

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

1. Keadaan Geografis.

Desa Menduran adalah sebuah desa di kecamatan Brati di Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia. Secara administratif Desa terdiri dari 7 Dusun, 51 RT, dan 9 RW dan 2.739 KK dengan jumlah penduduk 8.636 jiwa. Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan berada pada koordinat astronomis antara 07° 01' 22,4" LS dan 110° 52' 22,7" BT.

Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan memiliki relief daerah pegunungan kapur dan perbukitan serta berada pada ketinggian sampai 50 meter di atas permukaan air laut dengan kelerengan 0° - 8°. Dilihat dari Peta Kabupaten Grobogan, Desa Menduran terletak di bagian utara Purwodadi. Jarak antara Desa Menduran dengan Purwodadi kira-kira 15 KM. Luas wilayah 151,715 hektar, Batas-batas wilayah Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan

- a. Sebelah Utara : Desa Lemah Putih
- b. Sebelah Timur : Desa Jangkung Harjo
- c. Sebelah Selatan : Desa Kuripan - Putat

d. Sebelah Barat : Desa Karang Sari.¹

2. Keadaan Penduduk Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan.

Berikut keadaan penduduk Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan dilihat dari beberapa segi atau bidang, antara lain:

a. Bidang Keagamaan

Menurut agamanya, penduduk Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan mayoritas beragama Islam. Keadaan Masyarakat Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan dapat hidup berdampingan dan rukun satu sama lain. Adapun banyaknya pemeluk agama di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan yang tercatat di Balai Kelurahan setempat secara keseluruhan adalah Islam sekitar 99 %. Berikut rekapitulasi jumlah penduduk berdasarkan agama:²

Tabel 3.1
Agama Penduduk

No	RW	Islam	Kristen	katolik	Hindu	Budha	Kepercayaan
1	001	1.862					2
2	002	1.647					
3	003	480					1
4	004	1.667					
5	005	1.269					
6	006	930					
7	007	763	3				
8	008	634					
9	009	765					
Jumlah		3578.445	3				3

¹ Dokumentasi Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan yang di kutip pada tanggal 1 Oktober 2016.

² *Ibid.*,

Kegiatan-kegiatan keagamaan bagi umat Islam di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan meliputi Majelis Ta'lim (38 kelompok dengan 1907 anggota), peringatan hari-hari besar Islam, Muslimat, Pengajian Yasinan, Tahlilan, kelompok rebana, IRMAS (15 kelompok dengan 496 anggota), Barzanji dan IPNU-IPPNU.³

Masyarakat Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan sebagai masyarakat yang beretnis Jawa mempunyai corak kehidupan sosial sebagaimana masyarakat Jawa lainnya. Namun keadaan sosial budaya masyarakat Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan hampir sebagian besar dipengaruhi oleh agama Islam. Adapun budaya tersebut antara lain:⁴

1) Barzanji

Kegiatan ini dilaksanakan oleh masyarakat pada hari Kamis malam Jum'at dan Minggu malam Senin dengan membaca kitab Al Barzanji dan bertempat di Mushalla dan Masjid.

2) Yasinan dan Tahlilan

Kegiatan ini dilaksanakan seminggu sekali setiap hari Kamis malam oleh masyarakat di Masjid-masjid dan Mushalla sesudah melaksanakan shalat Maghrib. Acara dimulai dengan pembacaan Surat Yasin secara bersama-sama dan dilanjutkan dengan pembacaan tahlil. Untuk para ibu kegiatan ini biasanya

³ *Ibid.*,

⁴ Wawancara dengan, Ibu Siti Yumroh Kepala Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan pada tanggal 1 Oktober 2016

dilaksanakan di rumah warga secara bergiliran. Bagi para remaja kegiatan ini biasa disertai dengan ceramah agama, hal ini dilakukan untuk memupuk pengetahuan keagamaan para remaja dan menjaga mereka agar tidak terjerumus dalam kegiatan yang bertentangan dengan agama. Kegiatan tahlilan juga biasa diadakan pada saat seorang penduduk mempunyai hajatan, baik hajatan pernikahan, khitanan, syukuran, kematian, dan lain sebagainya.

3) Rebana

Rebana merupakan salah satu budaya Islami yang masih dipertahankan oleh masyarakat di berbagai wilayah, karena merupakan salah satu peninggalan budaya Islam. Di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan terdapat 5 kelompok rebana modern dan 3 kelompok terbang telon.

Kelompok rebana modern biasa melaksanakan kegiatan untuk memeriahkan berbagai acara baik kegiatan yang bersifat umum maupun dalam kegiatan keagamaan, antara lain karnaval peringatan hari kemerdekaan, acara khitanan, acara pernikahan, acara peringatan hari besar islam dan lain sebagainya. Sedangkan kelompok terbang telon biasa melaksanakan kegiatannya seminggu sekali yaitu malam kamis dan setiap bulan malam 15 Hijriyah.

4) Manaqiban

Manaqiban adalah kegiatan membaca kitab Manaqib yang biasanya dilaksanakan oleh bapak-bapak dan ibu-ibu secara bergantian di rumah anggotanya.

5) Pengajian Selapanan

Pengajian ini biasanya dilakukan setiap selapan sekali oleh masyarakat setempat. Pengajian selapanan biasanya juga diadakan untuk memperingati hari-hari besar agama Islam.⁵

Kegiatan-kegiatan umat Islam yang lain melakukan kerja sama secara gotong royong dalam memperingati hari besar agama Islam seperti, Maulid Nabi, Isra' Mi'raj, Nuzulul Qur'an, ibadah kurban dan sebagainya, setiap kegiatan dibentuk kepanitiaan yang dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat.⁶

Karena mayoritas agama masyarakat adalah Islam maka upacara adat yang ada di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan sangat dipengaruhi oleh nilai-nilai ajaran Islam, misalnya acara selamatan, upacara pernikahan, upacara nyadran, upacara sedekah desa dan lain sebagainya. Dalam acara tersebut pasti tidak akan ketinggalan akan bacaan Al Qur'an dan bacaan kalimah tayyibah serta do'a-do'a yang sesuai dengan ajaran Islam. Jadi nilai-nilai Islam telah meresap

⁵ *Ibid.*,

⁶ *Ibid.*,

dalam setiap aktivitas kehidupan sosial budaya masyarakat Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan.⁷

b. Keadaan sosial budaya

Nilai sosial dan rasa solidaritas warga Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan ini relatif baik dan masih membudaya ditengah-tengah perilaku kehidupan sehari-hari. Nilai-nilai kebersamaan tercermin dalam bentuk kepedulian dan kerukunan terhadap sesama, dalam rangka membangun, memperbaiki sarana dan prasarana umum, seperti jalan, masjid dan lainnya. Bukti dari kebersamaan itu adalah telah berdirinya beberapa masjid, mushola, TPA, dan madrasah, itu semua diperoleh dari dana infak dan shodaqoh dari masyarakat itu.⁸

Namun, seiring waktu rasa *ego* juga tampak di masyarakat itu, khususnya para pemuda pemudi yang banyak bergaul. Terjadinya perubahan budaya lokal itu, biasanya dipengaruhi oleh budaya luar, baik itu terjadi secara langsung ataupun tidak langsung. Secara langsung dapat terjadi karena adanya kontak dengan daerah-daerah lain, biasanya dibawa oleh warga setempat yang merantau dikota-kota besar, seperti Jakarta, Bandung, Banten, Bogor yang berwiraswasta dalam usaha kerajinan mebel, sehingga pola kehidupan kota besar pun mempengaruhi dan akhirnya terbawa oleh gaya hidup modern.

⁷ *Ibid.*,

⁸ *Ibid.*,

Pengaruh secara tidak langsung dapat terjadi melalui canggihnya teknologi audiovisual yang tersebar di seluruh pelosok tanah air.⁹

c. Keadaan sosial ekonomi

Keadaan sosial ekonomi Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan terlihat heterogen dalam mata pencaharian sehari-harinya. Dari data monografi dikantor Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan tertulis bagian yang mendominasi luasnya desa itu adalah tanah persawahan. Oleh karena itu, tumpuan utama perekonomian mereka adalah pertanian. Pertanian adalah sebagai salah satu pilar penyangga perekonomian masyarakat desa, sumber pendapatan asli desa yang cukup besar setiap tahunnya adalah dari hasil lelang tanah kas desa yang sebagian besar merupakan lahan pertanian produktif.¹⁰

Meskipun demikian, masyarakat desa itu tidak memprioritaskan pada sektor pertanian saja, tapi ada juga pada sektor lain seperti peternak, pekerja pabrik, PNS, TNI, Polri, karyawan swasta dan lainnya.

Berikut rekapitulasi data jumlah penduduk berdasarkan pekerjaan tahun 2016 Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan:¹¹

⁹ *Ibid.*,

¹⁰ *Ibid.*,

¹¹ Dokumentasi Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan yang di kutip pada tanggal 1 Oktober 2016.

Tabel 3.2
Pekerjaan Penduduk

No	Pekerjaan	Jumlah
1.	Belum/ Tidak Bekerja	2.073
2.	Mengurus Rumah Tangga	982
3.	Pelajar/Mahasiswa	1.192
4.	Pensiunan	14
5.	Pegawai Negeri Sipil	45
6.	Tentara Nasional Indonesia	4
7.	Kepolisian RI	5
8.	Perdagangan	473
9.	Petani/Pekebunan	1.358
10.	Peternak	4
11.	Industri	57
12.	Konstruksi	5
13.	Transportasi	29
14.	Karyawan Swasta	641
15.	Karyawan BUMN	2
16.	Karyawan BUMD	1
17.	Karyawan Honoreer	2
18.	Buruh Harian Lepas	20
19.	Buruh Tani/Perkebunan	105
20.	Pembantu Rumah Tangga	5
21.	Tukang Listrik	1
22.	Tukang Batu	3
23.	Tukang Kayu	4
24.	Tukang Sol Sepatu	1
25.	Tukang Las/Pandai Besi	1
26.	Tukang Jahit	1
27.	Penata Rias	3
28.	Seniman	4
29.	Ustadz/Mubaligh	1
30.	Guru	16
31.	Bidan	3
32.	Perawat	3
33.	Pelaut	1
34.	Sopir	3
35.	Pedagang	29
36.	Perangkat Desa	15
37.	Kepala DESA	1
38.	Wiraswasta	1.529
39.	Lainnya	1
Total		8.636

Namun demikian, masih tampak di desa itu adanya kelas-kelas sosial yang membedakan lapisan satu orang dengan lainnya. Biasanya ditentukan oleh pribadinya masing-masing, yaitu lapisan masyarakat tuan tanah, buruh tani, dan tokoh agama/masyarakat. Tetapi kesenjangan itu tidaklah begitu tajam, mereka tidak menganggap adanya stratifikasi sosial sebagai suatu penghalang atau komunikasi, bahkan sebaliknya merupakan mata rantai kebutuhan yang sinergis dan mutualis.¹²

3. Prasarana dan Sarana Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan

Ketersediaan prasarana dan sarana yang ada di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan selain dilakukan oleh pemerintah desa juga diupayakan secara bersama-sama oleh pemerintah desa dan masyarakat. Untuk lebih jelasnya akan kami uraikan prasarana dan sarana yang telah ada Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan sebagai berikut:

a. Bidang Sosial Ekonomi.

Adanya Badan Badan Keswadayaan Masyarakat (BKM). Adanya program PNPM P2KP MANDIRI yang sarannya adalah masyarakat miskin menjadikan pelayanan desa bidang ekonomi lebih meningkat, khususnya dalam membantu program pengentasan masyarakat miskin.¹³

¹² Wawancara dengan, Ibu Siti Yumroh kepala Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan pada tanggal 1 Oktober 2016

¹³ *Ibid.*,

b. Bidang Sosial Budaya.

Banyak terdapat tempat-tempat pendidikan seperti TK/RA, TPA, SD/MI. Adanya tempat ibadah seperti mushalla dan Masjid. Bidang budaya yang menonjol adalah Masjid. Selain itu juga terdapat sarana kesehatan yaitu Puskesmas pembantu Polindesa, dokter umum dan para medis lainnya termasuk Bidan.¹⁴

c. Pemerintah Umum.

Secara umum pelayanan kepada masyarakat yang meliputi bidang pemerintahan, pembangunan dan pembinaan masyarakat telah dilaksanakan melalui mekanisme yang ada. Di bidang kependudukan, adanya mutasi penduduk baik yang datang maupun pergi telah dicatat dan dilaporkan dengan tertib sesuai dengan peraturan yang ada. Keamanan dan ketertiban masyarakat diupayakan melalui pemberdayaan pos kamling yang ada di setiap wilayah dusun, RT/RW.

Partisipasi masyarakat dibidang pembangunan cukup tinggi sehingga pelaksanaan pembangunan di lingkungan dapat berjalan. Pembinaan kemasyarakatan dilakukan melalui pertemuan di lembaga desa (RT/RW dan PKK) serta organisasi sosial keagamaan.¹⁵

d. Bidang Pemerintahan.

Kegiatan bidang pemerintahan diantaranya:¹⁶

¹⁴ *Ibid.*,

¹⁵ *Ibid.*,

¹⁶ Dokumentasi Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan yang di kutip pada tanggal 1 Oktober 2016.

- 1) Untuk melaksanakan program kerja kemudahan dalam pelayanan administrasi kependudukan KTP/KK dan Akte Kelahiran ditempuh kegiatan pelayanan KTP/KK dan Akte Kelahiran.
- 2) Untuk melaksanakan program kerja kemudahan dan pelayanan legalisasi surat-surat keterangan, izin dan berbagai keperluan yang membutuhkan legalisasi pemerintah desa ditempuh kegiatan pelayanan legalisasi surat-surat keterangan, izin dan berbagai keperluan.
- 3) Untuk melaksanakan program kerja peningkatan sumber pendapatan dari polorogo, legalisasi surat-surat keterangan, pemanfaatan aset-aset desa maupun peningkatan upah dalam menggalang sumber pendapatan dari pemerintah dan pihak ketiga ditempuh kegiatan:
 - a) Intensifikasi pendapatan asli Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan, legalisasi surat-surat keterangan, pemanfaatan aset-aset desa.
 - b) Penggalangan sumber pendapatan desa dari luar pendapatan asli desa.
 - c) Untuk melaksanakan program kerja peningkatan kompetensi aparat pemerintahan desa ditempuh kegiatan.
 - d) Sosialisasi, bimbingan teknis, penyuluhan kepada Anggota Badan Permusyawaratan Desa dan Aparat Pemerintah Desa

yang dilaksanakan oleh pemerintah desa maupun pemerintah tingkat Perangkat Desa.

- e) Pelaksanaan pengisian lowongan jabatan Perangkat Desa.
- 4) Untuk melaksanakan program kerja pembinaan rutin aparat pemerintahan desa ditempuh kegiatan rapat koordinasi rutin aparat pemerintahan desa setiap bulan.
- 5) Untuk melaksanakan program kerja peningkatan kesejahteraan aparat pemerintahan desa ditempuh kegiatan pemberian tambahan penghasilan dan tunjangan yang berasal dari pemerintah desa maupun pemerintah tingkat atasan.
- 6) Untuk melaksanakan program kerja pembangunan dan rehabilitasi sarana dan prasarana pelayanan pemerintah desa dilaksanakan kegiatan pembangunan rehabilitasi kantor, aula dan fasilitas pendukung penyelenggaraan pemerintah desa.
- 7) Untuk melaksanakan program kerja Intensifikasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dilakukan kegiatan intensifikasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada wajib pajak.
- 8) Untuk melaksanakan program kerja fasilitasi Pemilihan Umum dan Pemilihan Kepala Daerah dilakukan kegiatan fasilitasi tahapan penyelenggaraan Pemilihan Umum dan Pemilihan Kepala Daerah.
- 9) Untuk melaksanakan program kerja fasilitasi Beras untuk Masyarakat Miskin dilakukan kegiatan penyaluran beras untuk masyarakat miskin setiap bulan.

10) Untuk melaksanakan program kerja peningkatan ketenteraman dan ketertiban masyarakat dilakukan kegiatan pelaksanaan siskamling.

11) Untuk melaksanakan program kerja peningkatan perlindungan masyarakat dilakukan kegiatan optimalisasi peran LINMAS Desa dalam penanganan bencana dan perlindungan masyarakat.¹⁷

e. Bidang Pembangunan.

Kegiatan:

1) Untuk melaksanakan program kerja pembangunan dan rehabilitasi sarana dan prasarana pendidikan dilakukan pengadaan peralatan, pembangunan dan rehabilitasi TK Pertiwi, Madrasah, TPQ, PAUD dan sarana prasarana pendidikan lainnya dalam wewenang Pemerintah Desa.

2) Untuk melaksanakan program kerja pembangunan dan rehabilitasi sarana dan prasarana perhubungan dilakukan kegiatan:

a) Pembangunan dan pengaspalan jalan desa/dusun/gang

b) Pembangunan dan rehabilitasi jembatan desa

c) Pembangunan dan rehabilitasi saluran air

d) Pavingisasi

e) Penerangan jalan desa

3) Untuk melaksanakan program kerja pembangunan dan rehabilitasi sarana dan prasarana kesehatan dilakukan kegiatan:

a) Pembangunan dan rehabilitasi ruang bidang desa, posyandu.

¹⁷ *Ibid.*,

- b) Pembuatan tempat pembuangan sampah
- 4) Untuk melaksanakan program kerja pembangunan dan rehabilitasi sarana dan prasarana sosial keagamaan dilakukan kegiatan pembangunan dan rehabilitasi masjid, musholla dan madrasah.
- 5) Untuk melaksanakan program kerja pemenuhan sarana dan prasarana olahraga dilakukan dengan kegiatan pengadaan sarana alat olahraga dan prasarana lapangan olahraga.¹⁸

f. Bidang Kemasyarakatan.

Kegiatan bidang kemasyarakatan diantaranya:

- 1) Untuk melaksanakan Program Kerja pembinaan RT dan RW dilakukan kegiatan sosialisasi peningkatan peran RT dan RW dengan bantuan operasional.
- 2) Untuk melaksanakan Program kerja Pembinaan Jam'iyah dan kelompok-kelompok pengajian dilakukan kegiatan pengajian dan bantuan stimulan pada Jam'iyah dan kelompok-kelompok pengajian.
- 3) Untuk melaksanakan program kerja Rapat Koordinasi dan komunikasi intensif dengan pemerintah atas dilakukan kegiatan Rapat Koordinasi Rutin maupun insidental dengan Pemerintah Kabupaten maupun Pemerintah Kecamatan.

¹⁸ *Ibid.,*

- 4) Untuk melaksanakan program kerja Pembinaan PKK dan Posyandu ditempuh kegiatan Pembinaan 10 Program Pokok PKK dan kegiatan Posyandu sampai di tingkat RT.
- 5) Untuk melaksanakan Program kerja Pembinaan Karang Taruna dilakukan kegiatan pembinaan dan pemberian bantuan operasional pada kegiatan Karang Taruna.¹⁹

B. Proses Pelaksanaan Akad Sewa Tanah *Bondo Deso* dengan Sistem *Malet* Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan

Masyarakat Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan sebagian besar penduduknya adalah bertani baik sebagai pemilik sawah maupun penggarap. Tidak semua warga desa memiliki sawah sehingga untuk menopang ekonomi sehari-hari warga menyewa sawah kepada orang lain yang memiliki sawah maupun yang sering dilakukan warga desa menyewa sawah *bondo desa* kepada aparat desa yang memiliki atau kepada kepala dusun, karena setiap aparat desa termasuk kepala dusun mendapat jatah 3 Ha sawah *bondo desa*.²⁰

Tanah *bondo desa* ialah sebidang tanah milik suatu desa yang diserahkan kepada seseorang perangkat desa, baik itu kepala desa, sekretaris desa dan orang-orang yang memegang jabatan dalam pemerintahan desa termasuk didalamnya kepala dusun (kadus) untuk diambil hasilnya sebagai upah atas jabatannya, karena mereka tidak digaji pemerintah, tapi kalau mereka sudah digaji pemerintah seperti sekretaris desa, maka tanah *bondo*

¹⁹ *Ibid.*,

²⁰ Wawancara dengan, Ibu Siti Yumroh Kepala Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan pada tanggal 1 Oktober 2016

desa ini harus dilepas.²¹ Bagi sekretaris desa yang mendapatkan tanah *bondo desa* ini kalau dihitung penghasilannya jauh lebih besar dari pada yang hanya mendapat uang gaji dari pemerintah, dengan demikian mereka ini kebanyakan termasuk orang yang kaya.²²

Khusus Kadus Berdasarkan Perda Kabupaten Grobogan Nomor 43 tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 6 tahun 2014 Tentang Desa, Bab VI Pemberhentian Perangkat desa dalam pasal 22, kepala dusun berhenti karena:

(1) Perangkat Desa diberhentikan dengan hormat sebagaimana dimaksud

dalam pasal 21 huruf a karena:

- a. Meninggal dunia;
- b. Permintaan sendiri; atau
- c. Usia telah genap 60 (enam puluh) tahun; atau
- d. Berhalangan tetap.

(2) Perangkat Desa diberhentikan tidak dengan hormat sebagaimana dimaksud

dalam pasal 21 huruf b karena;

- a. Tidak lagi memenuhi syarat sebagai perangkat desa sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (1);
- b. Terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; atau

²¹ Wawancara dengan, Ibu Siti Yumroh Kepala Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan pada tanggal 1 Oktober 2016 dan wawancara dengan Kadus Bpk. Moh Thohir Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan pada tanggal 3 Oktober 2016

²² Wawancara dengan Bpk. Haryono Penyewa tanah *bondo deso* di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan pada tanggal 6 Oktober 2016

c. Tidak menunjukkan perbaikan setelah diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pasal 19 ayat (3)

(3) Pemberhentian perangkat desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan keputusan kepala desa setelah dikonsultasikan dengan camat.²³

Kadus di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan selain kewajibannya membantu kepala Desa diwilayahnya masing-masing sesuai aturan Desa, juga mendapatkan hak mendapatkan tanah *bondo deso* sebagai gaji atau kompensasi dari kerja yang dilakukan. Oleh karena kesibukannya sebagai perangkat desa maka tanah *bondo deso* yang didapatkannya tidak digarap sendiri, akan tetapi disewakan kepada orang lain. Pelaksanaan sewa menyewa tanah *bondo deso* di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan biasanya dilakukan dengan sistem *malet*.²⁴

Sistem *malet* dalam sewa menyewa tanah *bondo deso* di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan sudah dilakukan sejak lama dan tidak ada yang mengetahui persis kapan dimulainya sejak nenek moyang dahulu, 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 lahan tersebut untuk memastikan dapat terus menggarap tanah *bondo deso* itu, pembayaran sewa tersebut berlangsung setiap tahun sehingga satu orang yang menyewa tanah *bondo*

²³ Dokumentasi Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan yang di kutip pada tanggal 1 Oktober 2016.

²⁴ Wawancara dengan Kadus Bpk. Moh. Thohir Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan pada tanggal 3 Oktober 2016

deso dengan sistem *malet* ini bisa membayar sewa 10 (sepuluh) sampai 15 (lima belas tahun) yang akan datang.²⁵

Pelaksanaan menyewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* dilakukan oleh masyarakat Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan sebagai salah satu bentuk memenuhi kebutuhan. Akad sewa menyewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* antara kadus dan penyewa merupakan faktor penting dalam pelaksanaan sewa menyewa. Akad sewa menyewa tanah *bondo deso* dapat diwujudkan dalam bentuk *ijab qabul* atau kesepakatan, karena ini merupakan rukun *ijarah*. Pada waktu akad sewa-menyewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet*, sebagaimana aqad sewa-menyewa benda lain yaitu harus ada penyewa (*Mustajir*), orang yang menyewakan (*Mu'ajir*), *Shigot* (kata-kata), Uang sewa (*Ujrah*) dan barang yang dijadikan obyek sewa-menyewa.

Proses sewa menyewa tanah *bondo deso* dengan sistem *malet* tersebut dilakukan dengan kadus sebagai pemilik sementara tanah *bondo deso* menemui penyewa untuk melakukan kesepakatan pembayaran sewa pada tahun berikutnya, meskipun garapan tanah *bondo deso* yang dikerjakan penyewa baru setengah tahun dari perjanjian awal setahun, dan setengah tahun lagi juga dilakukan akad yang sama untuk dua tahun yang akan datang dan seterusnya, kemudian kedua belah pihak setuju dengan harga sewa tahun berikutnya dan dibayar saat atau biasa diberi tempo oleh kadus sampai waktu seminggu. Bahkan karena sistem *malet* ini sudah berjalan lama penyewa datang sendiri ke kadus untuk melakukan *aqad* atau transaksi sewa menyewa

²⁵ 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

untuk tahun berikutnya meskipun waktu penyewaan awal belum selesai, hal ini dikarenakan agar tanah *bondo deso* yang disewa dari Kadus tidak diberikan atau disewakan kepada orang atau pihak lain.²⁶

Proses penentuan harga ditentukan oleh kedua belah pihak pada saat sistem *malet* dilakukan, pihak kadus menawarkan dengan sejumlah harga tertentu kemudian ditawarkan 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.²⁷

Fenomena yang terjadi dalam penetapan harga biasanya ditentukan hasil panen yang diperoleh oleh penyewa pada saat menanam sewa sebelumnya atau saat itu, biasanya kalau hasil panen kurang baik maka pihak penyewa pasti menawar, namun jika panen bagus biasanya tidak menawar, bahkan terkadang pihak penyewa datang langsung ke Kadus untuk memberikan penawaran harga *malet* untuk tahun berikutnya atau beberapa tahun berikutnya berdasarkan hasil panen atau spekulasi dari penyewa tentang kemungkinan hasil panen yang akan di dapatkan dari proses sewa beberapa tahun ke depan.²⁸

²⁶ 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

²⁷ Wawancara dengan Bpk. Sulaiman Penyewa tanah *bondo deso* di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan pada tanggal 8 Oktober 2016

²⁸ 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

Harga yang telah disepakati pada saat itu berlaku dimana tahun yang telah disepakati pada saat *malet* dilakukan, meskipun obyek sewa rata-rata di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan mengalami kenaikan atau penurunan harga sewanya maka tidak akan ada pengaruhnya, misalnya harga yang disepakati sewa pada tahun 2022 yang dilakukan dipertengahan tahun 2015 adalah 10 Juta per Ha, maka pada tahun 2022 ada kenaikan harga jual sewa tanah *bondo deso* maka tidak akan berpengaruh dan salah satu pihak tidak boleh meminta kenaikan harga atau penurunan harga karena sesuatu hal.

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. 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 di atas putih akad sewa menyewa tersebut. Biasanya pihak penyewa hanya mengajak teman atau tetangga untuk menyaksikan perjanjian sewa menyewa sistem *malet* tersebut.²⁹

Proses awal perjanjian sewa menyewa meskipun 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

²⁹ Wawancara dengan Bpk. Sulaiman Penyewa tanah *bondo deso* di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan pada tanggal 8 Oktober 2016

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.³⁰

Proses selanjutnya adalah kesepakatan atau *ijab qabul* yang dinyatakan dalam secara lisan dengan menggunakan kata-kata yang terang, jelas dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak namun juga hanya dengan menggunakan ucapan ini diadakan setelah terjadinya kesepakatan harga antara kedua belah pihak.³¹

Adapun hak dari penyewa adalah dapat menggarap tanah *bondo deso* yang disewa dari kadus sesuai dengan jangka waktu kesepakatan dalam *malet*, setelah terjadinya kesepakatan, maka kadus yang menyewakan tidak berhak menarik kembali tanah *bondo deso* yang disewakan. Demikian juga pihak penyewa tidak berhak menarik kembali uang sewanya sedangkan kewajiban dari penyewa adalah menanam tanah *bondo deso* dan mengembalikan tanah *bondo deso* kepada pemilik sementara seperti (kadus) ketika batas waktu perjanjian berakhir, meskipun dengan sistem *malet* ini jarang sekali terjadi pihak kadus meminta tanah *bondo deso* tersebut dari penyewa yang sering terjadi adalah adanya perpindahan yang menyewa karena pihak penyewa yang asli meninggal dan diteruskan oleh ahli warisnya atau yang lain.³²

³⁰ 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

³¹ *Ibid.*,

³² *Ibid.*,

Ketika terjadi pemindahan hak menggarap tanah *bondo deso* dari penyewa yang menyewa kepada orang lain khususnya karena pihak penyewa butuh uang atau hal yang lain maka urusan *kadus* hanya kepada penyewa awal, namun ketika terjadi proses *malet* berikutnya dilakukan dengan penyewa yang baru jika hasil *malet* yang lama telah diserahkan semua kepada yang baru dengan sejumlah uang kepada penyewa lama, namun ketika peralihan tersebut hanya beberapa tahun sebelum masa akhir *malet*, maka jika pihak *kadus* ingin melakukan *malet* maka yang akan dihubungi dan diajak akad *malet* adalah penyewa awal.³³

Sedangkan hak dari *Kadus* sebagai pemilik tanah *bondo deso* adalah mendapatkan uang sewa dari lahan pertanian sesuai kesepakatan dan meminta kembali tanah *bondo deso* setelah masa perjanjian berakhir atau berhak melakukan akad kembali sebelum akad pertama berakhir, sedangkan kewajiban *kadus* sebagai pemilik tanah *bondo deso* adalah memberikan tanah *bondo deso* kepada penyewa untuk digarap atau ditanam sesuai jangka waktu yang ditentukan dengan tidak menarik kembali lahan pertanian tersebut sebelum masa berakhir.³⁴

Menurut kebiasaan, hak dan kewajiban ini hanya dinyatakan secara lisan saja dan tidak ada kesepakatan secara tertulis. Para pelaku mendasarkan kesepakatannya pada rasa saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam

³³ *Ibid.*,

³⁴ *Ibid.*,

tahap ini juga disepakati jangka waktu sewa serta kesepakatan-kesepakatan lain yang bertujuan menghindari perselisihan antara kedua belah pihak.³⁵

Akad sewa menyewa antara pemilik sementara tanah *bondo deso* dalam hal ini Kadus dan penyewa menjadi batal atau berakhir disebabkan berakhirnya masa sewa menyewa tanah *bondo deso* yang telah disepakati kedua belah pihak dan tidak ada kesepakatan *malet* lagi. Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti terjadi bencana yang menyebabkan kerusakan tanaman atau tanaman yang menjadi obyek sewa tidak panen, maka hal ini tidak dapat menyebabkan batalnya akad sewa menyewa sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Kerugian yang rentan terjadi menjadi tanggung jawab penyewa lahan pertanian tanpa berhak meminta ganti rugi kepada pemilik sementara tanah *bondo deso* dalam hal ini Kadus. Sebagaimana jika pihak penyewa memperoleh keuntungan besar yang disebabkan kenaikan frekuensi panen maupun kenaikan harganya, maka pihak pemilik tanah *bondo deso* tidak berhak meminta tambahan uang sewa ataupun pembagian keuntungan. Meski demikian jika ada ganti rugi maupun pembagian keuntungan, hal itu merupakan kemurahan hati dari para pihak berdasar inisiatif dan kerelaan dari masing-masing pihak.³⁶

Namun permasalahan muncul ketika pemilik 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.

³⁵ Wawancara dengan Bpk. Sulaiman Penyewa tanah *bondo deso* di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan pada tanggal 8 Oktober 2016

³⁶ 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

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, hal ini dikarenakan tidak adanya perjanjian tertulis dan dalam kebiasaan masyarakat Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan itu sudah menjadi resiko seseorang yang berusaha.³⁷ Meskipun ada juga yang terjadi pertengkaran antara pihak Kadus dan penyewa, hal ini biasanya terjadi karena hasil panen yang dihasilkan terlalu sedikit dan pihak penyewa merasa rugi banyak dan dalam kasus tersebut selama ini belum ada yang mendapatkan uangnya sewanya kembali, dan yang paling mungkin ada uang suka rela kerugian yang diberikan Kadus kepada penyewa.³⁸

Kasus terputusnya akad perjanjian sebelum berakhir tidak ada yang sampai permasalahannya di adukan ke kelurahan, karena pada dasarnya setiap penyewa tahu nantinya seorang Kadus nantinya akan pensiun, hanya saja ketidaktahuan kapan pengsiunnya Kadus dan anggapan sebagian besar masyarakat yang menganggap jabatan Kadus adalah seumur hidup menjadikan penyewa berani menyewa tanah *bondo deso* yang dimiliki sementara Kadus

³⁷ Wawancara dengan Bpk. Sulaiman Penyewa tanah *bondo deso* di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan pada tanggal 8 Oktober 2016

³⁸ Wawancara dengan Bpk. Nur Rokhim warga Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan pada tanggal 15 Oktober 2015

dan konsep spekulasilah yang dikembangkan oleh para penyewa tanah *bondo deso*.³⁹

Berbagai permasalahan yang terjadi pada sistem *malet* dan juga karena adanya Perda baru Kabupaten Grobogan nomor 43 tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 tahun 2014 tentang Desa maka pada tahun 2016 sistem *malet* dihilangkan dalam proses sewa menyewa tanah *bondo deso* karena ada beberapa pihak yang dirugikan khususnya penyewa dikarenakan ketidaktahuan penyewa.⁴⁰

Sistem sewa menyewa tanah *bondo deso* yang dilakukan di Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan dilakukan dengan sistem lelang, dimana dari sistem lelang tersebut 30 % untuk kas Desa dan 70% adalah penghasilan untuk perangkat desa termasuk Kadus, namun jika ada seorang kadus yang belum pensiun dan masih melaksanakan sistem *malet* maka diberikan waktu maksimal dua tahun untuk meneruskan penggarapan setelah itu pihak desa akan menarik tanah *bondo deso* tersebut untuk dilakukan lelang sebagaimana aturan yang ada dan jika ada sisa tahun dari penyewaan itu menjadi resiko dari penyewa.⁴¹

³⁹ *Ibid.*,

⁴⁰ Wawancara dengan, Ibu Siti Yumroh kepala Desa Menduran Kec. Brati Kab. Grobogan pada tanggal 1 Oktober 2016

⁴¹ *Ibid.*,