu seperti seorang perempuan yang menguraikan benangnya yang sudah dipintal dengan kuat, menjadi cerai berai kembali. Kamu menjadikan sumpah

³² Syekh Abu Abdillah Muhammad bin Qasim Asy-Syafi'i, *Fathul Qarib*, Jilid 1, Kudus: Menara Kudus, 1982, h.297

(perjanjian) mu sebagai alat penipu di antaramu, disebabkan adanya satu golongan yang lebih banyak jumlahnya dari golongan yang lain. Allah hanya menguji kamu dengan hal itu, dan pasti pada hari Kiamat akan dijelaskan-Nya kepadamu apa yang dahulu kamu perselisihkan itu.³³

Pemindahan hak sewa tanah *bondo deso* kepada pihak ketiga yang dilakukan dengan menyalahi perjanjian tidak dianjurkan dalam Islam. Hal ini bisa mengakibatkan kerugian salah satu pihak. Perjanjian dalam Islam sangat dihargai sehingga menepati janji merupakan kewajiban setiap muslim.



Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. (Qs.5:1)³⁴

Diriwayatkan oleh Ibnu Abbas dalam Tafsir Ahkam (Abdul Halim Hasan: 2006) mengatakan bahwa akad yang dimaksud dalam ayat ini ialah semua perjanjian Allah yang telah dijanjikan-Nya kepada hamba-Nya, serta terdiri dari apa-apa yang diharamkan, dihalkalkan, dan di-*fardhu*-kan.

Kemudian Abdullah bin Ubaidah (Abdul Halim Hasan: 2006) mengatakan bahwa perjanjian itu ada lima macam, yaitu akad iman, akad nikah, akad jual beli, akad perjanjian, dan akad tolong-menolong atau bantu-membantu.

Menurut zahir ayat ini, wajiblah menepati segala perjanjian dalam bentuk dan corak apa pun, asal tidak bertentangan dengan al-Qur’an dan hadits Rasul. Semua akad dan perjanjian yang bertentangan dengan al-Qur’an dan hadits ditolak, tidak wajib ditepati, sehingga apabila melaksanakannya, maka hukumnya haram.³⁵

³³ Al-Qur’an al-Karim dan Terjemah Bahasa Indonesia, Kudus: Menara Kudus, 2006, h.277

³⁴ Al-Qur’an al-Karim dan Terjemah Bahasa Indonesia, Kudus: Menara Kudus, 2006, h.107

³⁵ Abdul Halim Hasan, *Tafsir al-Ahkam*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006,

Dalam buku karangan Abdul Razaq al-Syanhuri, dijelaskan bahwa kriteria batal itu ada dua, yakni; batal *mutlak* dan batal *nisbi*. Batal *mutlak* adalah akad yang memiliki rukun dan syarat tidak sempurna kecuali unsur *ridho*. Kriteria tersebut adalah; *pertama*, tidak cocok antara ijab dan kabul. *Kedua*, tidak sempurnanya barang yang diakadkan. *Ketiga*, lokasi yang tidak jelas dan penyerahan yang kurang sempurna. *Keempat*, sebab yang tidak umum dengan lingkungan dan budaya.³⁶

Kedua, kriteria batal *nisbi* yaitu akad yang mempunyai rukun dan syarat yang hampir sempurna dan rukun *ridhonya* cacat, tidak sempurnanya akad ini dikarenakan adanya unsur *ghalat, ikrah, tadtis*.³⁷

Telah dijelaskan di atas bahwa dilarangnya memindahkan hak sewa merupakan persyaratan dalam perjanjian *bondo deso*, dan hal itu mengikat bagi kedua belah pihak. Surat perjanjian antara pemilik *bondo deso* dengan penyewa *bondo deso* merupakan sebuah peraturan bagi warga umumnya dan bagi pihak pemilik dan penyewa khususnya. Pemilik dan penyewa terikat dalam akad sewa-menyewa dan di atasnya berlaku konsekuensi atau akibat hukum apabila ada perselisihan yang terjadi di antara keduanya.

Akad sewa menjadi sah apabila rukun dan syarat dalam akad terpenuhi. Memindahkan hak sewa yang menjadi syarat sewa-menyewa dan mengingkari persyaratan tersebut berakibat akad menjadi batal. Memindahkan hak sewa kepada orang lain tentunya akan berakibat merugikan pihak pemilik desa. Hal itu mempengaruhi nilai jual *bondo deso* turun dikarenakan pengaruh dari pihak luar yakni pihak ketiga. Pihak desa menginginkan harga sewa *bondo deso* bisa stabil, karena *bondo deso*

³⁶ Abdul Razaq al-Syanhuri, *Nadhariyatul 'Uqud*, Darul Fikri, bairut, tt, no: 577, h.609

³⁷ *ibid*, h.610

merupakan sumber pendapatan bagi pemerintahan desa Tanjungmojo yang digunakan untuk kepentingan warga desa Tanjungmojo, sehingga apabila harga *bondo deso* bisa stabil, maka diharapkan bisa memperbaiki sarana dan prasarana yang ada di desa Tanjungmojo.

B. Analisis terhadap akibat hukum atas pemindahan hak sewa tanah *bondo deso* yang dilakukan dengan menyalahi perjanjian menurut hukum Islam

Perjanjian sewa *bondo deso* dilakukan di atas kertas yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hak dan kewajiban bagi para pihak merupakan peraturan yang mengikat. Oleh karena itu para pihak yang bersangkutan wajib menaatinya. Peraturan tersebut bisa dijadikan pedoman untuk kelangsungan persewaan *bondo deso*. Dengan menaati peraturan tersebut diharapkan para pihak tidak merasa dirugikan. Hal itu juga untuk kepentingan bersama agar masyarakat dan pihak pemerintahan desa tidak saling berselisih paham.

Hak dan kewajiban yang tercantum dalam surat perjanjian merupakan peraturan yang terbatas dalam masa persewaan *bondo deso*. Apabila persewaan *bondo deso* sudah berakhir maka peraturan itu secara otomatis tidak berlaku karena tanah *bondo deso* sudah kembali kepada desa dan penyewa telah menerima manfaat dari *bondo deso*.

Selama ini apabila terjadi permasalahan dalam pelaksanaan sewa *bondo deso* diselesaikan dengan cara kekeluargaan. Ketika penulis melakukan wawancara, perselisihan itu terjadi dalam soal tata tertib dan pelaksanaan sewa *bondo deso*. Semakin majunya pemikiran masyarakat desa

oleh globalisasi dan pendidikan membuat masyarakat menjadi lebih kritis. Sehingga apabila terjadi hal yang tidak benar atau menyalahi aturan maka masyarakat akan menyampaikan aspirasinya kepada pihak yang bersangkutan atau pihak pemerintahan desa. Kemudian bersama pihak pemerintahan dan pihak yang bersangkutan bermusyawarah untuk mencari solusinya.³⁸

Hak milik merupakan sesuatu yang dimiliki seseorang untuk bertindak atas barang tersebut. Ketika seseorang telah memiliki harta benda dengan jalan yang dibenarkan *syara'*, maka ia memiliki kewenangan khusus atasnya. Ia memiliki kekhususan untuk mengambil manfaat atau bertransaksi atasnya sepanjang tidak ada halangan *syara'* yang mencegahnya, seperti gila, anak kecil, dan lainnya. Keistimewaan itu juga bisa mencegah orang lain untuk memanfaatkan atau bertransaksi atas kepemilikan harta tersebut, kecuali terdapat aturan *syara'* yang memperbolehkannya, seperti adanya akad wakalah.

Obyek akad merupakan milik pemerintah desa, sehingga pemilikan bagi penyewa merupakan *milk naqis* (pemilikan yang tidak sempurna) penyewa hanya memiliki manfaat. Benda dalam hal ini tetap menjadi hak milik pemerintah desa. Apabila pemerintah desa merasa dirugikan maka pemerintah bisa membatalkan akad sewa menyewa.

Secara asal, harta benda boleh dimiliki, ini sesuai dengan kaidah *fiqh*

الأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ الْإِبَاحَةُ حَتَّى يَدُلُّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ

Artinya: "Segala sesuatu pada dasarnya boleh, kecuali bila ada dalil yang mengharamkannya."³⁹

Dan juga firman Allah dalam surat al Baqarah ayat 284

³⁸ Wawancara dengan bapak Sapuan (Kaur Keuangan) pada tanggal 26 Desember 2011

³⁹ M. Adib Bisri, *Syech Abu Bakar bin Umar al Ahdal al Faraidul Bahiyyah, Terj. Al Faraidul Bahiyyah*, Kudus: Menara Kudus, 1997, h.11



Artinya: “Milik Allah-lah apa yang ada di langit dan apa yang di bumi.”⁴⁰

Tetapi apabila salah satu orang sudah ada yang memiliki, orang lain tidak berkuasa atasnya. Pemilik berhak menentukan syarat-syarat apabila ingin memindahkan manfaat, atau hak milik kepada orang lain dan tidak melanggar syara’. Memindahkan hak sewa kepada pihak ketiga merupakan pelanggaran terhadap peraturan dari surat perjanjian tersebut. Penyewa melakukan manipulasi terhadap pemerintah desa mengenai surat perjanjian sewa lelang, sehingga akad tersebut menjadi batal.

Di dalam kitab fathul mu’in dijelaskan

Artinya: “Tidak sah menjual barang yang samar.”⁴¹ وَلَا يَجُوزُ بَيْعُ الْعَرَرِ

Dalam buku ensiklopedi Islam kamil dijelaskan bahwa jual beli/menyewa dengan cara menipu menyebabkan dua bahaya besar:

- a. Memakan harta orang dengan batil. Salah satunya berisiko kalah besar tanpa kemenangan atau menang tanpa kekalahan, karena hal itu termasuk taruhan dan judi.
- b. Timbulnya permusuhan dan persengketaan antara kedua belah pihak, karena faktor kedengkian dan sengketa.⁴²

Jumhur ulama mengatakan bahwa akad batal adalah akad yang tidak sah. Jadi, apabila akad itu dilakukan maka, sama saja dengan akad itu tidak ada. Menurut hasbi Ash-Shiddieqy bahwa akad batal disamakan dengan anak

⁴⁰ *Al-Qur’an a- Karim dan Terjemah Bahasa Indonesia*, Kudus: Menara Kudus, 2006, h. 49

⁴¹ Syekh Abu Abdillah Muhammad bin Qasim Asy-Syafi’i, *op. cit.*, h. 235

⁴² Muhammad bin Ibrahim bin Abdullah At-Tuwaijiri, *Ensiklopedi Islam Kamil*, Jakarta: Darus Sunnah, Cet. Ke-12, 2011, h.904

bayi yang baru lahir, akan tetapi sudah mati. Begitu juga dengan akad sewa menyewa *bondo deso*, walaupun sudah terjadi serah terima, akan tetapi akad itu seperti tidak ada dikarenakan unsur sah nya ada yang kurang.

Akad tersebut batal dan menjadikan semuanya seperti sedia kala, tanpa adanya akibat suatu hukum. Apabila tanah persawahan tersebut belum ditanami maka pihak desa diharuskan meminta kembali tanah bengkok agar tidak merugikan pihak lain, sebelum diserahterimakan pelimpahan hak sewa dari penyewa pertama kepada pihak ketiga. Penyewa yang pertama dianggap oleh hukum *syar'i* seperti tidak melakukan transaksi sebelumnya. Oleh karena itu, pemilik *bondo deso* bisa langsung mengambil kembali tanah persawahan tersebut dari pihak penyewa, tetapi keadaan di lapangan tanah tersebut sudah dipindah tangankan kepada pihak ketiga dan telah ditanami, sehingga pengambilan tanah tersebut tidak bisa langsung dengan cara paksa untuk menghormati hak pihak ketiga.

Sayyid sabiq mengumpamakan apabila akad ijarah telah berakhir namun masa panen belum tiba, maka ia tetap berada di tangan penyewa dengan mengganti uang sewa untuk menunggu masa panen tanpa harus mencabuti tanaman sebelum waktunya.⁴³

Akibat adanya pemindahan kepada pihak ketika, maka untuk menyelesaikan masalah tersebut perlu adanya musyawarah antara pihak pemilik *bondo deso*, penyewa pertama dengan pihak ketiga mengenai kelanjutan dari persewaan *bondo deso*. Hal ini dilakukan juga untuk menghormati pihak penyewa *bondo deso* yang telah membuat kesepakatan dengan pihak pemilik *bondo deso*. Misalnya dengan menambahi pasal

⁴³ Sayyid Sabiq, *op.cit*, h.34

tentang akibat terjadinya pemindahan hak sewa kepada pihak ketiga, tanah *bondo deso* bisa diambil kembali oleh pihak pemerintah desa.