

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD SEWA TANAH *BONDO*

***DESO* DENGAN SISTEM *MALET* DESA MENDURAN**

KEC. BRATI KAB. GROBOGAN

A. Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Tanah *Bondo Deso* dengan Sistem *Malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan

Manusia pada umumnya dilahirkan seorang diri, namun demikian hidupnya harus bermasyarakat. Seperti diketahui, manusia pertama yaitu Adam telah ditakdirkan untuk hidup bersama dengan manusia lain yaitu istrinya yang bernama Hawa.¹ Dalam hal ini Allah SWT telah menjadikan manusia masing-masing berhajat kepada yang lain, agar mereka tolong menolong, tukar menukar keperluan dalam segala urusan kepentingan hidup masing-masing, baik dengan jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam, baik dalam urusan diri sendiri maupun untuk kemaslahatan umum.

Proses kehidupan selanjutnya manusia dalam perjalanannya akan semakin bertambah kebutuhannya yang bermacam-macam, sehingga mereka melakukan sewa menyewa untuk memenuhi kebutuhan dan mendatangkan kemudahan. Dengan demikian terjadilah sewa menyewa, jalan yang menimbulkan *sa'adah* antara manusia dan dengan jual beli pula teratur

¹ Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, (Jakarta: CV. Rajawali, 1982), cet. Ke-4, h. 109.

penghidupan mereka masing-masing, mereka dapat berusaha mencari rizki dengan aman dan tenang.²

Sewa menyewa mempunyai peran yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari karena seseorang ada yang tidak dapat melakukan pembelian barang sebab keterbatasan uang yang dimiliki, oleh karena itu mereka menyewa sesuatu untuk memenuhi kebutuhannya, misalnya menyewa rumah, sementara pihak lain memiliki kelebihan rumah dan dapat menyewakannya untuk memperoleh uang dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Sehingga sewa menyewa diperbolehkan dalam Islam dengan ketentuan syara' yang jelas.

Masyarakat Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan melaksanakan praktek sewa menyewa lahan pertanian merupakan salah satu cara yang diterapkan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan kehidupan dan saling berinteraksi dengan sesama. Praktek ini dilandasi oleh sikap saling percaya dan kasih sayang terhadap sesama, walaupun dalam bentuk sewa menyewa.

Salah satu bentuk sewa menyewa tanah pertanian yang dilakukan oleh masyarakat Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan adalah sewa menyewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet*, di mana sewa menyewa lahan/sawah yang dimiliki aparat desa dalam hal ini Kadus dengan cara melakukan akad perjanjian sewa tahun ke depan pada saat sewa awal belum berakhir.

Jika dilihat prosesnya, akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan, antara pihak Kadus sebagai

² Hasbi Ash Shiddieqy, *Falsafah Hukum Islam*, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2001), h. 410

pemilik lahan dan masyarakat sebagai penyewa telah sepakat dan setuju untuk mengadakan perjanjian tanah *bondo deso* dengan sistem *malet*.. Kesepakatan inilah yang disebut sebagai salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yang dalam Islam diistilahkan '*antaradhin* (saling rela/suka).

Saling rela atau suka ini terkait dengan harga dan manfaatnya. Dalam fiqh Islam, akad jual beli dan sewa-menyewa diantara syarat yang harus dipenuhi adalah diketahuinya harga dan manfaat suatu obyek yang disewakan.³

Praktek pinjaman sewa menyewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* yang dijalankan masyarakat Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan juga membantu seseorang mewujudkan keinginannya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya ketika membutuhkan uang dan menyewakan lahannya, sedangkan penyewa mendapat keuntungan dari menyewa tanah *bondo deso* untuk ditanami.

Hikmah disyari'atkannya *ijarah* (sewa-menyewa) cukup besar, karena didalamnya mengandung manfaat bagi manusia, perbuatan yang bisa dikerjakan oleh satu orang belum tentu bisa dikerjakan oleh dua atau tiga orang. Apabila sewa itu berupa barang, disyari'atkan agar barang itu disebutkan dalam akad sewa. Syarat-syarat yang lain disebutkan dalam kitab fiqh. Syarat disebutkannya barang dalam akad sewa, dimaksudkan untuk menolak terjadinya perselisihan dan pertentangan, seperti halnya tidak boleh menyewa barang dengan manfaat yang tidak jelas yang dinilai secara kira-kira, sebab dikhawatirkan barang tersebut tidak mempunyai faedah (manfaat).

³ Ibn Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, Juz II, (Semarang: Usaha Keluarga, t.th.), h. 170.

Dari semua penjelasan di atas, disamping muamalah jual beli maka muamalah sewa menyewa ini mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari sejak zaman dulu hingga kini. Tidak dapat dibayangkan betapa kesulitan akan timbul dalam kehidupan sehari-hari, seandainya sewa-menyewa ini tidak dibenarkan oleh Islam. Karena itu, sewa-menyewa dibolehkan dengan keterangan syara' yang jelas, dan merupakan bentuk dari pada keluwesan dan keluasan hukum Islam. Setiap orang berhak untuk melakukan sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syari'at Islam.

Sewa-menyewa tanah *bondo deso* yang terjadi di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan akan dapat melestarikan nilai-nilai kebersamaan, saling menolong dan membantu program pemerintah, yaitu setiap warga negara berhak mendapat penghidupan yang layak bagi kemanusiaan yang salah satunya adalah mendapat penghidupan yang layak.

Bentuk kesepakatan diawal ketika melakukan proses perjanjian sewa menyewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* antara pemilik lahan pertanian dan penyewa yang jelas dengan hak dan kewajiban masing-masing telah menjadikan proses sewa menyewa di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan sesuai dengan aturan yang berlaku baik dari segi agama yaitu melengkapi syarat dan rukunnya dan aturan masyarakat sekitar.

Jumhur ulama klasik seperti al-Syafi'i, membolehkan menyewakan tanah untuk pertanian asalkan dengan pembayaran yang jelas, misalnya

dengan uang, emas atau perak diperbolehkan. Yang dilarang ialah yang tidak berketentuan.⁴

Para ulama' berpendapat bahwasanya *ijarah* itu disyari'atkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan, oleh karena itu manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan *ijarah* (sewa-menyewa) adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

Kalau dilihat dari awal terjadinya akad yang dilakukan oleh pemilik lahan pertanian dan penyewa, ada bentuk sebuah kesepakatan yang arahnya adalah kerelaan antara kedua belah pihak dalam melakukan transaksi jual beli, yaitu pemilik lahan pertanian menentukan harga sewa lahan pertanian dan penyewa menerimanya harga tersebut, atau sebaliknya.

Islam mengajarkan unsur-unsur sewa menyewa adalah sebagai berikut:

1. *Aqid* (Orang yang berakad)

Berdasarkan akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan, disebutkan bahwa perjanjian tersebut disepakati oleh dua pihak yakni pihak pertama (sebagai *mu'ajir* atau yang menyewakan) dan pihak kedua (sebagai *musta'jir* atau penyewa).⁵

⁴ Ibn Rusyd, *Bidayatal-Mujtahid*, terj. M.A. Abdurrahman dan A.Haris Abdullah, (Semarang: Asy-Syifa', 1991), h. 201-202.

⁵ Stasiun Alastuwo, Draft kontrak perjanjian sewa-menyewa tanah untuk bangunan.

Dalam ketentuan hukum Islam, bagi penyewa dan yang menyewakan disyaratkan agar keduanya berakal sehat dan adanya kerelaan di antara kedua belah pihak.

Dalam hal ini para *mujtahid* sepakat bahwa akad sewa menyewakan apabila dilakukan oleh:

a. Seorang yang telah *baligh*

Untuk kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan berkemampuan, yaitu keduanya berakal dan dapat membedakan. Jika salah seorang yang berakad itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan, maka akad tidak sah.

b. Seorang yang telah berakal sempurna

Orang tersebut adalah orang yang dapat dimintai pertanggungjawaban, punya kemampuan untuk dapat membedakan mana yang baik dan yang buruk.⁶

Berdasarkan pengamatan peneliti pihak-pihak yang berikatan yakni Kadus sebagai pemilik tanah *bondo deso* dan pihak penyewa adalah orang-orang yang telah memenuhi persyaratan untuk melangsungkan akad, hal demikian berdasarkan fakta yang peneliti dapatkan di lapangan bahwasanya pihak penyewa yaitu Bpk. Haryono adalah orang-orang yang berakal, dewasa, cakap untuk berbuat hukum, serta sepakat dalam melangsungkan perjanjian (tidak dipaksa).

⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Jilid III, (Beirut Libanon: Dar al-Fikr, t.th.), h. 200.

Melihat dari fakta yang ada di atas maka dengan demikian penulis berpendapat kedua pihak dalam hal ini telah memenuhi syarat sehingga mereka pihak-pihak yang berikatan boleh dan berhak untuk melangsungkan transaksi akad sewa-menyewa tanah untuk bangunan.

2. Adanya Obyek (*Ma'qud 'alaih*)

Pengertian *ma'qud 'alaih* adalah benda yang berlaku padanya hukum akad atau barang yang dijadikan obyek dari akad.⁷ Obyek sewa-menyewa dalam hal ini terdiri dari harga sewa dan manfaat dari barang yang disewa. Mengenai hal ini, disebutkan dengan jelas harga yang disepakati.

Pihak penyewa tanah *bondo deso* telah sedikit banyak mengetahui sifat-sifat lahan pertanian yang menjadi obyek sewa, namun untuk lebih memahami kondisi obyek sewanya maka pihak penyewa tetap mengadakan peninjauan. Tahap peninjauan dilakukan untuk mengetahui kondisi tanaman serta lokasinya, terutama untuk mengetahui kebiasaan lahan pertanian tersebut. Hal ini juga dapat menghindarkan dari kesalahpahaman antara orang yang menyewakan lahan pertanian dan penyewa lahan pertanian karena tanah *bondo deso* banyak dan perlu diketahui tanah *bondo deso* yang mana yang akan disewa. *ma'qud 'alaih* dijadikan rukun agar kedua belah pihak mengetahui wujud barangnya, sifatnya, harga dan manfaat apa yang bisa diambil. *Ma'qud 'alaih* dalam praktek perjanjian sewa menyewa tanah *bondo deso* adalah tanah atau

⁷ T.M. Hasbi ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1989), h. 28.

sawah pertanian. Adapun tanah *bondo deso* yang dijadikan obyek sewa juga harus mempunyai status yang jelas, yakni tanah tersebut adalah merupakan tanah aparat desa dalam hal ini Kadus.

Proses penentuan harga ditentukan oleh kedua belah pihak pada saat sistem *malet* dilakukan, pihak kadus menawarkan dengan sejumlah harga tertentu kemudian di tawar oleh pihak penyewa, misalnya pihak kadus menawarkan harga sewa untuk satu tahun ke depan adalah 10 Juta per tahun, kemudian pihak penyewa menawar 9 Juta per tahun, kedua belah pihak berdiskusi dan ditetapkanlah harga menjadi 9,5 Juta per tahun. Harga yang ditetapkan dan yang disepakati tidak boleh dirubah secara sepihak. Harga sewa tanah *bondo deso* ini harus dilunasi dan dibayarkan secara tunai oleh pihak penyewa tanah *bondo deso* sebelum mendapatkan haknya yakni mendapatkan hak mendirikan bangunan diatas tanah sewa, adapun pembayaran uang tanah *bondo deso* dilakukan setengah perjalanan dari sewa pertama sekali. Jadi dengan demikian selama pihak penyewa masih mampu memenuhi kewajibannya yakni membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan tanah *bondo deso* sesuai dengan jangka waktu perjanjian yang telah disepakati, maka perjanjian sewa-menyewa tanah *bondo deso* masih tetap berlangsung.

Dengan melihat akad sewa-menyewa tanah *bondo deso* di atas dapat disimpulkan bahwa pihak pertama dan kedua sepakat untuk melakukan sewa tanah *bondo deso* untuk petanaian dengan sistem *malet*. Dari ungkapan kata sewa tanah *bondo deso* untuk di tanam dapat

dijelaskan bahwa barang yang disewa (tanah) dapat dipergunakan dan dimanfaatkan pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhannya akan tanah untuk pertanian dalam memenuhi kebutuhan hidup, sesuai dengan waktu dan ketentuan yang disepakati bersama dalam kontrak perjanjian. Karena barang yang disewa (tanah *bondo deso*) mempunyai nilai manfaat maka dalam hal ini dibolehkan karena tidak ada kemudharatan yang ditimbulkan serta tidak ada *nash* yang melarang (*mubah*), kecuali jika manfaat dari barang tersebut digunakan untuk perbuatan yang dilarang *syara'*. Jika hal demikian terjadi maka haramlah perbuatan tersebut. Dalam salah satu kaidah Ushul Fiqh yang dikemukakan oleh Imam Syafi'i disebutkan bahwa : "Hukum Asal sesuatu adalah kebolehan, sehingga terdapat bukti yang mengharamkannya." ⁸ Adapun jenis pemanfaatan atas tanah yang disewa dalam prakteknya adalah digunakan untuk pertanian.

3. *Sighad (ijab dan qabul)*⁹

Selanjutnya rukun yang ketiga adalah adanya *sighat*, yakni pernyataan untuk melakukan akad yang berupa *ijab-qabul*. *Ijab* adalah ungkapan atau pernyataan dari pihak yang menyewakan yang menerangkan keinginannya untuk melakukan akad. Sedangkan *qabul* adalah pernyataan persetujuan dari pihak penyewa setelah adanya *ijab*.

Ijab dan qabul akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet*

Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan dinyatakan secara jelas,

⁸ Muslih Usman, *Kaidah-kaidah Ushuliyah dan Fiqhiyah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996), Cet. ke-1, h. 119.

⁹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), Cet. I, h. 231.

sebagaimana yang tertera dalam kontrak perjanjian sewa tanah : “Pihak kadus sebagai pemilik tanah *bondo deso* dan pihak penyewa telah sepakat untuk melakukan perjanjian sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *mallet* dengan harga yang telah disepakati”.

Mengenai *ijab* dan *qabul* yang tidak dinyatakan dengan lisan atau ucapan, ulama’ membolehkan bentuk akad dengan cara demikian. Aka tetapi bentuk akad yang dilakukan dengan ucapan saja bisa menjadikan proses perjanjian akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan terjadi permasalahan di belakang karena tidak ada perjanjian tertulis hitam di atas putih sebagai alat bukti hukum.

Berdasarkan ketentuan syari’at Islam, akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan dalam hal ini dapat dibenarkan, sebab akad sewa-menyewanya dengan ucapan yang jelas, namun syari’at Islam telah memberikan ketentuan tentang perihal setiap akad yang dilakukan yang memakan waktu dianjurkan untuk dicatat. Sebagaimana yang dinyatakan dalam al-Qur’an surat al-Baqarah ayat 282 yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن

تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿البقرة: 282﴾

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.” (QS. Al-Baqarah : 282)¹⁰

Perjanjian sewa menyewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan yang dilakukan oleh kedua belah pihak harus merupakan atas dasar *concensus*, yakni kesepakatan dua pihak, kesepakatan dua pihak dalam hal ini diformulasikan dalam bentuk kontrak perjanjian yang disepakati oleh dua pihak yakni kesepakatan antara pemilik tanah *bondo deso* dengan penyewa. Kontrak perjanjian yang dibuat oleh dua pihak sangat penting sekali karena selain berfungsi sebagai bukti telah berlangsungnya perjanjian sewa-menyewa juga berfungsi sebagai kekuatan hukum dari pada prestasi yang dilakukan oleh dua pihak.

Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang masuk dalam bidang *mu'amalah*, maka agar didalamnya tercermin nilai-nilai keadilan hendaknya mengandung prinsip-prinsip *mu'amalah*, yakni sebagai berikut:

¹⁰ Soenarjo, dkk, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Departemen Agama RI, 2006) h. 70.

1. Pada dasarnya segala bentuk *muamalah* adalah *mubah*, kecuali yang ditentukan lain oleh al-Qur'an dan sunah Rasul.
2. *Mu'amalah* dilakukan atas dasar sukarela, tanpa mengandung unsur-unsur paksaan.
3. *Mu'amalah* dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari *mudharat* dalam hidup masyarakat.
4. *Mu'amalah* dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan, menghindari unsur-unsur penganiayaan, unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempatan.¹¹

Substansi perjanjian sewa-menyewa tanah *bondo deso* yang disepakati oleh dua pihak yakni antara Kadus dengan penyewa terdapat permasalahan, yakni pihak pemilik tanah dalam hal ini sewaktu-waktu dapat meminta kembali tanah yang disewa atau pensiun dan tanah harus dikembalikan ke Desa. Hal tersebut secara tidak langsung merugikan bagi pihak penyewa.

Dalam hukum Islam telah ditentukan bahwasannya manusia yang mengadakan transaksi atau perjanjian yang disebut dengan '*aqad*' (dalam hal ini dikhususkan mengenai – *ijarah* – sewa menyewa tanah *bondo deso*) dengan sesama manusia harus mematuhi dan memenuhi ketentuan-ketentuan serta segala aturan tanggung jawab yang telah ia ciptakan. Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT yang berbunyi:

¹¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, Edisi Revisi, (Yogyakarta: UII Press, 2000), h. 16.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلِي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿المائدة: 1﴾

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”(QS. al-Maidah : 1)¹²

Dan juga dalam ayat lain yang berbunyi:

وَلَا تَقْرُبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ﴿الإسراء: 34﴾

“Dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban.” (QS. al-Isra’ : 34)¹³

Berdasarkan ayat di atas, dapat dipahami bahwa seseorang yang mengadakan transaksi (*aqad*), yaitu pihak I dan pihak II hendaknya saling memenuhi perjanjian sebagaimana dibuat oleh kedua belah pihak. Dari perjanjian itu diharapkan kedua belah pihak tersebut dapat merealisasikan ‘*aqad* yang telah disepakatinya. ‘*Aqad* harus terealisasi karena merupakan tanggung jawab yang harus dilaksanakannya. Jadi dengan demikian pihak penyewa berkewajiban memenuhi ketentuan tersebut, karena hal tersebut adalah merupakan suatu kewajiban baginya, meskipun isi perjanjian tersebut secara tidak langsung merugikan pihak penyewa.

Akad sewa (*ijarah*) dapat sah bila memberikan faidah bagi kedua belah pihak dan tidak ada merasa dirugikan sebab akad sewa (*ijarah*) tersebut memberikan faidah bagi kedua belah pihak dan tidak ada yang

¹² Soenarjo, dkk, *Op. Cit.*, h. 156.

¹³ *Ibid.*, h. 429.

merasa dirugikan. Dimana pihak yang menyewakan tanah mendapatkan keuntungan dengan adanya imbalan ganti berupa uang sewa, begitu pula dengan pihak yang menyewa mendapatkan keuntungan dengan terpenuhinya kebutuhan akan tanah sewa yang dimanfaatkan untuk pertanian sebagai tempat tinggal atau usaha.

Menurut peneliti bahwasannya akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang disyaratkan dalam syari'at Islam, dimana akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan telah mencakup syarat dan rukun-rukun yang ditentukan yakni dengan adanya pihak yang melakukan akad, obyek akad dan *sighat* akad yang kesemuanya itu merupakan rukun bagi akad tersebut. Berdasarkan pembahasan di atas, maka sebuah akad bisa dianggap sah manakala memenuhi syarat-syarat dan rukun yang telah disyari'atkan dan dianggap rusak atau tidak sah apabila tidak sesuai dengan ketentuan syara' tersebut. Dalam hukum Islam pada dasarnya suatu perjanjian itu diperbolehkan selama isi perjanjian tersebut tidak menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal.

Dilihat dari uraian diatas menunjukkan akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan diperbolehkan unsur-unsur yang ada dalam sewa menyewa sudah sesuai dengan ketentuan hukum Islam, karena keempat unsur tersebut sudah ditepati.

Akad diperlukan dalam proses sewa menyewa untuk menguatkan sewa menyewa, antara pemilik lahan pertanian dan penyewa agar tidak ada

kesalahpahaman antara keduanya dan agar akad sewa menyewa bisa berjalan lancar dan mempermudah pemilik lahan pertanian. Barang sebelum diberikan kepada penyewa harus ada akadnya terlebih dahulu. Supaya penyewa tidak merasa dirugikan atau tertipu dan barang yang akan disewa harus dijelaskan terlebih dahulu kepada penyewa mulai dari kebaikan atau keburukan barang itu.¹⁴

Menurut Ahmad Hasan, sewa menyewa menurut hukum Islam diperbolehkan asalkan akadnya adalah akad sewa, dan adanya persetujuan dari kedua belah pihak. Sebab, semua urusan seperti sewa-menyewa, beri-memberi dan hal-hal lain yang berhubungan dengan masalah keduniaan pada asalnya halal, kecuali ada dalil yang mengharamkannya. Dalam perjanjian sewa menyewa tidak ada satu dalil pun yang mengharamkannya. Ketiadaan dalil yang mengharamkannya sudah cukup dijadikan sebagai dasar bahwa sewa menyewa dengan uang kembali itu halal.

B. Analisis Berhentinya Akad Sewa Tanah *Bondo Deso* dengan Sistem *Malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan sebelum Waktu yang Disepakati

Sistem *malet* adalah sebuah proses perjanjian sewa menyewa tanah *bondo deso* yang proses pembayaran dan akad pertambahan waktu sewa dilakukan sebelum selesai penggarapan lahan untuk penggarapan tahun ke depan dan penyewa harus membayar langsung sewa tanah tersebut untuk memastikan dapat terus menggarap tanah *bondo deso* itu, pembayaran sewa

¹⁴ Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang), 1974, h. 21.

tersebut berlangsung setiap tahun sehingga satu orang yang menyewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* ini bisa membayar sewa 10 (sepuluh) sampai 15 (lima belas tahun) yang akan datang.¹⁵

Namun permasalahan muncul ketika pemilik sementara tanah *bondo deso* dalam hal ini Kadus berhenti dari jabatannya karena sudah berumur di atas 60 tahun, dimana tanah *bondo deso* diambil kembali oleh pihak Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan karena pada dasarnya tanah *bondo deso* diberikan kepada Kadus sebagai upah kerjanya, meskipun sistem *malet* yang disepakati masih ada 2-3 tahun misalnya penyewa menyewa dengan sistem *malet* sampai tahun 2022 dan pada tahun 2015 Kadus pensiun, maka biasa yang terjadi adalah pihak penyewa merelakan dan tidak bisa meminta ganti rugi kepada pihak kadus,

Permasalahan di atas menjadikan pelaksanaan akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan terdapat unsur tidak saling menguntungkan diantara kedua belah pihak, meskipun bagi masyarakat itu adalah sebuah resiko, namun ketidaktahuan dan ketidaktransparanan dari pemilik tanah dalam hal ini Kadus menjadikan akad merugikan salah satu pihak dan terindikasi adanya unsur penipuan.

Proses sewa menyewa pada dasarnya harus adanya kesepakatan antara orang yang hendak berakad sewa menyewa, baik itu orang dengan orang, orang dengan badan hukum atau badan hukum dengan badan hukum. Dengan

¹⁵ Wawancara dengan Kadus Bpk. Moh. Thohir Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan pada tanggal 3 Oktober 2016 dan Wawancara dengan Bpk. Sulaiman Penyewa tanah *bondo deso* di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan pada tanggal 8 Oktober 2016

demikian tidak ada paksaan atau penipuan, sebagaimana pasal 1321 KUHP yang berbunyi :

”Tiada yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”¹⁶

Oleh karena itu barang sebagai obyek sewa menyewa harus diketahui oleh penyewa secara nyata tentang jenis, bentuk jumlah dan waktu sewa, serta sifat dan cacatnya. Hal ini dimaksudkan supaya sebelum penyewa menikmati barang itu tidak dibebani perasaan kurang tentram, karena adanya hal-hal yang tidak kurang ketika terjadi perikatan seperti penarikan obyek sewa sebelum masa berakhir. Dan selain itu saat mengembalikan barang sewaan tidak terjadi kerugian penyewa yang seolah-olah ditimbulkan olehnya ketika masa sewa berlangsung. Jadi untuk menghindarkan beban mengganti kerugian penyewa karena tidak diketahui lebih dahulu barang sewaan, maka kejadian itu harus dihindarkan. Barang sewaan selain harus diketahui lebih dahulu juga tidak dilarang oleh agama.¹⁷

Secara teoritis bahwa, sewa menyewa harus mewujudkan rasa keadilan yang merata antara penyewa dan yang menyewakan barang. Pihak penyewa harus mendapat hasil atau manfaat yang banyak dari menyewa barang tersebut, begitu juga pihak yang memiliki barang mendapatkan imbalan uang yang pantas sesuai kesepakatan. Islam sebagai agama yang menjunjung tinggi nilai keadilan dalam berbagai aspek, maka dari itu fenomena yang penulis temui dimasyarakat ini terkadang bertentangan

¹⁶ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradya Paramita, 1990), h. 283

¹⁷ Abu Bakar Jabir El-Jazairi, *Pola Hidup Muslim*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1991), h. 85-86.

dengan nilai keadilan dalam Islam karena dalam sewa menyewa yang berpindah adalah manfaat dari barang yang disewakan, maka dari itu usaha untuk memaksimalkan hasil dari barang yang disewakan adalah wajib hukumnya. Hal ini sesuai dengan apa yang diuraikan dalam buku Hukum Ekonomi Islam, bahwa *ijarah* adalah suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah yang tertentu pula.¹⁸

Kewajiban Kadus yang menyewakan sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan harus dilaksanakan dengan sebaik mungkin ketika tanah yang disewakan berakhir sebelum batas waktu yang ditentukan karena ditarik desa, karena kewajiban penyewa sudah diberikan dan haknya belum diperoleh. Lari dari tanggungjawab yang dilakukan perangkat desa yang lama sangat tidak sesuai dengan kemaslahatan bersama. Sebab pihak yang menyewakan tanah berkewajiban memelihara dan mengawasi barang yang sedang disewa pihak lain.¹⁹

Pada hakekatnya prinsip-prinsip peraturan mu'amalah adalah menyangkut empat hal, yaitu :

1. Dilaksanakan dengan rela sama rela
2. Mengenai suatu yang suci dan halal
3. Tidak ada unsur-unsur penipuan atau merugikan pihak lain serta tidak menyempitkan peredaran ekonomi masyarakat.

¹⁸ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), Cet Ke- 2, h. 145

¹⁹ Sudarsono, *Sepuluh Aspek Agama Islam*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1994), h. 150

4. Untuk tujuan yang dibenarkan syara'.²⁰

Melihat empat prinsip mu'amalah tersebut di atas nampaknya secara garis besar, ditariknya tanah *bondo deso* yang dimiliki oleh Kadus oleh desa dan karena sistem *malet* maka seharusnya Kadus mengembalikan uang sewa tahun berikutnya yang belum sempat digarap oleh penyewa, meskipun itu menjadi satu hal yang lumrah bagi masyarakat Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan. dalam syara' dijelaskan apabila suatu perbuatan yang dilakukan berdasarkan adat harus disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku pada hukum Islam sebagaimana dijelaskan dalam kaidah fiqih bahwa adat (dapat dijadikan pertimbangan) dalam penetapan hukum.²¹

Islam sebenarnya tidak mengharamkan seorang untuk memiliki harta dan melipat gandakannya, asalkan diperoleh dari sumber yang halal dan dibelanjakan pada haknya. Islam tidak pernah mengecam harta, namun sebagian sikap injil mengecam kekayaan, "orang kaya tidak akan dapat menembus pintu-pintu langit, sampai seekor unta dapat menembus lubang jarum". Bahkan Islam justru menegaskan "sebaik-baiknya harta adalah yang dimiliki oleh orang yang saleh".²²

Meskipun tanah *bondo deso* di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan adalah tanah yang terkenal subur dan menghasilkan padi yang baik setiap panennya sehingga banyak orang yang tertarik untuk menyewanya.

²⁰ Masduha Abdurrahman, *Pengantar dan Azas-azas Hukum Perdata Islam*, (Surabaya: Central Media, 1992), h. 41

²¹ Jaih Mubarak, *Kaidah Fiqih 'Sejarah dan Kaidah Asasi'*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 154

²² Syakir Sula, *Asuransi Syariah (Life and General) Konsep dan sistem Operasional*, (Jakarta: Gema Insani, 2004), h. 138.

Tidak harus menjadikan proses akad yang dilakukan antara Kadus dan penyewa dalam sistem *malet* terjadi begitu saja dengan dilandaskan ucapan kesepakatan diantara kedua belah pihak dan saling percaya tanpa ada pencatatan hitam diatas putih akad sewa menyewa tersebut. Biasanya pihak penyewa hanya mengajak teman atau tetangga untuk menyaksikan perjanjian sewa menyewa sistem *malet* tersebut, hal ini menjadikan permasalahan dikemudian hari jika ada salah satu pihak yang dirugikan

Pelaksanaan akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan, sebaiknya disertai dengan bukti tertulis. Walaupun ini tidak diwajibkan dalam perjanjian akad, tetapi agar jika terjadi kesalahpahaman dikemudian hari dapat menjadi acuan yang sah. Proses ditariknya tanah *bondo deso* karena kadus pensiun atau berhenti karena masalah lain ganti seharusnya menjadikan pihak Kadus Bapak Moh. Thohir untuk mengembalikan uang tersebut karena uang tersebut atau harta tersebut bukan haknya.

Proses akad yang dilakukan secara tidak tertulis pada proses pelaksanaan akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan seharusnya mulai ditinggalkan untuk mengurangi dampak negatif dari bentuk kecurangan atau ketidaksesuaian dengan akad awal. Dalam hukum Islam ada beberapa asas yang sangat penting yang terdapat di dalam akad jual beli, yaitu:

1. Asas *Al-Ridha'iyah* (*Konsensualisme*)

Asas ini menekankan adanya kesempatan yang sama bagi para pihak untuk menyatakan keinginannya (*willsverklaaring*) dalam mengadakan transaksi. Dalam hukum Islam, suatu akad baru lahir setelah dilaksanakan ijab dan kabul. Ijab adalah pernyataan kehendak penawaran, sedangkan kabul adalah pernyataan kehendak penerimaan. Dalam hal ini diperlukan kejelasan pernyataan kehendak dan harus adanya kesesuaian antara penawaran dan penerimaan.

Selain itu harus ada komunikasi antara para pihak yang bertransaksi, dan segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak, tidak boleh ada tekanan, paksaan, penipuan dan kesalahan dalam akad.²³

Mengenai kerelaan (*consent*) ini, harus terwujud dengan adanya kebebasan berkehendak dari masing-masing pihak yang bersangkutan dalam transaksi tersebut. Pada asas *al-ridha'iyah* ini, kebebasan berkehendak dari para pihak harus selalu diperhatikan. Pelanggaran terhadap kebebasan kehendak itu berakibat tidak dapat dibenarkannya akad tersebut. Misalnya, seseorang dipaksa menyewakan rumah kediamannya, padahal ia masih ingin menempatnya dan tidak ada hal yang mengharuskan ia menjual dengan kekuatan hukum. Sewa menyewa yang terjadi dengan cara paksaan tersebut dipandang tidak sah.²⁴

²³ Gemala Dewi dan Widyaningsih, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2005), h. 36.

²⁴ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Bag Penerbit Fak Hukum UII, 2000), h. 116.

2. Asas *Al-Musawah* (Persamaan Hukum)

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak membeda-bedakan walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Asas ini berpangkal dari kesetaraan kedudukan para pihak yang bertransaksi. Apabila ada kondisi yang menimbulkan ketidakseimbangan atau ketidaksetaraan, maka UU dapat mengatur batasan hak dan kewajiban dan meluruskan kedudukan para pihak melalui pengaturan klausula dalam akad. Dalam hukum Islam, apabila salah satu pihak memiliki kelemahan (*Safih*) maka boleh diwakilkan oleh pengampunya atau orang yang ahli atau memiliki kemampuan dalam pemahaman permasalahan, seperti notaris atau akuntan.²⁵

3. Asas *Al-Adalah* (Keadilan)

Perkataan adil adalah termasuk kata yang paling banyak disebut dalam Al-Qur'an, Adil adalah salah satu sifat Allah Swt dan Al-Qur'an menekankan agar manusia menjadikannya sebagai ideal moral. Pada pelaksanaannya, asas ini menuntut para pihak yang berakad untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.²⁶

Asas keadilan ini juga berarti bahwa segala bentuk transaksi yang mengundang unsur penindasan tidak dibenarkan. Misalnya, dalam utang piutang dengan tanggungan barang. Untuk jumlah utang yang jauh lebih

²⁵ *Ibid*,

²⁶ Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, dalam Miriam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2001), h. 250.

kecil dari pada harga barang tanggungannya diadakan ketentuan jika dalam jangka waktu tertentu utang tidak dibayar, barang tanggungan menjadi lebur, menjadi milik yang berpiutang. Contoh lain, bersewa menyewa barang jauh di bawah harga pantas karena pemilik lahannya amat memerlukan uang untuk menutup kebutuhan hidup yang primer. Demikian pula sebaliknya, menjual barang di atas harga yang semestinya karena penyewanya amat memerlukan barang itu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang primer. Kesemua transaksi ini bertentangan dengan asas keadilan (*al-adalah*).

4. Asas *Ash-Shidq* (Kejujuran dan Kebenaran)

Kejujuran adalah satu nilai etika mendasar dalam Islam. Islam adalah nama lain dari kebenaran. Allah berbicara benar dan memerintahkan semua muslim untuk jujur dalam segala urusan dan perkataan. Islam dengan tegas melarang kebohongan dan penipuan dalam bentuk apapun. Nilai kebenaran ini memberikan pengaruh pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian (akad) untuk tidak berdusta, menipu dan melakukan pemalsuan. Pada saat asas ini tidak dijalankan, maka akan merusak legalitas akad yang dibuat. Di mana pihak yang merasa dirugikan karena pada saat perjanjian (akad) dilakukan pihak lainnya tidak mendasarkan pada asas ini, dalam menghentikan proses perjanjian tersebut.

5. Asas Manfaat

Asas ini memperingatkan bahwa sesuatu bentuk transaksi dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari *madharat* dalam hidup masyarakat. Dalam suatu akad, objek dari apa yang diakadkan pada tiap akad yang diadakan haruslah mengandung manfaat bagi kedua pihak. Dalam pengertian manfaat di sini jelas dikaitkan dengan ketentuan mengenai benda-benda yang nilainya dipandang dari pandangan hukum Islam. Islam mengharamkan akad yang berkenaan dengan hal-hal yang bersifat mudharat seperti sewa menyewa benda-benda yang tidak bermanfaat apalagi yang membahayakan. Barang-barang yang jelas-jelas dilarang (diharamkan) dalam hukum Islam tidaklah dipandang bermanfaat sama sekali. Mengenai penggunaan barang najis sebagai objek akad, tergantung penggunaannya, misalnya menjual kotoran binatang untuk pupuk dibolehkan. Dari asas ini juga dapat disimpulkan bahwa segala bentuk muamalah yang merusak kehidupan masyarakat tidak dibenarkan. Misalnya, berdagang narkoba dan ganja, perjudian, dan prostitusi.

6. Asas *al-Ta'awun* (Saling Menguntungkan)

Setiap akad yang dilakukan haruslah bersifat saling menguntungkan semua pihak yang berakad. Dalam kaitan dengan hal ini suatu akad juga harus memperhatikan kebersamaan dan rasa tanggung jawab terhadap sesama merupakan kewajiban setiap muslim. Rasa tanggung jawab ini tentu lahir dari sifat saling menyayangi mencintai, saling

membantu dan merasa mementingkan kebersamaan untuk mendapatkan kemakmuran bersama dalam mewujudkan masyarakat yang beriman, takwa dan harmonis.

7. Asas *Al-Kitabah* (Tertulis)

Prinsip lain yang tidak kalah pentingnya dalam melakukan akad yaitu agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak yang melakukan akad, maka akad itu harus dilakukan dengan melakukan *kitabah* (penulisan perjanjian, terutama transaksi dalam bentuk kredit). Disamping itu, juga diperlukan adanya saksi-saksi (*syahadah*), seperti pada *rahn* (gadai), atau untuk kasus tertentu dan prinsip tanggung jawab individu.²⁷

Asas-asas diatas akan menjadikan proses pelaksanaan akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan akan berjalan dengan lancar dan tidak ada yang dirugikan diantaranya keduanya.

Agama Islam bukan agama yang kaku, agama Islam pun mempunyai hukum, dan pada hakekatnya diciptakan oleh Allah dengan tujuan untuk merealisasikan kemaslahatan umum, memberi kemanfaatan dan menghindari kemafsadatan bagi umat manusia. Oleh karena itu Allah selaku sang Penguasa alam semesta ini melakukan suatu landasan peraturan sebagai berometer sirkulasi kegiatan muamalah yang dilakukan oleh manusia. Hal ini dilakukan agar manusia tidak mengambil hak-hak yang dimiliki oleh orang lain dengan

²⁷ *Ibid.*,

cara-cara yang tidak diestui oleh Islam. Dengan demikian diharapkan keadaan manusia akan lurus dengan rambu-rambu agama, serta hak yang dimiliki manusia akan tidak sia-sia dan tidak mudah hilang begitu saja, juga dengan kehadiran landasan hukum yang terlahir dalam Islam akan memotivasi manusia untuk saling mengambil manfaat yang ada diantara mereka melalui jalan yang terbaik dan diridhoi oleh Allah. Sebagaimana firman Allah SWT yang termaktub dalam surat An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ (النساء: 29)

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu” (QS. An-Nisa :29)²⁸

Dari ungkapan di atas menunjukkan adanya larangan dalam pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan secara bathil, melanggar ketentuan yang terdapat dalam syari’at Islam. Dan selain itu pula Islam dalam pedomannya yakni Al-Qur’an dan Hadits, memerintahkan kepada kaum muslimin yang beriman untuk tidak mencari kekayaan dengan cara yang tidak benar, baik bisnis ataupun perdagangan harus sah (Hukum Islam) berdasarkan Al-Qur’an Al-Hadits dan adanya kesepakatan bersama antara yang melakukan transaksi (Kedua belah pihak).

Transaksi ijarah dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip ijarah

²⁸ *Ibid.*, h. 76.

sama saya dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada obyek transaksinya, bila pada jual beli obyek transaksinya barang, pada sewa menyewa obyek transaksinya adalah barang maupun jasa.

Dan Islam pula mengajarkan dan menganjurkan agar sesama umat manusia hidup saling bergotong royong, tolong menolong, bantu membantu terhadap sesamanya atas dasar rasa tanggung jawab bersama, sebagaimana yang diperintahkan Allah dalam Al-Qur'an surat Al Maidah ayat 2 sebagai berikut:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ (المائدة : 2)

Artinya: Dan tolong-menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran.²⁹

Dan karena itu Islam menganjurkan pula agar hubungan kehidupan dalam satu individu dengan individu yang lain dapat ditegakkan atas dasar nilai-nilai keadilan, supaya dapat terhindar dari tindakan pemerasan yang tidak terpuji. Salah satu hal yang mencerminkan demikian itu adalah tidak ada proses pembohongan diantara pemilik lahan pertanian dan penyewa, meskipun pemilik lahan pertanian punya hak untuk pengambil lahannya kembali ketika perjanjian telah selesai dan boleh menentukan harga namun asas kesepakatan bersama lebih dipentingkan dalam Islam.

Masalah dapat peneliti simpulkan berhentinya akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan sebelum waktu yang disepakati karena pihak Kadus atau berhenti karena hal lain yang

²⁹ *Ibid*, h. 25.

menjadikan ditariknya tanah *bondo deso* oleh pihak desa adalah dikembalikannya uang sewa dari penyewa yang tertinggal karena penarikan sebelum masa perjanjian akad berakhir dan perlu kesepakatan bersama di awal dan tertulis karena ada unsur saling rela dan menguntungkan kedua belah pihak. Keharusan ketiadaan saling merugikan dalam hal ini nelayan dan tidak ada unsur penipuan dalam proses pelaksanaan akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan.

Syariat Islam juga memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk melakukan akad sesuai yang diinginkannya, sebaliknya apabila ada unsur pemaksaan atau pemasungan kebebasan akan menyebabkan legalitas kontrak yang dihasilkan batal atau tidak sah. Asas ini menggambarkan prinsip dasar bidang muamalah yaitu kebolehan (*mubah*) yang mengandung arti bahwa hukum Islam memberi kesempatan luas perkembangan bentuk dan macam muamalah baru sesuai dengan perkembangan kebutuhan hidup masyarakat.

Banyak bidang-bidang usaha yang telah diisyaratkan dalam Al-Qur'an, misalnya: pertanian (*thariq al-zira'ah*), peternakan, industri (*thariq shina'ah*), baik industri pakaian, industri besi ataupun industri bangunan, perdagangan (*thariq tijarah*), industri kelautan, dan jasa.³⁰

Namun kebebasan berkontrak tersebut memiliki limitasi terhadap hal yang sudah jelas dilarang dalam syariat. Tujuan dari limitasi tersebut adalah

³⁰ Gemala Dewi, *Op.Cit*, h. 193-194.

untuk menjaga agar tidak terjadi penganiayaan antara sesama manusia melalui kontrak yang dibuatnya.³¹

Dapat peneliti tarik kesimpulan bahwa penundaan pembayaran bisa dilakukan dengan kesepakatan yang jelas dan tidak ada unsur saling membohongi dan merugikan salah satu pihak, yang terpenting dari itu adalah penundaan itu tidak ada unsur merugikan didalamnya.

³¹ *Ibid.*