

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD SEWA TANAH BONDO  
DESO DENGAN SISTEM MALET  
(Studi Kasus Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1)



Oleh :

**EKA FIDAYANA**

**NIM. 102311027**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG**

**2016**

Dr. H. Akhmad Arif Junaidi, M.Ag.  
Jl. Raya Sedaryu Indah Bangetayu Wetan  
RT 05 RW 02 Genuk

Supangat, M.Ag.  
Jl. Skip Baru No. 44 RT 06 Rw 06  
Kelurahan Sidorejo Temanggung

### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eks.  
Hal : Naskah Skripsi  
A.n. Sdri. Eka Fidayana

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Walisongo Semarang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah saya memberikan bimbingan dan koreksi seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara :

Nama : Eka Fidayana  
NIM : 102311027  
Jurusan : Muamalah  
Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Tanah  
Bondo Deso dengan Sistem *Malet* (Studi Kasus Desa  
Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan)

Dengan ini kami mohon agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Pembimbing I

Semarang, 18 November 2016

Pembimbing II

Dr. H. Akhmad Arif Junaidi, M.Ag.  
NIP. 19701208 199603 1 002

Supangat, M.Ag.  
NIP. 19710402 200501 1 004



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp/Fax. (024) 7601291 Semarang 50185

PENGESAHAN

Nama : Eka Fidayana  
NIM : 102311027  
Fakultas/Jurusan : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)  
Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Tanah Bondo  
Deso Dengan Sistem *Malet* (Studi Kasus Desa Menduran Kec.  
Brati kab. Grobogan)

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Walisongo, pada tanggal:

**22 Desember 2016**

Dan dapat diterima sebagai kelengkapan ujian akhir dalam rangka menyelesaikan  
studi Program Sarjana Strata I (S.1) tahun akademik 2016/2017 guna memperoleh  
gelar Sarjana dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Semarang, 28 Desember 2016

Dewan Penguji

Ketua Sidang

Rustam Dahar Apollo Harahap, M.Ag.  
NIP. 1969690723 199803 1 005

Penguji I

Sekretaris Sidang

Drs. H. Mohammad Solek, M.A.  
NIP. 19660318 199303 1 004

Penguji II

Maria Anna Muryani, S.H., M.H.  
NIP. 19620601 199303 2 001

Pembimbing I

Drs. H. Abu Hapsin, M.A., Ph.D  
NIP. 19590606 198903 1 002

Pembimbing II

Dr. H. Akhmad Arif Junaidi, M.Ag.  
NIP. 19701208 199603 1 002

Supangat, M.Ag.  
NIP. 19710402 200501 1 004

## MOTTO

دَسَاؤُكُمْ حَرَّتْ لَكُمْ فَآتُوا حَرَّتْكُمْ أَنِّي سَعَيْتُمْ وَقَدِّمُوا لِأَنفُسِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّكُمْ  
مُلَقَّوهُ<sup>ط</sup> وَدَشِّرِ الْمُؤْمِنِينَ ﴿٢٣٣﴾

Artinya : “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu bila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al Baqarah 2 : 233)\*

---

\* Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Proyek Pengadaan Kitab Suci Al-Qur'an, 2001, h. 56.

## PERSEMBAHAN

Dalam perjuangan mengarungi samudra ilahi tanpa batas, dengan keringat dan air mata kupersembahkan karya tulis skripsi ini teruntuk orang-orang yang selalu hadir dan berharap keindahan-Nya. Kupersembahkan bagi mereka yang tetap setia berada di ruang dan waktu kehidupan khususnya buat:

Persembahan yang tertinggi hanyalah kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya hingga pada Dia lah segalanya bergantung.

Nabi Muhammad SAW Sang inspirator hidup, Almameterku tercinta, Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang

1. Ayahandaku tercinta Bapak Ali Muntaha dan Ibundaku tersayang Ibu Siti Maslakah yang memberikan dorongan dan semangat serta do'a suci dengan setulus hati.
2. Adikku yang tersayang Muhammad Abidul Fahmi dan Muhammad Zaki Irham Abdullah yang selalu memberi semangat dalam penyelesaian skripsi ini.
3. Keluarga Munawwir dan istrinya Hindun Juwariyyah Beserta anak-anaknya Taka, Mada, Hilda, yang selalu memberikan motivasi kepadaku dalam menyelesaikan skripsi.
4. Keluarga Ahmadun Supri dan istrinya Mustafa'ah, beserta anaknya Kiki, Niha, Kamelia yang telah memberiku semangat dalam keadaan apapun
5. keluarga Saiful Huda dan Siti Muzaroh, beserta anak-anaknya Ulfatul, Nina, Arif, Bila dan Sika memberikan inspirasi hingga berjalannya waktu mampu menyelesaikan skripsi
6. Keluarga Pak de Anshori dan Istrinya Bude Nanik, beserta anak-anaknya Bara, Rahma, Gentar begitu baik membantuku dalam faktor ekonomi maupun dalam dorongan untuk penyelesaian skripsiku ini
7. Keluaraga Pak de Zaini dan istrinya Budi Darti, Beserta anak-anaknya Anik, Astuti, Nail, Dani, dan Azim kalian luar bisa yang tetap ada dan selalu berbagi ilmu dalam hal apapun hingga akhirnya penyelesaian tugasku
8. Kepada Dosen Dr. H. Akhmad Arif Junaidi, M.Ag., selaku pembimbing I dan Supangat, M.Ag., selaku pembimbing II yang sudah membimbing hingga akhirnya bisa menyelesaikan tugas akhir.

9. Ibu Siti Yumroh selaku Kepala Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan beserta staf-stafnya yang telah memberikan izin untuk dapat melakukan penelitian.
  
10. Teman-temanku Angkatan 2010 Jurusan muamalah yang tak pernah ku lupakan dan Dwi Mulyani yang selalu mendapingiku dan selalu membantuku dalam masalah apapun terima kasih atas semua kebaikanmu selama ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan Rahmat dan Rahim Nya, Amiin...

## DEKLARASI

Penulis menyatakan dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 18 November 2016

Deklator



6000  
ENAM RIBU RUPIAH

Eka Fidavana

NIM. 102311027

## ABSTRAK

Berakhirnya jabatan sering kali memunculkan permasalahan dalam akad sewa menyewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* karena tanah *bondo deso* yang didapatkan sementara oleh kadus harus dikembalikan 2 Ha dari 3 Ha yang didapatkan, padahal masa sewa masih berlaku, setelah tanah *bondo deso* ditarik kembali oleh desa maka dianggap tanah tersebut bebas tanpa ada ikatan sangkut paut dengan pihak lain dan diberikan kepada kadus yang baru. Uang yang diberikan oleh penyewa banyak yang tidak dikembalikan. Hal ini menjadi polemik yang sering kali menjadi pertengkaran antara pemilik lahan *bondo deso* dan penyewa.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimanakah proses pelaksanaan akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan?, 2) Bagaimanakah analisis hukum terhadap akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan?.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). dengan pendekatan fenomenologi, dengan sumber data dengan pelaku sewa menyewa. Data di peroleh dengan menggunakan teknik interview, dokumentasi. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis data dengan tahapan pengumpulan data, reduksi data, penyajian data dan penyimpulan data.

Hasil penelitian menunjukkan: 1) Akad sewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan pada dasarnya diperbolehkan dalam hukum Islam karena sudah mengadung unsur dari rukun sewa menyewa yaitu adanya orang yang berakad, adanya obyek akad dan adanya ijab kabul yang dinyatakan dengan jelas baik waktu dan pembayarannya. 2) Ketika tanah *bondo deso* tersebut ditarik desa karena kadus sebagai pemilik sementara tanah *bondo deso* pensiun atau berhenti karena sesuatu hal sedangkan masa sewa masih ada beberapa tahun dan uang sewa dari penyewa tidak dikembalikan. Maka hal itu tidak diperbolehkan dalam hukum Islam, Kadus sebagai pemilik sementara tanah *bondo deso* harus mengembalikan uang dari penyewa karena uang yang didapatkan kadus dari sistem *malet* tanahnya belum digarap oleh penyewa dan uang yang diterima kadus termasuk uang yang bukan hak miliknya, selain itu dalam perjanjian akad perlu ditulis kesepakatan hitam di atas putih sehingga jika terjadi permasalahan dikemudian hari ada pembuktian dan tidak merugikan salah satu pihak.

Kata kunci: Hukum Islam , Akad Sewa, Sistem *Malet*

## KATA PENGANTAR

### *Bismillahirrahmanirrahim*

Alhamdulillah Wasyukurillah, senantiasa penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan nikmat kepada semua hamba-Nya, sehingga sampai saat ini kita masih mendapatkan ketetapan Iman dan Islam.

Shalawat dan salam semoga tetap tercurah kepada junjungan kita Rasulullah Muhammad SAW pembawa rahmat bagi makhluk sekian alam, keluarga, sahabat dan para tabi'in serta kita umatnya, semoga kita senantiasa mendapat syafa'at dari beliau.

Pada penyusunan skripsi ini tentulah tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, baik dalam ide, kritik, saran maupun dalam bentuk lainnya. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih sebagai penghargaan atau peran sertanya dalam penyusunan skripsi ini kepada:

1. Prof. Dr. Muhibbin, M.Ag., selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Dr. H. Akhmad Arif Junaidi, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
3. Afif Noor, S.Ag.,SH., M.Hum., selaku ketua Prodi Muamalah atas segala bimbingannya.
4. Dr. H. Akhmad Arif Junaidi, M.Ag., selaku dosen pembimbing I dan Supangat, M.Ag., selaku dosen pembimbing II yang telah banyak membantu, dengan meluangkan waktu dan tenaganya yang sangat berharga semata-mata demi mengarahkan dan membimbing penulis selama penyusunan skripsi ini.
5. Segenap Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis dan senantiasa mengarahkan serta memberi motivasi selama penulis melaksanakan kuliah sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Ibu Siti Yumroh selaku Kepala Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan beserta staf-stafnya yang telah memberikan izin untuk dapat melakukan penelitian, dan seluruh masyarakat Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan yang telah bersedia untuk memberikan informasi atas data-data yang dibutuhkan penyusun.
7. Seluruh keluarga besar penulis : Ayah, Bunda, Adik, dan semua keluargaku yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, kalian semua adalah semangat hidup bagi penulis yang telah memberikan do'a agar selalu melangkah dengan optimis.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. Amin Ya Rabbal Alamin.

Semarang, 18 November 2016  
Penulis

Eka Fidayana  
NIM. 102311027

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vi
HALAMAN ABSTRAK .....	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR .....	viii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	x
<b>BAB I       PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan .....	6
C. Tujuan Penulisan Skripsi .....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Telaah Pustaka .....	7
F. Metode Penelitian .....	12
G. Sistematika Penulisan .....	19
<b>BAB II       TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWAWA</b>	
A. Pengertian Sewa Menyewa.....	21
B. Dasar Hukum Sewa Menyewa .....	25
1. Al-Qur'an .....	25
2. Hadits.....	27
3. <i>Ijma'</i> .....	30

C. Syarat dan Rukun Sewa Menyewa .....	31
1. Akad .....	32
2. <i>Aqid</i> (orang yang berakad) .....	36
3. <i>Ujrah</i> (sewa) .....	38
4. <i>Ma'qud alaih</i> .....	38
D. Sifat Akad Sewa Menyewa .....	40
E. Macam-Macam Sewa Menyewa .....	45
F. Hal-Hal yang Membatalkan Sewa Menyewa .....	47

**BAB III      AKAD SEWA TANAH *BONDO DESO* DENGAN  
SISTEM *MALET* DESA MENDURAN KEC. BRATI  
KAB. GROBOGAN**

A. Gambaran Umum Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan .....	52
B. Proses Pelaksanaan Akad Sewa Tanah <i>Bondo Deso</i> dengan Sistem <i>Malet</i> Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan .....	66

**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 <i>Bondo Deso</i> dengan Sistem <i>Malet</i> Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan .....	77
B. Analisis Berhentinya Akad Sewa Tanah <i>Bondo Deso</i> dengan Sistem <i>Malet</i> Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan sebelum Waktu yang Disepakati .....	91

**BAB V      PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	106
B. Saran-Saran.....	07
C. Penutup.....	08

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN – LAMPIRAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**