

**TRANSPARANSI PENGELOLAAN TANAH KAS DESA DI DESA DOKO
KECAMATAN NGASEM KABUPATEN KEDIRI**

SKRIPSI

Oleh :

Achmad Sulton Zainul Firdaus

NIM 15230030



PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA (SIYASAH)

FAKULTAS SYARI'AH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2022

**TRANSPARANSI PENGELOLAAN TANAH KAS DESA DI DESA DOKO
KECAMATAN NGASEM KABUPATEN KEDIRI**

SKRIPSI

Oleh :

Achmad Sulton Zainul Firdaus

NIM 15230030



PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA (SIYASAH)

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2022



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/III/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/III/2011 (Hukum Bisnis Syariah)
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa dan tanggungjawaban terhadap pengembangan keilmuan,
penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

TRANSPARANSI PENGELOLAAN TANAH KAS DESA DI DESA DOKO

KECAMATAN NGASEM KABUPATEN KEDIRI

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika kemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya ilmiah orang lain, maka skripsi sebagai syarat mendapatkan gelar sarjana hukum dinyatakan batal.

Malang, 25 Juni 2022

Yang menyatakan



Achmad Sulton Zainul Firdaus

15230030



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/SK/BAN-PT/Ak-XVI/SN/II/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/III/2011 (Hukum Bisnis Syariah)
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Achmad Sulton Zainul Firdaus
NIM 15230030 Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syari'ah Universitas
Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul ;

TRANSPARANSI PENGELOLAAN TANAH KAS DESA DI DESA DOKO

KECAMATAN NGASEM KABUPATEN KEDIRI

maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat
ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,

Malang, 25 Juni 2022

Ketua Program Studi

Dosen Pembimbing

Musleh Harry, S.H., M.Hum
NIP 19680710 1999031002

Musleh Harry, S.H., M.Hum
NIP 19680710 1999031002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/II/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/II/2011 (Hukum Bisnis Syariah)
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi Saudara Achmad Sulton Zainul Firdaus, NIM15230030,
Mahasiswa Program Studi Hukum Tata Negara (Siyasah) Fakultas Syariah Universitas
Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan Judul :

TRANSPARANSI PENGELOLAAN TANAH KAS DESA DI DESA DOKO
KECAMATAN NGASEM KABUPATEN KEDIRI

Telah dinyatakan **Lulus** dengan nilai 84 (Delapan Puluh Empat)

Dengan Penguji

1. Abdul Kadir S.HI., M.H.
NIP 1982071120180212168


Ketua

2. Musleh Harry, S.H., M.Hum
NIP 19680710 1999031002


Sekretaris

3. Dr. M. Aunul Hakim, M.H.
NIP 196509192000031001


Penguji Utama



Malang, 24 Juni 2022, Dekan


Dr. Sudirman, M.A.
NIP 197708222005011003

MOTTO

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

**Bertolong menolonglah kamu atas kebaikan dan ketakwaan, dan jangan
tolong-menolong atas dosa dan kehinaan**

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, segala puji syukur atas kehadiran Allah karena atas izinNya telah memberikan rahmat, hidayah, serta karunia yang tiada henti. Sehingga penulis diberikan kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan skripsi yang berjudul “Keterbukaan Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri”.

Shalawat serta salam semoga tetap kita curahkan pada junjungan kita Nabi pembawa rahmat bagi semuanya yakni Sayyidina Muhammad SAW yang telah mengantarkan kita dari kesesatan dan kobodohan jahiliyah menuju pada agama yang penuh barokah serta manfaat, dan semoga kita mendapatkan syafaatnya besok di hari akhir pembalasan. Dengan segala daya dan upaya yang peneliti lakukan berupa bantuan bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka penulis hanya mampu memberikan balasan ucapan terimakasih yang tanpa batas Kepada :

1. Orang Tua penulis yakni Bapak Nurhadi dan Ibu Iza Musriatul Fauziah yang setiap waktu selalu memberikan doa dan dukunganya bagi penulis. Terimakasih.
2. Bapak Prof. Dr. M. Zainuddin, M.A., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang,
3. Bapak Dr. Sudirman, M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

4. Bapak Musleh Harry, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing yang senantiasa membimbing skripsi penulis sampai dengan akhir. Melalui bimbingan dan saran beliau, penulis banyak mendapatkan ilmu. Terimakasih.
5. Bapak Izzudin, M.HI., selaku Dosen Wali pertama yang banyak memberikan masukan, serta bimbingan di dalam kampus maupun kegiatan sehari-hari di luar kampus. Dengan adanya beliau lah, penulis mampu mendapatkan jalan yang baik selama Pendidikan di Kota Malang ini. Terimakasih.
6. Bapak Ahmad Wahidi, M.Hi, selaku dosen wali pengganti yang telah memberikan bimbingan awal penuisan skripsi ini. Terimakasih.
7. Teman-teman Program Studi Hukum Tata Negara yang telah memerikan dukungan dan infrormasi selama menempuh pendidikan sarjana S1 di kampus. Terimakasih.
8. Teman-teman Pondok Pesantren Sabilurroyad yang senantiasa menerima keluhan kesah dan berbagi pengalam kehidupan . Terimakasih.
9. Teman-teman Jamaah punokawan yang selalu ceria menghibur di kala susah maupun senang. Terimakasih.
10. Teman-teman Weru Jaya Nasional yang selalu mensupport dan memberikan fasilitas dalam proses penyusunan skripsi ini.

Dengan terselesaikanya laporan skripsi ini, diharapkan ilmu yang telah kami peroleh selama perkuliahan dapat memberikan manfaat amal kebaikan bagi sesama manusia. Sebagai seorang makhluk penulis pun tidak luput dari

kekhilafan dan kesalahan. Oleh karena itu penulisa sangat mengharapkan segala mohon maaf serta masukan dan saran dari semua pihak sebagai upaya perbaikan di waktu yang akan datang.

Malang, 25 Juni 2022

Penulis

Achmad Sulton Zainul Firdaus
NIM 15230030

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Penelitian Terdahulu.....	13
B. Tinjauan Umum Tentang Aset Desa	20
C. Tinjauan Umum Tentang Tanah Kas Desa.....	23
D. Teori Efektivitas Hukum	38
E. Definisi operasional.....	41
BAB III :Metode Penelitian.....	42
A. Jenis Penelitian.....	43
B. Pendekatan Penelitian.....	44
C. Lokasi Penelitian	45

D. Subjek dan Objek Penelitian.....	46
E. Jenis dan Sumber Data	47
F. Metode Pengumpulan Data.....	48
G. Metode Pengolahan Data.....	50
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	51
A. Profil Desa	51
1. Keadaan Geografis Desa Doko	51
2. Keadaan Penduduk	54
3. Pendidikan.....	56
4. Organisasi Desa.....	58
B. Hasil dan Analisis	63
1. Transparansi Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri	63
2. Implikasi Pengelolaan Tanah Kas Desa Terhadap Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Asset Desa	67
BAB V : PENUTUP	79
A. Kesimpulan	79
B. Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA.....	82
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	87
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	89

ABSTRAK

Achmad Sulton Z.F. 2022. *Transparansi Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri*. Skripsi. Program Studi Hukum Tata Negara, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing Skripsi : Musleh Harry, S.H., M.Hum.

Banyak sekali pengelolaan tanah kas desa yang dilakukan di desa merupakan hak prerogatif dari perangkat desa sendiri dan orang terdekat yang mempunyai kedudukan pangkat di desa. Sehingga dalam pengelolaan tanah kas desa tersebut masih belum memiliki prosedur yang transparansi. Sebagai masyarakat umum masih belum mampu memanfaatkan dan merasakan pengelolaan tanah kas desa tersebut untuk dijadikan sebagai sumber penghasilan bagi keluarganya. Dalam hal ini peneliti menggali bagaimana transparansi pengelolaan tanah kas desa yang dikelola di desa doko kecamatan ngasem kabupaten Kediri. Untuk menjawab permasalahan tersebut, maka peneliti akan mengkaji pokok permasalahan melalui pendekatan empiris, yaitu menganalisis secara langsung di lapangan dan akan dipadukan dengan Undang-undang Kementerian Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. Dalam hal ini peneliti memfokuskan pada transparansi pengelolaan tanah kas desa dengan mewawancarai langsung terhadap subjek pelaku pengelolaan tanah kas desa yang terdiri dari: Kepala desa, Sekretaris desa, dan para masyarakat sebagai pengelola tanah kas desa. Hasil penelitian tersebut bertujuan untuk memberikan informasi terkait transparansi pengelolaan tanah kas desa yang dilakukan di desa doko kecamatan ngasem kabupaten Kediri. Pengelolaan tanah kas desa tersebut akan dirombak dan direset ulang setiap satu tahun sekali yang dilaksanakan Ketika menjelang penutupan buku akhir tahun. Sehingga bagi masyarakat umum yang ingin mengelola tanah kas desa tersebut hendaknya ikut andil dalam rapat tahunan tentang pengelola tanah kas desa. Dalam hal ini pengelola juga diharuskan membayar uang sewa tanah kas desa sebagai pendapatan dari desa tersebut.

Kata kunci : Transparansi, pengelolaan, tanah kas desa,

ABSTRACT

Achmad Sulton Z.F. 2022. Transparency of Village Treasury Land Management in Doko Village, Ngasem District, Kediri Regency. Thesis. State Administrative Law Study Program, Faculty of Sharia, State Islamic University Maulana Malik Ibrahim Malang. Thesis Supervisor : Musleh Harry, S.H., M.Hum.

Lots of village treasury land management carried out in the village is a prerogative right of the senior village apparatus and the closest people who have rank positions in the village. So that the village treasury land management still does not have a transparent procedure. As the general public, they are still not able to use and feel the management of the village treasury land to be used as a source of income for their families. In this case, the researcher explores how the transparency of the land management of the village treasury is managed in the Doko village, Ngasem sub-district, Kediri district. To answer these problems, the researchers will examine the subject matter through an empirical approach, namely analyzing directly in the field and will be combined with the Law of the Ministry of Home Affairs Number 1 of 2016 concerning Village Asset Management. In this case the researcher focuses on the transparency of village treasury land management by interviewing directly the subject of village treasury land management actors consisting of: the village head, village secretary, and the community as village treasury land managers. The results of this study aim to provide information related to the transparency of village treasury land management carried out in Doko Village, Ngasem District, Kediri Regency. The management of the village treasury land will be revamped and reset once a year which is carried out when approaching the closing of the year-end book. So for the general public who want to manage the village treasury land, they should take part in the annual meeting on village treasury land management. In this case the manager is also required to pay the village treasury land rent as income from the village.

Keywords: Transparency, management, village treasury land,

نبذة مختصرة

أحمد سلطان ز. ٢٠٢٢. شفافية إدارة خزينة القرية للأراضي في قرية دوكو ، مقاطعة نغاسيم ، كيديري ريجنسي .
فرضية. برنامج دراسة القانون الإداري للدولة ، كلية الشريعة ، جامعة الدولة الإسلامية مولانا مالك إبراهيم
مالانج. مشرف الرسالة: مصلح هاري ، محمد حمود ، مصلح هاري.

إن الكثير من عمليات إدارة أراضي خزينة القرية التي تتم في القرية هي حق مألوف لجهاز القرية الأقدم وأقرب الناس الذين يشغلون مناصب رتيبة في القرية. بحيث لا تزال إدارة الأراضي خزينة القرية ليس لديها إجراءات شفافة. بصفتهم عامة الناس ، لا يزالون غير قادرين على الاستفادة من إدارة أراضي الخزانة في القرية والشعور بها لاستخدامها كمصدر دخل لعائلاتهم. في هذه الحالة ، يستكشف الباحث كيفية إدارة شفافية إدارة الأراضي خزينة القرية في قرية دوكو ، ناحية نغاسيم الفرعية ، منطقة كيديري. للإجابة على هذه المشكلات ، سيقوم الباحثون بدراسة الموضوع من خلال نهج تجريبي ، أي التحليل المباشر في الميدان وسيتم دمجه مع قانون وزارة الداخلية رقم ١ لعام ٢٠١٦ بشأن إدارة أصول القرية. في هذه الحالة ، يركز الباحث على شفافية إدارة أراضي الخزانة بالقرية من خلال إجراء مقابلات مباشرة مع الجهات الفاعلة في إدارة أراضي الخزانة بالقرية المكونة من: رئيس القرية ، وسكرتير القرية ، والمجتمع كمديري أراضي خزينة القرية. تهدف نتائج هذه الدراسة إلى توفير المعلومات المتعلقة بشفافية إدارة الخزانة في القرية التي أجريت في قرية دوكو ، منطقة نغاسيم ، كيديري ريجنسي. سيتم تجديد إدارة أراضي الخزانة في القرية وإعادة ضبطها مرة واحدة في السنة والتي يتم تنفيذها عند الاقتراب من إقفال كتاب نهاية العام. لذلك بالنسبة لعامة الناس الذين يرغبون في إدارة أراضي خزينة القرية ، يجب عليهم المشاركة في الاجتماع السنوي حول إدارة أراضي الخزانة في القرية. في هذه الحالة ، يُطلب من المدير أيضاً دفع إيجار أرض خزينة القرية كدخل من القرية.

الكلمات المفتاحية: الشفافية ، الإدارة ، خزينة القرية

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sarana kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Hampir setiap aktivitas yang dikerjakan manusia terjadi di atas tanah dan selalu berhubungan dengan tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung. Tanah juga mempunyai arti penting bagi Negara Indonesia. Hal ini dikarenakan Indonesia merupakan negara agraris yang berarti bahwa setiap kegiatan yang dilakukan oleh rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Oleh sebab itu tanah merupakan kebutuhan vital yang dibutuhkan oleh

manusia.¹ Kebutuhan Tanah untuk kelangsungan hidup manusia semakin lama semakin meningkat, sementara ketersediaan tanah justru semakin sedikit dan semakin sempit. Hal ini dikarenakan penggunaan tanah untuk berbagai macam keperluan kebutuhan kehidupan manusia, seperti tempat bermukim, ladang usaha dan industri serta fungsi asal tanah sebagai perhutanan, pertanian, dan perkebunan. Tanah sebagai tempat bermukim dan ladang usaha akan dirasa lebih menguntungkan dan bermanfaat jika dilakukan secara optimal demi memenuhi kebutuhan dan kesejahteraan hidup manusia.

Dengan demikian demi menciptakan terwujudnya transparansi pengelolaan tanah bagi kesejahteraan masyarakat, pada pasal 33 ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa² “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Berdasarkan pasal tersebut jelas menyatakan bahwa seluruh kekayaan yang ada di atas permukaan bumi dan di dalam bumi menjadi hak sepenuhnya dikuasi oleh Negara. Hal ini juga telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA).³

Pasal 2 UUPA menyatakan :

1. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, Bumi, Air dan Ruang Angkas,

¹Mudjiono. *Hubungan tanah dan manusia*, (Liberty : Yogyakarta,1997), hlm 20

²Salinan Lembaran Negara Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesai Tahun1945

³Salinan Lembaran Negara Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria

termasuk dalam kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi yang dikuasi oleh Negara, sebagai Organisasi Kekuasaan seluruh rakyat.

2. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan , persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut,
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa,
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.
4. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan pasal tersebut dapat diketahui bahwasanya bumi, air, dan ruang angkasa beserta yang ada di dalamnya dikuasai Negara. Pemahaman arti kata “dikuasai” disini, bukan berarti dimiliki Negara. Melainkan Negara sebagai organisasi tertinggi yang dimiliki oleh seluruh rakyat Indonesia diberikan wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa serta yang ada di dalamnya guna untuk kemakmuran dan kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi rakyat Indonesia. Negara hanya mengatur, serta dalam pelaksanaannya diatur oleh daerah masing-masing atau berdasarkan hukum adat yang berlaku dengan tetap berpedoman pada peraturan nasional yang telah dibentuk dalam naskah lembaran Negara.⁴

Dalam hal pelaksanaan pemeliharaan tanah, Negara mengatur bahwa setiap subjek hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diharuskan mengerjakan dan mengusahakannya secara sendiri dan aktif. Hal ini diatur dalam pasal 15 Undang-undang Pokok Agraria, yang menentukan bahwa :

“Memelihara tanah termasuk menambah kesuburan serta mencegah kerusakan adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak-pihak yang ekonomi lemah.”

Berdasarkan dalil tersebut, bagi semua pihak baik perorangan ataupun badan hukum yang menguasai hak atas tanah serta menggunakannya, mereka wajib memperhatikan pihak-pihak yang ekonominya lemah, apakah menimbulkan

⁴Salinan Lembaran Negara Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria

kemanfaatan bagi mereka atau tidak serta wajib menjaga kesuburan dan kualitas tanah agar dapat diolah secara efektif dan juga optimal. Dengan demikian peranan sebuah desalah yang dibutuhkan dalam menjaga kesuburan dan kualitas tanah yang ada di Indonesia.

Menurut Undang-undang No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa, desa merupakan kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah tertentu yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat berdasarkan adat istiadat setempat dan diakui oleh negara.⁵ Desa sendiri merupakan salah satu dari Pemerintah Daerah yang berada di tingkat paling bawah dan berkewajiban untuk ikut mendukung meningkatkan pendapatan asli daerah demi kelangsungan desa itu sendiri.

Sebagaian besar desa yang ada di Indonesia sudah mempunyai tanah yang menjadi hak milik desa sebelum menjadi Negara Kesatuan Republik Indonesia sebelum tahun 1945. Di setiap daerah di Indonesia pasti mempunyai tanah ulayat/adat, baik ulayat keluarga, suku ataupun negara.⁶ Sementara itu tanah adat di Pulau Jawa sebenarnya mempunyai berbagai jenis tanah adat, yaitu : *titisoro* untuk orang miskin, *paguron* untuk para guru, *pangonan* untuk gembala ternak, *segkeran* untuk pelestarian tanaman langka, *segehan* untuk tamu dari luar yang datang ke desa, *palungguh/bengkok* untuk penghasilan kepala desa dan pamong desa, tanah kuburan, maupun tanah untuk fasilitas umum.

⁵ Undang-undang No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa

⁶Chomzah, Ali. *Hukum Pertanahan*. (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), hlm 10.

Pemerintah sendiri sangat peduli dengan kedudukan tanah desa di Indonesia dengan memberikan suatu aturan yang mengatur tentang pemanfaatan dan pengelolaan tanah aset desa, yaitu Peraturan Kementerian Dalam Negeri atau yang disingkat menjadi PERMENDAGRI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa. Hal ini dikeluarkan oleh pemerintah untuk menindak lanjuti dan kebijakan dari Pemerintah dalam rangka pengeloan, pemeliharaan serta penggunaan kekayaan desa.

Tanah kas desa adalah barang milik desa yang dikelola dan dikuasai oleh pemeritah desa yang digunakan untuk kepentingan masyarakat desa.⁷ Berdasarkan Pasal 3 PERMENDAGRI Nomor 1 tahun 2016 menjelaskan bahwa pengelolaan kekayaan desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai.

Pengelolaan adalah serangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamatan, pemeliharaan, penghapusan, pemindah tanganan, penatausahaan, penilaian, pembinaan, dan pengawasan.⁸ Pengelolaan kekayaan desa harus berdayaguna dan berhasilguna untuk meningkatkan pendapatan desa.

Tanah kas desa merupakan salah satu kekayaan yang dimiliki desa yang sumber penghasilannya paling besar jika dibanding dengan kekayaan desa lainnya. Oleh karena itu dalam hal pemasukan keuangan desa harus dimanfaatkan dengan

⁷Permendagri, No. 1Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Kekayaan Desa

⁸Ibid.

sebaik-baiknya agar memberikan keuntungan. Sehingga dalam hal pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa dilakukan atas dasar menguntungkan desa.

Di Desa Doko Kabupaten Kediri merupakan desa yang memiliki tanah kas desa yang sangat luas, bahkan keberadaan tanah kas desa yang dimiliki pemerintah desa Doko berada di luar batas desa Doko sendiri. Tanah kas desa tersebut dimanfaatkan serta dikelola secara optimal oleh pemerintah desa. Oleh karena itu Desa Doko mempunyai pendapatan yang besar hanya dari hasil pemanfaatan tanah kas desa ini. Maka dalam hal pengelolaan tanah kas desa secara sewa harus sesuai dengan ketentuan penyewaan, salah satu dasarnya adalah yang dilakukan paling menguntungkan desa. Selain atas dasar sewa, pemanfaatan tanah kas desa juga dapat dilakukan dengan cara kerjasama pemanfaatan. Kerjasama pemanfaatan adalah pendayagunaan kekayaan desa berupa tanah kas desa oleh pihak lain dalam waktu tertentu dan dalam rangka untuk meningkatkan penerimaan sumber pendapatan desa bukan pajak. Pemanfaatan kerjasama ini dilakukan atas dasar pengoptimalisasi daya guna dan hasil guna yang akan berjalan terus-menerus sesuai dengan perjanjian. Berdasarkan ketentuan tersebut pengelolaan tanah kas desa diharapkan dapat menjadi pendapatan desa yang besar dan digunakan untuk kepentingan kesejahteraan masyarakat desa.⁹

Pengelolaan tanah kas desa yang berupa tanah bengkok sebenarnya masih banyak yang terjadi pro dan kontra di masyarakat. Permasalahan yang timbul di

⁹Uji kartolo. *Analisis Pemanfaatan Tanah Kas Desa Pada Desa Sei Sim pang dua Kecamatan Kampar Kiri Hilir Kabupaten Kampar Riau Pekanbaru*. (Jurnal Study : Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru, 2013)

lapangan adalah siapa yang sebenarnya berhak mengelola tanah tersebut. Sebagian masyarakat menginginkan tanah kas desa dikelola dan diperuntukkan untuk kepentingan masyarakat desa.

Pemanfaatan tanah kas desa yang dikelola langsung oleh kepala desa dan aparatur desa sebenarnya memiliki daya nilai tinggi untuk meningkatkan pendapatan di desa itu sendiri jika dilakukan dengan baik dan teratur, serta diperlukan adanya pengawasan dari Pihak Badan Perwakilan Desa (BPD) supaya tidak ada kesalahpahaman dengan pihak-pihak yang menggunakan tanah kas desa. Dampak negatif dari pemanfaatan tersebut yakni apabila kurangnya sosialisasi dengan masyarakat secara langsung maka akan terjadi konflik antara masyarakat dan desa.

Dalam pengelolaan aset desa ini, kepala desa memegang penuh kendali dan kekuasaan pengelolaan. Kepala desa juga dapat menugaskan sebagian kekuasaanya tersebut kepada perangkat desa lainnya. Pengelolaan ini tidak boleh dilakukan dengan sewenang-wenang guna kepentingan pribadi semata. Karena pengelolaan ini dilakukan guna untuk mensejahterakan masyarakat desa dan meningkatkan pendapatan desa sesuai hal yang dijelaskan dalam peraturan pemerintah. Hal ini dilakukan harus sesuai dengan pedoman pengelolaan pada peraturan desa dan peraturan menteri terkait.

Pada masa sekarang ini banyak masyarakat yang enggan dan melupakan tentang tanah kas desa, baik dari sisi pengaturan, pengelolaan maupun kepemilikannya. Padahal tanah kas desa sendiri sangat diperlukan bagi

kelangsungan kesejahteraan masyarakat secara bersama dan bukan untuk golongan tertentu maupun pribadi saja. Pada umumnya masih banyak yang belum memperoleh izin dan status pemanfaatannya belum jelas, apakah sewa-menyewa, pinjam pakai, bangun serah guna atau serah guna bangun. Pihak-pihak yang menyewa pun juga belum jelas, apakah pihak-pihak tersebut diperbolehkan untuk menyewa tanah kas desa atautakah tidak. Pihak-pihak yang mengelola tanah kas memperjualbelikan atau mengelola untuk kepentingan pribadi, sehingga menjadi konflik di masyarakat. Oleh karena itu berdasarkan uraian di atas, penulis melakukan penelitian dalam tugas akhir dengan judul :

**“TRANSPARANSI PENGELOLAAN TANAH KAS DESA DI DESA
DOKO KECAMATAN NGASEM KABUPATEN KEDIRI.”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah keterbukaan pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri?
2. Bagaimana implikasi pengelolaan Tanah Kas Desa terhadap Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa?

C. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui dan mengkaji sejauhmana keterbukaan pengelolaan tanah kas desa di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri.
2. Untuk memahami dan mengetahui implikasi pengelolaan Tanah Kas Desa terhadap Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang ingin dicapai penulis, maka manfaat dari penelitian ini adalah.

1. Manfaat Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pengetahuan bagi Jurusan Hukum Tata Negara dalam menambah kajian perbandingan bagi yang menggunakannya.

2. Manfaat Secara Praktis

2.1. Bagi Penulis

Manfaat penelitian bagi penulis adalah agar dapat mengetahui seberapa efektifnya pengelolaan tanah kas di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri.

2.2. Bagi Akademisi

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai sarana untuk menambah pengetahuan, serta sumbangan kontribusi dalam penelitian hukum yang membahas tentang tanah kas desa.

2.3. Bagi Masyarakat

Dengan adanya penelitian ini, penulis mengharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan informasi mengenai permasalahan dan juga masukan bagi pemerintah desa dan bagi pemerintah pada umumnya tentang pengelolaan Tanah Kas Desa secara efektif dan bermanfaat bagi desa.

E. Sistematika Penulisan

Agar pembahasan dalam penelitian ini lebih terstruktur serta lebih mudah dipahami oleh para pembaca, maka peneliti menyusun sistematika penelitian yang mana hal ini dilakukan untuk dapat mempermudah bagi para pembaca memperoleh gambaran lebih jelas dan mudah dipahami. Sistematika penulisan skripsi ini terdistribusi dalam 5 (lima) bab yang mana setiap bab terdiri dari beberapa topik pembahasan dan sub pokok bahasan yang saling berkaitan dengan permasalahan yang peneliti ambil. Adapun sistematika penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam **BAB I**, peneliti memberikan wawasan umum tentang arah penelitian yang peneliti lakukan. Dengan menguraikan tentang pendahuluan yang dimaksudkan agar pembaca mengerti konteks penelitian yang menjadi dasar penelitian ini. Pendahuluan ini memuat tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, definisi operasional dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam **BAB II** ini, peneliti menjelaskan berbagai macam teori-teori yang mendukung penelitian skripsi ini yang terdiri dari penelitian dahulu, yang dimaksudkan bahwa penelitian skripsi ini ditulis berbeda dengan penelitian-penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya, akan tetapi peneliti tersebut juga mempunyai berbagai macam kesamaan. Selanjutnya

dalam kerangka teori ini juga memuat teori-teori hukum yang mendasari permasalahan-permasalahan yang ada di dalam penelitian skripsi ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada **BAB III** ini menjelaskan tentang cara-cara memperoleh data sebagai bahan penelitain mulai dari jenis penelitian, pendekatan, lokasi dan waktu penelitian berlangsung, teknik pengumpulan data sampai pada cara pengolahan data sehingga dapat diketahui secara persis bagaimana keabsahan dan akuntabilitas penulisan skripsi ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada **BAB IV** ini, diuraikan hasil penelitian dan pembahasan dari pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri.

BAB V PENUTUP

Pada **BAB V** ini memuat kesimpulan tentang hal-hal yang berkaitan dengan hasil pembahasan penelitian skripsi tentang pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri serta adanya saran-saran yang bersifat membangun.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan beberapa penelitian yang pernah dilakukan dari hasil peneltian berupa skripsi mengenai tanah kas desa. Penelitian-penelitian tersebut antara lain, yaitu :

Dalam skripsi Bisyri Hakim¹⁰ yang berjudul “Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Kabupaten Kendal (Studi Kasus Di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal) menerangkan bahwa pengelolaan tanah kas desa

¹⁰Bisyri Hakim, *Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Kabupaten Kendal (Studi Kasus Di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal)*, (Skripsi, Program Sarjana Universitas Negeri Semarang, 2015)

yang dilakukan di Desa Pasigitan mengalami beberapa faktor antara lain faktor intern dan ekstern. Faktor intern yang terjadi dalam pengelolaan tanah kas desa ini adalah harga sewa tanah kas desa yang selalu mengalami *fluktuasi* setiap tahunnya. Hal ini dikarenakan pengaruh cuaca, musim panen, hama pertanian dan harga makanan pokok serta harga umum sewa tanah yang berlaku di desa Pasigitan. Sedangkan untuk faktor ekstern yang terjadi adalah pengelolaan tanah kas desa yang dilakukan di desa Pasigitan yang belum sesuai dengan peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa serta penerapan Undang-undang Nomor 6 tahun 2014 tentang Desa beserta pelaksanaannya yang belum sesuai dijalankan oleh pemerintah. Selain faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa dalam penelitian ini menerangkan bahwa pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan lelang tanah kas desa, pelaksanaan lelang, pemanfaatan kas desa, pelaporan hasil keuangan dan pengawasan.

Dalam skripsi Indah Khoirun Nisa¹¹ yang berjudul “Efektivitas pemanfaatan Tanah bengkok dalam Peningkatan Pendapatan Perangkat Desa Di Kecamatan kasihan Kabupaten bantul (Studi Kasus Perangkat Desa Di Bangunjiwo dan Ngestiharjo) menerangkan bahwa pemanfaatan tanah bengkok berdasarkan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

¹¹Indah KhoirunNisa, *Efetivitaspemanfaatan Tanah bengkok dalam Peningkatan Pendapatan Perangkat Desa Di Kecamatan kasihan Kabupaten bantul (Studi Kasus Perangkat Desa Di Bangunjiwo dan Ngestiharjo)*, (skripsi Program Sarjana Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2016)

yang menyatakan dirubahnya kedudukan hasil tanah kas desa sebagai gaji pokok menjadi gaji tambahan menjadikan pemerintah desa sangat diperhatikan oleh Undang-undang. Dengan adanya gaji tambahan yang diberikan kepada perangkat pemerintah desa ini menjadikan pendapatan mereka menjadi meningkat sehingga kesejahteraan hidup keluarganya terjamin. Berdasarkan penelitian dalam skripsi ini membandingkan antara pendapatan yang dihasilkan dari pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa di desa Bangunjiwo dan Ngestiharjo. Dengan menggunakan analisis kualitatif yang digunakan dalam penelitian ini menghasilkan bahwa satu dari dua desa tersebut masih memiliki tanah kas desa namun tidak banyak berpengaruh terhadap pendapatan desa. Hal ini dikarenakan dalam pengelolaan tanah kas desa tersebut pemerintah tidak menjalankannya dengan serius. Terlihat di Desa Ngestiharjo mempunyai tanah kas desa seluas 40.000 Ha tidak dimanfaatkan untuk pertanian sehingga tidak menghasilkan nilai secara ekonomis yang baik. Berbeda dengan desa Bangun jiwo yang masih menjaga tanah kas desa untuk dimanfaatkan dengan sistem sewa dan bagi hasil. Walaupun demikian pemanfaatan yang dihasilkan masih dirasa kurang mengalami peningkatan pendapat. Karena pengelolaan tanah kas desa kurangefektif dan tidak ada inovasi baru yang kurang digali oleh pemerintah desa menjadikan hasil yang kurang maksimal.

Dalam skripsi Nur Huda Oktaditama¹² yang berjudul “Pengelolaan Tanah Kas Desa Pasca Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2014 Tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa (Studi Di Desa Sariharjo dan Sinduharjo Kecamatan Ngaglik) menerangkan bahwasanya pengelolaan tanah kas desa yang setelah diberlakukannya Undang-undang Nomor 112 Tahun 2014 Tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa di Provinsi Yogyakarta ini dapat dilakukan dalam bentuk digarap sendiri dengan status tanah yang tidak bisa dirubah dan dapat berubah fungsi jika dilakukan untuk pemanfaatan pembangunan bagi kepentingan umum. Terkait proses pembayaran harga sewa tanah kas desa yang telah diatur dalam Undang-undang 112 Tahun 2014 Tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa ini terdapat perubahan, yakni pembayaran dilakukan setiap tahun sekali serta peninjauan sewa-menyewa tanah kas desa yang dilakukan selama empat (4) tahun sekali. Yang paling membedakan antara peraturan Gubernur dengan sebelumnya adalah tanah kas desa yang berasal dari hak anggadhu dan tanah pengganti disertiikan atas nama pemerintah desa dirubah menjadi atas nama tanah kas desa milik kesultanan dan kadipaten Yogyakarta.

No	Nama Penulis	Judul	Issu Hukum	Perbedaan	Persamaan
1.	Bisyri Hakim,	PENGELOL AAN	Penelitian ini membahas	Perbedaan diantara	Dalam penelitian yang

¹²Nur Huda Oktaditama, *Pengelolaan Tanah Kas Desa Pasca Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2014 Tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa (Studi Di Desa Sariharjo dan Sinduharjo Kecamatan Ngaglik)*, (Skripsi, Program Sarjana Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2016)

	NIM 8111411 299, Universit as Negeri Semaran g, 2015	TANAH KAS DESA DI KABUPATE N KENDAL (Studi Kasus di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal)	mengenai pengelolaan tanah kas desa yang melebihi masa tanam sewa selama satu tahun, penyelenggaraan pemerintah desa yang belum memenuhi asas keterbukaan dalam penyelenggaraan pemerintah, sosialisasi mengenai pelaksanaan lelang tanah yang dilakukan oleh perangkat desa terhadap masyarakat yang	penelitian yang peneliti lakukan dengan penelitian terdahulu ini terletak pada maksud dan tujuan diadakan pengelolaan desa ini. Dalam penelitian ini lebih ditujukan untuk mengetahui proses pengelolaan tanah kas desa sedangkan penulis ingin menunjukkan bahwa pengelolaan kas desa dapat	digunakan oleh penulis dan dari penelitian terdahulu, keduanya sama- sama memakai landasan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, dalam penelitian ini juga ditambah dengan PERMENDAG RI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa
--	---	---	--	---	--

			kurang maksimal sehingga mengakibatkan ketidakpastian informasi, kurangnya pengawasan yang dilakukan oleh badan perwakilan desa terhadap kepala desa.	meningkatkan pendapatan sebuah desa	
2.	Nur Huda Oktaditama, NIM 11340136, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel	Pengelolaan Tanah kas Desa Pasca Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2014 Tentang Pemanfaatan Tanah Kas	Pengelolaan tanah kas desa yang dilakukan di daerah istimewa Yogyakarta memiliki peraturan tersendiri dalam peraturanya,	Dalam penelitian terdahulu ini menggunakan landasan Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2014 Tentang	Persamaan yang ditimbulkan dari kedua penelitian ini adalah keduanya sama-sama meneliti terkait pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa

	el Surabaya , 2016	Desa (Study Di Desa Sariharjo dan Sinduharjo Kecamatan Ngaglik)	dalam hal ini mendapatkan hasil bahwa tanah kasdesa yang dikelola di tempat tersebut adalah milik kesultanan atau keraton. Pemerintah desa hanya sebagai melaksanakan tugas pembantuan dalam mengelola tanah kas desa	Pengelolaan asset desa, sedangkan penelitian ini lebih menggunakan peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset desa	
3.	Indah Khoirun Nisa, NIM 2013052 0287,	Efektivitas Pemanfaata n Tanah Bengkak Dalam Peningkatan	penelitian yang dibahas disini lebih bersifat membandingkan antara siapa yang berhak	Dalam penelitian terdahulu ini lebih membahas analisis antara dua desa dalam	Kedua penelitian ini sama-sama membahaas tentang pemanfaatan

	Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, rta,	Pendapatan	mengelola tanah	pengelolaan	tanah kas desa
		Perangkat	kas desa antara	tanah kas	untuk
		Desa di	perorangan	desanya,	meningkatkan
		kecamatan	ataukah boleh	sedangkan	pendapatan desa
		Kasih	diseeakan	penelitian ini	
		Kabupaten	kepada badan	menggunakan	
		Bantul	hukum. Dalam	satu desa yang	
		(Studi Kasus	hal ini yang	dijadikan	
		Perangkat	menjadi badan	sebagai tempat	
		Desa di	hukumnya	penelitian dan	
		Bangunjiwo	adalah Pabrik	lebih membahas	
		dan	Gula yang	secara detail	
		Ngestiharjo)	wilayahnya	pengelola	
			berada di desa	antanah kas desa	
			Bangunjiwo dan	yang dikelola	
			Ngestiharjo.	disana.	

(Tabel 2.1. Penelitian Terdahulu)

B. Tinjauan Umum Tentang Aset Desa

1. Pengertian Aset Desa

Doli D Siregar mengemukakan bahwa aset desa adalah suatu yang mempunyai nilai tukar, modal dan kekayaan. Dalam hal ini, pengertian aset desa sama maknanya dengan konsep kekayaan. Aset desa sama pengertiannya dengan kekayaan desa sebagaimana disebut dalam berbagai

regulasi pemerintah yang mengatur tentang desa, meskipun tidak terbatas pada kekayaan yang bersifat fisik.¹³

Pasal 1 ayat (11) Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa menyebutkan bahwa aset desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa, dibeli ataupun diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa atau perolehan hak lainnya yang sah. Dari beberapa pengertian di atas bahwa aset desa merupakan segala sesuatu yang dimiliki desa, digunakan dan dijaga untuk kepentingan masyarakat secara luas serta demi tercapainya kesejahteraan masyarakat atas dasar tujuan negara Indonesia.

2. Jenis-jenis Aset Desa

Menurut Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri (PERMENDAGRI) Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa menyebutkan bahwa Jenis-jenis aset desa terdiri atas : kekayaan asli desa, kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa, kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis, kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, hasil kerja sama desa dan, kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.

¹³Dewi Risnawati. *Pengelolaan Aset Desa dalam upaya Meningkatkan Kesejahteraan di Desa Krayan bahagia kecamatan long ikis kabupaten Paser*. (Samarinda, ejurnal Ilmu Pemerintahan. Vol 5 No. 1 Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Mulawarman, 2017)

Kekayaan asli desa itu sendiri dibagi lagi menjadi 11 (sebelas) macam, yaitu berdasarkan PERMENDAGRI tersebut adalah salah satunya tanah kas desa. Selaian tanah kas desa ada juga yang berbentuk seperti pasar hewan, pasar tradisional, pelelangan hasil ikan, pemandian umum, hutan milik desa, mata air desa dan lain-lain kekayaan asli desa.

3. Pengelolaan Aset Desa

Pengelolaan merupakan suatu proses untuk mewujudkan tujuan yang diinginkan melalui aspek-aspek diantara lain yaitu *planning*, *organizing*, *actuating*, dan *controlling*. Kekayaan desa dikelola oleh pemerintah desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa.¹⁴

Kepala desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan kekayaan milik desa, dapat menugaskan sebagian kekuasaanya pada perangkat desa lainnya. Pengelolaan kekayaan milik desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahan tangan, penatausan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian kekayaan milik desa.¹⁵

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pengeloaan adalah proses atau rangkaian sebuah kegiatan yang dilakukan oleh sekelompok

¹⁴Nur Cholis, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Desa*, (Yogyakarta : Liberty, 2011), hlm 81

¹⁵Nur Cholis, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Desa*, hlm 83

orang dalam arti pengelolaan aset dipegang penuh oleh kepala desa beserta perangkat desa yang dimulai dari perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan sampai pada pengawasan dengan memanfaatkan potensi yang ada demi tercapainya kesejahteraan bersama.

C. Tinjauan Umum Tentang Tanah kas Desa

1. Istilah Tanah Kas Desa

Istilah tanah kas desa merupakan sebagian dari kekayaan desa yang berupa benda tidak bergerak, yakni disebut tanah. Kekayaan desa merupakan barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik desa yang beli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDesa) atau perolahan hak lainnya yang telah diakui oleh Negara. (Pasal 1 butir 9 PMDN Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa).¹⁶

2. Pengertian Tanah Kas Desa

Tanah kas Desa adalah tanah-tanah yang dikuasai desa baik berasal dari pemerintah tingkat atasnya maupun diperoleh melalui swadaya masyarakat desa untuk dikelola yang hasilnya merupakan sumber pendapatan asli desa dan dipergunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan desa.¹⁷ Kemudian apabila dilihat dari fungsinya tanah kas desa berfungsi sebagai tanah jabatan yang hasilnya diperuntukkan bagi kepala Desa dan

¹⁶Kristiyani, Dkk. *Dalam Himpunan Peraturan-Peraturan Daerah DLL Perihal Tanah*, (Yogyakarta, 1981), hlm 21-23

¹⁷Dasril Radja, *Aspek Hukum Tanah Kas Desa System UUPS dan Peranannya Dalam Penyelenggaraan Pemerintah Desa di Kabupaten Daerah Tingkat II Batang Hari Provinsi jambi*, (Thesis, Medan, 1997)

perangkat desa lainnya. Tanah Kas Desa adalah salah satu sumber pendapatan asli desa, yang memiliki konsekuensi menjadi bagian penuh desa untuk menyelenggarakan pemerintahan baik perencanaan, pelaksanaan maupun pembiayaan ditentukan sendiri oleh desa yang bersangkutan, sedangkan pemerintah yang ada di atasnya hanya melakukan pembinaan dan pengawasan.

3. Dasar Hukum

Secara garis besar dasar hukum pengelolaan tanah kas desa, berdasarkan hirarki peraturan perundang-undangan yaitu, Pasal 76 angka 4 dan pasal 77 Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa menyebutkan bahwa kekayaan milik desa berupa tanah disertifikasi atas nama pemerintah desa, dan pengelolaan kekayaan milik desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa. Disini Kepala desa yang memegang penuh kekuasaan serta memiliki tanggung jawab atas tanah kas desa. Berbicara mengenai dasar hukum yang berkaitan dengan tanah kas desa, pasal 11 ayat 1 Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, berbunyi :

“desa dapat berubah status menjadi kelurahan berdasarkan prakarsa pemerintah desa dan badan permusyawaratan desa melalui musyawarah desa dengan memperhatikan saran dan pendapat masyarakat desa.”

Sedangkan pasal 11 ayat 2 berbunyi :

“seluruh barang milik desa dan sumber pendapatan desa yang berubah menjadi kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 menjadi kekayaan aset pemerintah daerah kabupaten/kota yang digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di kelurahan tersebut dan

pendanaan kelurahan dibebankan pada anggaran pendapatan dan belanja daerah kabupaten/kota.”

Dari kedua pasal diatas berarti apabila pemerintah desa berubah status menjadi pemerintah Kelurahan atas usul dari masyarakat desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD), maka aset yang semula milik pemerintah desa secara penuh beralih menjadi milik pemerintah kabupaten/kota.¹⁸ Serta dalam Pasal 1 ayat 26 PERMENDAGRI Nomor 1 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa desa adalah tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial. Yang berarti bahwa pemegang kekuasaan secara penuh atas aset desa berwewenang dan bertanggung jawab atas pengelolaan aset desa khususnya tanah kas desa.

4. Asas-asas dalam Tanah Kas Desa

Pengelolaan tanah kas desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi (keterbukaan), efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai ekonomi.

- a) Asas Fungsional, yaitu pengambilan keputusan dan pemecahan masalah-masalah di bidang pengelolaan barang milik daerah yang dilaksanakan oleh kuasa, pengguna barang, pengelola barang, sesuai fungsi, wewenang dan tanggung jawab masing-masing.

¹⁸Nadiyah, *Akibat Perubahan Desa menjadi Kelurahan Atas Tanah kas Bengkulu setelah berlakunya Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa*. (Thesis, Universitas Brawijaya Malang, 2014)

- b) Asas Kepastian Hukum, yaitu pengelolaan barang milik daerah khusus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan,
- c) Asas Transparansi, yaitu penyelenggaraan pengelolaan barang milik daerah harus terbuka terhadap masyarakat umum dan mudah untuk mendapatkan informasi yang benar.
- d) Asas Efisiensi, yaitu pengelolaan barang milik Negara diarahkan agar barang-barang tersebut digunakan sesuai dengan batasan-batasan standar kebutuhan yang diperlukan dalam rangka menunjang penyelenggaraan pemerintah secara optimal. Asas Akuntabilitas, yaitu setiap kegiatan pengelolaan barang milik daerah harus dapat dipertanggung jawabkan kepada rakyat.
- e) Asas Kepastian Nilai Ekonomi, yaitu pengelolaan barang milik daerah harus ada ketepatan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan serta penyusunan Neraca pemerintah.¹⁹

5. Tinjauan Umum Tentang Pengelolaan

Kepala desa merupakan pemegang kekuasaan pengelolaan kekayaan milik desa. Dalam melaksanakan pengelolaan, kepala desa dibantu oleh perangkat desa yang telah dipercayainya. Pengelolaan kekayaan ini meliputi perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan,

¹⁹Soehino, *Asas-asas Hukum Tata Pemerintahan*, (Yogyakarta : Liberty, 1984), hlm 25-30

pemeliharaan, penghapusan, pemindah tanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian kekayaan milik desa.²⁰

1. Perencanaan

Perencanaan dalam hal ini melibatkan seluruh stackholder yang ada di desa, dengan tujuan agar pembangunan tersentuh langsung oleh masyarakat dengan cara musyawarah desa terlebih dahulu. Tahap awal dalam proses perencanaan pengelolaan aset desa melalui musyawarah desa. Selanjutnya dilakukan pengalokasikan terlebih dahulu anggaran yang akan dipakai. Selanjutnya pemerintah desa melakukan penyortiran dalam merencanakan rencana jarak pendek maupun jangka panjang. Perencanaan tersebut bersifat sederhana yang berarti bahwa susunan rencana tersebut harus sistematis, prioritas jelas, terlihat semua kegiatan pokok yang akan dilaksanakan sudah tercakup.²¹

2. Pengadaan

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh pemerintah dengan mendasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Pengadaan tanah bagi pembangunan

²⁰Nur Cholis, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Desa*, hlm 83

²¹Nur Cholis, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Desa*, hlm 83

untuk kepentingan umum yaitu harus mempunyai prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan. Artinya setiap norma yang mengatur tentang pengadaan ini haruslah mencakup prinsip-prinsip yang telah disebutkan.²²

3. Penggunaan

Penggunaan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah desa dan/atau oleh kepala desa beserta perangkat desa dilakukan atas sepengetahuan masyarakat guna menghasilkan pendapatan asli desa yang sesuai dengan tugas dan fungsi.²³

4. Pemanfaatan

Pemanfaatan aset desa merupakan optimalisasi terhadap penggunaan aset disamping meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat, menghasilkan pendapatan dalam bentuk uang dan juga dapat mensejahterakan masyarakat. Pemanfaatan aset dalam struktur pendapatan desa termasuk dalam rincian objek hasil pemanfaatan atau pendayagunaan untuk meningkatkan kekayaan desa yang telah dipisahkan. Jika dilihat dari kasat mata, manfaat dari tanah kas desa ini dapat membantu pendapatan desa dan perekonomian

²²Muwahid, *Prinsip-prinsip Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum*, (Jurnal Studi Keislaman, Vol 6 Nomor 1, 2016)

²³Nur Cholis, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Desa*, hlm 84

masyarakat. Pemerintah desa dan masyarakat desa hendaknya saling berkesinambungan untuk bekerja sama dalam memanfaatkan tanah kas desa ini guna untuk menunjang kebutuhan desa.²⁴

5. Pengamanan

Pengamanan merupakan proses yang dilakukan kepala desa beserta perangkat desa dan bantuan masyarakat dengan cara perbuatan mengamankan aset desa dalam bentuk fisik, hukum dan administrasi.²⁵

6. Pemeliharaan

Pemeliharaan aset desa dilakukan secara bersama-sama oleh masyarakat desa dan pemerintah desa. Apabila dalam hal pemeliharaan ini membutuhkan pendanaan, maka kemudian dilakukan penganggaran khusus untuk pemeliharaan. Penggunaan dan kuasa pengguna wajib membuat daftar hasil pemeliharaan dan melaporkan secara berkala kepada pemerintah desa.²⁶

7. Penghapusan

Penghapusan merupakan kegiatan meniadakan aset desa dari buku inventaris desa dengan keputusan kepala desa untuk membebaskan pengelolaan barang, baik dari tanggung

²⁴Mega Raharja, *Pengelolaan Keuangan dan Aset desa*. (Malang : Jurnal Administrasi Publik Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang, 2015)

²⁵Nur Cholis, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Desa*, hlm 85

²⁶Nur Cholis, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Desa*, hlm 85

jawab, administrasi, maupaun atas fisiki batang yang ada dalam penguasaannya.²⁷

8. Pemindahtanganan

Pemindahtanganan adalah kegiatan pengalihan kepemilikan barang milik desa, yang disahkan oleh kepala desa dan diketahui secara langsung oleh masyarakat, pemindah tanganan merupakan salah satu dari lingkup pengelolaan barang milik desa.²⁸

9. Penatausahaan

Dalam melaksanakan tata usaha ini dilaksanakan oleh kepala urusan pembangunan, kepala urusan umum dan kepala urusan pemerintahan. Penatausahaan ini dilakukan melalui pembukuan dengan cara penghitungan dan pencatatan aset. Seteah pembukuan selesai barulah masuk dalam inventaris dan melakukan penyusunan pelaporan pertanggungjawaban.²⁹

10. Pelaporan

Laporan keuangan pemerintah daerah disusun untuk menyediakan informasi yang relevan dan terbuka ang dilakukan selama satu periode pemerintahan. Upaya ini dilakukan dengan menyertakan hasil yang telah dicapai

²⁷NurCholis, Ibid, Hlm 83

²⁸Nur Cholis, Ibid, Hlm 86

²⁹Nur Cholis, Ibid, hlm 86

dalam pelaksanaan kegiatan secara sistematis dan struktur pada satu periode pemerintahan.³⁰

11. Penilaian

Penilaian merupakan suatu proses kegiatan yang dilakukan oleh perangkat desa dan ikut sertanya masyarakat untuk melakukan pengukuran yang didasarkan pada data atau fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode tertentu untuk memperoleh nilai aset desa.³¹

12. Pengawasan dan pengendalian

Dalam pengawasan aset desa, ada beberapa pihak yang terkait. Mereka bersama-sama bersinergi dalam rangka melakukan kegiatan untuk menghindari penyimpangan perencanaan maupun pengelolaan aset desa.³² Pihak-pihak tersebut antara lain:

a) Pemerintah Desa

Pemerintah desa dalam hal ini yang dimaksud adalah kepala desa dan/atau sekretaris desa selaku pembantu pengelolaan aset desa yang berwenang dan bertanggung jawab.

b) Camat

³⁰Nur Cholis, Ibid, hlm 86

³¹Nur Cholis, Ibid,hlm 86

³²Nur Cholis, Ibid,hlm 86

Camat mendapat limpahan wewenang dari Bupati untuk melakukan pembinaan dan pengawasan pengelolaan aset desa. Selain itu camat dapat berperan dalam fasilitasi pengelolaan keuangan desa dan pendayagunaan aset desa.

c) Inspektorat Kabupaten

Sesuai dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa disebutkan bahwa Pemerintah Kabupaten yang dalam hal ini Inspektorat mengawasi pengelolaan keuangan desa dan pendayagunaan aset desa.

6. Bentuk Pemanfaatan Tanah Kas Desa

Pasal 11 ayat (2) Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 menjelaskan terdapat beberapa cara untuk pemanfaatan aset desa, diantaranya adalah sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan dan bangun guna serah atau bangun serba guna. Dalam hal pemanfaatan tanah kas desa dapat dilakukan dengan metode sewa, dan kerjasama pemanfaatan. Sewa terhadap tanah kas desa dapat dilakukan dengan tidak mengubah status kepemilikan aset yakni pemerintah desa dengan jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang. Sedangkan kerjasama pemanfaatan dapat dilakukan dengan ketentuan pihak yang bekerjasama harus membayar kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian hasil kerjasama

pemanfaatan melalui rekening kas desa dengan jangka waktu pemanfaatan paling lama 15 (lima belas) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.³³

1. Sewa

Sewa adalah pemanfaatan milik desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang muka di awal perjanjian. Objek sewa dalam hal ini adalah tanah yang sudah diserahkan oleh pengguna barang kepada kepala desa, barang milik desa berupa bagian tanah yang masih digunakan oleh pengguna. Tujuan sewa adalah optimalisasi barang milik desa yang belum atau tidak digunakan dalam tugas pokok dan fungsi serta mencegah terjadinya penggunaan pihak lain yang tidak sah.

2. Pinjam Pakai

Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan barang antara pemerintah daerah dengan pemerintah desa dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu habis diserahkan kembali pada penguasa barang. Tujuan utama pinjam pakai disini adalah optimalisasi pendapatan kas desa pada khususnya.

3. Kerjasama Pemanfaatan

³³Bumdes. *Mekanisme Penggunaan Tanah Kas Desa*, <http://bumdes.id/blog/mechanisme-penggunaan-tanah-kas-desa/> diakses pada tanggal 20 April 2019 pukul 20.00 WIB

Kerjasama pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu demi meningkatkan pendapatan desa dan sumber pembiayaan lainnya. Kerja sama pemanfaatan ini dilatar belakangi karena tidak adanya atau tidak cukup tersedianya dana dalam anggaran untuk mengelola tanah kas desa baik dalam hal biaya operasional, pemeliharaan, dan atau perbaikan yang diperlukan terhadap barang milik desa. Walau demikian kerjasama pemanfaatan ini tidak dapat mengubah status kepemilikan menjadi milik pribadi seorang yang telah melakukan kerjasama pemanfaatan ini.

4. Bangun guna serah/bangun serah guna

Bangun serah guna adalah pemanfaatan barang milik desa dengan mendirikan sebuah bangunan dan/atau sarana yang kemudian didayagunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati.³⁴

7. Tanah Kas Desa

Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang menjadi dasar hukum pengelolaan tanah kas desa yaitu :

³⁴Nunung Runiawati, *Pemanfaatan Barang Milik Daerah (Suatu Pendekatan Teoritis dan Praktis dalam menentukan Metode Pemanfaatan Aset)*, (Bandung : Universitas Padjajaran press, 2013), hlm 76

Pertama, Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa yang menyatakan bahwa keuangan desa adalah semua hak dan kewajiban desa yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu baik berupa uanng maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik desa yang berhubungan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban.³⁵

Kedua, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, maka ditemukan istilah tanah kas desa. Dalam permendagri ini disebutkan bahwa tanah kas desa merupakan salah satu bentuk kekayaan desa yang berupa benda tidak bergerak. Kekayaan desa merupakan barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa, dibeli atau diperoleh atas Beban Anggaran Pendapatan dan Belanja (APBD) atau perolehan hak lainnya yang sah pasal 1 butir 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Tanah kas desa merupakan aset desa yang pemanfaatan dan pengelolaannya digunakan untuk pembiayaan kelangsungan pelaksanaan pemerintah desa.³⁶

Desa mempunyai dua hak atas tanah³⁷ : hak yasan dan hak komunal. Hak yasan adalah hak yang berikan kepada seseoramh warganya untuk dimiliki secara perorangan. Maksudnya adalah pada pihak yang bersangkutan boleh menjual belikan barang tersebut kepada pihak lain. Jadi hak yasan ini sama halnya dengan hak milik. Sedangkan hak komunal

³⁵ Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

³⁶ PERMENDAGRI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

³⁷ Soetardjo, Nur Cholis. 2011. 23

adalah hak desa untuk memiliki sepenuhnya tetap ada pada desa. Pemanfaatan hak komunal dibedakan menjadi tiga kategori : *pertama* untuk kepala desa, *kedua* untuk kas/pendapatan desa, *ketiga* untuk kesejahteraan masyarakat.

Pada mulanya keberadaan tanah kas des terdapat beberapa macam kegunaan tanah kas desa berdasarkan tujuan penggunaan hasilnya.³⁸ Kegunaan tanah kas desa tersebut, antara lain :

- a. Tanah kas desa yaitu tanah yang menjadi kekayaan desa dan merupakan salah satu sumber pendapatan desa yang dipergunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintah desa, pembangunan dan pelayanan masyarakat.
- b. Tanah jabatan yaitu tanah yang diberikan kepada pejabat desa sebagai gaji atas pengabdianya selama menjadi perangkat desa.
- c. Tanah pensiunan yaitu tanah kas desa yang diusahakan oleh bekas perangkat desa selama masih hidup, dan setelah meninggal dunia, maka tanah kas desa tersebut dikembalikan kepada pemerintah desa.
- d. Tanah kuburan yaitu tanah yang dipergunakan untuk makam para warganya yang telah meninggal.

Dalam pendapat lain pembagian tanah kas desa juga dikaitnya dengan bentuk atau status penguasaan tanah tradisional³⁹ yang terdiri atas :

- a. tanah yasan yaitu tanah yang dimiliki seseorang atau warisan leluhurnya

³⁸ Sembiring, 2004. 42

³⁹ Gunawan wiradi. 2007. 10

karena yang pertama kali membuka atau mengerjakan tanah tersebut. Hak tanah ini memperoleh status yuridis dalam Undang-undang Pokok Agraris Nomor 5 Tahun 1960 yang dikonversi menjadi tanah milik. b. tanah norowito, gogolan atau sejenisnya yaitu tanah pertanian milik bersama, yang daripadanya para warga desa dapat memperoleh bagian untuk digarap, baik secara bergilir maupun secara tetap dengan syarat dan ketentuan yang berlaku. Sesuai dengan UUPA hak tersebut dikonversi menjadi hak pakai yang sifatnya bergiliran dan tetap menjadi hak milik desa. c. tanah titisoro, bondo deso atau kas desa yaitu tanah yang biasaya disewakan, disiapkan dengan cara dilelang kepada siapapun yang mau menggarapnya, serta hasilnya digunakan untuk kepentingan pemerintah desa. Sesuai dengan ketentuan UUPA hak tersebut dikonversi menjadi hak pakai. d. tanah bengkok yaitu tanah yang diperuntukkan bagi pejabat desa terutama kepala desa, yang hasilnya dianggap sebagai gaji selama mereka menduduki masa jabatan tersebut.

Dengan pengertian yang telah dijabarkan di atas, dapat disimpulkan bahwa tanah kas desa merupakan kekayaan desa dan juga merupakan sumber pendapatan asli desa, selain dari sumber-sumber pendapat desa yang lainnya.

D. Teori Efektivitas Hukum

Teori efektivitas membicarakan tentang apakah aturan hukum itu ditaati ataupun tidak ditaati. Apabila hukum tersebut ditaati oleh sebagian besar subjek hukum yang bersangkutan maka dapat dikatakan bahwa hukum tersebut telah efektif.⁴⁰

Pendapat lain dari seorang tokoh terkemuka yakni Prof. Dr. Soejono Soekanto mengatakan bahwa hukum dapat dikatakan efektif apabila taraf kepatuhan masyarakat beserta penegak hukum itu tinggi. Dalam hal ini berarti terdapat kesinambungan antara penegak hukum serta masyarakat untuk mencapai tujuan hukum yakni berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup.⁴¹ Beliau mengukur efektivitas hukum pada 5 (lima) hal, yaitu :⁴²

1. Faktor Hukum

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum sifatnya konkrit berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak. Sehingga ketika seorang hakim memutuskan suatu perkara secara perundang-undangan saja maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai. Maka dalam penglihatan hukum, haruslah mempertimbangkan

⁴⁰Salim, H.s dan Erlis Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada tesis dan Disertasi*, (Jakarta : Rajawali Press,) hlm 375

⁴¹Soejono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Peranan Saksi*. (Bandung : Remaja Karya, 1985), hlm7

⁴²Soejono Soekanto, *Faktor-Faktor yang mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo, 2007), hlm 5

tentang keadilan yang bersifat abstrak tersebut. Hal ini karena hukum tidak hanya dilihat dari sudut pandang hukum tertulis saja.⁴³

2. Faktor Penegakan Hukum

Kepribadian penegak hukum disini merupakan tokoh penting dalam penegakan hukum. Jikalau peraturan sudah baik, akan tetapi penegak hukum kurang baik, maka dapat dikatakan ada masalah dalam penegak hukum. Selama ini masyarakat berpikiran bahwa hukum adalah penegak hukum itu sendiri, artinya bagaimana tingkah laku penegak hukum dalam tingkah nyatanya. Sayangnya dalam melaksanakan wewenangnya, seringkali penegak hukum melakukan tindakan yang dipandang melampaui wewenangnya sendiri. Sehingga hal tersebut melunturkan citra dan wibawa penegak hukum. Hal ini dikarenakan kesadaran akan hukum dan hakikat dari hukum itu sendiri kurang dimengerti oleh para penegak hukum.⁴⁴

3. Faktor Sarana dan Fasilitas Penunjang

Menurut Soejono Soekanto faktor sarana dan fasilitas pendukung ini merupakan komponen yang sangat mempengaruhi kinerja pada penegak hukum. Semakin sarana dan fasilitas tersebut lengkap dan memadai maka akan semakin mudah bagi penegak hukum melaksanakan tugas dan wewenangnya. Tanpa adanya sarana dan fasilitas, maka

⁴³Soejono Soekanto, Ibid, hlm 8

⁴⁴Soejono Soekanto, Ibid, hlm 21

penegak hukum tidak akan mungkin melaksanakan peranannya secara actual dan optimal.⁴⁵

4. Faktor Masyarakat

Masyarakat juga termasuk dalam salah satu kategori faktor yang mempengaruhi keefektivan hukum. Semakin tinggi kesadaran masyarakat akan hukum, maka sebaik efektif pula hukum yang berlaku. Hal ini berarti kesadaran hukum masyarakat menjadi indikator pendorong berfungsingnya hukum yang bersangkutan.⁴⁶

5. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan merupakan pada dasarnya adalah nilai-nilai yang mencerminkan suatu kehidupan masyarakat. Masyarakat sendiri yang bisa menentukan apakah suatu budaya dikatakan baik ataupun buruk, dan Indonesia memiliki keberagaman budaya daerah mempunyai ciri khas masing-masing. Kebudayaan Indonesia merupakan suatu hal yang mendasari hukum yang berlaku. Di samping itu berlaku pula hukum tertulis (perundang-undangan) yang dibuat oleh golongan yang mempunyai kewenangan dan kekuasaan tertentu. Sehingga dalam pembentukan hukum perundang-undangan haruslah mencerminkan nilai-nilai budaya agar hukum dapat berlaku secara efektif.⁴⁷

⁴⁵Soejono Soekanto, Ibid, hlm 37

⁴⁶Soejono Soekanto, Ibid, hlm 39

⁴⁷Soejono Soekanto, Ibid, hlm 41

E. Definisi Operasional

Definisi operasional yang dimaksudkan disini adalah untuk menghindari interpretasi ganda dari variabel yang diteliti, juga untuk mendapatkan batasan yang jelas dari masing-masing konsep yang diteliti.

1. Transparansi adalah kejelasan atau keterbukaan untuk memperoleh informasi tentang penyelenggaraan pemerintah, yakni informasi tentang kebijakan, proses pembuatan dan pelaksanaannya, serta hasil-hasil yang dicapai.
2. Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki kewenangan mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dalam system pemerintahan nasional dan berada di daerah kabupaten.
3. Sumber pendapatan desa adalah pendapatan asli daerah dan pemberian pemerintah daerah. pendapatan asli daerah terdiri dari hasil tanah kas desa, hasil dari swadaya dan partisipasi masyarakat desa, hasil gotong royong masyarakat dan lain-lain.
4. Pemanfaatan adalah pendayagunaan kekayaan desa yang tidak dipergunakan dalam bentuk sewa, kerjasama pemanfaatan, swakelola dan bangun serah guna dan bangun guna serah dengan tidak mengubah status kepemilikan kekayaan desa.
5. Tanah kas desa adalah suatu lahan yang dimiliki oleh pemerintah desa dan dikelola untuk kepentingan desa, sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan desa.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah suatu cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai tujuan dengan cara mencari, mencatat, menganalisis, merumuskan sampai menyusun suatu laporan penelitian.⁴⁸ Menurut kebiasaan metode dirumuskan sebagai cara memperoleh kemungkinan-kemungkinan yang terjadi dalam suatu penelitian dan penilaian.⁴⁹ Penelitian merupakan segala aktivitas ilmiah yang digunakan oleh seorang peneliti dengan

⁴⁸ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2003), hlm 1

⁴⁹ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 2012), hlm 5

cara yang sistematis, akurat, dan memiliki tujuan. Maka dari itu sebuah penelitian harus mengumpulkan data-data, dan variabel yang relevan untuk mengatasi rumusan masalah yang dihadapi.⁵⁰

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metodologi penelitian hukum empiris. Karena judul yang diangkat oleh peneliti berkaitan Dengan Efektivitas Pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri. Beberapa perangkat penelitian yang dalam metodologi penelitian ini, antara lain :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris yang dengan maksud lain adalah suatu jenis penelitian yang dilakukan di lapangan. Dalam hal ini berarti menganalisis terkait ketentuan hukum yang berlaku serta terjadi di masyarakat.⁵¹ Penelitian lapangan yaitu mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang dan interaksi suatu sosial, individu kelompok, lembaga masyarakat atau dengan kata lain suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan masyarakat sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta yang terjadi di masyarakat dan data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.⁵²

⁵⁰ Kartini Kartono dalam Marzuki. *Metodologi riset* (Jakarta : UII Press, t.t.) hlm. 5

⁵¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2002), hlm 15

⁵² Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. hlm 16

Penelitian ini merupakan penelitian empiris, karena hendak mengetahui efektivitas pengelolaan tanah kas desa yang dilakukan langsung di Kantor Pemerintah Desa dan BPD yang berada di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri dimana peneliti langsung melakukan penelitian ini dan mendapatkan fakta kejadian secara langsung dengan wawancara, studi dokumen dan verifikasi data secara langsung.

Penelitian yuridis empiris yang mencakup penelitian terhadap identifikasi hukum.⁵³ Penelitian empiris merupakan penelitian berdasarkan penelitian yang terjadi langsung di lapangan kejadian.⁵⁴ Penelitian yang menitik beratkan pada interaksi langsung antara peneliti dengan pemerintah desa, BPD, serta pihak-pihak pengelola tanah kas desa, yang dalam hal ini telah ditentukan sebagai informan.

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsiikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan nyata.⁵⁵ Dikatakan pendekatan yuridis sosiologis adalah Karena membutuhkan data yang mengkaji fenomena langsung terkait permasalahan yang terdapat di

⁵³Muktifajar dan Yulianto. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010), hlm 153

⁵⁴Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta : PT Reneka Cipta, 2006), hlm 10

⁵⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, hlm. 51

masyarakat. Penelitian ini mengamati langsung bagaimana tindakan pemerintah desa terkait pengelolaan tanah kas desa yang dimiliki desa tersebut untuk dikembangkan dan dimanfaatkan serta mampu meningkatkan pendapatan desa, yang pada akhirnya akan kesejahteraan masyarakat desa akan terjamin.⁵⁶

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan perundang-undangan dengan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. Pendekatan ini menggunakan prosedur penilaian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata tertulis atau lisan dari orang dan perilaku yang dapat diamati.⁵⁷ Fungsi pendekatan adalah untuk mempermudah analisis, memperjelas pemahaman terhadap objek, memberikan nilai objektivitas sekaligus membatasi wilayah penelitian.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kanto Desa yang terletak di Jalan Dandang Gendis No. 230 desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri Jawa Timur 64182.

Alasan mengambil lokasi penelitian di desa ini adalah dikarenakan desa Doko merupakan sebuah desa yang memiliki tanah kas desa yang sangat banyak. Hampir sekitar Delapan Puluh Hektar tanah yang ada di desa ini adalah tanah kas desa yang dimanfaatkan dan dikelola pemerintah desa. Desa Doko juga memiliki tanah kas desa yang berada di desa lain. Tidak kurang dari 3 desa

⁵⁶ Muhammad Abdul Kadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. (Bandung : Citra Aditya Sakti, 2004). hlm 164

⁵⁷ Dadi Sutrisno, *Metodologi Research*, Jilid I, (Yogyakarta : Andi Yogyakarta), hlm 152

yang sebagian tanah kas desanya adalah milik dari pemerintah desa doko. Dengan adanya tanah kas desa yang begitu luas, pemerintah desa memiliki tanggung jawab yang besar bagaimana mengelola dan memanfaatkan tanah kas desa tersebut. Hal ini menjadikan desa doko dipastikan memiliki pendapatan desa yang begitu besar.

Sebagaimana terlampir di dalam pasal 18 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa yang mengatakan bahwa “Segala hasil pemanfaatan merupakan pendapatan desa yang wajib masuk ke dalam rekening kas desa.” Dengan hal ini dapat diketahui bahwasanya segala bentuk pemanfaatan aset desa merupakan pendapat desa dan semuanya digunakan dalam rangka mensejahterakan masyarakat desa secara menyeluruh dan optimal. Dengan pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa yang benar diharapkan mampu meningkatkan pendapatan kas desa, yang selanjutnya dapat digunakan untuk menciptakan kesejahteraan masyarakat.

4. Subjek dan Objek Penelitian

4.1. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah orang atau individu yang dapat memberikan keterangan atau Informasi kepada Peneliti. Yang menjadi Subjek Penelitian pada penelitian ini adalah

1. Kepala Desa Doko
2. Sekretaris Desa Doko
3. Anggota Pemanfaatan tanah kas desa

4.2. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah pengelolaan tanah kas desa. Pengertian objek penelitian adalah sebagai berikut : objek penelitian menjelaskan tentang apa dan/atau siapa yang menjadi objek penelitian. Juga dimana dan kapan penelitian dilakukan, biasa juga ditambahkan dengan hal-hal lain jika dianggap perlu.

E. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini diambil dari data primer dan data sekunder.

1. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.⁵⁸

Pada penelitian ini mengambil data dalam bentuk verbal atau kata-kata yang diucapkan secara lisan. Dilakukan oleh subyek yang dapat dipercaya, dalam hal ini adalah subyek penelitian (informan) yang berkenaan dengan variabel yang diteliti.⁵⁹ Sumber informasi langsung yang diperoleh dari informan melalui interview maupun Observasi berupa identitas responden dan hasil tanggapan tentang bagaimana pengolahan tanah kas desa di Desa Doko, diantaranya :

⁵⁸ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. 2006). hlm 30

⁵⁹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* hlm 22

1. Jawaban responden terhadap beberapa pertanyaan wawancara
2. Hasil observasi peneliti di lapangan
3. Dokumen atau foto-foto mengenai keadaan lapangan
4. Data sekunder

Sumber data sekunder yaitu data-data yang diperoleh dari sumber kedua yang merupakan pelengkap, meliputi buku, jurnal, penelitian terdahulu yang menjadi referensi terhadap tema yang diangkat.⁶⁰ Data sekunder meliputi dokumen-dokumen, buku, hasil penelitian yang berwujud laporan dan seterusnya.⁶¹ Adapun buku yang menjadi sumber data sekunder, antara lain :

1. Data penduduk
2. Data pengelolaan tanah kas desa
3. Buku-buku skripsi
4. Profil desa Doko

F. Metode pengumpulan data

Pengumpulan data adalah alat yang digunakan untuk mengambil, merekam atau menggali data. Untuk mendapatkan data yang diinginkan, peneliti menggunakan beberapa metode dan teknik pengumpulan data agar memperoleh data yang sesuai, akurat dan efektif serta mendalam. Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data dilakukan dengan cara :

1. Wawancara langsung

⁶⁰SuharsimiArikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, hlm 279

⁶¹ Soerjono SOekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, hlm 12

Wawancara adalah keadaan antar seseorang yang bertatap muka dengan memberikan pertanyaan-pertanyaan kepada narasumber atau seorang ahli yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian.⁶²

Wawancara langsung dalam pengumpulan fakta sosial sebagai bahan kajian ilmu empiris, dilakukan dengan cara tanya jawab secara langsung dengan semua pertanyaan disusun secara sistematis, jelas dan terarah sesuai dengan isu hukum yang diangkat dalam penelitian. Wawancara langsung ini dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang benar dan akurat dari narasumber yang ditetapkan sebelumnya dan hasilnya akan dicatat atau direkam dengan baik.⁶³ Wawancara dilakukan untuk memperoleh keterangan secara lisan untuk mencapai tujuan yang diinginkan dari narasumber terkait. Adapun pengolahan data ini diperoleh melalui :

Wawancara langsung kepada :

1. Kepala desa
2. Sekretaris desa
3. Pengelola Tanah Kas Desa
1. Observasi langsung di lokasi penelitian yaitu di tanah kas desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri.
2. Studi Dokumentasi

⁶² Amiruddin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, hlm 82

⁶³ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, hlm 167

Studi dokumentasi adalah metode pengumpulan data yang berwujud gambar ataupun tulisan. Sumber ini dapat berbentuk seperti dokumen resmi desa, buku, majalah, arsip, dokumen pribadi, dan foto terkait engan permasalahan peneliti.⁶⁴ Adapun dokumentasi pada penelitian ini, berupa foto-foto mengenai pengolahan tanah kas desa di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri dan foto ketika melakukan wawancara serta lainnya.

G. Metode pengolahan data

Dalam menganalisis data, peneliti akan mendeskripsikan atau menggambarkan secara utuh dan nyata mengenai pengelolaan tanah kas desa di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri. Kemudian dapat dituangkan ke dalam bentuk tabel-tabel dengan angka dan prosentase. Untuk selanjutnya dianalisa dengan deskriptif analisis.

Penentuan criteria peniaian dilakukan pengelompokan menjadi 4 kriteria penelitian, yaitu : sangat sesuai, cukup sesuai, tidak sesuai. Adapun criteria Prosentase sebagai berikut :

1. Sangat sesuai/sangat baik
2. Sesuai/ baik
3. Cukup sesuai/ cukup baik
4. Tidak sesuai/ tidak baik

⁶⁴ Sudarto, *Metodologi Penelitian filsafat*. (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 7

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. PROFIL DESA

1. Keadaan Geografis Desa Doko

Pentingnya memahami kondisi Desa untuk mengetahui keterkaitan perencanaan dengan muatan pendukung dan permasalahan yang ada, memberikan arti penting keputusan pembangunan sebagai langkah mendayagunakan dan penyelesaian masalah di masyarakat.

Desa Doko merupakan salah satu dari 12 desa / kelurahan di Kecamatan Ngasem yang terletak di tengah Wilayah Kecamatan Ngasem Luas Wilayah Desa Doko Kecamatan Ngasem adalah 154 Ha. Dan terdiri

dari 2 (dua) Dusun, yaitu : Dusun Doko dan Dusun Sumber.⁶⁵ Ditinjau dari letak geografisnya desa Doko mempunyai batas wilayah, sebagai berikut :

Tabel 4.1.1 Batas Wilayah Desa Doko

BATAS DESA	
Sebelah Utara	: Desa Sukorejo
Sebelah Selatan	: Desa Burengan
Sebelah Timur	: Desa Gogorante
Sebelah Barat	: Kelurahan Banjaran

Apabila dilihat dari letak wilayah desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri, maka desa Doko mempunyai jarak :

Tabel 4.1.2 Orbitasi Desa Doko

Orbitasi	
Jarak tempuh ke Ibu Kota Provinsi	: 120km
Jarak tempuh ke Ibu Kota Kecamatan	: 1 km
Jarak tempuh ke Ibu Kota Kabupaten	: 15 km
Waktu tempuh ke Ibu Kota Kabupaten	: ½ jam

Adapun luas desa Doko adalah 154 ha yang terbagi menjadi dua dusun, yaitu dusun sumber dan dusun doko. Sebagian besar terdiri dari sawah, tegal, pemukiman, dan sisanya digunakan untuk sekolah, jalan, dan lapangan sepak bola. Untuk lebih jelasnya bisa dilihat di dalam tabel sebagai berikut :

⁶⁵ Sumber Desa Doko, hlm 7

Tabel 4.1.3. Luas Desa Doko

Area	
Sawah	: 31 ha
Tegal	: 21 ha
Pemukiman	: 54 ha

Sedangkan desa doko juga mempunyai iklim yang cukup bagus untuk dijadikan sebagai ladang persawahan atau perkebunan yang cocok ditanami tanaman.

Tabel 4.1.4. Iklim Desa Doko

Curah hujan	Kelembapan Udara	Suhu rata-rata harian
26,5 Mm/th	58 %	27 °C

Berikut ini adalah peta sosial desa Doko kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri



Gambar 4.1. (peta google Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri)

2. Keadaan Penduduk

Penduduk yang berdomisili di desa Doko pada umumnya adalah suku Jawa.

Berdasarkan penghitungan penduduk dari yang terbaru adalah sebagai berikut

:

Tabel 4.2.1. Jumlah Penduduk Desa

No.	Jenis Kelamin	Jumlah	Presentase
1.	Laki-Laki	3.499 orang	50,1 %
2.	Perempuan	3.492orang	49,9 %
Jumlah Penduduk		6.991orang	100 %
Jumlah KK		2.329KK	

SumberData : Data Potensi Sosial Ekonomi Desa Tahun 2020.

Dari data tabel di atas dapat diketahui bahwa jumlah penduduk desa Doko lebih banyak penduduk laki-laki dari pada perempuan, yaitu dari jenis laki-laki adalah 3.499 orang dengan presentase 50,1 %. Sedangkan dari jenis perempuan adalah 3.492 orang dengan presentase 49,9%.

Data ini bermanfaat untuk mengetahui laju pertumbuhan penduduk dan mengetahui jumlah angkatan kerja yang ada. Data penduduk menurut golongan umur di Desa Doko dapat dilihat pada Tabel berikut.

Tabel 4.2.2. Jumlah Penduduk Menurut Golongan Umur

Golongan Umur	Jumlah Penduduk		Jumlah
	L	P	
0 Bln– 12 Bln	107	30	137
13 Bln– 4 Thn	263	324	587
5Thn– 6 Thn	120	119	239
7Thn– 12 Thn	296	311	607

13Thn– 15 Thn	303	214	517
16Thn– 18 Thn	201	198	399
19Thn– 25 Thn	420	461	881
26Thn– 35 Thn	565	569	1.134
36Thn– 45 Thn	446	457	903
46Thn– 50 Thn	218	218	436
51Thn– 60 Thn	308	297	605
61 Tahun keatas	192	220	412
Jumlah	3.499	3.492	6.991

3. Pendidikan

Tingkat pendidikan berpengaruh pada kualitas sumber daya manusia. Proses pembangunan Desa akan berjalan dengan lancar apabila masyarakat memiliki tingkat pendidikan yang cukup tinggi. Akses untuk mendapatkan pendidikan jauh lebih mudah karena jarak tempat pendidikan baik tingkat SD sampai SMA dekat dengan pemukiman warga, akan tetapi kalau dilihat dari data statistik masih rendahnya tingkat pendidikan masyarakat merupakan suatu permasalahan yang harus segera dipecahkan terutama dalam membangun kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pendidikan. Data penduduk menurut tingkat pendidikannya dapat dilihat pada Tabel berikut:

Tabel 4.3.1. Tingkat Pendidikan Masyarakat

No.	Tingkat Pendidikan	Jumlah (orang)
1.	Tidak Sekolah / Buta Huruf	32
3.	Tidak Tamat SD / Sederajat	59
4.	Tamat SD / sederajat	463
5.	Tamat SLTP / sederajat	322
6.	Tamat SLTA / sederajat	978
7.	Tamat D1, D2, D3	75
8.	Sarjana / S-1 dan S-2	400

Tabel 4.3.2. Lembaga Pendidikan Desa Doko

No.	Lembaga Pendidikan	Jumlah (buah)	Lokasi
1.	Gedung TK/PAUD	3	Dusun Sumber
2.	SD/MI	2	Dusun Sumber
3.	SMP/MTs	1	Dusun Sumber
4.	SMA/MA	-	-
5.	Lain-Lain	-	-

4. Organisasi Desa

a. Kondisi Pemerintahan Desa

Desa Doko dibagi menjadi 2 Dusun. Di setiap Dusun, warga masyarakat diorganisasikan ke dalam RukunWarga (RW), dan setiap RW yang menaungi Rukun Tetangga (RT), selengkapnya disajikan dalam tabel di bawah:

No	Dusun	RT	RW
1.	Doko	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16, 17,18,47,51,54,55,56	1,2,3,10
2.	Sumber	19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,3 1,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43 ,44,45,46,48,49,50,52,53,57,58	4,5,6,7,8,9,11

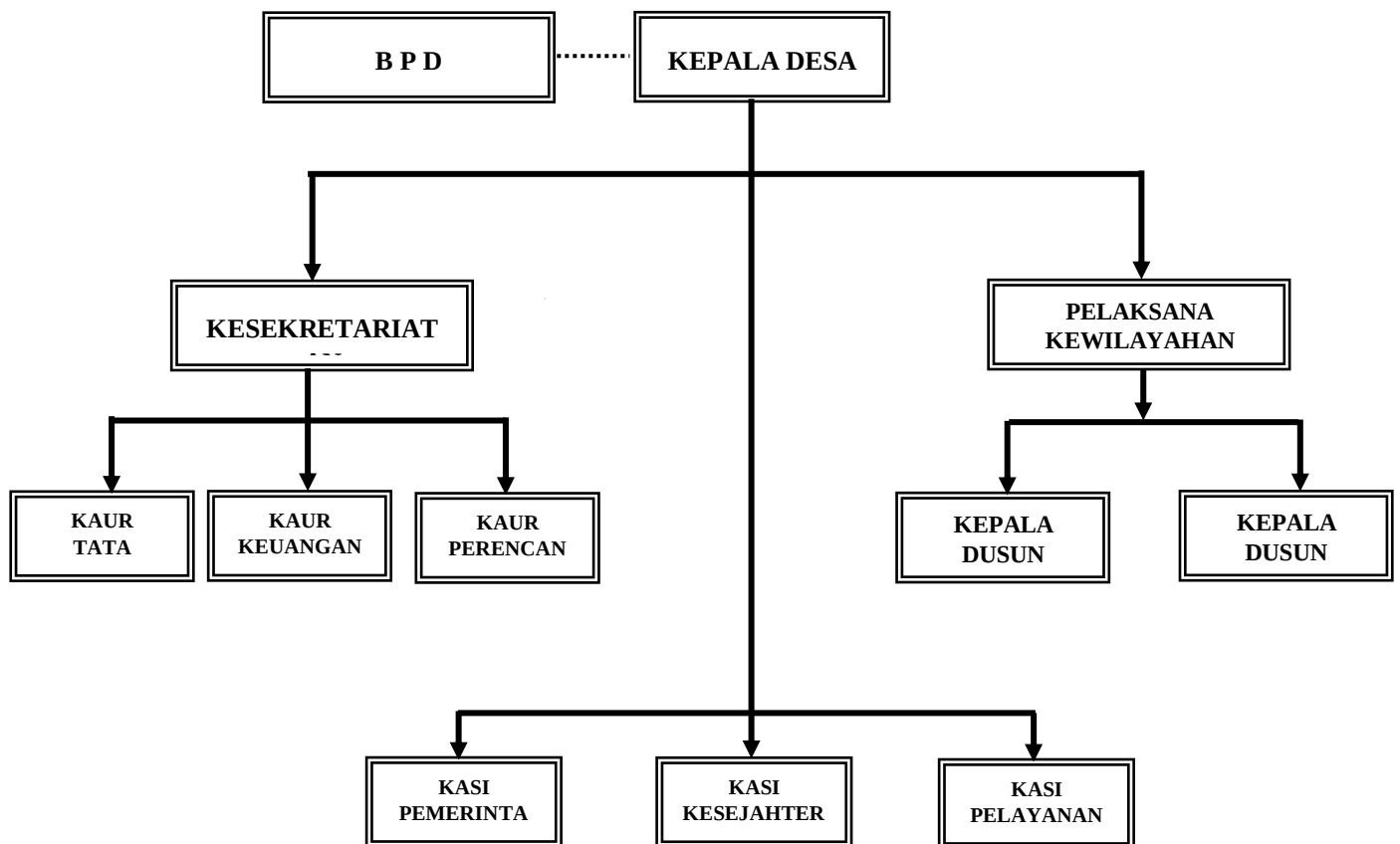
b. Struktur Organisasi Pemerintah Desa

Sebagaimana dipaparkan dalam UU No. 06 tahun 2014 bahwa di dalam Desa terdapat tiga kategori kelembagaan Desa yang memiliki peranan dalam tata kelola Desa, yaitu: Pemerintah Desa, Badan Permusyawaratan Desa dan Lembaga Kemasyarakatan. Dalam undang-undang tersebut disebutkan bahwa penyelenggaraan urusan pemerintahan di tingkat Desa (pemerintahan Desa) dilaksanakan oleh Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa. Pemerintahan Desa ini dijalankan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam system pemerintahan di negeri ini. Pemerintah Desa atau yang disebut dengan nama lain adalah kepala Desa dan perangkat Desa sebagai unsure penyelenggara pemerintahan Desa.

Kepala Desa mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan.

Struktur Pemerintahan Desa dalam penyusunan organisasi dan tata kerja pemerintahan desa, berpedoman pada Peraturan Bupati No. 30 Tahun 2017 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Pemerintah Desa. Sedangkan dalam penataan lembaga kemasyarakatan berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 18 Tahun 2018 Tentang Lembaga Kemasyarakatan Desa dan Lembaga Adat Desa.

**Tabel 4.4.2.1. Struktur Organisasi dan Tata Kerja Pemerintahan
Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri**



(Sumber Data : Perdes Struktur Organisasi dan Tata Kerja Pemerintahan Desa)

Tabel 4.4.2.2 Nama Pejabat Pemerintah Desa Doko

No	Nama	Jabatan
1	Diah Widarni, S.E	Kepala Desa
2	Darmanto, S.H	Sekretaris Desa
3	Romadhon Abriyantoro	Kaur Tata Usaha dan Umum
4	Ngizatul Mufarikah, S.Pd	Kaur Keuangan

5	Wahyudi	Kasi Pemerintahan
6	M.Ibahatul Barak, S.Pd	Kasi Kesejahteraan
7	M. Amin Wicaksono, S.E	Kasi Pelayanan
8	H. Sumardi	Kasun Doko
9	Zamron Agus Salim, S.Pd	Kasun Sumber
10.	Risma Yuniaturrohmah	Staff
11.	Shela Desy Sartika	Staff

c. Badan Permusyawaratan Desa

Badan Permusyawaratan Desa (BPD) adalah lembaga yang merupakan perwujudan demokrasi dalam penyelenggaraan pemerintahan Desa sebagai unsure penyelenggara pemerintahan Desa. Badan Permusyawaratan Desa berfungsi menetapkan peraturan Desa bersama Kepala Desa, menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat. BPD berkedudukan sebagai unsure penyelenggara pemerintahan Desa. Anggota BPD adalah wakil dari penduduk Desa bersangkutan berdasarkan keterwakilan wilayah yang ditetapkan dengan cara musyawarah dan mufakat. Anggota BPD terdiri dari Ketua Rukun Warga, pemangku adat, golongan profesi, pemuka agama dan tokoh atau pemuka masyarakat lainnya. BPD berfungsi menetapkan peraturan Desa bersama Kepala Desa, menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat.

Tabel 4.4.3.1. Nama Badan Permusyawaratan Desa Doko

No	Nama	Jabatan
1	Suparno, S.Ag	Ketua merangkap anggota
2	Nurrohman	Wakil Ketua merangkap anggota
3	Anas Romzi Hibrida	Sekretaris
4	Gustur	Ketua Bidang Penyelenggara Pemerintahan Desa merangkap anggota
5	Kristiyan	Ketua Bidang Pembangunan Desa merangkap anggota
6	Khabib Bullah	Ketua Bidang Pembinaan Masyarakat Desa merangkap anggota
7	RiyantoDanutirto	Ketua Bidang Pemberdayaan Masyarakat Desa merangkap anggota
8	SulisPrapstiono	Ketua Bidang Penanggulangan Bencana Alam, Keadaan Darurat dan Keadaan Mendesak Desa merangkap anggota
9	Krisnawati	Anggota

B. Hasil dan Analisis

1. Transparamsi Pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri

Desa Doko Kecamatan Ngasem merupakan desa yang memiliki tanah kas desa yang cukup luas, yaitu sekitar 8 hektar dan hampir semuanya telah dimanfaatkan. Pengelolaan secara sewa di desa ini dimanfaatkan untuk bidang pertanian dan perkebunan masyarakat. Dengan tanah kas desa yang luas tersebut sudah dipastikan jika desa Doko memiliki pendapatan yang besar dari hasil pemanfaatan tanah kas desa. Maka dalam pengelolaanya tanah kas desa secara sewa harus sesuai dengan ketentuan penyewaan, salah satunya adalah menguntungkan desa. Untuk mengetahui keuntungan desa atas Pengelolaan tanah kas desa yang dikelola secara sewa, dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.2.1.1.

Keuntungan Desa Atas Pengelolaan Tanah Kas Desa secara Sewa

No	Tahun	Luas Tanah Kas Desa (m ²)	Harga Sewa
1.	2017	54.913	Rp 137.282.500,-
2.	2018	54.913	Rp 142. 773.800,-
3.	2019	54.913	Rp 148.265.100,-
JUMLAH			Rp 428.321.400,-

Sumber : Kantor Desa Doko tahun 2019

Dari tabel di atas menunjukkan bahwa kontribusi pendapatan yang seharusnya diterima pemerintah desa Doko dalam 3 (tiga) tahun dari pengelolaan sewa tanah kas desa terbilang cukup besar, yaitu Rp 428.321.400,-. Namun kenyataan yang diterima oleh pemerintah desa hanya sebesar Rp 400.000.000,-. Hal ini dikarenakan adanya penyewa yang belum membayar uang sewa secara penuh, hal inipun sesuai dengan wawancara dengan kepala desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri Bapak Moch. Samsul Arifin menyampaikan :

*“cukup sulit untuk menarik uang sewa tersebut, apalagi untuk menaikkan tariff sewanya. Banyak penyewa yang tidak tertib membayar uang sewa (nunggak) namun kami juga tidak tega jika harus memaksakan membayar. Pendapatan merekapun juga tidak terlalu besar.”*⁶⁶

Dari hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa sebenarnya pendapatan dari hasil sewa tanah kas desa ini banyak, dan sangat menguntungkan desa, walau ada beberapa masyarakat yang telat membayar uang sewa kepada pemerintah desa. Namun bagi pemerintah dengan adanya sewa tanah kas desa ini mampu meningkatkan pendapatan desa sebagai sumber utama pendapatan. Selain itu sewa tanah kas desa bukanlah untuk tujuan bisnis sehingga pihak desa lebih ingin mensejahterakan masyarakat melalui tanah kas desa yang dimiliki. Berdasarkan data hasil penelitian di atas dapat disimpulkan bahwa keuntungan pengelolaan tanah kas desa secara sewa merupakan salah satu pendapat terbesar yang dimiliki pemerintah desa Doko.

⁶⁶ Wawancara dilakukan pada hari Kamis tanggal 4 maret 2020.

Dalam pengelolaan tanah kas desa Doko ini, pemerintah desa menentukan batas jangka waktu penyewaan paling lama adalah tiga tahun. Hal inipun mendapat persetujuan dari BPD (Badan Permusyawaratan Desa). Dengan adanya ketentuan ini diharapkan membuat pemerintah desa adil terhadap seluruh masyarakat, dan pemanfaatan tanah kas desa ini bisa dikelola secara bergantian kepada seluruh masyarakat. Ketentuan ini juga ditulis dalam musyawarah mufakat yang dilakukan oleh pemerintah desa dengan BPD, yang kemudian disimpulkan bahwa jangka waktu paling lama pengelolaan tanah kas desa adalah tiga tahun. Untuk mengetahui ketentuan ini, penulis mewawancarai kepala desa Doko, beliau mengatakan :

*“ketentuan pemberian jangka waktu pengelolaan tanah kas desa yaitu selama tiga tahun, dan dapat diperpanjang kembali sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui. Dengan catatan setelah habis jangka waktu selama tiga tahun ini berakhir tidak ada yang ingin mengelola tanah kas tersebut, kecuali penyewa yang awal tadi. Akan tetapi jika ada masyarakat yang ingin mengelola maka diprioritaskan pada masyarakat yang belum pernah mengelola tanah kas desa.”*⁶⁷

dari pernyataan tersebut dapat diketahui bahwa pemberian jangka waktu paling lama adalah tiga tahun telah mendapat respon positif dari masyarakat. Mereka setuju dengan keputusan jangka waktu paling lama tiga tahun dan dapat diperpanjang kembali asalkan tidak ada yang menggantikan mengelola tanah kas desa tersebut. Masyarakat menyadari bahwa kehidupan bersosialisasi terhadap sesama sangatlah penting dari pada mengedepankan

⁶⁷ wawancara, dilakukan pada hari selasa tanggal 12 mei 2020.

hasrat untuk mengelola tanah kas desa selamanya. Hal inipun sejalan dengan pendapat yang dikemukakan oleh Bapak Kasmidi, yang menyatakan

*“sebenarnya bapak pun ingin menggarap tanah kas desa ini secara terus-menerus. Tapi bapak sadar jika waktunya sudah habis selama tiga tahun dan ada yang ingin mengelola tanah kas desa tersebut, maka mau tidak mau bapak harus serahkan tanah kas desa tersebut. Akan tetapi jika tidak ada yang mengelola maka bapak akan ambil kembali untuk dikelola tanah kas desa tersebut sebagai tambahan hasil pendapatan kehidupan sehari-hari keluarga kami.”*⁶⁸

Dari pernyataan diatas dapat diketahui bahwa pengelolaan tanah kas desa dibatasi dengan jangka waktu paling lama tiga tahun, dan kemudian bisa diperpanjang kembali sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Ketentuan dalam menyewa tanah kas desa yaitu dengan adanya bukti tertulis yang sah diantara pihak-pihak yang berkaitan. Surat perjanjian ini dianggap penting dikarenakan terdapat batasan-batasan bagi penyewa, surat perjanjian sewa ini sekurang-kurangnya memuat :

1. Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian
2. Objek perjanjian sewa
3. Jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa dan jangka waktu,
4. Hak dan kewajiban para pihak
5. Tanggungjawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa
6. Keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*),
7. Persyaratan lain yang dianggap perlu

⁶⁸ wawancara, dilakukan pada hari selasa tanggal 12 mei 2020.

Untuk mengetahui tanggapan responden mengenai pengelolaan secara sewa dilakukan dengan surat perjanjian sewa dapat dilihat dari hasil wawancara penyewa tanah kas desa, Bapak Sareh, yang mengatakan :

*”setiap penyewa memang harus mengetahui isi dari surat perjanjian sewa terlebih dahulu, karena di dalam perjanjian tersebut terdapat beberapa hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh para pihak yang terkait, baik dari penyewa maupun dari pemerintah desa.”*⁶⁹

Dari pernyataan di atas dapat diketahui bahwa pengelolaan tanah kas desa diharuskan memahami isi dari surat perjanjian sewa terlebih dahulu. Dengan adanya surat perjanjian ini diharapkan mampu menjadikan kekuatan hukum ketika pada suatu saat nanti terjadi kesalahpahaman diantara masyarakat ataupun kepada pemerintah desa.

Berdasarkan penelitian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwasanya pengelolaan tanah kas desa di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri ini telah dilakukan secara terbuka dan dioptimalkan untuk kesejahteraan masyarakat desa Doko.

2. Implikasi Pengelolaan Tanah Kas Desa Terhadap Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa

Adapun aspek-aspek yang penulis jadikan indikator untuk mengetahui keterbukaan pengelolaan tanah kas desa di desa Doko Kecamatan Ngasem

⁶⁹ wawancara, dilakukan pada hari senin pada tanggal 12 mei 2020

Kabupaten Kediri yaitu mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa yang meliputi sebagai berikut :

1. Sewa

Upaya peningkatan kemampuan pemerintah desa dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintah, pelaksanaan pembangunan dan khususnya pada masyarakat memerlukan sumber biaya yang pasti dan memadai. Sebagian sumber dana tersebut umumnya berasal dari sejumlah sumber pemasukan desa berupa kekayaan desa yang mencakup : tanah kas desa, pasar desa, pasar hewan, bangunan desa, dan lain-lain.

Tanah kas desa merupakan salah satu sumber pendapatan kekayaan pemerintah desa yang sangat potensial dan juga sebagai keuangan desa serta dalam pembangunan desa. Dengan demikian tanah kas desa harus dikelola dan dimanfaatkan dengan baik. Berdasarkan PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa pada pasal 11 disebutkan pengelolaan aset desa dilakukan langsung untuk menunjang penyelenggaraan pemerintah desa dan atas dasar untuk meningkatkan pendapatan desa. Maka ditetapkan jenis-jenis pemanfaatan tanah kas desa yaitu : sewa, kerjasama pemanfaatan, Pinjam pakai, dan bangun serah guna dan bngun guna serah.

Sewa adalah pemanfaatan kekayaan desa berupa tanah kas desa yang dimanfaatkan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan sebagai imbalanya berupa uang tunai. Pengelolaan tanah kas desa secara sewa dilakukan atas dasar menguntungkan desa, jangka waktu penyewaan paling

lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang, penetaan tariff sewa ditetapkan berdasarkan keputusan kepala desa dan atas persetujuan BPD. Kemudian sistem tariff sewa dilakukan dengan adanya surat perjanjian sewa yang sekurang-kurangnya harus memuat para pihak yang terkait, objek perjanjian sewa, jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa dan jangka waktu, hak dan kewajiban para pihak, penyelesaian perselisihan, keadaan di luar kemampuan para pihak, dan peninjauan pelaksanaan perjanjian. Ketentuan-ketentuan inilah yang menjadi acuan dalam pemanfaatan dan pengelolaan tanah kas desa yang sesuai dengan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Berikut ini akan disajikan penelitian penulis mengenai sistem sewa dalam pemanfaatan tanah kas desa dengan beberapa item penilaian.

a. Menguntungkan desa

Tanah kas desa merupakan kekayaan desa yang sumber penghasilannya paling besar diantara aset desa yang lainnya. Oleh karena itu pemanfaatan tanah kas desa harus dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya dengan memberikan keuntungan. Maka dalam pengelolaan tanah kas desa ini secara sewa ini dilakukan atas dasar menguntungkan desa.

b. Penetapan tarif sewa ditetapkan dengan keputusan kepala desa dan persetujuan BPD

Penetapan tariff penyewaan tanah kas desa yang dilakukan di desa doko dilakukan setiap pertanggungjawaban tahunan dengan cara dilakukan musyawarah oleh perangkat desa dengan persetujuan BPD. Besaran nilai

sewa dimasukkan ke dalam berita acara kas desa dengan mempertimbangkan harga tanah dan nilai produktifitas tanah. Tarif sewa tersebut dapat berubah sesuai dengan hasil kesepakatan. Bisa jadi nilai kesepakatan yang dihasilkan oleh perangkat desa dan BPD menjadikan nilai tarif sewa menjadi naik, atau pun sebaliknya justru menjadikan nilai tarif sewa tanah kas desa menjadi turun. Tujuan tarif sewa ditetapkan adalah agar memperoleh keuntungan bagi pemerintah desa dan tidak merugikan bagi para pihak yang terlibat dalam sewa tanah kas desa.

Selanjutnya untuk mengetahui tanggapan mengenai penetapan tarif sewa sesuai dengan keputusan kepala desa dan disetujui Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dapat dilihat pada hasil wawancara pada ketua BPD yaitu Bapak Suparno, S.Ag Desa Doko Kecamatan Ngasem, berikut ini :

*“jadi sebelum tarif sewa tanah kas desa diputuskan oleh kepala desa terlebih dahulu dimusyawarahkan dengan BPD dan setelah adanya kesepakatan bersama barulah kemudian ditetapkan dalam berita acara musyawrah.”*⁷⁰

Dari wawancara di atas tentang harga tarif sewa tanah kas desa dengan hasil musyawarah antara perangkat desa dengan BPD telah sesuai dengan kesepakatan. Hal ini pun diperkuat dengan jawaban salah satu penyewa tanah kas desa, yaitu bapak Sudirman menerangkan :

“apa yang dilakukan pemerintah desa sangatlah membantu bagi kami, karena biaya yang ditanggung cukup relatif murah dan tidak memberatkan bagi kami. Semua itu karena didasarkan atas musyawarah mufakat antara BPD dan pemerintah desa dengan mempertimbangkan

⁷⁰ wawancara, dilakukan pada hari jumat tanggal 9 mei 2020.

*banyak hal. Salah satunya bagi keluarga yang berkecukupan seperti kami ini.*⁷¹

Dari hasil wawancara di atas dapat kita ketahui bahwasanya penentuan tarif sewa tanah kas desa yang dilakukan oleh pemerintah desa Doko atas perseujuan BPD kepada masyarakat desa Doko saling menguntungkan. Bagi pemerintah mendapatkan pendapatan kas desa, sedangkan untuk masyarakat mampu menambah penghasilan melalui tanah desa dengan harga sewa tanah yang terjangkau dan tidak memberatkan.

Berikut ini adalah beberapa pihak yang melakukan penyewaan tanah kas desa di desa Doko.

Tabel 4.2.2.2.1.

Daftar Beberapa Pihak Yang Mengelola Tanah Kas Desa Secara Sewa

No	Nama	Luas Tanah (m ²)	Harga Sewa
1	Penyewa I	8.250	
2	Penyewa II	7.000	
3	Penyewa III	5.028	
4	Penyewa IV	5.040	
5	Penyewa V	4.200	

Sumber : Kantor Desa Doko Kecamatan Ngasem 2019

Dari tabel di atas dapat kita ketahui bahwa pengelolaan tanah kas desa merupakan salah satu sumber pendapatan pemerintah desa yang paling utama. Dengan adanya tanah kas desa yang luas berarti pendapatan desa juga semakin besar. Akan tetapi dalam pengelolaan ini ada beberapa

⁷¹ wawancara, dilakukan pada hari minggu pada tanggal 10 mei 2020

permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah desa Doko. Seperti halnya yang diungkapkan oleh kepala desa :

“sampai sekarang masih ada beberapa pihak yang menyewa tanah kas desa yang belum melunasi harga tarif sewa tanah, padahal sudah kami berikan keringanan kepada mereka. Hal yang demikian ini nantinya akan mengakibatkan kepada pendapatan pemerintah desa menjadi menurun.”⁷²

Dari hasil wawancara tersebut dapat diketahui bahwa pembayaran tarif sewa tanah kas desa mengalami faktor yang menghambat pendapatan desa, yaitu dikarenakan beberapa pihak yang belum mampu melunasi harga sewa tanah kas desa. Maka dalam hal ini pemerintah harus tegas memberikan sanksi kepada pihak-pihak yang belum melunasi harga tanah kas desa sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Sanksi yang diberikan pemerintah desa Doko kepada pihak yang belum mampu melunasi harga sewa tanah kas desa berdasarkan kesepakatan oleh pemerintah desa Doko dalam musyawarah antara perangkat desa dengan BPD yang dituangkan dalam berita acara yaitu penyewa tidak diperbolehkan menggarap tanah desa kembali. Namun dalam kenyataannya pemerintah desa tidak memberikan sanksi kepada penyewa yang menunggak harga sewa dengan alasan tidak tega jika harus memberikan sanksi. Untuk menanggapi hal tersebut maka penulis melakukan wawancara kepada kepala desa, yang mengatakan :

“pemerintah desa memang telah membuat aturan bagi penyewa yang menunggak dalam pembayaran sewa tanah, dan akan diberikan sanksi untuk tidak diperbolehkan menggarap tanah kas desa kembali. Tapi jika

⁷² wawancara, dilakukan pada hari rabu tanggal 8 mei 2020.

ada penyewa yang minta keringanan sanksi kita juga minta penjelasan dan alasan kenapa bisa menunggak?”⁷³

Dari hasil wawancara di atas dapat dipahami bahwa pemerintah desa telah menjalankan aturan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama. Pemerintah desa memberikan keringanan bagi penyewa yang menunggak dalam pembayarannya, akan tetapi harus dengan alasan yang jelas dan bisa diterima. Sedangkan hasil wawancara dengan salah satu penyewa yang melakukan penunggakan karena ada faktor-faktor yang mempengaruhinya. Seperti yang dipaparkan oleh bapak Shodiq dalam pernyataannya :

“sebenarnya kami juga tidak mau melakukan penunggakan pembayaran uang sewa, tapi mau bagaimana lagi pendapatan yang didapat dari menggarap tanah tersebut terkadang sedang masa paceklik atau mungkin pendapatan dari hasil tanah yang menurun. Jadi mau tidak mau harus mencicil dahulu.”⁷⁴

Hasil wawancara di atas cukup menjadi acuan bahwa terjadinya penunggakan pembayaran sewa tanah desa karena kondisi perekonomian mereka yang tidak stabil, yang terkadang juga pengaruh dari musimnya dan hasil pertanian dan perkebunan tanah kas desa yang tidak menentu, bahkan terkadang juga tidak mendapatkan hasil laba sekalipun.

2. Kerjasama Pemanfaatan

Kerjasama pemanfaatan adalah pendayagunaan kekayaan desa berupa tanah kas desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka

⁷³ wawancara, dilakukan pada hari rabu pada tanggal 8 mei 2020

⁷⁴ wawancara, dilakukan pada hari senin tanggal 11 mei 2020

untuk meningkatkan penerimaan desa buka pajak dan sumber pembiayaan lainnya. Pemanfaatan tanah desa secara kerjasama pemanfaatan ini dilakukan atas dasar mengoptimalkan daya guna hasil dan hasil guna serta meningkatkan pendapatan desa.

Mekanisme pemanfaatan tanah kas desa secara kerjasama pemanfaatan ini diatur dalam peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa pasal 14 yang menyebutkan :

- a. Kerjasama pemanfaatan digunakan untuk mengoptimalkan daya guna dan hasil guna aset desa serta berdaasar atas meningkatkan pendapatan desa.
- b. Tidak tersedianya dana dalam APBDes untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap tanah dan bangunan tersebut.
- c. Para pihak dilarang menjaminkan atau menggadaikan tanah kas desa yang menjadi objek kerjasama pemanfaatan.

Mekanisme pemanfaatan tanah kas desa secara kerjasama pemanfaatan merupakan suatu proses dan ketentuan yang harus dipenuhi baik pemerintah desa maupun calon pemanfaatan yang telah disepakati dalam musyawarah mufakat antara kepala desa dan BPD. Selanjutnya untuk mengetahui keterbukaan pengelolaan tanah kas desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri dengan menggunakan indikator pengelolaan secara kerjasama pemanfaatan yaitu, sebagai berikut :

a. Meningkatkan Pendapatan Desa

Dalam kerjasama pemanfaatan tanah kas desa ini dilakukan atas dasar meningkatkan pendapatan desa. Ketentuan ini ditujukan agar tanah kas desa dapat dioptimalkan daya guna dan hasil guna tanah kas desa sehingga tanah kas desa dapat dimanfaatkan dan memberikan pendapatan desa.

Selanjutnya untuk mengetahui tanggapan mengenai pendapatan desa atas pengelolaan tanah kas desa secara kerjasama pemanfaatan dapat dilihat dari tabel berikut :

Tabel 4.2.2.
Pendapatan desa atas pengelolaan tanah kas desa yang dikelola secara kerjasama pemanfaatan

No	Tahun	Luas tanah (m ²)	Harga
1.	2017	1.000	Rp 35.000.000,-
2.	2018	1.000	Rp 30.000.000,-
3.	2019	1.000	Rp 25.000.000,-
JUMLAH			Rp 90.000.000

Dari tabel diatas menunjukkan bahwa kontribusi pendapatan yang diterima pemerintah desa Doko terbilang cukup menguntungkan. Karena pemerintah desa hanya menyediakan tanah saja, selanjutnya untuk biaya kerjasamanya ditanggung oleh pihak ketiga. Namun pada tahun 2018-2019 pendapatan kerjasama mengalami penurunan. Dalam hal ini

dijelaskan oleh sekretaris desa Doko kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri, yang menyatakan :

*“pendapatan dari kerjasama pemanfaatan tanah kas desa cukup baik pada tahun pertama, tapi pada tahun selanjutnya pendapatan semakin menurun karena pemerintah tidak melanjutkan kerjasama tersebut.”*⁷⁵

Dari hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa pengelolaan tanah kas desa yang dikelola secara kerjasama pemanfaatan belum memberikan pendapatan desa yang baik.

b. Penetapan Mitra Kerjasama Pemanfaatan Berdasarkan Musyawarah Kepala Desa dan BPD

Musyawarah mufakat antara kepala desa dan BPD yang sebelumnya calon pemanfaatan harus mengajukan permohonan kepada pihak desa dan kemudian kepala desa dan BPD melakukan musyawarah dalam menentukan pengelolaan tanah kas desa. Disebutkan dalam berita acara musyawarah tanah kas desa adalah warga desa Doko.

Ketentuan dalam menentukan mitra kerjasama pemanfaatan tanah kas desa ini dilihat dari karakter calon pengelola, jenis usaha yang akan dijalankan, kemampuan keuangan calon pengelola dan menerima saran dari tokoh desa setempat. Dengan adanya ketentuan di atas pengelolaan tanah kas desa secara kerjasama pemanfaatan diharapkan mampu dikelola oleh orang yang profesional, handal dan bertanggung jawab serta sehingga mampu meningkatkan pendapatan pemerintah desa. Hal

⁷⁵ Wawancara, dilakukan pada hari Rabu, tanggal 8 mei 2020

ini dapat dilihat dari wawancara dengan salah satu warga desa, yang mengatakan :

“pemanfaatan tanah kas desa secara kerjasama pemanfaatan dirasa kurang sesuai. Karena orang-orang yang mengelol tanah adalah mereka yang punya kedekatan dengan pemerintah desa.”⁷⁶

Dari hasil wawancara di atas penulis dapat menyimpulkan bahwa penetapan mitra kerjasama yang dilakukan oleh pemerintah desa Doko belum dilaksanakan dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini menunjukkan kekurangan yang terjadi adalah mitra kerjasama pemanfaatan tanah kas desa harunya dilakukan dengan musyawarah dahulu antara kepala desa dan BPD. Akan tetapi pada kenyataanta penetapan kerjasama pemanfaatan dilakukan atas dasar kedekatan bukan melalui prosedur yang ada.

c. Dilarang menggadaikan atau memindahtangankan kepada pihak lain

Kerjasama pemanfaatan tanah kas desa yang dikelola oleh pemerintah desa Doko berdasarkan ketentuanya tidak diperbolehkan menggadaikan atau memindahtangankan tanah kas desa yang dikelola kepada pihak lain. Hal ini disebutkan dalam peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 2016 pasal 14 ayat 2 huruf b yaitu pihak lain dalam pemanfaatan aset desa dilarang menjaminkan atau menggadaikan aset desa yang menjadi objek kerjasama pemanfaatan. Untuk meyakinkan hal tersebut dilakukan wawancara kepada kepala desa Doko,

⁷⁶wawancara, dilakukan pada hari kamis, tanggal 14 mei 2020

“tidak ada tanah kas desa yang dijual atau digadaikan oleh pemanfaatan kerjasama, karena pemerintah desa selalu melakukan pengawasan.”⁷⁷

Dari hasil wawancara di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa ketentuan yang melarang memindah tangankan atau menggadaikan tanah kas desa kepada pihak lain berjalan dengan baik. Artinya tidak ada tanah kas desa yang dijadikan jaminan atau digadaikan kepada pihak lain.

⁷⁷ wawancara, dilakukan pada hari senin, tanggal 12 Mei 2020

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Desa Doko yang memiliki tanah kas desa yang cukup luas. Pengelolaan tanah kas desa harus dilakukan secara terbuka bagi masyarakat. Oleh karena itu ketentuan dalam pengelolaan tanah kas desa yaitu dengan adanya bukti tertulis yang sah diantara pihak-pihak yang berkaitan. Selain itu pengelolaan tanah kas desa diharuskan mampu untuk menghasilkan pendapatan desa demi kemaslahatan pada umumnya.
2. Implementasi pengelolaan tanah kas desa di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri terhadap Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Meliputi Sewa dan Kerjasama Pemanfaatan. Indikator yang digunakan dalam sistem sewa ini harus menguntungkan desa dan disepakati oleh BPD. Pemanfaatan secara sewa ini pemerintah desa sudah melaksanakan pemanfaatan secara baik. Bahkan pemanfaatan hasil sewa ini dijadikan sebagai sumber pendapatan yang utama oleh pemerintah desa Doko. Sedangkan dalam kerjasama pemanfaatan ini pengelolaan tanah kas desa diharuskan untuk meningkatkan pendapatan desa, mendapatkan izin dari BPD dan dilarang memindahtangankan kas desa kepada pihak lain.

B. Saran

Dari kesimpulan yang telah dipaparkan di atas, selanjutnya penulis akan memberikan saran terhadap efektivitas pengelolaan tanah kas desa di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri. Adapun saran-saran tersebut antara lain :

1. Kepada pemerintah diharapkan dapat menambah desa di Desa Doko Kecamatan Ngasem agar mampu dimanfaatkan dan dikelola oleh masyarakat desa. sehingga mampu menambah pendapatan pemerintah desa serta membantu perekonomian masyarakat.
2. Kepada pihak pengelola hendaknya mematuhi kewajiban serta tanggung jawab dalam pengelolaan tanah kas desa, seperti tidak melakukan penunggakan pembayaran uang sewa, dan mematuhi peraturan jangka waktu pengelolaan yang telah ditetapkan.
3. Kepada masyarakat diharapkan mampu ikut serta dalam melakukan pengawasan dan penjagaan tanah kas desa agar tidak terjadi penyalahgunaan pengelolaan. Apabila terjadi perselisihan maka hendaknya dilakukan secara musyawarah untuk mufakat diantara semua pihak, baik pemerintah desa, BPD, tokoh masyarakat dan melibatkan masyarakat secara terbuka dan transparan.
4. Agar pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa dapat berjalan baik, maka hendaknya pemerintah desa melakukan sosialisasi kepada

masyarakat agar tidak ada kesalahpahaman mengenai ketentuan dan syarat dalam pengelolaan tanah kas desa

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. 2006.

Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta : PT Reneka Cipta, 2006.

Cholis, Nur .*Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Desa*, Yogyakarta : Liberty, 2011.

Chomzah, Ali, *Hukum Pertanahan*. Jakarta : Prestasi Pustaka, 2022.

Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, Jakarta : PT Bumi Aksara, 2003.

Mudjiono, *Hubungan tanah dan Manusia*. Liberty : Yoyakarta. 1997

Muktifajar danYulianto. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010.

Kadir, Muhammad Abdul. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung : Citra Aditya Sakti, 2004.

Kartini Kartono dalam Marzuki. *Metodologi riset*. Jakarta : UII Press, t.t

Kristiyani, Dkk. *Dalam Himpunan Peraturan-Peraturan Daerah DLL Perihal Tanah*, Yogyakarta, 1981.

Rusdianto, Akhmad Zakky. *Analisis Yuridis Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok di Desa Sepanyul Kecamatan Gudo Kabupaten Jombang*. Penulisan Hukum :Universitas Negeri Semarang. 2015

Sudarto, *Metodologi Penelitian filsafat*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2002

Soehino, *Asas-asas Hukum Tata Pemerintahan*. Yogyakarta : Liberty, 1984.

Salim, H.s dan Erlis Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada tesis dan Disertasi*, Jakarta : Rajawali Press.

Soekanto, Soejono. *Efektivitas Hukum dan Peranan Saksi*. Bandung : Remaja Karya, 1985.

Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 2012

Faktor-Faktor yang mempengaruhi Penegakan Hukum, Jakarta : Raja Grafindo, 2007.

Sutrisno, Dadi. *Metodologi Research*, Jilid I, Yogyakarta : Andi Yogyakarta

Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*,. Jakarta : Sinar Grafika, 2002

Jurnal & Penelitian Terdahulu

Dasril Radja, *Aspek Hukum Tanah Kas Desa System UUPS dan Peranannya Dalam Penyelenggaraan Pemerintah Desa di Kabupaten Daerah Tingkat II Batang Hari Provinsi Jambi*, Thesis : Medan, 1997.

Hakim, Bisyri. *Pengelolaan Tanah KasDesa Di Kabupaten Kendal (Studi Kasus Di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal)*, (Skripsi, Program Sarjana Universitas Negeri Semarang, 2015)

Nisa, Indah Khoirun. *Efektivitas pemanfaatan Tanah bengkok dalam Peningkatan Pendapatan Perangkat Desa Di Kecamatan kasihan Kabupaten bantul (Studi Kasus Perangkat Desa Di Bangun jiwo dan Ngestiharjo)*, (skripsi Program Sarjana Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah : Yogyakarta, 2016.

Nadiyah, *Akibat Perubahan Desa menjadi Kelurahan Atas Tanah kas Bengkulu setelah berlakunya Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa*. Thesis, Universitas Brawijaya Malang. 2014.

Muwahid, *Prinsip-prinsip Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk kepentingan Umum*, Jurnal Studi Keislaman, Vol 6 Nomor 1, 2016.

Oktaditama, Nur Huda. *Pengelolaan Tanah Kas Desa Pasca Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2014 Tentang Pemanfaatan Tanah KasDesa (Studi Di Desa Sariharjo dan Sinduharjo Kecamatan Ngaglik)*. Skripsi, Program Sarjana Universitas Islam Negeri Sunan Ampel : Surabaya, 2016.

Raharja, Mega. *Pengelolaan Keuangan dan Aset desa*. Malang : Jurnal Administrasi Publik Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang, 2015

Risnawati, Dewi. *Pengelolaan Aset Desa dalam upaya Meningkatkan Kesejahteraan di Desa Krayan bahagia kecamatan long ikis kabupaten Paser*. Samarinda, ejurnal Ilmu Pemerintahan. Vol 5 No. 1 Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Mulawarman. 2017

Runiawati, Nunung. *Pemanfaatan Barang Milik Daerah (Suatu Pendekatan Teoritis dan Praktis dalam menentukan Metode Pemanfaatan Aset)*, (Bandung : Universitas Padjajaran press, 2013

Uji kartolo. *Analisis Pemanfaatan Tanah Kas Desa Pada Desa Sei Simpang dua Kecamatan Kampar Kiri Hilir Kabupaten Kampar Riau Pekanbaru*. (Jurnal Study : Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru)

Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

Peraturan menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan
Aset Desa

Website

Bumdes. *Mekanisme Penggunaan Tanah Kas Desa*,
<http://bumdes.id/blog/mechanisme-penggunaan-tanah-kas-desa/> diakses pada
tanggal 20 April 2019 pukul 20.00 WIB

Wawancara

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Achmad Sulton Zainul Firdaus
Nama Panggilan : Alfin
Tempat, Tanggal Lahir : Kediri, 03 Agustus 1997
Jenis kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Status : Belum Menikah
Alamat : Lingkungan Nglebak 022/005 Kel. Pojok
Kec. Mojoroto Kota Kediri 64115
No. Hp : 081586353656
Email : achmadsuzafi@gmail.com

PENDIDIKAN FORMAL

Tahun 2002-2003 : RA Hidayatul Muhtadiin Nglebak
Tahun 2003-2009 : MI Hidayatul Muhtadiin
Tahun 2009-2012 : MTs. Bandar Kidul Negeri Kediri 1
Tahun 2012-2015 : MAN 3 Kota Kediri

Lampiran 1

 KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399 Faksimile (0341) 559399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id> E-mail: syariah@uin-malang.ac.id

Nomor : B-7030 /F.Sy/TL.15/10/2019
Lampiran : -
Perihal : Penelitian

22 November 2019

Kepada Yth.
Kantor Kepala Desa Doko
Jl. Dandang Gendis No.203 Kec. Ngasem Kabupaten Kediri, Jawa Timur

Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh
Dengan hormat, kami mohon agar :

Nama : Achmad Sulton Zainul Firdaus
NIM : 15230030
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Tata Negara

diperkenankan melakukan penelitian (*research*) serta meminta data penelitian di daerah/lingkungan wewenang Dinas Perhubungan, guna menyelesaikan tugas akhir/skripsi, yang berjudul **Efektivitas Pengelolaan Tanah Kas Desa Untuk Meningkatkan Pendapatan Desa Berdasarkan Pasal 18 Permendagri Nomor 1 Tahun 2016.**

Demikian, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu, kami mengucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh


Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik
Dr. M. Badrudin, M.HI.
NIP. 19641127 200003 1 001

Tembusan :
1. Dekan
2. Ketua Jurusan Hukum Tata Negara
3. Kabag. Tata Usaha.

Lampiran 2

 KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telp (0341) 559399 Faksimile (0341) 559399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id> E-mail: syariah@uin-malang.ac.id

Nomor : B-781 /F.Sy/TL.15/10/2019
Lampiran : -
Perihal : Penelitian

22 November 2019

Kepada Yth.
Kantor BPD Desa Doko
Jl. Dandang Gendis No.203 Kec. Ngasem Kabupaten Kediri, Jawa Timur

Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh
Dengan hormat, kami mohon agar :

Nama : Achmad Sulton Zainul Firdaus
NIM : 15230030
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Tata Negara

diperkenankan melakukan penelitian (*research*) serta meminta data penelitian di daerah/lingkungan wewenang Dinas Perhubungan, guna menyelesaikan tugas akhir/skripsi, yang berjudul Efektivitas Pengelolaan Tanah Kas Desa Untuk Meningkatkan Pendapatan Desa Berdasarkan Pasal 18 Permendagri Nomor 1 Tahun 2016.

Demikian, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu, kami mengucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh

Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik
Dr. H. Radhiddin, M.HI.
NIP. 1944127 200003 1 001



Tembusan :
1. Dekan
2. Ketua Jurusan Hukum Tata Negara
3. Kabag. Tata Usaha.