

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Keberadaan desa sebagai masyarakat hukum sesungguhnya telah diakui dan dihormati, diterangkan dalam Pasal 18 Undang – Undang 1945 bahwa: “Negara mengakui dan menghormati kesatuan – kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak – hak tradisional sepanjang hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam Undang – Undang”.¹ Pada pasal tersebut merupakan bentuk pengakuan negara terhadap apa yang disebut dengan otonomi desa sebagai hak asal – usul dan hanya desa yang dipastikan memiliki otonomi. Otonomi yang dimaksud adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku yang diberikan mencakup pemanfaatan sumber daya alam berbentuk tanah desa yang dimiliki dan dikuasai oleh pemerintah desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa untuk kepentingan bersama (sosial).

Desa sebagai pemerintah langsung bersentuhan dengan masyarakat menjadi focus utama pemerintah dalam mengembangkan pemerintah, karena di Indonesia mayoritas wilayahnya adalah pedesaan. Pemerintah daerah diberikan otonomi yang lebih luas dalam membiayai dan pengelolaan pembangunan berdasarkan prioritas dan anggaran desa tersebut. Penghasilan kepala desa dan perangkat desa diatur jelas dalam Undang – Undang Desa. Sesuai dengan

¹ Didik Sukriono, *Politik Hukum Pemerintahan Desa di Indonesia*, artikel *Jurnal Konstitusi*, terdapat dalam <https://didiksukriono.files.wordpress.com/2012/01/jurnal>

Peraturan Bupati Ngawi Nomor 05 Tahun 2018 BAB II tentang Uraian Pedoman Penyusunan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Desa bagian III ayat 1 tentang Pendapatan Asli Desa yang berbunyi “Dalam APBDesa, untuk pengalokasian Pendapatan Asli Desa yang bersumber dari hasil usaha agar dirinci berdasarkan jenis/objek pendapatan antara lain dari tanah kas desa, dan bersumber dari hasil BUMDes. Selain itu dialokasikan pendapatan yang bersumber dari hasil aset yang dikelola oleh desa antara lain pasar desa, tambatan perahu, lumbung desa, dan lain-lain.” Kepala Desa dan Perangkat Desa diberikan tunjangan selain penghasilan tetap. Jadi, penggajian dan penghasilan kepala desa dan perangkat desa diambil dari pasar/kios desa, pemandian umum yang diurus desa, daya tarik wisata, bangunan milik desa yang disewakan, dan penerimaan tanah kas desa.²

Tanah kas desa merupakan tanah negara yang diserahkan kepada desa untuk dimanfaatkan bagi kepentingan desa. Dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 Tentang Pengadaan, Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa ditekankan kembali bahwa tanah kas desa merupakan salah satu sumber pendapatan yang potensial dan dapat dikembangkan. Berhubungan dengan itu, maka pengadaan dan pengembangan tanah kas desa menjadi sangat penting untuk diatur. Mengingat peran tanah kas desa yang strategis dalam pembangunan desa, maka di dalam Instruksi Menteri Dalam Menteri tersebut Gubernur dan Bupati/Walikota se – Indonesia di instruksikan untuk melaksanakan, membina, dan menyediakan biaya untuk

² Henny Indarriyanti dkk, Fenomenologi Sewa Tanah Bengkok Model Lotre sebagai Strategi Peningkatan Pendapatan Desa, Jurnal *prosiding Seminar Nasional dan Call For Paper Ekonomi dan Bisnis (Snaper-Ebis 2017)*, hlm. 575

pengadaan, pengelolaan, dan pengembangan tanah kas desa serta melaporkan hasil kerja tersebut kepada Menteri. Upaya peningkatan kemampuan pemerintah desa dalam penyelenggaraan pemerintahan, pelaksanaan pembangunan dan khususnya pelayanan kepada masyarakat memerlukan sumber dana yang memadai yaitu salah satunya dengan pemanfaatan tanah kas desa.

Perdes Sukowiyono Nomor 02 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa BAB II pasal 2 menjelaskan bahwa :

- (1) Tanah kas desa dikelola oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber penerimaan Pendapatan Asli Desa.
- (2) Pengelolaan tanah kas desa oleh Pemerintah Desa dengan cara disewakan yang difasilitasi oleh Panitia Lelang TKD tentang pengelolaan Tanah Kas Desa yang dibentuk oleh Kepala Desa sesuai SK Kepala Desa dengan sepengetahuan Badan Permusyawaratan Desa.

Sesuai dengan Perdes Sukowiyono tersebut menjelaskan bahwa tanah kas desa dikelola oleh pemerintah desa yaitu kepala desa dan perangkat desa. Yang nantinya hasil dari tanah yang dikelola tersebut masuk ke dalam penerimaan Pendapatan Asli Desa. Tetapi itu semua tidak lepas dari aturan yang dibuat oleh panitia lelang tanah kas desa bersama Badan Permusyawaratan Desa (BPD).

Dan pada Perdes Sukowiyono Nomor 02 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa BAB III pasal 10 menjelaskan bahwa :

- (1) Tim / Panitia TKD membuat berita acara pelaksanaan penentuan sewa tanah kas desa dan membuat konsep perjanjian sewa.

- (2) Hasil kesepakatan sewa tanah kas desa dituangkan dalam perjanjian sewa dengan mencantumkan pihak-pihak yang terlibat, hak dan kewajiban, lokasi tanah, harga, jangka waktu sewa tanah kas desa.
- (3) Dalam perjanjian sewa sebagaimana pada ayat (1) pihak pertama adalah Kepala Desa atas nama Pemerintah Desa (yang menyewakan) dan pihak kedua adalah masyarakat (penyewa).
- (4) Perjanjian sewa ditandatangani kedua belah pihak diatas materai 6.000, rangkap 2 yang mempunyai kekuatan hukum sama.³

Sesuai dengan Perdes Sukowiyono menjelaskan bahwa sebelum melakukan pengelolaan tanah kas desa berupa sewa menyewa, semua yang bersangkutan membuat peraturan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian yang dibuat biasanya bersangkutan dengan hak dan kewajiban yang menyewakan dan penyewa, lokasi tanah, harga tanah, dan jangka waktu sewa. Dan tidak lupa perjanjian yang dibuat harus mempunyai kekuatan hukum, supaya tidak ada ketimpangan pada saat pelaksanaan sewa tanah.

Dalam peraturan – peraturan tersebut dijelaskan jika tanah kas desa adalah tanah aset desa yang pengelolaannya harus sesuai dengan aturan pemerintah yang berlaku. Pada studi kasus ini, pengelolaan tanah kas desa dikelola langsung oleh perangkat desa dengan menggunakan sistem *lotre*. Dalam hukum Islam, pengelolaan tanah kas desa harus jelas sesuai dengan peraturan yang telah dibuat oleh pemerintah dan akad yang telah ditentukan pada fiqh muamalah.

³ Peraturan Desa tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa (TKD) Desa Sukowiyono Kecamatan Padas Kabupaten Ngawi Nomor 02 Tahun 2020

Praktik muamalah pada pengelolaan tanah umumnya dilakukan dengan akad *ijarah*. Menurut bahasa *al – ajru al – iwadhu* (ganti/kompensasi), sedangkan secara terminologi adalah akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. KHES Pasal 20 menyebutkan, *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Akad *ijarah* ada dua macam, yaitu *ijarah* dengan sewa barang dan dengan sewa jasa atau upah⁴.

Fiqh muamalah merupakan sebuah hubungan manusia dalam interaksi sosial sesuai syariat, karena manusia merupakan makhluk sosial yang tidak dapat hidup berdiri sendiri. Dalam hubungan dengan manusia lainnya, manusia dibatasi oleh syariat tersebut, yang terdiri dari hak dan kewajiban. Ruang lingkup fiqh muamalah meliputi seluruh kegiatan muamalah manusia yang berupa perintah maupun larangan dalam bermuamalah, berdasarkan hukum – hukum Islam seperti wajib, sunnah, halal, haram, makruh, dan mubah. Fiqh muamalah memiliki beberapa akad yang nantinya dijadikan sebagai penetapan ijab qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.⁵ Oleh karena itu kerjasama antara satu pihak dengan pihak lainnya sangat diperlukan untuk memenuhi kebutuhan, termasuk dalam hal perekonomian. Peran manusia sangat diperlukan sekali dalam hal ini. Kerjasama yang dilakukan akan memberikan dampak positif bagi manusia satu dengan yang lainnya dengan mengadakan transaksi dan perjanjian yang nantinya memberikan keuntungan kepada kedua belah pihak.

⁴ Fanja Saputri, "Hukum Sewa Menyewa Tanah Bengkulu Ditinjau Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Purwodadi Kecamatan Kotagajah)", Skripsi IAIN METRO

⁵ Eko Supriyanto, *Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2005), hlm. 77

Maka dari itu, sebaiknya diperlukan bermuamalah yang baik dan benar yang sesuai dengan syariat yang telah ditentukan oleh Al – Qur'an dan Al – Hadist.

Pada kegiatan *muamalah* Allah SWT melarang manusia merugikan orang lain dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan sebanyak – banyaknya. Selain itu, manusia juga dilarang memakan harta yang diperoleh dengan cara yang bathil (tidak sah). Kegiatan sewa menyewa dalam rangka mencari keuntungan seharusnya dilakukan dengan cara yang diperbolehkan oleh syariat Islam sehingga tidak hanya mendapat keuntungan namun juga mendapatkan keberkahan.⁶ Salah satu contohnya adalah kegiatan sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lotre.

Dalam hukum Islam lotre atau undian merupakan upaya memilih sebagai pilihan atau alternatif dari keseluruhan pilihan yang tersedia dengan cara sedemikian rupa sehingga setiap pilihan yang tersedia itu memiliki kemungkinan yang sama besarnya untuk terpilih. Lotre atau undian merupakan upaya yang dinilai mampu menjauhkan unsur keberpihakan dalam memilih dan bisa dilakukan untuk maksud yang jauh dari perjudian.⁷

Di Desa Sukowiyono Kecamatan Padas Kabupaten Ngawi tanah kas desa dikelola dengan sistem lotre, dimana sisa tanah kas desa akan disewakan kepada masyarakat asli Desa Sukowiyono. Hal tersebut dilakukan supaya masyarakat Desa Sukowiyono ikut merasakan hasil dari tanah kas desa tersebut. Tidak hanya itu saja, uang dari hasil sewa tersebut nantinya akan masuk ke rekening desa yang nantinya digunakan untuk pembangunan desa.

⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2012), hlm. 2

⁷ Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), hlm. 267

Dari uraian latar belakang yang telah dipaparkan, peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang *Penyewaan Tanah Kas Desa Dengan Sistem Lotre Ditinjau Dari Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa Dan Fiqh Muamalah.*

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas yang telah diuraikan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana penyewaan tanah kas desa dengan sistem lotre di Desa Sukowiyono Kecamatan Padas Kabupaten Ngawi ?
2. Bagaimana penyewaan tanah kas desa dengan system lotre di Desa Sukowiyono Kecamatan Padas Kabupaten Ngawi ditinjau dari Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa ?
3. Bagaimana pandangan fiqh muamalah terhadap penyewaan tanah kas desa dengan sistem lotre di Desa Sukowiyono Kecamatan Padas Kabupaten Ngawi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui penyewaan tanah kas desa dengan sistem lotre di Desa Sukowiyono Kecamatan Padas Kabupaten Ngawi.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penyewaan tanah kas desa dengan sistem lotre di Desa Sukowiyono Kecamatan Padas Kabupaten Ngawi menurut Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang desa.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis pandangan fiqh muamalah terhadap penyewaan tanah kas desa dengan sistem lotre di Desa Sukowiyono Kecamatan Padas Kabupaten Ngawi.

D. Manfaat Penelitian

Dalam suatu penelitian terdapat manfaat yang diharapkan dapat dicapai. Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat teoritis

1. Menambah khazanah keilmuan mengenai penggarapan tanah kas desa dengan sistem lotre ditinjau dari undang – undang dan fiqh muamalah, bahwa peran fiqh muamalah pada kegiatan ini sangat diperlukan.
2. Diharapkan menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya yang memiliki kesamaan focus penelitian.

b. Manfaat praktis

1. Dapat dijadikan panduan bagi siapa saja yang ingin mengetahui bagaimana penggarapan tanah kas desa dengan sistem lotre ditinjau dari undang – undang dan fiqh muamalah.
2. Dapat dijadikan panduan dan solusi alternatif untuk pembangunan dan perkembangan desa setempat dalam penggarapan tanah kas desa yang selama ini menjadi sumber asset dari desa tersebut.

E. Penegasan Istilah

a. Penyewaan

Penyewaan adalah sebuah persetujuan di mana sebuah pembayaran dilakukan atas penggunaan suatu barang atau properti secara sementara oleh orang lain.

b. Tanah Kas Desa

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, tanah kas desa merupakan bagian dari kekayaan asli desa yang merupakan salah satu jenis aset desa.

c. Lotre

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) lotre adalah mendapat uang (barang dan sebagainya) dari undian. Arti lainnya lotre adalah mendapat untung besar.

d. Undang – Undang Desa

Undang – undang Desa adalah seperangkat aturan mengenai penyelenggaraan pemerintah desa dengan pertimbangan telah berkembang dalam berbagai bentuk sehingga perlu dilindungi dan diberdayakan agar menjadi kuat, maju, mandiri, dan demokratis sehingga dapat menciptakan landasan yang kuat dalam melaksanakan pemerintahan dan pembangunan menuju masyarakat adil, makmur, dan sejahtera.⁸

e. Fiqih Muamalah

⁸ Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, diakses melalui <http://lkbh.uny.ac.id> pada 02/07/2021

Fiqh muamalah adalah hukum – hukum Syariah yang mengatur hubungan antar manusia dalam perkara harta.⁹

F. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pemahaman terhadap penelitian dan penulisan skripsi nanti, penulis membagi menjadi 6 bab, dan dalam setiap bab dirinci lagi menjadi beberapa sub bab, adapun sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, dalam bab ini dijelaskan mengenai keterangan umum dan gambaran tentang isi skripsi yang terdiri dari:

1. Latar Belakang
2. Rumusan Masalah
3. Tujuan Penelitian
4. Manfaat Penelitian
5. Penegasan Istilah
6. Sistematika Pembahasan

BAB II KAJIAN PUSTAKA, dalam bab ini merupakan uraian secara rinci, mengenai kajian pustaka yang terdiri dari:

1. Tanah Kas Desa
2. Sewa Menyewa Tanah Kas Desa dalam Undang – Undang Desa
3. Sewa Menyewa Tanah Kas Desa dalam Fiqh Muamalah

⁹ Muhammad Ustman Syabir, *Al – Muamalah Al – Maliyah Al – Muasirah*, (Oman: Darul Nafis 2007), Cet. 6, hlm. 12

BAB III METODE PENELITIAN, dalam bab ini mengenai metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yang terdiri dari:

1. Jenis Penelitian
2. Lokasi Penelitian
3. Kehadiran Peneliti
4. Sumber Data
5. Teknik Pengumpulan Data
6. Teknik Analisis Data
7. Pengecekan Keabsahan Temuan
8. Tahap – Tahap Penelitian

Dalam bab ini khusus pada metodologi yang nantinya digunakan pada peneliti agar penelitiannya berjalan dengan terstruktur dan baik.

BAB IV HASIL PENELITIAN, dalam bab ini merupakan penyajian dan analisis data mengenai deskripsi Penggarapan Tanah Kas Dengan Sistem Lotre Ditinjau Dari Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa Dan Fiqh Muamalah (Studi Desa Suwkiyono Kecamatan Padas Kabupaten Ngawi) yang terdiri dari:

1. Paparan Data
2. Temuan Penelitian

BAB V PEMBAHASAN, dalam bab ini adalah jawaban dari rumusan masalah yang terdiri dari:

1. Penyewaan tanah kas desa dengan sistem lotre di Desa Sukowiyono Kecamatan Padas Kabupaten Ngawi.

2. Penyewaan tanah kas desa dengan sistem lotre di Desa Sukowiyono Kecamatan Padas Kabupaten Ngawi menurut Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang desa.
3. Pandangan fiqh muamalah terhadap penyewaan tanah kas desa dengan sistem lotre di Desa Sukowiyono Kecamatan Padas Kabupaten Ngawi.

BAB VI PENUTUP, dalam bab ini adalah merupakan suatu kesimpulan dari semua pembahasan pada bab – bab sebelumnya, serta saran dan kritik membangun yang diharapkan penulis juga bermanfaat bagi wawasan dan ilmu pengetahuan yang terdiri dari:

1. Kesimpulan
2. Saran