



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Penyelenggaraan sistem pemerintahan telah berjalan dinamis dari waktu ke waktu. Ini ditandai dengan berbagai pola yang dipakai dalam mendukung sistem pemerintahan tersebut. Sistem pemerintahan yang diterapkan dapat mempengaruhi pola kegiatan dalam bernegara. Pola kegiatan bernegara tersebut harus perlu diupayakan guna menjadikan sistem pemerintahannya dengan tepat dan terarah. Salah satu pola atau sistem yang diupayakan pemerintah yaitu otonomi daerah. Sebagaimana diketahui otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.<sup>1</sup>

Di satu sisi, otonomi daerah mempunyai relevansi dengan kebijakan daerah termasuk juga dengan kebijakan desa. Berkaitan dengan hal tersebut

---

<sup>1</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Pasal 1 Ayat 5 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Pasal 1.a Tahun 1979, tentang Pemerintahan Desa. Desa adalah suatu wilayah yang ditempati oleh jumlah penduduk sebagai kesatuan masyarakat termasuk didalamnya kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai organisasi pemerintahan terendah langsung di bawah camat dan berhak menyelenggarakan rumah tangganya sendiri dalam ikatan Negara Kesatuan RI.<sup>2</sup>

Lebih lanjut, hal tersebut juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 22 Pasal 101 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah. Desa memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakatnya. Dalam melaksanakan tugasnya, kepala desa mempunyai wewenang, dan bertanggung jawab kepada badan perwakilan desa untuk menyampaikan laporan pelaksanaan tersebut kepada bupati.

Tanah desa adalah suatu lahan yang dimiliki oleh desa yang terdiri dari tanah ganjaran atau bengkok dan tanah kas desa yang dikelola untuk menunjang kelancaran penyelenggaraan pemerintahan desa<sup>3</sup>. Secara tradisi, tanah bengkok dibagi dan dikelola untuk kesejahteraan perangkat desa dengan luas tanah sesuai dengan jabatannya sebagai contoh di desa Jatirejo untuk kepala desa mendapatkan tanah bengkok seluas 5,060 Ha, untuk sekretaris desa mendapat 2,451 Ha.

Sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 45 Tahun 2007 tentang Persyaratan dan Tata Cara Pengangkatan Sekretaris Desa

---

<sup>2</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Pasal 1.a Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa.

<sup>3</sup>Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 2 Pasal 1 Tahun 2003 tentang Pengelolaan Tanah Desa.

Menjadi Pegawai Negeri Sipil. Hak pengelolaan lahan yang selama ini untuk sekretaris desa dialihkan untuk kesejahteraan masyarakat melalui sistem penyewaan. Selain itu, sesuai dengan Perda Kabupaten Jombang Nomor 2 Pasal 4 Ayat 1 Tahun 2008, tentang Pengelolaan Tanah Desa. Dapat dilakukan dengan cara disewakan.

Melihat penduduk desa Jatirejo mayoritas bermata pencaharian petani dan buruh tani, sebagian ada yang berdagang, wirausaha atau bekerja sebagai karyawan pabrik, ada juga yang bekerja di instansi-instansi pemerintah dan militer. Kepala desa mempunyai inisiatif untuk menuangkan penyewaan tanah kas desa dalam bentuk sistem undian. Mekanisme penyewaan tanah desa itu dilakukan di kantor desa yang boleh diikuti oleh semua warga desa, dengan persyaratan, warga Desa Jatirejo, warga yang sudah pernah dapat giliran menyewa tanah desa tidak boleh mengikuti lagi, dan harga penawaran dasar yang ditentukan oleh rapat keputusan bersama antara perangkat desa, warga, dan BPD serta tokoh masyarakat dan untuk memberi kesempatan pada semua lapisan masyarakat desa agar bisa mengikuti undian dan menghindari monopoli warga kaya.

Oleh karena itu dalam penelitian ini ingin mengetahui kemaslahatan serta kemadharatan dari sistem undian tersebut, karena dalam aktifitas masyarakat khususnya dalam bidang muamalah juga perlu pedoman-pedoman dasar syari'ah. Dari latar belakang diatas penulis tertarik untuk mengkaji tentang: “ PENYEWAAN TANAH KAS DESA PERSPEKTIF FIQH

MUAMALAH. (Studi Kasus di Desa Jatirejo Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang)’’.

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kewenangan kepala desa dalam penyewaan tanah kas desa di Desa Jatirejo Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang?
2. Bagaimana sistem penyewaan tanah kas desa di Desa Jatirejo Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang?
3. Bagaimana praktek penyewaan tanah kas desa di Desa Jatirejo Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang perspektif fiqh muamalah?

### **C. Batasan Masalah**

Penelitian ini hanya fokus kepada permasalahan tanah kas desa dengan menggunakan sistem undian yang ditinjau dari perspektif fiqh muamalah kontemporer.

### **D. Tujuan Penelitian**

Dalam setiap aktifitas selalu ada tujuan sebagai penentu arah untuk mencapai apa yang telah direncanakan dan ditetapkan. Adapun tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kewenangan kepala desa dalam penyewaan tanah kas desa di Desa Jatirejo Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang.
2. Untuk mengetahui sistem penerapan yang terjadi pada penyewaan tanah kas desa di Desa Jatirejo Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang.
3. Untuk mengetahui praktek penyewaan tanah kas desa di Desa Jatirejo Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang perspektif fiqh muamalah.

## E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari hasil penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
  - a. Dapat menambah khazanah pengetahuan dalam fiqh muamalah khususnya dalam praktek penyewaan tanah kas desa.
  - b. Dapat menambah khazanah pengetahuan bermuamalah khususnya dalam "*hablum minan nâs*".
2. Manfaat Praktis
  - a. Hasil penelitian ini bermanfaat untuk memberikan rujukan bagi peneliti selanjutnya khususnya dalam bidang fiqh muamalah dan hukum Islam.
  - b. Hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan untuk memberikan sumbangan pemahaman dan gambaran tentang fiqh muamalah, kepada pemerintahan desa serta pada masyarakat umum dan semua pihak yang berkepentingan pada khususnya.

## F. Penelitian Terdahulu

1. Penelitian terdahulu mengenai sewa-menyewa

No	Nama	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Uthi' Chafidzah Nafsika (2010). <sup>4</sup>	Tinjauan Hukum Agraria Nasional Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Tanah kas di Desa Sribit	Penelitian yang dilakukan oleh , Uthi' Chafidzah Nafsika yakni mengetahui tinjauan hukum agraria nasional terhadap	Meneliti tentang Sewa-Menyewa tanah desa.	Dalam penelitan ini lebih menekankan pada perspektif fiqh muamalahnya. Dan juga mengintegrasikan antara

<sup>4</sup>Uthi' Chafidzah Nafsika, *Tinjauan Hukum Agraria Nasional Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Tanah kas di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten*, Skripsi (Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2010).

		Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten.	perjanjian dalam sewa-menyewa tanah kas.		kewenangan kepala desa dalam penyewaan tanah desa.
2.	Idam Adit Nuraga (2009). <sup>5</sup>	Pelaksanaan perjanjian sewa tanah kas desa di Desa Kenaiban Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten	Bahwa masalah pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa ini sangat penting karena dengan adanya pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa diharapkan dapat meningkatkan taraf hidup petani.	Meneliti tentang sewa-menyewa tanah kas desa.	Dalam penelitian ini membahas sistem yang terjadi didalam penyewaan tanah desa.

<sup>5</sup>Idam Adit Nuraga. *Pelaksanaan perjanjian sewa tanah kas desa di Desa Kenaiban Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten* Skripsi (Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2009).

3.	Zumrotunnisayak (2010). <sup>6</sup>	Tinjauan Hukum Islam terhadap praktek sewa-menyewa tanah bengkok di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang	Penelitian yang telah dilakukan oleh Zumrotunnisayak bertentangan dengan prinsip keadilan dalam Islam karena penyewa telah membayar uang lunas tapi tidak bisa memanfaatkan tanah itu dan tidak mendapat ganti rugi, ini termasuk kategori memakan harta orang lain secara bathil. Adat tersebut termasuk adat ('urf) yang fasid karena bertentangan dengan prinsip Islam dan terdapat kemadharatan.	Meneliti tentang sewa-menyewa tanah kas desa.	Dalam penelitian ini mendeskripsikan bagaimana kewenangan-kewenangan kepala desa dalam penyewaan tanah kas desa serta ingin mengetahui sistem-sistem penyewaan tanah desa yang terjadi menurut fiqh muamalah.
----	--------------------------------------	--	--	---	---

Dari tabel di atas maka dapat dilihat persamaan dan perbedaan penelitian sekarang dan penelitian yang terdahulu. Adapun persamaan adalah terletak pada obyek yang diteliti yaitu sama-sama mengkaji masalah sewa-menyewa. Sedangkan yang membedakan antara penelitian sekarang dengan

<sup>6</sup>Zumrotunnisayak. *Tinjauan Hukum Islam terhadap praktek sewa-menyewa tanah bengkok di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang*, Skripsi (Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta 2010).

penelitian terdahulu adalah dari segi judul penelitian, perspektif hukum, lokasi penelitian atau studi kasusnya. Dalam penelitiannya Uthi' Chafidzah Nafsika membahas tentang tinjauan Hukum Agraria Nasional terhadap perjanjian dalam sewa-menyewa tanah kas.

Idam Adit Nuraga dalam penelitiannya ingin mengetahui masalah pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa, ini sangat penting karena dengan adanya pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa diharapkan dapat meningkatkan taraf hidup petani.

Zumrotunnisyak dalam penelitiannya hanya ingin mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap praktek sewa-menyewa tanah bengkok di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang, penelitian yang telah dilakukan oleh Zumrotunnisyak bertentangan dengan prinsip keadilan dalam Islam karena penyewa telah membayar uang lunas tapi tidak bisa memanfaatkan tanah itu dan tidak mendapat ganti rugi, ini termasuk kategori memakan harta orang lain secara bathil. Adat tersebut termasuk adat (*'urf*) yang fasid karena bertentangan dengan prinsip Islam dan terdapat kemadharatan. Sedangkan penelitian ini "PENYEWAAN TANAH KAS DESA PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH. (Studi Kasus di Desa Jatirejo Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang)". Ingin mengetahui kewenangan kepala desa dalam penyewaan tanah desa serta mengetahui sistem penerapan dan manfaat yang terjadi pada sewa-menyewa tanah desa.



## G. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan dalam penelitian ini terdiri dari V BAB yang terdiri dari beberapa pokok bahasan dan sub pokok bahasan yang berkaitan dengan permasalahan yang peneliti ambil. Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini sebagai berikut :

Pembukaan pada BAB I ini berisi tentang masalah-masalah yang merupakan dasar dari pola penelitian skripsi ini yakni antara lain latar belakang masalah, diperlukan untuk menjelaskan asal mula timbulnya judul penelitian atau judul skripsi. Setelah itu disusul dengan rumusan masalah. Dengan adanya rumusan masalah inilah skripsi menjadi lebih jelas untuk dibaca. Tujuan dan kegunaan penelitian dimaksudkan supaya jelas apa saja yang dituju dalam penelitian ini dan apa saja kegunaan penelitian tersebut.

Dalam BAB II membahas landasan teori yang berhubungan dengan judul penelitian yaitu tentang : PENYEWAAN TANAH KAS DESA PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH. (Studi Kasus di Desa Jatirejo Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang). Membahas kewenangan kepala desa menurut Undang-Undang, membahas kewenangan kepala desa dalam penyewaan tanah desa, serta membahas mekanisme yang terjadi dalam penyewaan sesuai dengan fiqh muamalah yang membahas tata cara sewa-menyewakannya.

Pada BAB III membahas metode penelitian yang merupakan bagaian inti dari sebuah skripsi ini. Penelitian diawali dari pencarian permasalahan yang nantinya akan diangkat sebagai judul penelitian. Sebagai peneliti harus objektif terhadap suatu permasalahan yang akan diangkat sebagai penelitian.

Berhasil atau tidaknya sebuah penelitian tergantung pada peneliti dalam menentukan sebuah metode penelitiannya.

Dalam BAB IV ini akan dibahas paparan dan analisis data untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan yaitu:

1. Bagaimana kewenangan kepala desa dalam penyewaan tanah kas desa di Desa Jatirejo Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang?
2. Bagaimana sistem penyewaan tanah kas desa di Desa Jatirejo Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang?
3. Bagaimana praktek penyewaan tanah kas desa di Desa Jatirejo Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang Perspektif Fiqh Muamalah?

Pada BAB V merupakan bab terakhir dalam penelitian ini, yang berisi tentang kesimpulan hasil penelitian ini secara keseluruhan. Sehingga dari kesimpulan ini dapat menjelaskan secara rinci dalam memahami hasil dari sebuah penelitian. Sehingga orang lain yang membacanya dapat memahami terhadap hasil penelitian yang telah dilakukan.