IMPLEMENTASI PENGELOLAAN ASET DESA PADA PASAR YANG DIBANGUN DI ATAS TANAH KAS DESA BERDASARKAN PERMENDAGRI NO. 1 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN ASET DESA DAN KONSEP AL-MILKIYAH

(Studi di Pasar Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep)

SKRIPSI

Oleh:

Nurun Najmun NIM 19220093



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2023

IMPLEMENTASI PENGELOLAAN ASET DESA PADA PASAR YANG DIBANGUN DI ATAS TANAH KAS DESA BERDASARKAN PERMENDAGRI NO. 1 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN ASET DESA DAN KONSEP AL-MILKIYAH

(Studi di Pasar Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep)

SKRIPSI

Oleh:

Nurun Najmun

NIM 19220093



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2023

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah SWT,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,

Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

IMPLEMENTASI PENGELOLAAN ASET DESA PADA PASAR YANG

DIBANGUN DI ATAS TANAH KAS DESA BERDASARKAN

PERMENDAGRI NO. 1 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN ASET

DESA DAN KONSEP AL-MILKIYAH

(Studi di Pasar Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep)

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah

penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggung jawabkan. Jika kemudian hari

laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik

sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapatkan

predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 11 November 2023

Penulis

Nurun Najmun

NIM 19220093

ii

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudari Nurun Najmun NIM 19220093 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

IMPLEMENTASI PENGELOLAAN ASET DESA PADA PASAR YANG DIBANGUN DI ATAS TANAH KAS DESA BERDASARKAN PERMENDAGRI NO. 1 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN ASET DESA DAN KONSEP AL-MILKIYAH

(Studi di Pasar Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep)

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syaratsyarat ilmiah untuk diajukan dan diujikan oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,

Malang, 23 November 2023

Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Dosen Pembimbing

<u>Dr. Fakhruddin, M.H.I.</u> NIP. 197408192000031002 <u>Kurniasih Bahagiati, M.H.</u> NIP. 198710192019032011

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudari Nurun Najmun, NIM 19220093, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

IMPLEMENTASI PENGELOLAAN ASET DESA PADA PASAR YANG DIBANGUN DI ATAS TANAH KAS DESA BERDASARKAN PERMENDAGRI NO. 1 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN ASET DESA DAN KONSEP AL-MILKIYAH

(Studi di Pasar Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep)

Telah dinyatakan lulus dalam sidang ujian skripsi yang dilaksanakan pada tanggal Jum'at, 15 Desember 2023 dengan nilai A (86),

dengan Dosen Penguji:

- 1. <u>Iffaty Nasyiah, M.H.</u> NIP. 197606082009012007
- 2. <u>Mahbub Ainur Rofiq, M.H.I.</u> NIP. 19881130201802011159
- 3. <u>Kurniasih Bahagiati, M.H.</u> NIP. 198710192019032011

Ketua Penguji

Penguji Utama

Calcrotorio

falang, 20 Desember 2023

Sudirman Hasan, MA.,

NIP. 197708222005011003

KEMENTERIAN AGAMA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG FAKULTAS SYARIAH

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

BUKTI KONSULTASI

Nama

: Nurun Najmun

NIM/Jurusan

: 19220093/ Hukum Ekonomi Syariah

Dosen Pembimbing

: Kurniasih Bahagiati, M.H.

Judul Skripsi

: Implementasi Pengelolaan Aset Desa Pada Pasar Yang Dibangun di Atas Tanah Kas Desa Berdasarkan PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan

Aset Desa dan Konsep Al-Milkiyah

(Studi di Pasar Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten

Sumenep)

No.	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	10 Januari 2023	Judul Skripsi	der
2.	27 Februari 2023	Proposal Skripsi	ar
3.	06 Maret 2023	ACC Proposal Skripsi	105
4.	13 April	Hasil Seminar Proposal	w
5.	01 Mei 2023	Revisi Kedua Seminar Proposal	ar
6.	11 September 2023	Konsultasi Point Pembahasan	No
7.	15 Oktober 2023	Konsultasi Hasil Penelitian	02
8.	29 Oktober 2023	Konsultasi BAB I-IV	ws
9.	01 November 2023	Revisi Abstrak, dan BAB IV-V	W
10.	05 November 2023	ACC Abstrak, BAB I,II,III,IV,V	DV

Malang, 23 November 2023 Mengetahui, Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.H.I.

NIP 197408192000031002

MOTTO

مَنْ أَرَادَالدُّنْيَافَعَلَيْهِ بِالْعِلْمِ، وَمَنْ أَرَادَالْآخِرَهَ فَعَلَيْهِ بِالْعِلْمِ، وَمَنْ أَرَادَهُمَافَعَلَيْهِ بِالْعِلْمِ

"Barangsiapa yang hendak menginginkan dunia hendaklah ia menguasai ilmu, dan barangsiapa menginginkan akhirat hendaklah ia menguasai ilmu, dan barangsiapa yang menginginkan keduanya (dunia dan akhirat) hendaklah ia menguasai ilmu"

(H.R. Ahmad)

"Pandai-pandailah mencari hikmah, sehingga dalam keadaan apapun kita tidak pernah susah"

(KH. Moh. Zuhri Zaini, BA.)

"Orang sukses tidak dilihat dari siapa ia terlahir, melainkan kemana ia mengalir dan mau berproses"

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji syukur kepada Allah SWT tuhan seluruh alam, karena limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul "IMPLEMENTASI PENGELOLAAN ASET DESA PADA PASAR YANG DIBANGUN DI ATAS TANAH KAS DESA BERDASARKAN PERMENDAGRI NO. 1 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN ASET DESA DAN KONSEP **AL-MILKIYAH**". Sholawat dan salam semoga tetap tercurahlimpahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan terbaik bagi seluruh umat manusia, yang telah membawa kita dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang yakni islam dan semoga kita semua termasuk dalam golongan yang mendapatkan syafaat dari beliau di hari pembalasan nanti. Amin.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini mulai dari awal hingga akhir tidak akan terselesaikan tanpa adanya dukungan, arahan, bimbingan, dan kritik serta saran dari berbagai pihak. Maka dari itu, perkenankanlah penulis mengucapkan banyak terimakasih sedalam-dalamnya kepada:

- Prof. Dr. H. M. Zainuddin, MA., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Prof. Dr. Sudirman Hasan, MA., CAHRM., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

- Dr. Fakhruddin, M.H.I., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
- 4. Kurniasih Bahagiati, M.H., Selaku dosen pembimbing skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu di tengah kesibukannya dan bersedia memberikan kritik, saran, dan pengarahan selama proses penyusunan skripsi serta memotivasi penulis dalam menyelesaikan tugas skripsi ini.
- 5. Dr. Khoirul Hidayah, S.H., M.H., selaku dosen wali selama menempuh kuliah di Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan atas perhatiannya kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta memotivasi selama menempuh perkuliahan.
- 6. Dewan penguji penelitian skripsi ini, Penulis mengucapkan terimakasih karena penguji telah memberikan masukan serta arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya.
- 7. Segenap dosen Program Studi Hukum Ekonomi Syariah khususnya dan dosen Fakultas Syari'ah serta staf Akademik Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang pada umumnya yang telah memberikan pembelajaran kepada kami semua selama menempuh kuliah strata satu. Dengan niat yang ikhlas, semoga amal mereka semua menjadi bagian dari ibadah untuk mendapatkan ridha Allah SWT.

- 8. Terimakasih kepada beliau pengasuh Pondok Pesantren Nurul Jadid yakni KH. Moh. Zuhri Zaini, BA., semoga aliran barokahnya tetap mengalir kepada para santrinya. Amin.
- 9. Teristimewa kepada kedua orang tua yang penulis cinta sayangi yaitu Abah Muh. Sa'ad dan Umik Yati' Zubaidi, beliau memang bukan orang yang bergelar karena tidak sempat merasakan pendidikan sampai bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik penulis, memotivasi, mendo'akan serta berkorban hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana. Terimakasih atas semua dukungannya, dan mohon maaf atas segala kesalahan yang penulis lakukan baik itu disengaja ataupun tidak disengaja.
- 10. Seluruh keluarga besar Zubaidi yang penulis banggakan, para sanak saudara yang tidak mungkin penulis tuliskan namanya satu persatu, terimakasih atas dukungan, motivasi, dan do'anya selama ini.
- 11. Saudara saya, Muh. Dafir dan istri serta dua putranya, terimakasih atas segala do'a dan dukungannya.
- 12. Kepala Desa dan Aparat Desa Gayam, serta para narasumber dalam penelitian ini yang telah mengizinkan dan meluangkan waktunya dalam memberikan informasi hingga skripsi ini dapat terselesaikan.
- 13. Asrama PPIQ Pondok Pesantren Nurul Jadid, Ustadzah, teman-teman pengurus PPIQ, dan seluruh peserta PPIQ yang namanya tidak mungkin penulis tuliskan namanya satu persatu, terimakasih atas pembelajaran dan

- pengalaman berkesannya selama di pondok yang tidak mungkin penulis lupakan sampai kapanpun.
- 14. Teman-teman seperjuangan mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah Angkatan 2019, terutama teman-teman HES C yang telah berjuang bersama dalam belajar dan menempuh studi di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang tercinta ini.
- 15. Seluruh guru dan senior, keluarga, serta seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang juga telah ikut mendukung dan mendo'akan hingga terselesaikannya skripsi ini.
- 16. Teman kamar Ummu Salamah 28 di Ma'had Sunan Ampel al-Aly, yang tidak mungkin penulis tuliskan namanya satu persatu. Terimakasih telah menjadi teman seperjungan sejak Maba di tahun 2019 lalu dengan menjadi mahasantri di MSAA.
- 17. Semua sahabat dan teman yang tidak mungkin penulis tuliskan namanya satu persatu, kalian adalah orang-orang hebat dan kuat yang penulis kenal. Terimakasih telah menjadi saksi perjuangan penulis dalam setiap langkahnya dan telah memberikan dukungan, pengalaman, semangat, motivasi, dan do'anya selama ini. Penulis hanya bisa berterimakasih dan berdo'a semoga kita semua dijadikan anak yang bisa membanggakan orang tua dan menjadi orang-orang sukses di masa depan. Amin.
- 18. Nurun Najmun (19220093), ya! diri saya sendiri. Apresiasi sebesar-besarnya karena telah bertanggung jawab untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Terimakasih telah berusaha keras, berjuang sejauh ini dan pantang menyerah

serta senantiasa menikmati setiap prosesnya yang bisa dibilang tidak mudah. Ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan untuk diri sendiri.

Dengan terselesaikannya penulisan skripsi ini, besar harapan semoga

skripsi yang ditulis oleh penulis ini dapat menjadi manfaat, baik bagi penulis atau

orang lain, dan juga ilmu yang telah didapatkan menjadi ilmu yang barokah dan

manfaat. Sebagai manusia yang tak pernah luput dari kekhilafan, penulis mohon

maaf yang tiada batas atas kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Adanya kritik

dan saran sangat dibutuhkan dalam hal perbaikan di masa mendatang.

Malang, 11 November 2023

Penulis,

Nurun Najmun

NIM 19220093

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi ialah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulis judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas surat keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543. B/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliterasi*), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
١	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak Dilambangkan
ب	Ba	В	Be
ت	Та	T	Те
ث	Ŝа	Ś	Es (Titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Н́а	Й	Ha (Titik di atas)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Ż	Ż	Zet (Titik di atas)
ر	Ra	R	Er
j	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Şad	Ş	Es (Titik di Bawah)
ض	Даd	Ď	De (Titik di Bawah)
ط	Ţа	Ţ	Te (Titik di Bawah)
ظ	Żа	Ż	Zet (Titik di Bawah)
ع	'Ain	·	Apostrof Terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi
<u>5</u>]	Kaf	K	Ka

J	Lam	L	El
٢	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ھ	На	Н	На
1/2	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (Á) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal fathah ditulis dengan "a". Kasroh dengan "i", dlommah dengan "u", sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vol	kal Pendek	Vokal	Panjang	Diftong	
ó	A		Ā		Ay
ó	I		Ī		Aw
Ó	U		Ū		Ba'

Vokal (a) panjang =	Ā	Misalnya	قال	Menjadi	Qāla
Vokal (i) panjang =	Ī	Misalnya	قيل	Menjadi	Qīla
Vokal (u) panjang =	Ū	Misalnya	دون	Menjadi	Dūna

Khusus untuk bacaan ya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan "i", melainkan tetap ditulis dengan "iy" agar dapat menggambarkan ya' nisbat di akhirnya. Begitu juga, untuk suara diftong wawu dan ya' setelah *fathah* ditulis dengan "aw" dan "ay". Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) =	Misalnya	قول	Menjadi	Qawlun
Diftong (ay) =	Misalnya	خير	Menjadi	Khayrun

D. Ta' Marbuthah

Ta' marbuthah ditransliterasikan dengan "t" jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila ta' marbuthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan "h" misalnya الرسالة للمدرسة menjadi al-risalat li al-mudarrisah, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan mudhaf dan mudhaf ilayh, maka ditransliterasikan dengan menggunakan t yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya في رحمة الله menjadi fi rahmatillah.

E. Kata Sandang dan Lafdh Al-Jalalah

Kata sandang berupa "al" (J) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan "al" dalam lafaz jalalah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (idhafah) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

- 1. Al-Imam al-Bukhariy mengatakan.....
- 2. Al-Bukhariy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan.....

3. Billah 'azza wa jalla

F. Nama dan Kata Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut: ".....Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi, dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan shalat di berbagai kantor pemerintahan, namun...." Perhatikan penulisan nama "Abdurrahman Wahid", "Amin Rais" dan kata "salat" ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekaligus berasal dari bahasa Arab, Namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara "Abd al-Rahman Wahid", "Amin Rais", dan bukan ditulis dengan "Shalat."

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDULi
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSIii
HALAMAN PERSETUJUANiii
HALAMAN PENGESAHANiv
BUKTI KONSULTASIv
MOTTO vi
KATA PENGANTARvii
PEDOMAN TRANSLITERASI xii
DAFTAR ISIxvii
DAFTAR TABEL xx
DAFTAR GAMBARxxi
DAFTAR LAMPIRANxxii
ABSTRAKxxiii
ABSTRACTxxiv
مستخاص البحث
BAB I
PENDAHULUAN1
A. Latar Belakang1
B. Rumusan Masalah10
C. Tujuan Penelitian10
D. Manfaat Penelitian11
E. Definisi Operasional

F.	Sistematika Penulisan	13
BAB	II	16
TINJ	AUAN PUSTAKA	16
A.	Penelitian Terdahulu	16
В.	Kerangka Teori	25
1	. Makna Penting Aset Desa	25
2	. Pengelolaan Aset Desa	29
3	. Peraturan Menteri dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelola Aset Desa	
4	. Konsep Al-Milkiyah (Hak Milik)	43
BAB :	III	51
MET	ODE PENELITIAN	51
A.	Jenis Penelitian	51
В.	Pendekatan Penelitian	52
C.	Lokasi Penelitian	52
D.	Sumber Data	53
Ε.	Metode Pengumpulan Data	54
F.	Metode Pengolahan Data	55
BAB	IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	57
A.	Gambaran Umum Profil Desa Gayam	57
В.	Hasil Penelitian	65
1	. Asal Usul Pengelolaan Pasar Desa di Desa Gayam Kecamatan Gay Kabupaten Sumenep	
2	. Mekanisme dan Prosedural Pengelolaan Pasar Desa di Desa Gay Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep	
C.	Pembahasan	74

1.	Implementasi Pengelolaan Aset Desa Pada Pasar Yang Dibangun di Atas
	Tanah Kas Desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep
	Berdasarkan PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan
	Aset Desa74
2.	Tinjauan Konsep Al-Milkiyah Terhadap Sistem Implementasi
	Pengelolaan Aset Desa Pada Pasar Yang Dibangun di Atas Tanah Kas
	Desa Yang Terjadi di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten
	Sumenep90
BAB V	
PENUT	ΓUP97
A. 1	Kesimpulan97
B. S	Saran99
DAFT	AR PUSTAKA 101
LAMP	IRAN-LAMPIRAN 107
DAFT	AR RIWAYAT HIDUP 113

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu	23
Tabel 4. 1 Iklim Desa Gayam	58
Tabel 4. 2 Luas Wilayah Desa Gayam	58
Tabel 4. 3 Jumlah Penduduk Desa Gayam	59
Tabel 4. 4 Mata Pencaharian Pokok Penduduk Desa Gayam	60
Tabel 4. 5 Tingkat Pendidikan Desa Gayam	61
Tabel 4. 6 Kondisi Keagamaan Desa Gayam	61
Tabel 4. 7 Struktur Panitia Pengelola Pasar Desa	63
Tabel 4. 8 Struktur Organisasi Pemerintah Desa Gayam	64

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Bentuk Pengelolaan Aset Desa	30
Gambar 4. 1 Peta Lokasi Pulau Sapudi	57
Gambar 4. 2 Pasar Desa Gayam Tampak dari Depan	62

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Pedoman Wawancara
Lampiran 2: Dokumentasi dengan Aparat Desa Gayam
Lampiran 3: Wawancara dengan Bapak H. As'ari selaku Kepala Desa Gayam 108
Lampiran 4: Wawancara dengan Ibu Raihannah selaku Sekretaris Desa Gayam109
Lampiran 5: Wawancara dengan Bapak H. Aryono selaku KASI TU 109
Lampiran 6: Wawancara dengan Bapak Erfan selaku Selaku Kepala Pasar Desa
Gayam110
Lampiran 7: Wawancara dengan Bapak Deni selaku BUMDES Desa Gayam 110
Lampiran 8: Wawancara dengan Bapak Paong pengguna pasar lama dengan
sistem sewa
Lampiran 9: Wawancara dengan Ibu Nurbadiyah pengguna pasar lama dengan
sistem sewa
Lampiran 10: Wawancara dengan Bapak Umar Zubaidi pengguna pasar bangunan
baru dengan sistem kerja sama pemanfaatan
Lampiran 11: Wawancara dengan Ibu Hom pengguna pasar bangunan baru
dengan sistem kerja sama pemanfaatan112

ABSTRAK

Nurun Najmun, 19220093, Implementasi Pengelolaan Aset Desa Pada Pasar Yang Dibangun di Atas Tanah Kas Desa Berdasarkan PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dan Konsep Al-Milkiyah (Studi di Pasar Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep). Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islama Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing, Kurniasih Bahagiati, M.H.

Kata Kunci: Implementasi; Pengelolaan Aset Desa; Pasar.

Pengelolaan aset desa berupa pemanfaatan pasar yang dibangun di atas tanah kas desa telah diatur dalam PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016. Pemanfaatan pasar desa di Desa Gayam yakni dengan sistem sewa, dan sistem kerja sama pemanfaatan. Aset desa yang berupa tanah seharusnya dibuatkan sertifikat atas nama pemerintah desa, namun sejauh ini di Desa Gayam belum mempunyai sertifikat. Dalam Hukum Islam sendiri juga diatur terkait konsep Al-Milkiyah, sehingga adanya kepemilikan tersebut tidak memberikan hak mutlak kepada pemiliknya, akan tetapi harus sesuai dengan beberapa aturan.

Tujuan penelitian ini yang pertama adalah bagaimana implementasi pengelolaan aset desa pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep berdasarkan Permendagri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dan yang kedua bagaimana tinjauan konsep Al-Milkiyah terhadap implementasi pengelolaan aset desa pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa yang terjadi di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan sosio legal (sosio legal approach). Lokasi penelitiannya teletak di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep. Sumber data terdiri dari sumber data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data dilakukan dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik pengolahan datanya dilakukan melalui tahap-tahap yaitu reduksi data, penyajian (display data), dan penarikan kesimpulan.

Hasil dari penelitian ini adalah bahwa implementasi pengelolaan aset desa pada pasar di Desa Gayam belum sepenuhnya sesuai dengan Permendagri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. Hal ini juga mengacu pada Pasal 11 ayat (2) terkait pemanfaatan aset desa dengan bentuk sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, dan bangun guna serah atau bangun serah guna. Sehingga, dalam hal ini pemanfaatan pasar di Desa Gayam terimplementasi sebagian, ada yang sudah sesuai dan ada juga yang tidak sesuai dengan regulasi tersebut. Pemanfaatan pasar Desa Gayam ada yang sesuai dan tidak sesuai menurut konsep Al-Milkiyah, yang mana sistem sewa dan kerja sama pemanfaatan telah sesuai dengan konsep al-Milk an-Naqish (kepemilikan tidak sempurna), dan yang tidak sesuai yaitu karena ada sebagian pengguna pasar pada bangunan lama yang menganggap bangunan toko/kios di pasar adalah hak milik. Sehingga, hal ini bertentangan dengan konsep Al-Milkiyah yakni Milkiyah Ad-Daulah.

ABSTRACT

Nurun Najmun, 19220093, Implementation of Village Asset Management in Markets Built on Village Treasury Land Based on PERMENDAGRI No. 1 of 2016 concerning Village Asset Management and the Al-Milkiyah Concept (Study at the Gayam Village Market, Gayam District, Sumenep Regency). Thesis, Sharia Economic Law Study Program, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang. Supervisor, Kurniasih Bahagiati, M.H.

Keywords: Implementation; Village Asset Management; Market.

Management of village assets in the form of market utilization built on village treasury land has been regulated in PERMENDAGRI No. 1 of 2016. Utilization of the village market in Gayam Village, namely using a rental system and a cooperative utilization system. Village assets in the form of land should be certified in the name of the village government, but so far Gayam Village does not have a certificate. Islamic Law itself also regulates the concept of Al-Milkiyah, so that ownership does not give absolute rights to the owner, but must comply with several rules.

The first aim of this research is how to implement village asset management in markets built on village treasury land in Gayam Village, Gayam District, Sumenep Regency based on Minister of Home Affairs Regulation No. 1 of 2016 concerning Village Asset Management and secondly how to review the Al-Milkiyah concept of the village asset management system in markets built on village treasury land which occurred in Gayam Village, Gayam District, Sumenep Regency. This research is a type of empirical legal research with a socio-legal approach. The research location is in Gayam Village, Gayam District, Sumenep Regency. Data sources consist of primary and secondary data sources. Data collection methods were carried out by observation, interviews and documentation. The data processing technique is carried out through stages, namely data reduction, data display and conclusion drawing.

The results of this research are that the implementation of village asset management in the market in Gayam Village is not fully in accordance with Permendagri No. 1 of 2016 concerning Village Asset Management. This also refers to Article 11 paragraph (2) regarding the use of village assets in the form of renting, borrowing, utilization cooperation, and building for use or transfer of construction. So, in this case the use of the market in Gayam Village is partially implemented, some are in accordance and some are not in accordance with these regulations. There are uses of the Gayam Village market which are appropriate and which are not according to the Al-Milkiyah concept, where the rental system and cooperative use are in accordance with the concept of al-Milk an-Naqish (imperfect ownership), and which are not appropriate, namely because there are some market users. in old buildings where shop/stall buildings in the market are considered property rights. So, this is contrary to the concept of Al-Milkiyah, namely Milkiyah Ad-Daulah.

مستخلص البحث

نورون النجمون، الرقم الجامعي ١٩٢٢، ٩٣، ١٩٢٢، تنفيذ إدارة أصول القرية في الأسواق المبنية على أرض خزينة القرية بناءً على تعليمات وزيرالداخلية. قانون رقم (١) لسنة ٢٠١٦ في شأن إدارة أصول القرية ومفهوم الملكية (دراسة في سوق قرية جيام، منطقة جيام، محافظة سومينيب). أطروحة، برنامج دراسة القانون الاقتصادي الشرعي، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج. المشرف، كورنياسيه باهاجياتي، الماجستير

الكلمات المفتاحية: التنفيذ؛ إدارة أصول القرية؛ السوق.

تم تنظيم إدارة أصول القرية في شكل استخدام السوق المبني على أراضي خزينة القرية في تعليمات وزيرالداخلية. قانون رقم (١) لسنة ٦٠،٢. الاستفادة من السوق القروي بقرية جيام وذلك باستخدام نظام الإيجار ونظام الانتفاع التعاوين. أصول القرية في شكل أرض يجب أن تكون مصدقة باسم حكومة القرية، ولكن حتى الآن قرية جايام ليس لديها شهادة. كما ينظم القانون الإسلامي نفسه مفهوم الملكية، بحيث لا تعطي الملكية حقوقا مطلقة للمالك، بل يجب الالتزام بعدة قواعد.

الهدف الأول من هذا البحث هو كيفية تنفيذ إدارة أصول القرية في الأسواق المبنية على أراضي خزينة القرية في قرية جايام، منطقة جايام، مقاطعة سومينيب بناءً على لائحة وزير الشؤون الداخلية. القانون رقم 1 لسنة ٢٠١٦ بشأن إدارة أصول القرية وثانيًا كيفية مراجعة المفهوم الملكي لنظام إدارة أصول القرية في الأسواق المبنية على أرض خزينة القرية والتي وقعت في قرية جايام، منطقة جايام، مقاطعة سومينيب. هذا البحث هو نوع من البحوث القانونية التجريبية ذات النهج الاجتماعي القانوني. يقع موقع البحث في قرية جايام، منطقة جايام، مقاطعة سومينيب. تتكون مصادر البيانات من مصادر البيانات الأولية والثانوية. وتمت طرق جمع البيانات عن طريق الملاحظة والمقابلات والتوثيق. تتم تقنية معالجة البيانات عبر مراحل، وهي تقليل البيانات وعرض البيانات واستخلاص الاستنتاجات.

نتائج هذا البحث هي أن تنفيذ إدارة أصول القرية في السوق في قرية جايام لا يتوافق تمامًا مع تعليمات وزير الداخلية. قانون رقم (١) لسنة ٢٠١٦ في شأن إدارة أصول القرية يشير هذا أيضًا إلى الفقرة (٢) من المادة ١١ فيما يتعلق باستخدام أصول القرية في شكل الإيجار والاقتراض والتعاون في الاستخدام والبناء للاستخدام أو التسليم. لذلك، في هذه الحالة، يتم تنفيذ استخدام السوق في قرية جايام جزئيًا، بعضها يتوافق مع هذه الأنظمة والبعض الآخر لا يتوافق معها. هناك استخدامات لسوق قرية جيام مناسبة وغير مطابقة للمفهوم الملكية، حيث أن نظام الإيجار والاستخدام التعاويي يتوافق مع مفهوم الحليب النقيش، والتي ليست مناسبة، وذلك بسبب وجود بعض مستخدمي السوق في المباني القديمة حيث تعتبر مباني المتاجر/الأكشاك في السوق حقوق ملكية. فهذا مخالف لمفهوم الملكيّة، أي ملكيّة الدولة.

BABI

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara besar terdiri dari beberapa provinsi, kabupaten dan kota, yang mana pemerintahannya terdiri dari pemerintahan pusat dan pemerintahan daerah. Pada dasarnya pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan dalam lingkungan provinsi dan kabupaten/kota serta erat kaitannya dengan salah satu hal yang dibicarakan di dalamnya yakni mengenai Desa.

Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, terdapat tiga bentuk hubungan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Desa, yaitu meliputi: penugasan dari pemerintah pusat kepada desa dalam melaksanakan tugas tertentu berdasarkan asas tugas bantuan, penugasan pemerintah provinsi kepada desa dalam melaksanakan tugas tertentu, penyerahan urusan pemerintahan kabupaten/kota kepada desa dalam mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya, dan penugasan dari pemerintah

kabupaten/kota kepada desa untuk melaksanakan tugas tertentu berdasarkan asas tugas pembantuan.¹

Dalam pembangunan ekonomi pedesaan pemerintah desa dan masyarakat mengelola sumber daya yang ada. Sumber daya alam dan manusia yang berada di desa harus menjadi sumber kekuatan dalam membangun ekonomi desa. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Pasar Desa, batasan Pasar Desa yaitu Pasar Tradisional yang kedudukannya di desa dan dikelola serta dikembangkan oleh Pemerintah Desa dan masyarakat desa tersebut. Kemudian, dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Pasar Desa juga dijelaskan bahwa pembentukan pasar desa bertujuan untuk memasarkan hasil produksi pedesaan, memenuhi kebutuhan masyarakat pedesaan, melakukan interaksi sosial dan pengembangan ekonomi masyarakat, menciptakan lapangan kerja bagi masyarakat, mengembangkan pendapatan pemerintah desa. memberikan perlindungan terhadap pedagang kecil, mendudukkan masyarakat desa sebagai pelaku ekonomi di pasar desa.²

Adapun pembangunan dan pengembangan pasar desa yang dibiayai dari swadaya dan partisipasi masyarakat, pemerintah desa dapat melakukan kerjasama dengan pedagang atau calon pedagang setempat.

_

¹Kebijakan Pemerintah dalam Tata Kelola Pemerintah Desa, *Tenggulang Baru*, 17 Juni 2019, diakses 02 Maret 2023, https://tenggulangbaru.id/artikel/2019/6/18/kebijakan-pemerintah-dalam-tata-kelola-pemerintahan-desa

²Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 42 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Pasar Desa

Dengan demikian, pasar desa merupakan aset ekonomi daerah sekaligus perantara hubungan sosial antar masyarakat. Adapun fungsi pasar sebagai penentu nilai adalah fungsi pasar yang berkaitan dengan apa yang harusnya dihasilkan oleh suatu perekonomian. Maka dari itu, produsen cenderung menghasilkan barang-barang yang diinginkan oleh masyarakat, sehingga pergerakan kekuatan permintaan dan penawaran dapat menentukan tingkat harga di pasar.³

Tanah dan pembangunan adalah satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Tanah juga mempunyai fungsi sosial, dalam artian tanah yang dimiliki seseorang bukan hanya berfungsi bagi pemilik hak itu saja, akan tetapi juga berfungsi bagi bangsa Indonesia secara keseluruhan. Dalam pasal 33 (3) UUD 1945 menegaskan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara untuk dipegunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Hal tersebut ditindaklanjuti oleh pemerintah dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan di dalam UUPA sendiri menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah untuk mengambil tanah hak yang dimiliki oleh masyarakat sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 18 yakni: "untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara, serta

_

³Istijabatul Aliyah, *Pasar Tradisional Kebertahanan Pasar dalam Konstelasi Kota* (Yayasan Kita Menulis, 2020),

 $https://books.google.co.id/books?id=Uz3zDwAAQBAJ\&printsec=frontcover\&dq=pembangunan+dan+pengembangan+pasar\&hl=id\&newbks=1\&newbks_redir=1\&sa=X\&ved=2ahUKEwjGx92byML9AhWh7XMBHWptAsUO6AF6BAgCEAI$

⁴Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan

memberi ganti rugi yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-

undang".

Berdasarkan ketentuan di dalam UUPA tersebut, maka terkait

kepentingan umum dinyatakan dalam arti peruntukannya, yakni untuk

kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama dari rakyat dan

kepentingan pembangunan, sehingga dapat disimpulkan bahwa yang

dimaksud dengan kepentingan umum adalah dimana kepentingan tersebut

harus memenuhi peruntukaannya dan harus dirasakan kemanfaatannya,

dalam artian dapat dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan dan atau

secara langsung.⁵ Hal inilah yang dijadikan dasar oleh pemerintah desa

yang berada dibawah naungan pemerintah daerah dalam mengusahakan

tanah kas desa untuk menopang kesejahteraan dan kemakmuran

masyarakat desa dengan berupa melaksanakan sewa menyewa dan kerja

sama pemanfaatan dalam mengelola pasar desa yang dibangun di atas

tanah kas desa.

Undang-Undang No. 06 Tahun 2014 Tentang Desa Pasal 77 (1)

menyebutkan bahwa pengelolaan kekayaan milik desa dilakukan untuk

meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta

meningkatkan pendapatan desa. Dengan demikian, tujuan pengelolaan

_

⁵Muhammad Yusrizal, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan

Tanah Untuk Kepentingan Umum," Ilmu Hukum, no. 1(2017): 121

http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata/article/view/114

kekayaan milik Desa ini sejalan dengan regulasi sebelumnya yang tertuang

dalam Permendagri No. 4 Tahun 2007 yang mana Pemerintah desa

memperoleh mandat untuk mengelola kekayaan desa yang dimanfaatkan

sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan,

pembangunan, dan pelayanan masyarakat desa.⁶

Dalam Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 menyebutkan bahwa

yang dimaksud dengan Aset Desa adalah barang milik Desa yang berasal

dari kekayaan asli milik Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran

Pendapatan dan Belanja Desa (APB Desa) atau perolehan Hak Lainnya

yang sah. Pengelolaan aset desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari

perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan,

pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan,

pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian aset Desa.

Pada pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Desa menuturkan, aset desa dapat

berbentuk tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan

perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan

milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan aset lainnya.⁷

Pemanfaatan aset desa termasuk sewa menyewa dan kerja sama

pemanfaatan Pasar Desa yang dibangun di atas Tanah Kas Desa harus

ditetapkan dalam peraturan desa, hal ini diatur dalam Pasal 11 ayat (3)

٠

⁶Sutaryono, Dyah Widuri, dan Akhmad Murtajib Buku Pintar Pengelolaan Aset Desa,

(Yogyakarta: Forum Pengembangan Pembaharuan Desa (FPPD), 2014),

http://repository.stpn.ac.id/255/1/Pengelolaan%20Aset%20Desa-dikompresi.pdf

⁷Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Dengan demikian, jika pemerintah desa ingin memanfaatkan aset desa yang dimilikinya, maka pemerintah desa harus memiliki peraturan desa. Selanjutnya pada Pasal 6 ayat (1) juga dijelaskan bahwa aset desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa. Sejauh ini tanah kas desa yang dibangun pasar desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep belum mempunyai sertifikat.⁸ Hal tersebut juga disampaikan oleh Ali Dafir selaku Kabag Pemerintahan Desa (Pemdes) Pemkab Sumenep bahwa tanah kas desa belum terdata secara konkrit di Pemkab Sumenep termasuk di bagian aset serta dari ratusan desa yang ada di Sumenep hanya sekitar 800 bidang tanah kas desa yang memiliki sertifikat, sedangkan tanah kas desa itu sangat banyak.⁹

Dijelaskan kembali dalam Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 7 bahwa "salah satu pengelolaan aset desa adalah dengan pemanfaatan aset desa". Sehingga, pemanfaatan aset desa itu meliputi sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah atau bangun serah guna. Berdasarkan informasi yang diperoleh peneliti dari Ibu Han selaku Sekretaris Desa Gayam, Pemanfaatan aset desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep adalah penyewaan aset desa kepada masyarakat yaitu dengan menyewakan pasar desa yang dibangun di atas

⁸Ibu Han, Wawancara, (Gayam, 21 November 2022)

⁹MC Kabupaten Sumenep, "Ratusan Bidang Tanah Kas Desa di Sumenep Tak Terdata," *Info Publik*, 03 Oktober 2016, diakses 24 September 2023, https://infopublik.id/read/173673/ratusan-bidang-tanah-kas-desa-di-sumenep-tak-terdata.html

tanah kas desa berupa penyewaan 9 kios dan kerja sama pemanfaatan yang mana pemerintah desa melakukan kerja sama dengan pedagang atau calon pedagang dengan melalui proses penyediaan lahan berupa tanah kas desa yang telah dipetak-petak dengan ukuran tertentu.

Pengelolaan pasar desa pada pasar lama di lokasi pasar ikan dengan sistem sewa dan pada bangunan baru dengan sistem kerja sama pemanfaatan. Adapun pengguna bangunan lama menganggap itu miliknya, sehingga mereka memahaminya itu hak milik bukan hak pakai. Dalam hal ini, pemerintah desa kesulitan dalam memberikan pemahaman terhadap pengguna pasar bahwa pengelolaan pasar desa adalah hak pakai bukan hak milik, hal ini dikarenakan terdapat kesalahan pemimpin desa dulu-dulunya bahkan puluhan tahun lamanya. Maka dari itu, pemerintah desa membuatkan surat keterangan hak guna pakai pada pengguna bangunan di pasar untuk menegaskan bahwa tanah kas desa yang dibangun pasar adalah milik desa dan bukan miliknya. 10

Islam merupakan agama yang sempurna, agama yang mengatur segala aspek kehidupan, dari yang terlihat hingga yang tidak terlihat, dari yang jauh hingga yang dekat, dari urusan pribadi hingga urusan negara seperti pemerintahan, seperti juga halnya pengelolaan aset desa pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa berdasarkan konsep Al-Milkiyah tentunya juga diatur dalam Islam. Kepemilikan dalam syari'at Islam merupakan hubungan seseorang dengan suatu harta benda yang diakui

¹⁰Ibu Han, Wawancara, (Gayam, 21 November 2022)

oleh syara', sehingga adanya kepemilikan ini tidak memberikan hak mutlak kepada pemiliknya untuk menggunakan sesuai dengan keinginannya sendiri, akan tetapi harus sesuai dengan beberapa aturan. Hal ini karena kepemilikan pada hakikatnya bersifat sementara, tidak abadi, melainkan bentuk pinjaman terbatas dari Allah SWT.

Allah SWT merupakan pemilik mutlak (absolut), sedangkan manusia memegang hak milik relatif. Artinya manusia hanyalah sebagai penerima titipan serta pemegang amanah yang harus mempertanggung jawabkannya terhadap Allah. Kepemilikan manusia atas harta secara absolut bertentangan dengan tauhid, karena kepemilikan sebenarnya hanya terdapat pada Allah SWT semata. Adapun firman Allah dalam surat An-Nisa ayat 131 yang berbunyi:

Artinya: "Dan kepunyaan Allah-lah apa yang dilangit dan yang di bumi, dan sungguh kami telah memerintahkan kepada orang-orang yang diberi kitab sebelum kamu dan (juga) kepada kamu; bertakwalah kepada Allah. Tetapi jika kamu kafir maka (ketahuilah), sesungguhnya apa yang di langit dan apa yang di bumi hanyalah kepunyaan Allah dan Allah Maha Kaya dan Maha Terpuji".

_

¹¹Nur Wahid, *Mengenal Konsep Bisnis Syariah Dari Titik Nol* (Banyumas: Perpustakaan Nasional RI. Data Katalog dalam Terbitan (KDT), 2021),

https://books.google.co.id/books?id=Ae9EEAAAQBAJ&pg=PA140&dq=konsep+Al-milkiyah&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwjT383Yo5T_AhVnwjgGHVTyBEcQ6AF6BAgIEAI

Dalam pandangan Islam hak milik dibedakan menjadi tiga kelompok, yakni hak milik pribadi (Al-Milkiyah Al-fardiyah), hak milik umum (Al-Milkiyah Al-ammah), dan hak milik negara (Al-Milkiyah Addaulah). Dalam hal ini, sekalipun harta milik umum dan milik negara pengelolaannya dilakukan oleh negara, namun ada perbedaan diantara kedua bentuk hak milik tersebut, dimana harta yang termasuk milik umum pada dasarnya tidak boleh diberikan Negara kepada siapapun, meskipun negara mengizinkan rakyatnya untuk menggunakan dan memanfaatkannya. Berbeda dengan aset negara yang mana negara berhak sesuai dengan kebijakannya untuk memberikan aset tersebut kepada siapapun yang dikehendaki oleh negara. 12

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan, maka tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis implementasi pengelolaan aset desa yakni pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep apakah pelaksanaannya sudah sesuai dengan regulasi yang ditetapkan, dan bagaimana implementasi pengelolaan aset desa pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa tersebut menurut konsep al-milkiyah. Sehingga peneliti tertarik untuk mengangkat judul skripsi "IMPLEMENTASI PENGELOLAAN ASET DESA PADA PASAR YANG DIBANGUN DI ATAS TANAH KAS DESA BERDASARKAN PERMENDAGRI NO. 1 TAHUN 2016

¹²Moh. Irfan Maulana, Sagita Martha Triyani, dan Armeita Anik Sukowati "Konsep Zuhud dalam Kepemilikan Harta Perspektif Ekonomi Syari'ah," *Tasarruf*, no. 1(2022): 115-116 https://doi.org/10.55757/tasharruf.v3i2.186

TENTANG PENGELOLAAN ASET DESA DAN KONSEP AL-MILKIYAH."

B. Rumusan Masalah

- Bagaimana implementasi pengelolaan aset desa pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep berdasarkan Permendagri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa?
- 2. Bagaimana tinjauan konsep Al-Milkiyah terhadap implementasi pengelolaan aset desa pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa yang terjadi di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi dan rumusan masalah terkait pengelolaan aset desa pada pasar desa, maka penulis melakukan penelitian dengan terjun langsung di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep dengan tujuan sebagai berikut:

- Untuk mengetahui implementasi pengelolaan aset desa pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep berdasarkan Permendagri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.
- 2. Untuk mengetahui tinjauan konsep Al-Milkiyah terhadap implementasi pengelolaan aset desa pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa yang terjadi di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diambil yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengembangan pemahaman terkait ilmu pengetahuan tentang pengelolaan aset desa pada pasar desa menurut konsep Al-Mikiyah dan berdasarkan PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Peneliti

Penelitian ini dijadikan sebagai pengalaman berharga dalam upaya menambah pengetahuan dan wawasan peneliti tentang implementasi pengelolaan aset desa pada pasar desa menurut konsep Al-Milkiyah dan berdasarkan PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep.

b. Bagi Pembaca dan Masyarakat

Penelitian ini diharapkan menambah pengetahuan pembaca dan mampu memberi jawaban serta informasi secara tertulis bagi masyarakat luas mengenai implementasi pengelolaan aset desa pada pasar desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep, sehingga pembaca dan masyarakat dapat melaksanakan pengelolaan

pemanfaatan pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa dengan baik.

c. Bagi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang (UIN Malang), khususnya fakultas syari'ah

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan semacam referensi ilmiah untuk masa mendatang dalam mengkaji masalah-masalah yang terkait dengan penelitian ini dan dapat berguna bagi para pihak yang merasa tertarik terhadap masalah yang sama.

E. Definisi Operasional

- 1. Desa merupakan kesatuan masyarakat hukum yang menyelenggarakan rumah tangga berdasarkan hak asal-usul dan adat istiadat yang diakui oleh pemerintah pusat dan berkedudukan di dalam wilayah kabupaten daerah, dan dikepalai oleh kepala desa.
- 2. Pengelolaan Aset Desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian aset Desa.13
- 3. Pasar Desa merupakan pasar tradisional yang berada pada desa serta dikelola dan dikembangkan oleh Pemerintah Desa dan Masyarakat

¹³Muhammad Mu'iz Raharjo, *Pengelolaan Keuangan Desa dan Aset Desa* (Jakarta Timur: PT Bumi Aksara, 2020),

https://books.google.co.id/books?id=W590EAAAQBAJ&pg=PA119&dq=pengelolaan+aset+desa &hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwj56cGFpq39AhVTxTgGHcnYA3Y Q6AF6BAgJEAI

Desa. Pasar Desa yang dibangun di atas Tanah Kas Desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep sebagai aset desa harapannya mampu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat pedesaan serta memberikan retribusi yang besar bagi pendapatan desa.

- 4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa adalah kementerian dalam Pemerintah Indonesia yang menangani urusan dalam negeri serta peraturan mengenai pemanfaatan aset desa pada pasar desa secara sewa dan kerja sama pemanfaatan.
- 5. Konsep Al-Milkiyah memiliki arti yakni sesuatu yag dimiliki dan dapat dimanfaatkan oleh seseorang, serta kewenangan seseorang melakukan tindakan hukum terhadap harta tersebut, kecuali adanya halangan syara'.

F. Sistematika Penulisan

Dengan adanya sistematika penulisan, pembahasan dalam penelitian akan lebih mudah dipahami. Dalam hal ini peneliti menyusun dan merampungkan sistematika penulisan yang terdiri dari 5 (lima) bab dan tediri dari bab awal hingga akhir. Adapun penyusunan sistematika penulisan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam **BAB I**, pada bab ini peneliti menguraikan tentang pendahuluan yang memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan

penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, dan sistematika penulisan penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam **BAB II**, bab ini memaparkan beberapa tinjauan pustaka yang terkait dengan penelitian skripsi ini yang terdiri dari penelitian terdahulu, yang dimaksudkan bahwa penelitian skripsi ini berbeda dengan penelitian-penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya, meskipun hal yang diteliti juga memiliki berbagai macam kesamaan. Selain itu, tinjauan pustaka ini memuat kerangka teori yakni berupa teori-teori yang mendasari permasalahan-permasalahan di dalam skripsi ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada **BAB III**, dalam bab ini diuraikan beberapa metode penelitian atau cara-cara mendapatkan data sebagai bahan penelitian yang terdiri dari jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, dan metode pengolahan data. Sehingga, dengan demikian dapat diketahui secara persis bagaimana keabsahan dan akuntabilitas dalam penelitian skripsi ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam **BAB IV** ini, menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai implementasi pengelolaan Aset Desa pada Pasar yang dibangun di atas Tanah Kas Desa berdasarkan PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa dan konsep Al-Milkiyah di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep.

BAB V PENUTUP

Pada **BAB V** ini memuat tentang kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan hasil pembahasan dalam penelitian skripsi terkait implementasi pengelolaan Aset Desa pada Pasar yang dibangun di atas Tanah Kas Desa berdasarkan PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa dan konsep Al-Milkiyah di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep serta adanya saran yang membangun dan berguna bagi masyarakat luas.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan penelitian atau sumber yang pernah ada sebelumnya sebagai bentuk perbandingan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian sebelumnya. Hal ini bertujuan untuk memperluas dan memperdalam teori-teori yang digunakan di dalam penelitian yang akan dilakukan, sehingga dengan adanya penelitian terdahulu dapat menjadi bukti bahwa penelitian yang akan diteliti merupakan penelitian yang orisinil.

Oleh sebab itu, peneliti akan memaparkan beberapa judul karya yang terkait dengan tema yang akan diteliti untuk mengetahui perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan penelitian sebelumnya. Adapun beberapa judul karya tersebut yaitu sebagai berikut:

Pertama, Jurnal yang ditulis oleh Fory Pacadi, Agus Sholahuddin, dan Budhy Prianto, Program Pascasarjana Universitas Merdeka Malang (2020) yang membahas tentang "Impelementasi Kebijakan Pengelolaan Aset Desa Pada Pasar Desa Sidorejo Kecamatan Pagelaran Kabupaten Malang". Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif serta teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif dan kuantitatif berdasarkan data-data

17

primer maupun sekunder. Hasil penelitian yang dilakukan yakni

mendeskripsikan dan menganalisis implementasi kebijakan pengelolaan

aset desa pasar Desa Sidorejo Kecamatan Pagelaran Kabupaten Malang

serta menganalisis faktor yang mendukung dan yang menghambat

berdasarkan Peraturan Desa Sidorejo Nomor 01 Tahun 2009 tentang

Pengelolaan Pasar Desa. Secara umum dikatakan berhasil dengan adanya

dampak nyata dari Peraturan Kepala Desa Sidorejo Nomor 4 Tahun 2009

adalah penerimaan dari retribusi bagi Desa sidorejo. 14

Persamaan antara penelitian tersebut dengan penelitian yang akan

dilakukan adalah sama-sama membahas tentang pengelolaan aset desa

pada pasar desa. Sedangkan perbedaannya terletak pada lokasi penelitian

dan perspektif yang digunakan, yang mana dalam penelitian tersebut

menggunakan perspektif Peraturan Desa Sidorejo Nomor 01 Tahun 2009

Tentang Pengelolaan Pasar Desa, sedangkan dalam penelitian yang akan

dilakukan menggunakan perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1

Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dan konsep Al-Milkiyah

mengenai pengelolaan aset desa pada pasar desa.

Kedua, skripsi oleh Moh. Busro, Institut Agama Islam Negeri

Jember, 2019, yang berjudul "Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif

Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan

¹⁴Fory Pacadi, Agus Sholahuddin, dan Budhy Prianto, "Implementasi Kebijakan Pengelolaan Aset Desa Pada Pasar Desa Sidorejo Kecamatan Pagelaran Kabupaten Malang," *Ilmu Administrasi*

Publik, no. 2(2020): 169-176

https://search.proquest.com/openview/6a5f4af533ac0e2bfa058a685011c975/1?pq-

origsite=gscholar&cbl=4414560

_

Aset Desa dan Hukum Islam (Studi Kasus Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember)". Penelitian ini membahas tentang pengelolaan tanah kas desa dengan sistem sewa dan gadai. Jenis Penelitiannya menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan metode pendekatan kualitatif deskriptif dan teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. 15

Persamaan antara penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada jenis penelitian, serta teknik dalam pengumpulan datanya. Perbedaanya terletak pada pespektif yang digunakan, yang mana dalam penelitian tersebut menggunakan perspektif PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dan Hukum Islam, sedangkan dalam penelitian yang akan dilakukan dengan Perspektif PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dan Konsep Al-Milkiyah. Selain itu berbeda pula objek penelitiannya, yang mana dalam penelitian tersebut adalah pengelolaan tanah kas desa, sedangkan dalam penelitian yang akan dilakukan adalah pengelolaan pasar desa yang dibangun di atas tanah kas desa, lokasi penelitian juga berbeda.

Ketiga, skripsi yang ditulis Sulistyo Waluyo, Institut Agama Islam Negeri Salatiga, 2019, dengan judul "Efektivitas Permendagri No. 1 Tahun 2016 dalam Penyewaan Aset Desa Sidomulyo Kecamatan Ampel

¹⁵Moh. Busro, "Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dan Hukum Islam" (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Jember, 2019), http://digilib.uinkhas.ac.id/13903/

Kabupaten Boyolali Tahun 2019: Perspektif Hukum Islam". Penelitian ini membahas tentang aset desa berupa tanah kas dan pasar desa yang dapat dikelola dengan dimanfaatkan dalam bentuk sewa dengan mengacu pada PerDes untuk mengimplementasikan PERMENDAGRI NO. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan aset Desa. Pemerintah Desa Sidomulyo membentuk Peraturan Desa (Perdes) tentang sewa tanah kas pada tahun 2019 sebagai landasan untuk penyewaan tanah kas desa. Sedangkan untuk pasar desa belum dibentuk PerDes tentang sewa pasar desa. Oleh karena itu, pemerintah desa belum bisa menyewakan pasar tersebut ke masyarakat. Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan menggunakan metode kualitatif dan menggunakan pendekatan sosiologis yuridis, kemudian metode pengumpulan datanya melalui observasi, wawancara, dokumentasi dan analisis data menggunakan deskripsi analisis serta untuk pengecekan keabsahannya menggunakan triangulasi. 16

Persamaan antara penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada tema yang diambil dalam penelitian yaitu tentang aset desa, kemudian pendekatan dan metode pengumpulan datanya juga sama. Adapun perbedaannya yaitu penelitian tersebut menitikberatkan terhadap efektifitas sebuah peraturan, sedangkan

¹⁶Sulistyo Waluyo, "Efektivitas Permendagri No. 1 Tahun 2016 dalam Penyewaan Aset Desa Sidomulyo Kecamatan Ampel Kabupaten Boyolali Tahun 2019: Perspektif Hukum Islam" (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Salatiga, 2019), http://erepository.perpus.iainsalatiga.ac.id/id/eprint/7468

penelitian yang akan dilakukan berfokus pada pelaksanaan dengan ditinjau dari sebuah peraturan, lokasi penelitian juga berbeda.

Keempat, Jurnal yang ditulis oleh Riki Nopiansah, Pascasarjana Magister Ilmu Pemerintahan Universitas Lampung, 2020, yang membahas tentang "Kebijakan Pengelolaan Aset Tanah Negara Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Menurut Perspektif Islam". Penelitian ini merupakan jenis kajian pustaka (Library Research), sehingga data yang dikumpulkan bersumber dari literatur kepustakaan baik buku maupun artikel-artikel yang berkaitan. Kemudian, data yang terkumpul dianalisis dengan menggunakan metode konten analisis. Hasil penelitian yang dilakukan yakni dengan disahkannya UU Cipta Kerja telah membuka cakrawala baru dalam pengadaan tanah di Indonesia. Pendataan aset tanah yang dilaksanakan dalam rangka pengelolaan aset daerah berupa tanah merupakan manifestasi dari Perintah Allah SWT agar setiap transaksi dicatat dengan baik apalagi terkait dengan aset tanah yang sangat rawan akan sengketa. Sehingga, pengakuan Islampun terhadap pemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiiki hak-hak atas tanah yaitu: 1). Al-Milkiyah/Hak Milik, 2). Ijarah/Hak Sewa, 3). Muzara'ah/Hak Pakai/Hak Bagi Hasil, 4). Ihya' al-mawat/Membuka Tanah dan, 5). Rahn/Hak Gadai atas tanah. 17

¹⁷Riki Nopiansah, "Kebijakan Pengelolaan Aset Tanah Negara Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Menurut Perspektif Islam," *Al-Wathan: Jurnal Ilmu Syariah*, no. 01(2022): 110 https://jurnal.stisda.ac.id/index.php/wathan/article/view/42

Persamaan antara penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan adalah keduanya mengangkat tema tentang pengelolaan aset. Adapun perbedaannya terletak pada fokus penelitian, yang mana dalam penelitian tersebut meneliti terkait kebijakan pengelolaan aset tanah negara dalam undang-undang cipta kerja menurut perspektf Islam, sedangkan dalam penelitian yang akan dilakukan ini meneliti terkait implementasi pengelolaan aset desa pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa berdasarkan PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa serta melihatnya dari kacamata Konsep Al-Milkiyah. Selain itu berbeda pula dalam jenis penelitian, metode pengumpulan data, dan metode pengolahan datanya.

Kelima, jurnal yang ditulis oleh Prilly Putri Sephia, Jumiati, Universitas Negeri Padang, 2022, dengan judul "Pengelolaan dan Pemanfaatan Aset Desa Pasir Sunur Kota Pariaman". Dalam penelitian ini membahas tentang bagaimana pengelolaan dan pemanfaatan pada aset desa yang belum berjalan dengan baik karena belum terdapat peraturan pemerintah desa tentang pengelolaan dan pemanfaatan aset desa. Pedekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptis kualitatif, dan pengumpulan data dengan menggunakan teknik wawancara, observasi, dan dokumentasi. Kemudian,

untuk analisa datanya melalui cara pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan.¹⁸

Persamaan antara penelitian tesebut dengan penelitian yang akan dilakukan adalah terletak pada tema yang diambil dalam penelitian yaitu tentang pengelolaan dan pemanfaatan aset desa, kemudian teknik pengumpulan data dan analisis data dalam penelitian juga sama yakni melalui wawancara, observasi, dokumentasi, dan analisis data melalui cara reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan. Sedangkan perbedaannya terletak pada fokus dalam penelitian, dalam penelitian tersebut lebih berfokus pada pengelolaan dan pemanfaatan aset desa pasir, sedangkan dalam penelitian yang akan dilakukan berfokus pada pengelolaan aset desa pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa, lokasi penelitian juga berbeda.

¹⁸Prilly Putri Sephia, Jumiati, "Pengelolaan dan Pemanfaatan Aset Desa Pasir Sunur Kota Pariaman," Policy, Governance, Development and Empowerment, no. 1 (2022): 25-28 http://pgde.ppj.unp.ac.id/index.php/pgde/article/view/98

Tabel 2. 1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No.	Nama/Judul/Tahun	Persamaan	Perbedaan
1.	Fory Pacadi, Agus Sholahuddin, dan Budhy Prianto, Impelementasi Kebijakan Pengelolaan Aset Desa Pada Pasar Desa Sidorejo Kecamatan Pagelaran Kabupaten Malang, Jurnal (Program Pascasarjana Universitas Merdeka Malang, 2020)	- sama-sama membahas tentang pengelolaan aset desa pada pasar desa.	Lokasi penelitian dan perspektif yang digunakan, yang mana dalam penelitian tersebut menggunakan perspektif Peraturan Desa Sidorejo Nomor 01 Tahun 2009 Tentang Pengelolaan Pasar Desa, sedangkan dalam penelitian yang akan dilakukan menggunakan perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dan Konsep Al-Milkiyah.
2.	Moh. Busro, Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dan Hukum Islam, Skripsi (Institut Agama Islam Negeri Jember, 2019)	- Jenis penelitian yakni yuridis empiris, dan metode pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi.	- objek penelitian, dan lokasi penelitian juga berbeda. - perspektif yang digunakan, yang mana dalam penelitian tersebut menggunakan perspektif PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 dan Hukum Islam, sedangkan dalam penelitian yang akan dilakukan dengan perspektif PERMENDAGRI

No.	Nama/Judul/Tahun	Persamaan	Perbedaan
			No. 1 Tahun 2016 dan Konsep Al- Milkiyah.
4.	Sulistyo Waluyo, Efektivitas Permendagri No. 1 Tahun 2016 dalam Penyewaan Aset Desa Sidomulyo Kecamatan Ampel Kabupaten Boyolali Tahun 2019: Perspektif Hukum Islam, Skripsi (Institut Agama Islam Negeri Salatiga, 2019) Riki Nopiansah, Kebijakan Pengelolaan Aset Tanah Negara Dalam Undang- Undang Cipta Kerja	- Tema yang diambil dalam penelitian yaitu tentang aset desa - pendekatan sosiologis yuridis, dan metode pengumpulan datanya melalui observasi, wawancara, dokumentasi - keduanya mengangkat tema tentang pengelolaan aset	Penelitian tersebut menitikberatkan terhadap efektifitas sebuah peraturan, sedangkan penelitian yang akan dilakukan berfokus pada pelaksanaan dengan ditinjau dari sebuah peraturan, lokasi penelitian juga berbeda. - terletak pada fokus penelitian, yang mana dalam penelitian tersebut meneliti terkait kebijakan
	Menurut Perspektif Islam, Jurnal (Pascasarjana Magister Ilmu Pemerintahan Universitas Lampung, 2020)		pengelolaan aset tanah negara dalam undang-undang cipta kerja menurut perspektif Islam, sedangkan dalam penelitian yang akan dilakukan ini meneliti terkait pengelolaan aset desa pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa berdasarkan PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa serta melihatnya dari kacamata Konsep

No.	Nama/Judul/Tahun	Persamaan	Perbedaan
			Al-Milkiyah berbeda pula dalam jenis penelitian, metode pengumpulan data, serta metode pengolahan datanya.
5.	Prilly Putri Sephia, Jumiati, Pengelolaan dan Pemanfaatan Aset Desa Pasir Sunur Kota Pariaman, Jurnal (Universitas Negeri Padang, 2022)	- tema yang diambil dalam penelitian yaitu tentang pengelolaan dan pemanfaatan aset desa - teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dokumentasi - analisis data melalui cara reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan	terletak pada fokus dalam penelitian, yang mana dalam penelitian tersebut lebih berfokus pada pengelolaan dan pemanfaatan aset desa pasir, sedangkan dalam penelitian yang akan dilakukan berfokus pada pengelolaan aset desa pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa, lokasi penelitian juga berbeda.

B. Kerangka Teori

1. Makna Penting Aset Desa

a. Definisi Desa

Desa merupakan kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas wilayah yang berwenang untuk mengatur urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat sekitar dengan berdasar pada prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara

Kesatuan Republik Indonesia. Adapun pemerintahan desa diselenggarakan oleh pemerintahan desa yang dipimpin oleh Kepala Desa dengan dibantu oleh perangkat Desa. Salah satu kewajiban Kepala desa yaitu mengelola Keuangan dan Aset Desa.

Berdasarkan pengertian atau definisi terkait desa yang telah dijelaskan, maka dapat dinyatakan ada beberapa hal yang perlu diketahui dan dipahami terkait pengertian tentang desa, yaitu;¹⁹

- 1) Desa terdiri dari desa dan desa adat
- 2) Desa dapat disebut dengan nama lain
- 3) Desa merupakan kesatuan masyarakat hukum
- 4) Desa memiliki batas wilayah
- 5) Desa berwenang mengatur serta mengurus urusan pemerintahan
- Desa berwenang mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat
- 7) Pengaturan desa didasarkan pada prakarsa masyarakat
- 8) Pengaturan Desa didasarkan pada hak usul, dan/atau hak tradisional
- Desa diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan
 Negara Kesatuan Republik Indonesia.

b. Jenis Aset Desa

_

¹⁹Rahyunir Rauf, Sri Maulidiah, *Pemerintahan Desa* (Pekanbaru: Zanafa Publishing, 2015), https://repository.uir.ac.id/1997/1/pemerintahan%20desa%20pdf.pdf

Dalam proses inventarisasi aset desa, terkadang timbul permasalahan bagi pemerintahan desa dimana banyak aset desa yang sulit ditarik kembali dikarenakan kebijakan kepala desa dan perangkat desa sebelumnya tidak sesuai dengan aturan yang berlaku. Oleh karena itu, Pemerintah Desa perlu mengetahui apa saja yang termasuk aset desa sebagaimana yang telah ditetapkan Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa. Aset Desa merupakan barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APB Desa) atau perolehan hak lainnya yang sah. Dalam Pasal 2 ayat (1) Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa memaparkan bahwa jenis aset desa terdiri atas: 21

- a. Kekayaan asli desa;
- Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa;
- Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis;
- d. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan undang-undang;

²⁰Dewi Lestuti Ambarwati, "Aset Desa dan Pengelolaannya," *Kementrian Keuangan Republik Indonesia*, 28 Juli 2022, diakses 25 Februari 2023,

 $[\]underline{https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15244/Aset-Desa-dan-Pengelolaannya.html}$

²¹Pasal 2 ayat (1) Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

- e. Hasil kerja sama desa; dan
- f. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.

Kemudian, dalam Pasal 2 ayat (2) dijelaskan bahwa kekayaan asli desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas;²²

- a. Tanah kas desa;
- b. Pasar desa;
- c. Pasar hewan;
- d. Tambatan perahu;
- e. Bangunan desa;
- f. Pelelangan ikan yang dikelola oleh desa;
- g. Pelelangan hasil pertanian;
- h. Hutan milik desa;
- i. Mata air milik desa;
- j. Pemandian umum; dan
- k. Lain-lain kekayaan asli desa.

c. Maksud dan Tujuan Pengelolaan Aset Desa

Dalam pengelolaan aset desa tentunya memiliki maksud dan tujuan yang mana merujuk pada apa yang akan dikerjakan serta apa yang akan dicapai dalam maksud tersebut.

Adapun maksud pengelolaan Aset Desa sebagai berikut:

1) Mengamankan Aset Desa

²²Pasal 2 ayat (1) Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

- Menyeragamkan sistem dan prosedur dalam pengelolaan aset desa
- Memberikan jaminan kepastian hukum dalam pengelolaan aset desa, dan
- 4) Mengoptimalkan pemanfaatan Aset Desa
 Sedangkan tujuan pengelolaan Aset Desa adalah:
- Menopang kelancaran pelaksanaan penyelenggaraan pemerintahan desa
- 2) Terwujudnya akuntabilitas dalam pengelolaan Aset Desa
- 3) Terwujudnya pengelolaan Aset Desa yang tertib, efektif, efisien, dan
- 4) Sebagai panduan dalam pelaksanaan pengelolaan Aset Desa.²³

2. Pengelolaan Aset Desa

a. Bentuk Pengelolaan Aset Desa

Pengelolaan merupakan proses dengan memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam pelaksanaan kebijaksanaan serta pencapaian tujuan. Oleh sebab itu, pengelolaan aset desa merupakan sebuah cara ataupun usaha dalam suatu rangkaian kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh sekelompok orang dalam mengelola aset desa. Adapun bentuk pengelolaan aset desa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri

²³Ayi Sumarna, "Pengelolaan Aset Desa" *Desa Cibural*, 07 April 2016, diakses 25 Februari 2023, https://ciburial.desa.id/pengelolaan-aset-desa/

Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yaitu meliputi: perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian. Kegiatan-kegiatan tersebut dapat dilihat pada gambar dibawah ini.

Perencanaan Pengadaan Penggunaan Pemanfaatan

Pengamanan Pemeliharaan Penghapusan Pemindah tanganan

Penatausahaan Pelaporan Penilaian Pengawasan dan Pengawasan dan Pengamdalian

Gambar Siklus Pengelolaan Aset Desa

Gambar 2. 1 Bentuk Pengelolaan Aset Desa

Adapun penjelasan mengenai tahap-tahap pengelolaan aset desa yaitu sebagai berikut:

a. Perencanaan

Langkah awal dalam proses perencanaan pengelolaan aset desa melalui musyawarah desa. Selanjutnya, dilakukan pengalokasian terlebih dahulu anggaran yang akan dipakai, baru setelah musyawarah desa selesai, pemerintah desa melakukan penyortiran untuk merencanakan perencanaan jangka pendek maupun jangka panjang. Dalam hal ini, perencanaan bersifat sederhana, dalam artian susunan rencana tesebut harus sistematis,

prioritas, jelas terlihat, dan semua kegiatan pokok yang akan dilaksanakan sudah tercakup.²⁴

b. Pengadaan

Suatu kegiatan untuk melakukan pemenuhan kebutuhan barang dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan desa.

c. Penggunaan

Penggunaan aset desa merupakan kegiatan yang dilakukan oleh penguna barang dalam menggunakan aset desa sesuai dengan tugas dan fungsi.

d. Pemanfaatan

Pemanfaatan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan proses, cara, dan perbuatan memanfaatkan.²⁵ Bentuk pemanfaatan aset desa yaitu berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna serah atau bangun serah guna, yang mana tidak mengubah status kepemilikan. Dalam hal ini, pemanfaatan aset desa ditetapkan dalam Peraturan Desa. Adapun penjelasan mengenai bentuk-bentuk pemanfaatan aset desa yaitu sebagai berikut:²⁶

1) Sewa adalah pemanfaatan aset desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.

²⁶Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

²⁴Dewi Risnawati, "Pengelolaan Aset Desa dalam Upaya Meningkatkan Kesejahtareaan di Desa Krayan Bahagia Kecamatan Long Ikis Kabupaten Paser", Ilmu Pemerintahan, no. 1 (2017): 206 http://ejournal.ip.fisip-unmul.ac.id/site/wp-content/uploads/2017/02/Dewi%20Risnawati%20(02-20-17-01-57-50).pdf

²⁵Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), https://kbbi.lektur.id/pemanfaatan

- 2) Pinjam pakai adalah pemanfaatan aset desa antara pemerintah desa dengan pemerintah desa lain serta lembaga kemasyarakatan desa di Desa setempat dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan.
- Kerja sama pemanfaatan yaitu pemanfaatan aset desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka meningkatkan pendapatan desa.
- 4) Bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.
- 5) Bangun serah guna adalah pemanfaatan barang milik desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan kepada pemerintahan desa untuk didayagunakan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

e. Pengamanan

Merupakan sebuah metode, cara perbuatan mengamankan aset desa dalam bentuk fisik, hukum, dan administratif.

f. Pemeliharaan

Pemeliharaan aset desa yaitu suatu kegiatan yang dilakukan agar semua aset desa senantiasa dalam keadaan baik dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan desa.

g. Penghapusan

Merupakan kegiatan menghapus/meniadakan aset desa dari buku inventaris berdasarkan keputusan kepala desa untuk membebaskan pengelolaan barang, pengguna barang, dan/atau kuasa pengguna barang dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada di lingkup penguasaannya.

h. Pemindahtanganan

Pemindahtanganan aset desa merupakan pengalihan kepemilikan aset desa. Adapun bentuk pemindahtanganan aset desa yaitu: tukar menukar, penjualan aset desa, dan penyertaan modal Pemerintahan Desa.

i. Penatausahaan

Penatausahaan aset desa yakni sebuah rangkaian kegiatan yang dilakukan meliputi pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan aset desa sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

j. Pelaporan

Pelaporan aset desa adalah penyajian keterangan berupa informasi terkait dengan keadaan objektif aset desa.

k. Penilaian

Penilaian aset desa merupakan suatu proses kegiatan pengukuran yang didasarkan pada data/fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknis tertentu untuk memperoleh nilai aset desa.

1. Pembinaan dan Pengawasan

Merupakan sebuah proses kegiatan dengan memberikan pelatihan penyusunan, pendayagunaan, monitoring serta bimbingan yang ditujukan untuk menjamin agar pemerintahan desa dapat berjalan sesuai dengan rencana dan ketentuan yang sudah ditetapkan.

m. Pengendalian

Pengendalian aset desa merupakan proses pengumpulan informasi secara rutin tentang segala aspek selama pelaksanaan pembangunan.²⁷

b. Pengelolaan Pasar Desa Berdasarkan PERMENDAGRI No. 42Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Pasar Desa

Pasar Desa adalah pasar tradisional yang berkedudukan di desa dan dikelola serta dikembangkan oleh Pemerintah Desa dan masyarakat Desa. Pemerintah Desa dapat melakukan kerjasama dengan pihak ketiga dalam pembangunan dan pengembangan pasar desa, hal ini diprioritaskan untuk kepentingan pemerintahan desa dan peningkatan pasar desa. Adapun organisasi pengelola pasar

²⁷Raharjo, *Pengelolaan Keuangan Aset Desa*, 116-118.

desa terdiri atas: kepala pasar, kepala urusan pemeliharaan dan ketertiban, serta kepala urusan administrasi dan keuangan.

Berdasarkan Pasal 4 Permendagri No. 42 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Pasar Desa menjelaskan bahwa "pembentukan pasar desa bertujuan untuk memasarkan hasil produksi perdesaan, memenuhi kebutuhan masyarakat perdesaan, melakukan interaksi sosial dan pengembangan ekonomi masyarakat, menciptakan lapangan kerja masyarakat, mengembangkan pendapatan Pemerintah Desa, memberikan perlindungan terhadap pedagang kecil, dan mendudukkan masyarakat desa sebagai pelaku ekonomi di pasar desa".

Pembangunan dan pengembangan pasar desa dibiayai dari swadaya dan partisipasi masyarakat, anggaran pendapatan dan belanja desa, pinjaman desa, bantuan pemerintah, provinsi, kabupaten/kota, dan sumberlain yang sah dan tidak mengikat. Pengelolaan pasar desa oleh pemerintah desa dilaksanakan secara terpisah dengan manajemen pemerintahan desa dengan menunjuk pengelola dari masyarakat setempat untuk mengelola pasar desa.

Dengan demikian, pengelolaan aset desa pada pasar desa yang dibangun di atas tanah kas desa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dan Hukum Islam merupakan pengelolaan aset desa berupa pasar desa yang dibangun di atas tanah kas desa yang telah diatur dalam Permendagri No. 1 Tahun 2016 yakni meliputi perencanaan, pengadaan, pemanfaatan, pemindahtanganan, pemeliharaan, penatausahaan, pelaporan, serta ketentuan lainlainnya. Kemudian didalam pengelolaannya mempergunakan akad atau suatu perjanjian dengan berpegang teguh terhadap syari'at Islam.

3. Peraturan Menteri dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

Bahwasanya untuk melaksanakan ketentuan Pasal 113
Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan
Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa
sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 47
Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 43
Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6
Tahun 2014 tentang Desa, perlu menetapkan Peraturan Menteri Dalam
Negeri tentang Pengelolaan Aset Desa yang ditetapkan pada tanggal
07 Januari 2016. Peraturan tersebut terdapat 8 (delapan) bab dan 51
pasal, yang mana Bab I tentang Ketentuan Umum, Bab II tentang
Pengelolaan, Bab III tentang Tukar Menukar, Bab IV tentang
Pembinaan dan Pengawasan, Bab V Pembiayaan, Bab VI Ketentuan
Peralihan, Bab VII Ketentuan Lain-Lain, Bab VIII Ketentuan Penutup.

Dalam peraturan tersebut menyatakan bahwa desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pemerintahan Desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan NKRI, dimana Pemerintahan Desa adalah kepala desa atau yang disebut dengan nama lain dibantu perangkat Desa sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Desa.

Badan Permusyawaratan Desa merupakan lembaga yang melaksanakan fungsi pemerintahan yang anggotanya merupakan wakil dari penduduk Desa berdasarkan keterwakilan wilayah dan ditetapkan secara demokratis. Aset Desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APB Desa) atau perolehan Hak Lainnya yang sah.

Pengelolaan Aset Desa merupakan sebuah rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian aset Desa. 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 undang-undang, hasil kerja sama, dan kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah. Adapun kekayaan asli desa yakni terdiri atas tanah kas desa, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan yang dikelola oleh desa, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan lain-lain kekayaan asli desa.

Pengelolaan aset desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. Kepala Desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa mempunyai wewenang dan tanggung jawab, diantaranya sebagai berikut: menetapkan kebijakan pengelolaan aset desa, menetapkan pembantu pengelola dan petugas/pengurus aset desa, menetapkan penggunaan, pemanfaatan atau pemindahtanganan aset desa, menetapkan kebijakan pengamanan aset desa, mengajukan usul pengadaan, pemindahtanganan dan atau penghapusan aset desa sesuai batas kewenangan, dan menyetujui usul pemanfaatan aset desa selain tanah dan/atau bangunan.

Dalam melaksanakan kekuasaannya sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa, Kepala Desa dapat menguasakan

sebagian kekuasaannya kepada Perangkat Desa antara lain sebagai berikut:

- Sekretaris Desa selaku pembantu pengelola aset desa berwenang dan bertanggungjawab diantaranya:
 - a. Meneliti rencana kebutuhan aset desa
 - b. Meneliti rencana kebutuhan pemeliharaan aset desa
 - Mengatur penggunaan, pemanfaatan, penghapusan dan pemindahtanganan aset desa yang telah disetujui oleh Kepala
 Desa
 - d. Melakukan koordinasi dalam pelaksanaan inventarisasi aset desa, dan
 - e. Melakukan pengawasan serta pengendalian atas pengelolaan aset desa.
- Petugas atau disebut sebagai pengurus aset desa bertugas dan bertanggungjawab:
 - a. Mengajukan rencana kebutuhan aset desa
 - Mengajukan permohonan penetapan penggunaan aset desa yang diperoleh dari beban APBDesa dan perolehan lainnya yang sah kepada Kepala Desa
 - c. Melakukan inventarisasi aset desa
 - d. Mengamankan dan memelihara aset desa yang dikelolanya, dan
 - e. Menyusun serta menyampaikan laporan aset desa.

Merujuk pada Pasal 6 PERMENDAGRI NO. 1 Tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa yaitu;

- Aset desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa
- Aset desa berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib
- 3. Aset desa dapat diasuransikan sesuai kemampuan keuangan desa dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan
- 4. Aset desa dilarang untuk diserahkan kepada pihak lain sebagai pembayaran atas tagihan kepada pemerintah desa
- 5. Aset desa dilarang digadaikan atau dijadikan jaminan untuk mendapatkan pinjaman.

Pengelolaan aset desa salah satunya adalah dengan pemanfaatan 11 aset desa, berdasarkan Pasal ayat (2) PERMENDAGRI NO. 1 Tahun 2016 bentuk pemanfaatan aset desa yaitu berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna serah atau bangun serah guna. Pemanfaatan aset desa sebagaimana dimaksud ditetapkan dalam Peraturan Desa. Dalam Pasal 12 PERMENDAGRI NO. 1 Tahun 2016 dijelaskan bahwa:

 Pemanfaatan aset desa berupa sewa tidak merubah status kepemilikan aset desa

- Jangka waktu sewa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang
- Sewa aset desa dilaksanakan berdasarkan perjanjian sekurangkurangnya memuat:
 - a. Para pihak yang terikat dalam perjanjian
 - b. Objek perjanjian sewa
 - c. Jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa dan jangka waktu
 - d. Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa
 - e. Hak dan kewajiban para pihak
 - f. Keadaan di luar kemampuan para pihak (force majeure), dan
 - g. Persyaratan lain yang dianggap perlu.
 - Selanjutnya dalam Pasal 13 dijelaskan bahwa:
- Kerja sama pemaanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c, berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka:
 - a. Mengoptimalkan daya guna dan hasil guna aset desa; dan
 - b. Meningkatkan pendapatan desa.
- 2. Kerja sama pemanfaatan aset desa berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - Tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBDesa untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau

- perbaikan yang diperlukan terhadap tanah dan bangunan tersebut;
- b. Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang menjaminkan atau menggadaikan aset desa yang menjadi objek kerja sama pemanfaatan;
- 3. Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki kewajiban, antara lain:
 - Membayar kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil kerja sama pemanfaatan melalui rekening Kas Desa;
 - b. Membayar semua biaya persiapan dan pelaksanaan kerja sama pemanfaatan; dan
 - Jangka waktu kerja sama pemanfaatan paling lama 15 (lima belas) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.
- 4. Pelaksanaan kerja sama pemanfaatan atas tanah dan/atau bangunan ditetapkan dalam surat perjanjian yang memuat:
 - a. Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. Objek kerja sama pemanfaatan;
 - c. Jangka waktu;
 - d. Hak dan kewajiban para pihak;
 - e. Penyelesaian perselisihan;

- f. Keadaan di luar kemampuan para pihak (force majeure); dan
- g. Peninjauan pelaksanaan perjanjian.

Dalam Pasal 20 diterangkan terkait pemeliharaan aset desa yaitu sebagai berikut:

- Pemeliharaan aset desa wajib dilakukan oleh Kepala Desa dan Perangkat Desa
- 2. Biaya pemeliharaan aset desa dibebankan pada APBDesa.

4. Konsep Al-Milkiyah (Hak Milik)

a. Pengertian Hak dan Milik

Istilah "hak" berasal dari bahasa arab *Al-Haqq*, yang secara etimologi mempunyai beberapa pengertian yang berbeda, diantaranya berarti; milik, ketetapan dan kepastian, menetapkan dan menjelaskan, bagian (kewajiban), dan kebenaran.

Dalam terminologi fiqh terdapat pengertian al-haqq yang dikemukakan oleh ulama fiqh, menurut Wahbah Az-Zuhaily memberi pengertian sebagai berikut:²⁸

"Suatu hukum yang telah ditetapkan secara syara'."

Kata milik berasal dari bahasa Arab *Al-Milk*, yang secara etimologi bermakna penguasaan terhadap sesuatu. *Al-Milk* juga bermakna sesuatu sesuatu yang dimiliki (harta). *Milk* juga

²⁸Wahbah Al-Zuhaily, *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu*, (Damaskus: Dar Al-Fikr, 2005), Juz 4, 8.

merupakan hubungan seseorang dengan suatu harta yang diakui oleh syara', yang kemudian menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta itu, sehingga dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta tersebut, kecuali adanya halangan syara'. Adapun secara terminologi, *al-milk* didefinisikan oleh Muhammad Abu Zahrah sebagai berikut:²⁹

"Pengkhususan seseorang terhadap pemilik sesuatu benda menurut syara' untuk bertindak secara bebas dan bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang yang bersifat syara'."

Berarti, benda yang dimiliki seseorang itu sepenuhnya berada dalam penguasaannya, sehingga orang lain tidak berhak untuk bertindak dan memanfaatkannya. Jadi, pemilik harta bebas untuk bertindak hukum terhadap hartanya, seperti; jual beli, hibah, wakaf dan meminjamkannya kepada orang lain, selama tidak ada halangan dari syara'.

b. Sebab-Sebab Kepemilikan

²⁹Muhammad Abu Zahrah, *Al-Milkiyah Wa Nazhariyah Al-'Aqd Fi Al-Syari'ah Al-Islamiyah* (Mesir: Dar Al-Fikr Al-Arabi, 1962), 15.

Para ulama fiqh mengatakan bahwa terdapat empat cara pemilikan harta yang disyari'atkan oleh Islam, diantaranya sebagai berikut:³⁰

- 1) Melalui penguasaan terhadap harta yang belum dimiliki oleh seseorang atau lembaga hukum lainnya, yang dalam Islam disebut harta yang mubah. Adapun contohnya: seseorang membawa pulang bebatuan di sungai yang belum dimiliki seseorang atau lembaga hukum, maka batu itu menjadi miliknya, dan orang lain tidak boleh mengambil batu yang telah dimilikinya.
- Melalui suatu transaksi yang dilakukan dengan orang atau suatu lembaga hukum, seperti halnya; jual beli, hibah, dan wakaf.
- Lewat peninggalan seseorang, seperti menerima harta warisan dari ahli warisnya yang wafat.
- 4) Hasil/buah dari harta yang telah dimiliki seseorang, hasilnya datang secara alami, seperti buah pohon di kebun. Atau juga melalui suatu usaha pemiliknya, seperti hasil usaha sebagai pekerja dan keuntungan dagang yang diperoleh seorang pedagang.

c. Macam-Macam Kepemilikan

³⁰Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010),

 $https://books.google.co.id/books?id=ssNoDwAAQBAJ\&printsec=frontcover\&dq=konsep+al-milkiyah\&hl=id\&newbks=1\&newbks_redir=1\&sa=X\&ved=2ahUKEwju8Oe6kPeBAxXfUGwGHXJMBhE4FBDoAXoECAgQAg$

Adapun macam-macam kepemilikan dilihat dari unsur harta dan manfaatnya, dibagi menjadi dua bagian yakni sebagai berikut:³¹

1) Kepemilikan yang sempurna (*Al-Milk At-Tamm*)

Kepemilikan yang sempurna yakni suatu kepemilikan yang meliputi benda dan manfaatnya sekaligus, yang artinya bentuk benda (zat benda) dan kegunaannya dapat dikuasai. *Al-milk At-tamm* bisa diperoleh dengan cara seperi jual beli. Dalam benda *Al-milk At-tamm* pemilik mempunyai hak yang mutlak atas harta yang dimiliki, dalam hal ini pemilik bebas melakukan transaski, investasi, serta lainnya seperti hibah, wakaf, wasiat, ijarah, dan lainnya.

2) Kepemilikan tidak sempurna (*Al-Milk An-Nagish*)

Kepemilikan tidak sempurna yaitu kepemilikan yang apabila seseorang hanya memiliki salah satu dari benda, maka dimiliki benda tanpa memiliki manfaatnya, atau memiliki manfaat (kegunaannya) saja tanpa memiliki zat bendanya. *Al-Milk An-Naqish* yang berupa penguasaan terhadap zat benda disebut *Milk raqabah*. Sedangkan *Milk*

z WMzveBAxW S2wGHTcTAL04ChDoAXoECAYQAg

•

³¹Nur Wahid, *Hukum Ekonomi Syari'ah di Indonesia Teori dan Regulasi*, (Jawa Tengah: Wawasan Ilmu, 2022), https://books.google.co.id/books?id=aJWdEAAAQBAJ&pg=PA129&dq=konsep+almilkiyah&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwi-

naqish yang berupa penguasaan terhadap kegunaannya saja disebut milik manfaat atau hak guna pakai.

d. Klasifikasi Kepemilikan Dalam Islam

Agama Islam mengatur cara perolehan dan pemanfaatan pemilikan. Menurut Syaikh Taqiyuddin an-Nabhani ada tiga macam klasifikasi kepemilikan, yakni sebagai berikut:

1) Kepemilikan Individu (*al-milkiyah al-fardiyah*)

Merupakan izin syari'at terhadap individu untuk memanfaatkan suatu barang melalui lima sebab kepemilikan, yaitu; 1). Bekerja, 2). Warisan, 3). Keperluan harta untuk mempertahankan hidup, 4). Pemberian negara dari hartanya untuk kesejahteraan rakyat berupa tanah pertanian, barang serta uang modal, 5). Harta yang diperoleh individu tanpa berusaha seperti hibah, hadiah, wasiat, barang temuan santunan untuk khalifah atau pemegang kekuasaan pemerintah.³²

2) Kepemilikan Umum (*al-milkiyah al-'ammah*)

Adalah izin syari'at kepada masyarakat secara bersama-sama memanfaatkan suatu kekayaan yang berupa barang-barang yang mutlak dibutuhkan manusia dalam kehidupan sehari-harinya seperti air, barang yang tidak mungkin dimiliki individu seperti sungai, dan lain

³²M. Sholahuddin, *Asas- Asas Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009), 66.

sebagainya, serta barang yang menguasai hajat hidup orang banyak seperti emas, perak, minyak, dan lain sebagainya.³³

3) Kepemilikan Negara (*al-milkiyah al-daulah*)

Yakni izin syari'at atas setiap harta yang hak pemanfaatannya berada di tangan khalifah sebagai kepala negara, yang mana yang termasuk dalam kategori ini adalah; 1). Harta ghanimah (rampasan perang) yang diupayakan untuk dimiliki sekali, seperti tanah dan bangunan yang digunakan untuk kepentingan umum; 2). Harta yang tidak boleh dimiliki kecuali ada sebab-sebab yang dibenarkan oleh syara', seperti tanah wakaf dan 3). Harta yang boleh dimiliki dan diupayakan untuk dimiliki selamanya dan setiap saat.³⁴

e. Asas Kepemilikan

Kepemilikan didasarkan pada asas:³⁵

- Amanah, bahwa kepemilikan pada dasarnya merupakan titipan dari Allah SWT untuk didayagunakan bagi kepentingan hidup.
- Infiradiyah, bahwa pemilikan benda pada dasarnya bersifat individual dan penyatuan benda dapat dilakukan dalam bentuk badan usaha atau korporasi.

³³Ibid, h. 98.

³⁴Ibid, h. 114-115.

³⁵Pasal 17 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah

- 3) Ijtima'iyah, bahwa pemilikan benda tidak hanya memiliki fungsi pemenuhan kebutuhan hidup miliknya, tetapi pada saat yang sama di dalamnya terdapat hak masyarakat.
- 4) Manfaat, bahwa pemilikan benda pada dasarnya diarahkan untuk memperbesar manfaat dan mempersempit madharat.

f. Prinsip Kepemilikan

Prinsip kepemilikan adalah sebagai berikut:³⁶

- Pemilikan yang penuh, menimbulkan adanya kepemilikan manfaat dan tidak dibatasi waktu.
- Pemilikan yang tidak penuh, mengharuskan adanya kepemilikan manfaat dan dibatasi waktu.
- Pemilikan yang penuh tidak bisa dihapuskan, tetapi bisa dialihkan.
- 4) Pemilikan syarikat yang tidak penuh sama dengan kepemilikan terpisah tasharrufnya.
- Pemilikan syarikat yang penuh ditasharrufkan dengan hak dan kewajiban secara proporsional.

g. Berakhirnya Kepemilikan

Terdapat beberapa hal yang menyebabkan berakhirnya Kepemilikan yang sempurna (*Al-Milk At-Tamm*), yaitu:

 Pemilik meninggal dunia, sehingga seluruh miliknya berpindah tangan kepada ahli warisya.

³⁶Pasal 19 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah

2) Harta yang dimiliki itu rusak atau hilang.

Kemudian, ada beberapa sebab juga yang menyebabkan berakhirnya Kepemilikan tidak sempurna (*Al-Milk An-Naqish*), yaitu:

- Telah habis berlakunya kemanfaatan itu, misalnya pemanfaatan sawah, padinya sudah dipanen.
- 2) Barang yang dimanfaatkan itu rusak atau hilang, seperti runtuhnya rumah yang dimanfaatkan.
- 3) Orang yang memanfaatkan wafat, menurut ulama Hanafiyah karena manfaat tidak bisa diwariskan. Sementara itu, menurut jumhur ulama manfaat dapat diwariskan karena manfaat termasuk harta.
- 4) Wafatnya pemilik harta, apabila pemanfaatan harta itu dilakukan melalui *al-i'arah* (pinjam meminjam) dan *al-ijarah* (sewa menyewa) meurut ulama Hanafiyah karena akad al-ijarah tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, baik itu pinjam meminjam maupun sewa menyewa tidak berhenti masa berlakunya apabila pemiliknya meninggal karena kedua akad tersebut menurut mereka boleh diwariskan.³⁷

³⁷Wahid, Hukum Ekonomi Syari'ah di Indonesia, 130-131.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan sebuah proses yang panjang, berasal dari minat untuk mengetahui gejala sesuatu, yang selanjutnya berkembang menjadi gagasan, teori, konseptualisasi, pemilihan metode penelitian yang sesuai, dan seterusnya.³⁸

Untuk memperoleh sebuah penelitian dan penelitian tersebut dapat dinyatakan berhasil serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka diperlukan adanya sebuah metode penelitian yang menjadi kerangka berpikir dalam menyusun suatu gagasan yang terarah terkait fokus yang diteliti. Metode penelitian adalah suatu ilmu yang mempelajari bagaimana cara membuat suatu penelitian ilmiah yang benar.³⁹ Adapun metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris atau disebut dengan penelitian lapangan. Penelitian hukum empiris adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam skala yang nyata atau dapat dikatakan melihat,

³⁸Bagong Suyanto, dan Sutinah *Metode Penelitian Sosial* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), 53.

³⁹Almasdi Syahza, *Metodologi Penelitian Edisi Revisi Tahun 2021* (Pekanbaru: UR Press, 2021), https://www.researchgate.net/publication/354697863_Buku_Metodologi_Penelitian_Edisi_Revisi_Tahun_2021

meneliti bagaimana bekerjanya hukum dimasyarakat.⁴⁰ Sehingga, dalam hal ini peneliti akan mengkaji terkait penerapan perundang-undangan yang berlaku dan yang terjadi dalam fakta di masyarakat yang kemudian dikaji serta ditelaah untuk memecahkan masalah.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan socio-legal (Socio legal approach). Pendekatan socio-legal merupakan pendekatan masalah yang dipandang sangat penting karena suatu penelitian merupakan langkah utama dalam pengembangan ilmu pengetahuan, termasuk disiplin ilmu hukum. Hal ini disebabkan karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran yang substansial. Pendekatan socio-legal memerlukan berbagai disiplin ilmu sosial dan hukum untuk mengkaji keberadaan hukum positif dengan cara terjun langsung ke objek penelitian yakni Kepala Desa dan Perangkat Desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep mengenai pengelolaan Aset Desa.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana penelitian akan dilakukan. Dalam penelitian ini peneliti mengangkat judul Implementasi Pengelolaan Aset Desa Pada Pasar Yang Dibangun di Atas Tanah Kas Desa Berdasarkan PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang

.

⁴⁰Jonaedi Efendi, dan Johnny Ibrahim *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Depok: Prenadamedia Group, 2016), 150.

⁴¹Ibid, h. 177.

Pengelolaan Aset Desa Dan Konsep Al-Milkiyah di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep. Alasan peneliti memilih lokasi tersebut dilatarbelakangi karena praktek dan tata cara pengelolaan aset pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa belum sepenuhnya sesuai dengan PERMENDAGRI NO. 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa serta untuk meneliti pengelolaan aset desa pada pasar sesuai dengan konsep Al-Milkiyah.

D. Sumber Data

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dan/atau survei di lapangan berkaitan dengan perilaku masyarakat.⁴² Adapun data primer dalam penelitian ini adalah Kepala Desa, Perangkat Desa, serta masyarakat yang tentunya terkait dengan penelitian yang akan dilakuka.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang memberi penjelasan terhadap data primer dan diperoleh melalui bahan pustaka. Adapun data sekunder dalam penelitian ini yakni akan diambil dari buku-buku, jurnal, artikel ilmiah, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan khususnya PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan

⁴²Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), https://books.google.co.id/books?id=y_QrEAAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=zainuddin+ali+

https://books.google.co.id/books?id=y_QrEAAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=zainuddin+aii+metode+penelitian+hukum&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwjJnqGNsb_9AhXx6HMBHUneC_cQ6AF6BAgHEAI

⁴³Ibid. h. 23.

Aset Desa, serta semua literatur yang berkaitan dengan penelitian seperti, kamus, ensiklopedia dan media internet.

E. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan pengumpulan data-data dengan teknik tertentu sebagai langkah peneliti agar bisa mendapatkan data yang akurat dan sesuai dengan yang ada di lapangan. Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data dilakukan dengan cara:

a) Observasi

Merupakan pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang diteliti. Dalam penelitian ini peneliti akan melakukan pengamatan mengenai implementasi pengelolaan aset desa pada pasar desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep.

b) Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui pengajuan sejumlah pertanyaan secara lisan dengan bertanya langsung dan bertatap muka kepada subjek yang akan diwawancarai.⁴⁴

Dalam penelitian ini peneliti melakukan wawancara dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada Kepala Desa, Perangkat Desa, dan Pedagang di Pasar terkait implementasi pengelolaan aset desa pada pasar desa. Metode wawancara

⁴⁴Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian* (Kalimantan Selatan: Antasari Press, 2011), https://idr.uin-antasari.ac.id/10670/

yang dilakukan yakni dengan mencatat hasil wawancara dan merekam pembicaraan peneliti dengan sumber informan saat wawancara berlangsung.

c) Dokumentasi

Dokumentasi yakni teknik pengumpulan data penelitian melalui sejumlah dokumen (informasi yang didokumentasikan) dengan berupa dokumen tertulis mauupun dokumen terekam. Dokumen terrtulis dapat berupa arsip, catatan harian, autobiografi, memorial, kumpulan surat pribadi, kliping, dan sebagainya. Sementara dokumen terekam dapat berupa film, kaset rekaman, mikrofilm, foto, dan sebagainya. 45

Untuk mendapatkan data serta menunjang data penelitian yang jelas, maka peneliti melakukan dokumentasi agar data di lapangan menjadi alat bukti yang akurat.

F. Metode Pengolahan Data

Setelah data terkumpul, kemudian dilakukan pengolahan data yang disesuaikan dengan kebutuhan analisis yang akan dikerjakan. Adapun tahapan-tahapan pengolahan data sebagai berikut:

a. Reduksi data

Memilah data yang sudah terkumpul yang kemudian disusun dan membuat rangkuman-rangkuman dalam satuan analisis, setelah itu diperiksa kembali dan dikelompokkan sesuai

⁴⁵Ibid, h. 85.

dengan masalah yang diteliti.⁴⁶ Dalam hal ini peneliti mengkategorasi data-data yang kemudian dideskripsikan dalam bentuk kalimat agar diperoleh gambaran yang utuh tentang masalah terkait.

b. Penyajian data (display data)

Bentuk analisis dilakukan dengan menyajikan data dalam bentuk narasi, dimana peneliti menggambarkan hasil temuan data dalam bentuk uraian kalimat bagan dan hubungan antar kategori yang sudah berurutan dan sistematis.⁴⁷ Dalam hal ini peneliti menggabungkan informasi dalam bentuk yang padu agar mudah diraih dan dapat mengetahui apa yang terjadi untuk menarik kesimpulan.

c. Penarikan kesimpulan

Tahap ini merupakan tahap terakhir dan sudah ditemukan sesuai dengan bukti-bukti yang diperoleh di lapangan secara akurat dan faktual. Dimulai dengan melakukan pengumpulan data, seleksi data, trianggulasi data, pengkategorian data, deskripsi data dan penarikan kesimpulan. Secara garis besar, kesimpulan mencakup informasi penting dalam penelitian dan mampu menjawab rumusan masalah yang ada di BAB I.

_

⁴⁶Nursapiah, *Penelitian Kualitatif* (Sumatera Utara: Wal ashri Publishing, 2020), http://repository.uinsu.ac.id/9105/1/BUKU%20METODOLOGI%20PENELITIAN%20KUALITA TIF%20DR.%20NURSAPIA%20HARAHAP%2C%20M.HUM.pdf

⁴⁷Ibid, h. 90.

⁴⁸Ibid. h. 90-91.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Profil Desa Gayam

1. Letak Geografis

Secara geografis, Desa Gayam merupakan sebuah desa yang terletak di Kepulauan Sapudi dimana pulau Sapudi termasuk ke dalam wilayah Kabupaten Sumenep Jawa Timur diantara gugusan pulau-pulau di sebelah timur Pulau Madura, yang mana pulau ini terbagi atas dua administrasi kecamatan yakni Nonggunong di bagian utara dan Gayam di bagian selatan.

P. Pajangan
P. Gili Iyang
P. Bulumanuk
P. Talango
P. Sarok
P. Talango
P. Sarok
P. Talango
P. Kemudi
P. Kemudi
P. Giligenting
P. Giligenting
P. Giliraja

Gambar 4. 1 Peta Lokasi Pulau Sapudi

Adapun batas wilayah Desa Gayam yaitu sebelah utara berbatasan dengan Desa Jambuir, sebelah selatan berbatasan dengan Laut Sapudi, sebelah timur berbatasan dengan Desa Pancor, dan sebelah barat berbatasan dengan Desa Kalowang. Adapun Dusun di Desa Gayam terbagi atas tiga bagian yakni; Gayam, Bansanik, dan Banassem.

Desa Gayam juga mempunyai iklim yang cukup bagus untuk dijadikan sebagai ladang persawahan yang cocok ditanami beberapa macam tanaman.

Tabel 4. 1 Iklim Desa Gayam

Curah Hujan	4.000 Mm
Jumlah Bulan Hujan	4 Bulan
Kelembapan	-
Suhu Rata-Rata Harian	20,32 ⁰ C
Tinggi Tempat dari Permukaan Laut	20 mdl

Tabel 4. 2 Luas Wilayah Desa Gayam

No.	Uraian	Satu	ıan
1	Luas Persawahan	4,20	ha/m2
2	Luas Kuburan	2,00	ha/m2
3	Tanah Sawah	34,60	ha/m2
4	Tanah Kering	278,80	ha/m2
5	Tanah Basah	4,20	ha/m2
6	Tanah Fasilitas Umum	12.158,2	5 ha/m2
	Total Luas	12.482,0	5 ha/m2

2. Potensi Sumber Daya Manusia dan Mata Pencaharian Pokok Penduduk Desa Gayam

Penduduk yang berdomisili di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep pada umumnya adalah suku Madura. Adapun penghitungannya yaitu sebagai berikut:

Tabel 4. 3 Jumlah Penduduk Desa Gayam

Jumlah Laki-Laki	2.116 Orang
Jumlah Perempuan	2.423 Orang
Jumlah Total	4.539 Orang
Jumlah Kepala Keluarga	1667 KK
Kepadatan Penduduk	1314,60 Per Km

Penduduk Desa Gayam Kecamatan Gayam mayoritas wiraswasta, akan tetapi ada juga yang bekerja sebagai petani, nelayan, pedagang dan lain sebagainya.⁴⁹ Adapun rinciannya, yakni sebagai berikut:

⁴⁹Bapak H. Ari, Wawancara, (Gayam, 06 Juni 2023)

_

Tabel 4. 4 Mata Pencaharian Pokok Penduduk Desa Gayam

No.	Jenis Pekerjaan	Laki-Laki	Perempuan
1	Petani	253 orang	359 orang
2	Buruh Tani	4 orang	5 orang
3	Pegawai Negeri Sipil	107 orang	38 orang
4	Pedagang Keliling	50 orang	66 orang
5	Peternak	6 orang	8 orang
6	Nelayan	278 orang	2 orang
7	POLRI	5 orang	-
8	Pensiunan	34 orang	17 orang
	PNS/TNI/POLRI		
9	Pengusaha Kecil dan	8 orang	7 orang
	Menengah		
10	Arsitektur	1 orang	1 orang
11	Karyawan	7 orang	1 orang
	Perusahaan Swasta		
12	Karyawan Honorer	11 orang	7 orang
13	Guru	15 orang	13 orang
14	Transportasi	1 orang	-
15	Wiraswasta	613 orang	155 orang
16	Wartawan	1 orang	-
17	Supir	4 orang	-
18	Ustadz / Imam	3 orang	-
	Masjid		
19	Mengurus Rumah	2 orang	1004 orang
	Tangga		
20	Tidak Bekerja	710 orang	740 orang
Jun	Jumlah Total Penduduk 4.539 Orang		Orang

3. Kondisi Pendidikan Penduduk Desa Gayam

Tabel 4. 5 Tingkat Pendidikan Desa Gayam

7			565 orang
	tidak tamat		Ju4 orang
6	Usia 18-56 tahun pernah SD tetapi	269 orang	364 orang
5	Usia 18-56 tahun tidak pernah sekolah	200 orang	300 orang
-	sekolah		
4	Usia 7-18 tahun yang sedang	155 orang	287 orang
3	Usia 7-18 tahun yang tidak pernah sekolah	95 orang	120 orang
3	Group	05 orang	120 orang
2	Usia 3-6 yang sedang TK / Play	110 orang	126 orang
1	Usia 3-6 tahun yang belum masuk Tk	100 orang	150 orang
No.	Tingkat Pendidikan	Laki-Laki	Perempuan

4. Kondisi Keagamaan Penduduk Desa Gayam

Tabel 4. 6 Kondisi Keagamaan Desa Gayam

No.	Agama	Laki-Laki Perempuan	
1	Islam	2.110 orang	2.416 orang
2	Kristen	6 orang	7 orang
3	Katholik	- orang	- orang
4	Hindu	- orang	- orang
5	Budha	- orang	- orang
6	Khonghucu	- orang	- orang
Jumlah		2.116 orang	2.423 orang

5. Aset Desa Gayam dan Struktur Organisasi Pemerintah Desa Gayam

Setiap desa memiliki kekayaan desa/aset desa. Desa gayam sendiri mempunyai beberapa kekayaan desa/aset desa diantaranya adalah pasar desa yang dibangun di atas tanah kas desa. Asal usul Pasar Desa Gayam yakni dibangun di pinggir laut yang mana masyarakat ada yang nembok sendiri dengan menggunakan bambubambu pada pemerintahan kepala desa sebelum-sebelumnya, sehingga sebagian dari pengguna pasar tersebut sampai sekarang menganggap bangunan yang dibangun/toko yang dibangun adalah miliknya.

Gambar 4. 2 Pasar Desa Gayam Tampak dari Depan



Adapun aset desa yang dimiliki oleh desa harus dikelola dan dimanfaatkan dengan baik oleh pemerintah desa dengan melibatkan masyarakat. Dengan demikian, kekayaan Desa Gayam yang berupa pasar desa dengan luas 50 x 60 M² tersebut dikelola oleh pemeritah desa menggunakan dua model pengelolaan yakni sewa menyewa kios

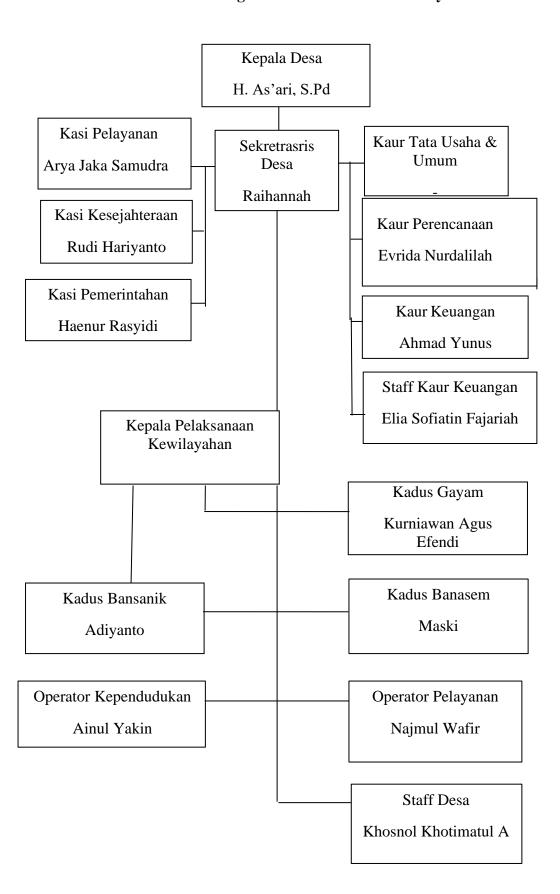
dan kerja sama pemanfaatan terhadap masyarakat yang mengacu pada Peraturan Desa Gayam dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016.

Sesuai dengan keterangan di atas, pemerintah desa telah menetapkan panitia pengelola pasar desa sebagai berikut:

Tabel 4. 7 Struktur Panitia Pengelola Pasar Desa

No.	Nama	Jabatan	Dari Unsur	
1.	H. As'ari, S.Pd	Penanggung	Kepala Desa Gayam	
		Jawab		
2.	H. Aryono	Ketua	Ka. Bag.	
			Pembangunan	
3.	Abdur Rasyid B	Sekretaris	Ka. Urusan Umum	
4.	Ahmad Yunus	Bendahara	Ka. Urusan Keuangan	
5.	Kandar	Pelaksana	Ka. Bag.	
		Lapangan	Kemasyarakatan	
6.	Sumarwa	Anggota	Tokoh Masyarakat	
7.	Erfandy	Anggota	Tokoh Masyarakat	
8.	Sudirman	Anggota	Tokoh masyarakat	
9.	Juma'ie	Anggota	Tokoh Masyarakat	

Desa Gayam yakni memiliki tatanan pemerintahan yang dipimpin oleh kepala desa serta dibantu perangkat desa untuk menyelenggarakan pemerintahan desa dengan peran dan tugasnya masing-masing. Berkenaan dengan susunan organisasi perangkat Desa Gayam Kecamatan Gayam adalah sebagai berikut:



Tabel 4. 8 Struktur Organisasi Pemerintah Desa Gayam

B. Hasil Penelitian

Pasar Desa yang dibangun di atas tanah kas Desa Gayam merupakan pasar utama dan pusat perbelanjaan di kecamatan gayam, sehingga dari proses pengelolaan maupun pemanfataannya dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa.

Dengan demikian, peneliti akan memaparkan secara sistematis tahap demi tahap proses terjadinya pengelolaan pasar yang dibangun di atas tanah kas desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep sesuai dengan data dan informasi yang peneliti dapatkan melalui proses observasi dan wawancara langsung dengan kepala desa, perangkat desa, serta para pengguna pasar atau para pedagang di pasar desa tersebut.

1) Asal Usul Pengelolaan Pasar Desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep

Berbincang terkait asal usul pengelolaan pasar desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep ini, maka berdasarkan data dan hasil penelitian yang didapatkan dari observasi dan wawancara dengan Bapak Erfan selaku Kepala Pasar beliau mengatakan bahwa:

> "Sejarah asal mulana pasar gejem ria edimma sabegien degengga otabe masyarakatte ben kepala dhisa lambekna bede se nembuk dhibik lambek ben abangun dhibik nganggui perreng ghik bede e penggir tasek. Pahamma masyarakat se abangun tokona deri lambek sampek satia nganggep bangunan se bede e pasar andikna benni andik dhisa, padahal pasar ria kan aset dhisa. Orengnga pas

ngocak "jhe' ria lambek abangun dhibik" bede kia se ngocak "jhe' ria ngkok melle ka kepala dhisa se dullu."

"Sejarah asal mulanya Pasar Desa Gayam ini dimana sebagian pedagang atau masyarakat dan kepala desa duludulunya ada yang nembok dan bangun sendiri dulu menggunakan bambu sejak pasar masih berada di pinggir laut. Pemahaman masyarakat yang membangun tokonya dari dulu sampai saat ini menganggap bangunan yang ada di pasar miliknya sendiri bukan milik desa, padahal pasar ini milik desa. Mereka lalu mengatakan "ini dulu saya bangun sendiri" ada juga yang mengatakan "saya ini beli ke kepala desa sebelum-sebelumnya." ⁵⁰

Demikian juga dengan apa yang disampaikan oleh Bapak
H. Ari selaku Kepala Desa, beliau memaparkan bahwa:

"Aset Desa Gayam ada beberapa bagian diantarannya, yaitu: pasar sapi, pasar Desa Gayam, sawah, dan beberapa tanah kas desa lainnya. Akan tetapi, hanya pasar sapi dan pasar desa yang dikelola, sedangkan yang lainnya belum dipergunakan karena masyarakatnya malas bercocok tanam, sehingga mereka berpikir bercocok tanam lama dapat penghasilannya. Hal ini dikarenakan masyarakat Desa Gayam rata-rata nelayan. Banyak tanah yang dibiarkan rumputnya saja." 51

Dari pernyataan di atas terkait asal usul pasar dan penggunaan pasar desa sudah sejak dahulu adanya, sejak kepala desa dulu-dulunya bahkan puluhan tahun lamanya. Kemudian mengenai hal ini peneliti juga melakukan wawancara dengan Bapak Hainur selaku KASI Pemerintahan Desa Gayam yang menuturkan bahwa:

"Perkiraan luas tanah kas desa yang dibangun pasar Desa Gayam ini yakni 50 x 60 M² yang mana tanahnya belum bersertifikat. "Saya merasa kesulitan mengatur aset desa" (ucap bapak Hainur). Atas nama desa, tapi dari dulu itu gak dititipkan. Jadi, semisal ada tanah kas desa yang mau

_

⁵⁰Erfan, Wawancara, (Gayam, 22 Mei 2023)

⁵¹H. Ari, Wawancara, (Gayam, 06 Juni 2023)

dipergunakan misal seperti bangun pasar itu baru yang diaktakan. Memang belum bersertifikat, tapi ada Letter C nya."52

Dari hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa perkiraan luas tanah yang dibangun pasar desa di Desa Gayam adalah $50 \times 60 \text{ M}^2$ yang mana tanahnya belum bersertifikat, hanya ada Letter C saja.

2) Mekanisme dan Prosedural Pengelolaan Pasar Desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep

Pasar Desa sebagai aset desa diharapkan mampu memenuhi kebutuhan masyarakat pedesaan serta memberikan retribusi yang besar untuk pendapatan desa. Adapun pengelolaan pasar desa dilakukan pemerintah desa secara terpisah dengan manajemen pemerintahan desa, sehingga pemerintah desa dapat menunjuk pengelola dari masyarakat setempat untuk mengelola pasar desa. Hal ini dikarenakan, kepala desa memiliki peran penting dalam pengelolaan pasar desa sekaligus merupakan pemimpin tertinggi di Desa yang bertanggung jawab penuh atas roda pemerintahan yang berada di desa.

Sesuai dengan wawancara yang peneliti lakukan di lapangan, dimana peneliti melakukan wawancara dengan Ibu Raihannah selaku Sekretaris Desa yang menyatakan bahwa:

> "Pengelolaan pasar memang dari awal pemerintah desa yang lama, jadi pemerintah desa yang sekarang tinggal

⁵²Hainur, Wawancara, (Gayam, 22 Mei 2023)

melanjutkan karena dari awal dikelola desa karena pasar termasuk aset desa."⁵³

Hal tersebut selaras dengan yang disampaikan oleh Bapak H. Aryono selaku KASI TU bahwa:

"Waktu saya menjadi ketua BPD saya pernah dapat cerita bahwa sebelum tahun 90 an saya tanya karena saya heran sejak berdirinya BPD yang menangani pasar bukan kadesnya justru waktu itu dan bukan LKMD juga. Intinya yang menangani adalah orang luar (tokoh masyarakat sendiri). Saya menegaskan bahwa "sekarang waktunya tertib administrasi pak, sampean tidak bisa menguasai pasar karena ini statusnya pasar desa. Bapaknya tetap berpendirian kuat dengan mengatakan "ya ini pokoknya milik saya", dan ini masih terjadi pada pengguna pasar lama sampai sekarang."⁵⁴

Hasil wawancara tersebut di atas dapat diketahui bahwa pada pengguna pasar bangunan lama menganggap bangunan toko di pasar adalah miliknya dengan berlandaskan bahwa mereka bangun sendiri dulu-dulunya pada masa pemerintahan kepala desa sebelumsebelumnya bahkan puluhan tahun lamanya, yang mana pengguna pasar lama hanya membayar kontribusi tiap bulan.

Pengguna pasar bangunan lama yang menganggap bangunan toko pada pasar adalah miliknya dikarenakan kesalahan sebelum-sebelumnya. Pengguna pasar bangunan lama bangun toko sendiri dan menyatakan beli ke kepala desa sebelum-sebelumnya, bahkan pengguna pasar lama mengambil keuntungan sepihak dengan menyewakan tokonya kepada orang lain.

⁵³Raihannah, Wawancara, (Gayam, 05 Juni 2023)

⁵⁴H. Aryono, Wawancara, (Gayam, 24 Mei 2023)

Pernyataan tersebut juga disampaikan oleh salah satu pengguna pasar bangunan lama dengan Ibu Iis yang mengatakan bahwa:

"Toko ini milik pribadi sudah lama beli ke kepala desa yang lama dulu-dulunya. Ini nenek saya yang beli dulu, jadi sampai sekarang turun-temurun. Saya bayar karcis ke desa cuman tiap bulan, setiap toko tergantung dagangan banyak atau tidaknya dan saya bayar 10.000,- perbulan." ⁵⁵

Pengelolaan Aset Desa termasuk Pasar Desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian aset desa.

Adapun mekanisme dan prosedural pemanfaatan aset desa pada pasar desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep yakni pada pasar lama di lokasi pasar ikan dengan sistem sewa dan pada pasar bangunan baru dengan sistem kerja sama pemanfaatan. Kemudian pemerintah desa membuatkan surat keterangan hak guna pakai pada pengguna bangunan di pasar untuk menegaskan bahwa tanah kas desa yang dibangun pasar adalah milik desa dan bukan miliknya. Dengan demikian, perjanjian tertulis hanya di hak guna pakai saja. Sedangkan bentuk perjanjian terkait pengelolaan pasar desa dilakukan dengan masyarakat langsung datang ke pemerintahan desa.

⁵⁵Iis, Wawancara, (Gayam, 23 Mei 2023)

Peneliti juga melakukan wawancara dengan Ibu Raihannah selaku Sekretaris Desa terkait pembuatan surat keterangan hak guna pakai, yang mana beliau menjelaskan bahwa:

"Tujuan dibuatkannya surat keterangan hak guna pakai yaitu untuk mengantisipasi terjadinya pengalihan hak guna pakai bangunan terhadap pihak lain tanpa sepengetahuan pemerintah desa. Kasusnya, terkadang masih saja terjadi sengketa pengalihan hak guna pakai tanpa sepengetahuan pemerintah desa. Padahal saya sudah mewanti-wanti ke masyarakat bahwa akan ditertibkan secara administrasi, jika suatu saat terjadi masalah desa tetap tanggung jawab. Sampai saat inipun pengguna pasar di Desa Gayam belum semuanya membuat surat keterangan hak guna pakai, yang mana harusnya ada 100 orang lebih, akan tetapi yang buat surat hak guna pakai masih sekitar 60 orang. Untuk membuat surat keterangan hak guna pakai itu tergantung, misal 150.000,- untuk bangunan yang luas, 100.000,- untuk bangunan kecil, dan 50.000,- untuk semacam kios. Pokoknya ada kelasnya dan tidak sama harga untuk pembuatan surat hak guna pakainya."56

Mengenai rincian penjelasan terkait mekanisme pengelolaan pasar desa dengan sistem sewa dan kerja sama pemanfaatan yakni sebagai berikut:

a. Sistem Sewa-Menyewa

Pemanfaatan pasar desa pada pasar lama di lokasi pasar ikan dengan sistem sewa yakni berupa penyewaan 9 kios. Adapun pelaksanaan sewa-menyewa yaitu dengan Kepala Desa memberikan pengumuman bahwa ada toko yang mau disewakan, setelah itu masyarakat yang minat untuk menyewa langsung datang ke pasar dan selanjutnya pergi ke balai desa untuk melakukan

.

⁵⁶Raihannah, Wawancara, (Gayam, 05 Juni 2023)

pemberitahuan ingin menyewa toko bangunan yang akan disewakan.

Sebagaimana yang disampaikan oleh penyewa salah satu bangunan toko pasar lama yaitu Bapak Paong menyebutkan bahwa:

"Bangunan Pasar lama 9 toko yang teletak didaerah pasar ikan ini merupakan sisa kepala desa sebelum-sebelumnya, ini bantuan dari Pemda Sumenep." 57

Peneliti juga melakukan wawancara dengan pihak lain terkait dengan penyewaan bangunan toko pasar lama, dalam hal ini juga disampaikan oleh Ibu Nurbadiyah yaitu:

"Untuk pemanfaatan pasar lama dengan sistem sewa ini yang bertanggung jawab adalah Kepala Desa. Terkait harga sewa 9 kios ini berbeda-beda. Ada yang bayar 1,5 juta 1 Tahun dan ada yang 2,5 juta 1 Tahun. Perbedaan harga tersebut karena sesuai masyarakat asli Desa Gayam atau enggaknya. "Jangan bilang ini ke siapa-siapa karena ini rahasia" ucap Ibu Nurbadiyah." ⁵⁸

Selanjutnya, juga disampaikan oleh Ibu Mimin yang mengatakan bahwa:

"Jangka waktu sewa yaitu 1 Tahun harus bayar 2,5 juta. Jika ganti kepala desa gak tau harga sewanya naik atau turun, menyesuaikan keputusan kepala desa yang baru. Saya nyewa 1 Tahun semisal saya mau berhenti, ya saya bilang ke kepala desa kalau saya mau berhenti. Adapun cara bayar sewa biasanya ada pengurusnya, kaur desa yang ngambil ke sini yaitu kepala pasar." ⁵⁹

Hal tersebut juga disampaikan oleh Kepala Desa Bapak H.

Ari, yang mana beliau menyebutkan bahwa:

٠

⁵⁷Paong, Wawancara, (Gayam, 25 Mei 2023) ⁵⁸Nurbadiyah, Wawancara, (Gayam, 25 Mei 2023)

⁵⁹Mimin, Wawancara, (Gayam, 25 Mei 2023)

"Apakah benar pengelolaan pasar lama dekat lokasi pasar ikan itu disewakan?" (tanya peneliti). "Iya benar, disewakan itu. Masa berlaku sewa 1 Tahun dengan harga 1,5 juta dan ada juga yang 2,5 juta. Jadi, kalau bukan masyarakat Desa gayam sendiri, maka bayarnya lebih besar sedikit. (ucap kepala desa)."

b. Kerja Sama Pemanfaatan

Dalam hal pemanfaatan pasar desa pada bangunan baru dengan sistem kerja sama pemanfaatan ini peneliti melakukan wawancara dengan Ibu Raihannah selaku Sekretaris Desa Gayam, yang mana beliau memaparkan bahwa:

"Prosedur kerja sama pemanfaatan yakni dengan diadakan sosialisasi di balai dengan memanggil semua pengguna, kemudian kepala desa menyampaikan bahwa akan membangun bangunan sesuai skala yang dibuat dan nanti terserah permintaan pengguna, misal mau dikeramik semua ya dikeramik. Misal ada yang minta "Andikna kaule keramik pak kalebun" "punya saya di keramik pak kepala desa". Ya...itu harganya beda nanti, yang biasa ya biasa."61

Kemudian beliau kembali menjelaskan bahwa:

"pembayaran kontribusi kerja sama pemanfaatan harusnya pertahun, tapi masyarakat langsung bayar 1 periode. Pertahun anggap 2 juta, itu dibayar 5-6 tahun. Artinya, langsung bayar 1 periode selama kepala desa menduduki masa jabatannya. Misal harga bangunan 40 juta, itu bangunannya tidak 40 juta, akan tetapi 30 juta dan 10 juta nya adalah harga kontribusi kerja sama pemanfaatan selama 1 periode. Kontribusi kerja sama pemanfaatan tidak semua sama harganya, tergantung luas bangunan dan letak lokasi bangunan."62

Dari hal tersebut peneliti juga melakukan wawancara dengan pengguna pasar baru yang melakukan kerja sama

61Raihannah, Wawancara, (Gayam, 05 Juni 2023)

⁶⁰H. Ari, Wawancara, (Gayam, 06 Juni 2023)

⁶²Raihannah, Wawancara, (Gayam, 05 Juni 2023)

pemanfaatan pada kios di pasar, yakni dengan Bapak Rusli yang mana beliau mengatakan bahwa:

"Toko ini hak pakai bukan hak milik serta dari desa dibuatkan surat keterangan hak guna pakai dikarenakan pasar ini adalah aset desa yang artinya milik desa. Setelah kios dibangun, saya bayar ke desa 35 juta denga nyicil dan saya nyicil 3 kali. Pertama 5 juta, kedua 15 juta, dan terakhir bayar lunas 15 juta. Setelah bayar lunas baru terima kunci. Pembayaran karcis terkadang tidak nentu, kadang sehari 1.000,- dan kadang 2.000,- terus bayar lampu macem-macem mulai 10.000,-, 15.000,-, dan 25.000,-."63

Kemudian Ibu Raihannah selaku Sekretaris Desa kembali memberi penjelasan tentang alasan pemerintah melakukan pengelolaan pasar desa dengan sistem kerja sama pemanfaatan, yang mana beliau berkata:

"Diadakannya pemanfaatan pasar desa dengan sistem kerja sama pemanfaatan yaitu karena untuk mempercepat bangunan yang dibangun oleh pemerintah desa dan memperbanyak PADes. Berarti yang ke PADes satu kali pemasukan, berbeda dengan sistem sewa yang setiap tahun ada pendataan ke PADes. Oleh karenanya, dengan diadakannya kerja sama pemanfaatan tersebut membuat pembangunan jadi cepat, dapat hasil langsung dibuatkan lagi untuk bangunan berikutnya. Sedangkan kontribusi tiap bulannya atau yang biasa disebut dengan uang retribusi cuman cukup untuk gaji perangkat dan pengelola pasar karena perbulannya cuman ada yang 18.000,-, 12.000,-, dan paling mahal 50.000,- itu juga tergantung besar kecilnya bangunan."64

Hal tersebut juga disampaikan oleh Bapak H. Ari selaku Kepala Desa yang mana beliau memaparkan bahwa:

_

⁶³Rusli, Wawancara, (Gayam, 25 Mei 2023)

⁶⁴Raihannah, Wawancara, (Gayam, 05 Juni 2023)

"Adapun pembagian hasil dari kerja sama pemanfaatan pasar desa pada bangunan baru yaitu bagi hasilnya dibuat bangunan sedikit banyak, sisanya masuk PADes. Rinciannya yaitu 50% untuk Kepala Desa, 30% untuk Aparat Desa dan BPD, serta 20% untuk yang lain-lain seperti pembangunan desa."

Sesuai hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa bentuk pemanfaatan pasar desa di Desa Gayam yakni berupa sewa dan kerja sama pemanfaatan. Dimana dalam hal ini, selain masyarakat Desa Gayam boleh mengelola Pasar Desa Gayam. Seperti halnya masyarakat Desa Kalowang, Masyarakat Desa Karangtengah, dan Masyarakat Desa lainnya.

C. Pembahasan

 Implementasi Pengelolaan Aset Desa Pada Pasar Yang Dibangun di Atas Tanah Kas Desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep Berdasarkan PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

Implementasi merupakan pelaksanaan atau penerapan dengan tujuan untuk menerapkan sebuah rencana yang telah disusun agar bisa berwujud secara faktual. Dalam arti lain, implementasi juga bertujuan untuk menerapkan sebuah kebijakan yang ada dengan melibatkan organisasi, kepemimpinan, bahkan pemerintah yang berperan sebagai pemegang otoritas.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep, peneliti melakukan

٠

⁶⁵H. Ari, Wawancara, (Gayam, 06 Juni 2023)

wawancara dengan tujuan menggali informasi terkait implementasi pengelolaan aset desa pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa berdasarkan PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa yang dilakukan oleh pemerintah desa serta masyarakat pengguna atau pedagang di pasar desa Gayam Kecamatan Kabupaten Sumenep.

Pemerintah desa merupakan lembaga pemerintah yang bertugas mengelola wilayah tingkat desa yang dipimpin oleh Kepala Desa dibantu perangkat desa lainnya. Sehingga dalam hal ini, pengelolaan pasar desa menjadi sebuah wewenang dan tanggung jawab penuh Kepala Desa. Sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, yakni:⁶⁶

- Kepala Desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa berwenang dan bertanggung jawab atas pengelolaan aset desa.
- 2) Kepala Desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mempunyai wewenang dan tanggung jawab:
 - a. Menetapkan kebijakan pengelolaan aset desa.
 - Menetapkan pembantu pengelola dan petugas/pengurus aset desa.

⁶⁶Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

- c. Menetapkan penggunaan, pemanfaatan, atau pemindahtanganan aset desa.
- d. Menetapkan kebijakan pengamanan aset desa.
- e. Mengajukan usul pengadaan, pemindahtanganan dan atau penghapusan aset desa yang bersifat strategis melalui musyawarah desa.
- f. Menyetujui usul pemindahtanganan dan penghapusan aset desa sesuai batas kewenangan, dan
- g. Menyetujui usul pemanfaatan aset desa selain tanah dan/atau bangunan.

Aset Desa merupakan barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APB Desa) atau perolehan hak lainnya yang sah. Dijelaskan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa bahwa jenis aset desa yang berupa kekayaan asli desa terdiri atas tanah kas desa, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan yang dikelola oleh desa, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, lain-lain kekayaan asli desa. Aset Desa Gayam Kecamatan Gayam terdiri dari beberapa bagian diantaranya, yaitu: Pasar Sapi, Pasar Desa, dan beberapa Tanah Kas Desa lainnya. Akan tetapi, hanya Pasar Sapi dan Pasar Desa yang

dikelola, sedangkan yang lainnya belum dipergunakan. Sehingga, beberapa tanah kas desa lainnya hanya dibiarkan tumbuh rumput saja.

Aset desa dikelola oleh Pemerintah Desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat desa.⁶⁷ Hal tersebut juga dipertegas dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 42 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Pasar Desa yang menyebutkan bahwa pembentukan pasar desa bertujuan untuk:

- a. Memasarkan hasil produksi perdesaan;
- b. Memenuhi kebutuhan masyarakat perdesaan;
- c. Melakukan interaksi sosial dan pengembangan ekonomi masyarakat;
- d. Menciptakan lapangan kerja masyarakat;
- e. Mengembangkan pendapatan pemerintah desa;
- Memberikan perlindungan terhadap pedagang kecil; dan
- g. Mendudukkan masyarakat desa sebagai pelaku ekonomi di pasar desa.⁶⁸

Pengelolaan aset desa telah dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (6) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa bahwa:

https://jurnal.unigal.ac.id/dinamika/article/view/1985

⁶⁷Erizha Fitria Marshaliany, "Pengelolaan Aset Desa Oleh Pemerintah Desa di Desa Utama Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis," Ilmu Administrasi Negara, no. 1(2019): 16

⁶⁸Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Pasar Desa

"Pengelolaan Aset Desa merupakan rangkaian mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian aset desa." 69

Terkait pemanfaatan pasar yang dibangun di atas tanah kas desa diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa bahwa sistem cara pengelolaannya yakni mencakup:

- a. Sewa;
- b. Pinjam Pakai;
- c. Kerja Sama Pemanfaatan, dan
- d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna.⁷⁰

Praktik pemanfaatan pasar yang dibangun di atas tanah kas desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep ini dilakukan dengan dua sistem cara, yakni berupa:

a. Sistem Sewa

Di dalam perjanjian sewa-menyewa, pemilik objek hanya menyerahkan hak pemakaian serta pemungutan hasil dari benda tersebut, sedangkan hak milik atas benda tersebut tetap berada dalam penguasaan yang menyewakan sebaliknya adapun pihak

Desa

70Pasal 11 ayat 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan
Aset Desa

-

⁶⁹Pasal 1 ayat 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik benda tersebut. ⁷¹

Dalam hal pemanfaatan pasar dengan sistem sewamenyewa, ada beberapa hal yang harus diperhatikan, hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa khususnya dalam Pasal 12 :

- (1) Pemanfaatan aset desa berupa sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a, tidak merubah status kepemilikan aset desa.
- (2) Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat(1) paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang.
- (3) Sewa aset desa dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
 - a. Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. Objek perjanjian sewa;
 - c. Jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa dan jangka waktu;
 - d. Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa;
 - e. Hak dan kewajiban para pihak;

⁷¹Mahalia Nola Pohan, Sri Hidayani, "Aspek Hukum Perdata Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Perspektif Hukum*, no. 1(2020): 49 https://jurnal.harapan.ac.id/index.php/JPH/article/view/89

-

- f. Keadaan di luar kemampuan para pihak (force majeure); dan
- g. Persyaratan lain yang dianggap perlu.⁷²

Adapun pemanfaatan pasar yang dibangun di atas tanah kas desa di Desa Gayam yang pemanfaatannya dengan sistem sewa, jika dianalisis dengan aturan yang ada sebelumnya, yakni aturan dalam Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, yang menyatakan bahwa pemanfaatan berupa sewa tidak merubah status kepemilikan aset desa, dan jangka waktu sewa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang, hal tersebut sudah sesuai dengan sistem pemanfaatan sewa pada pasar yang dilakukan di Desa Gayam, yang mana pada implementasinya kios yang disewakan ada 9 kios dengan jangka waktu sewa 1 (satu) Tahun. Jadi, pasar tersebut milik desa karena termasuk aset desa. Oleh karenanya, para pengguna pasar hanya sebagai pengguna hak pakai bukan hak milik. 73

Adapun harga sewanya yakni dengan harga 1,5 juta bagi masyarakat yang asli domisili Desa Gayam dan ada juga yang 2,5 juta bagi masyarakat luar Desa Gayam. Sehingga dapat disimpulkan bahwa terjadi perbedaan harga sewa yang ditetapkan

⁷³Nurbadiyah, Wawancara, (Gayam, 25 Mei 2023)

⁷²Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

oleh Kepala Desa kepada masyarakat yang asli domisili Desa Gayam dan masyarakat luar Desa Gayam.

b. Sistem Kerja Sama Pemanfaatan

Kerja sama pemanfaatan pada Pasar di Desa Gayam Kecamatan Gayam dilakukan dengan mengadakan sosialisasi di balai desa yang dihadiri oleh pemerintah desa dan para pengguna/pedagang di pasar. Kemudian, dalam hal ini Kepala Desa menyampaikan bahwa akan membangun bangunan sesuai skala yang dibuat. Diadakannya kerja sama pemanfaatan ini yaitu untuk mempercepat bangunan toko dan kios yang dibangun oleh pemerintah desa dan memperbanyak Pendapatan Asli Desa (PADes).

Dijelaskan dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa bahwa:

- (1) Kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c, berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka:
 - a. Mengoptimalkan daya guna dan hasil guna aset desa; dan
 - b. Meningkatkan pendapatan desa.

- (2) Kerja sama pemanfaatan aset desa berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. Tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBDesa untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap tanah dan bangunan tersebut;
 - b. Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1)
 dilarang menjaminkan atau menggadaikan aset desa
 yang menjadi objek kerja sama pemanfaatan;
- (3) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki kewajiban, antara lain:
 - a. Membayar kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil kerja sama pemanfaatan melalui rekening kas desa;
 - Membayar semua biaya persiapan dan pelaksanaan kerja sama pemanfaatan; dan
 - c. Jangka waktu kerja sama pemanfaatan paling lama15 (lima belas) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.

- (4) Pelaksanaan kerja sama pemanfaatan atas tanah dan/atau bangunan ditetapkan dalam surat perjanjian yang memuat:
 - a. Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. Objek kerja sama pemanfaatan;
 - c. Jangka waktu;
 - d. Hak dan kewajiban para pihak;
 - e. Penyelesaian perselisihan;
 - f. Keadaan diluar kemampuan para pihak (force majeure); dan
 - g. Peninjauan pelaksanaan perjanjian.⁷⁴

Mekanisme pemanfaatan pasar desa secara kerja sama pemanfaatan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 Pasal 14 ayat (2) huruf a yaitu dilaksanakan dengan ketentuan tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBDesa untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap tanah dan bangunan tersebut. Adapun pelaksanaan kerja sama pemanfaatan pasar di Desa Gayam ini dilaksanakan karena pendapatan asli desa (PADes) yang terkumpul belum cukup untuk membangun kios dan toko. Langkah pertama yang dilakukan yakni dimulai dari Kepala Desa mengadakan musyawarah ke pengguna pasar dan menjelaskan

⁷⁴Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

skala pembangunannya seperti apa dan disertai pengguna pasar bayar terlebih dahulu sekian persen. Selanjutnya, pemerintah desa bangun toko dengan berhutang ke toko bangunan dan saat kios selesai dibangun, pengguna pasar mengganti biaya bangunan ke pemerintah desa. Sehingga dalam implementasinya, kerja sama pemanfaatan pasar di Desa Gayam dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu karena tidak tersedianya atau tidak cukup tersedia dana dalam APBDesa untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap tanah dan bangunan tersebut.

Kewajiban pihak lain dalam kerja sama pemanfaatan pasar yang dikelola oleh Pemerintah Desa Gayam berdasarkan ketentuannya, jika dianalisis dengan aturan yang ada sebelumnya, yakni Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa pada Pasal 14 ayat (3) huruf a, yang menyatakan bahwa pihak lain memiliki kewajiban membayar kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil kerja sama pemanfaatan melalui rekening kas desa. Hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan kewajiban pihak lain dalam kerja sama pemanfaatan pasar di Desa Gayam, karena pada pelaksanaannya di pasar Desa Gayam ini pengguna/pedagang pada bangunan baru

_

⁷⁵H. Aryono, Wawancara, (Gayam, 24 Mei 2023)

bayar satu periode sesuai masa jabatan Kepala Desa. Adapun perhitungannya yakni semisal harga biaya bangunan 40 juta, maka 12 juta adalah kontribusi selama satu periode, dan 28 juta termasuk ganti biaya pembangunan ke desa.⁷⁶

Jangka waktu kerja sama pemanfaatan pada pasar di Desa Gayam Kecamatan Gayam yakni selama masa Jabatan Kepala Desa (Enam Tahun). Adapun pembagian keuntungan hasil kerja sama pemanfaatan yakni pembayaran kontribusi dan ganti biaya pembangunan masuk ke pendapatan asli desa (PADes) yakni ke rekening kas desa, sedangkan bagi masyarakat pengguna pasar keuntungannya didapat dari hasil jualan di toko dan kios.

Dalam mekanisme pengelolaan tanah kas desa yang di atasnya dibangun pasar bisa merujuk kepada status hak pakai, yang mana status hak pakai ini berdasarkan Pasal 41 UU Pokok Agraria merupakan hak dalam menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain. Adapun hak pakai diberikan berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang atau berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanahnya.⁷⁷

Begitu juga terkait hak pengelolaan tanah kas desa yang yang di atasnya dibangun pasar desa, Mengenai hal tersebut

⁷⁶Raihannah, Wawancara, (Gayam, 05 Juni 2023)

⁷⁷Pasal 41 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

kewenangan dari pemegang hak pengelola yakni menggunakan serta memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah hak pengelolaan untuk digunakan sendiri atau kerja sama dengan pihak lain, sehingga tanah hak pengelolaan yang dimanfaatkan oleh pihak ketiga dilakukan dengan perjanjian pemanfaatan tanah. Dengan demikian, hak pengelolaan pemanfaatan seluruh atau sebagian yang diserahkan kepada pihak ketiga diberikan dalam bentuk hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. 78

Pengelolaan pasar yang berdiri di atas tanah kas desa dengan berupa pemanfaatan telah diatur dalam PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dalam Pasal 11 ayat (2) yang menyebutkan bahwa bentuk pemanfaatan aset desa yakni berupa sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, dan bangun guna serah atau bangun serah guna. Jika dianalisis dengan Pasal Tersebut, maka pelaksanaan pemanfaatan Aset Desa termasuk Pasar Desa Gayam Kecamatan Gayam masih terimplementasikan sebagian, yang mana pemanfaatan pasar Desa Gayam dengan bentuk sewa dan kerja sama pemanfaatan telah sesuai dengan aturan yang ada. Namun, di sisi lain terdapat golongan pengguna pasar bangunan lama yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, yang mana pengguna bangunan

-

⁷⁸Chantry Dhityaenggarwangi, "Bisakah Tanah Hak Pengelolaan Menjadi Hak Milik?," *Hukum Online*, 26 Juli 2023, diakses 08 November 2023, https://www.hukumonline.com/klinik/a/bisakahtanah-hak-pengelolaan-menjadi-hak-milik-lt64c132fd346cd/

lama menganggap bangunan toko/kios yang berdiri di atas tanah kas desa adalah miliknya.

Pengguna pasar bangunan lama menganggap bangunan toko/kios pada pasar adalah miliknya dikarenakan kesalahan sebelum-sebelumnya bahkan puluhan tahun lamanya, dengan berlandaskan bangun tokonya sendiri sejak dulu, dan ada juga yang menyatakan beli ke Kepala Desa sebelum-sebelumnya. Sehingga dari hal tersebut, Pemerintah Desa Gayam berupaya memberikan pemahaman terhadap pengguna bangunan lama bahwa pasar termasuk aset desa dan tidak boleh menjadi hak milik, melainkan hak pakai saja. Hal ini dibuktikan dengan pembuatan surat keterangan hak guna pakai pada setiap pengguna pasar, yang mana harusnya ada 100 orang lebih yang membuat surat hak guna pakai, akan tetapi yang buat surat hak guna pakai masih 60 orang. Dalam hal ini, dapat disimpulkan bahwa pengguna pasar bangunan lama dikatakan memiliki kesadaran hukum yang rendah terhadap PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

Ketentuan pemanfaatan aset desa sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa yang menyatakan bahwa pemanfaatan aset desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Peraturan Desa, hal tersebut telah sesuai dengan

⁷⁹Raihannah, Wawancara, (Gayam, 05 Juni 2023)

dibuatkannya Peraturan Desa Gayam Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Pembentukan dan Pengelolaan Pasar Desa. Terkait kerja sama pemaanfaatan pasar desa tersebut selaras dengan bunyi Pasal 5 PERDES Gayam No. 6 Tahun 2015 tentang Pembentukan dan Pengelolaan Pasar Desa, yang mana menjelaskan bahwa:

"Dalam hal pembangunan dan pengembangan pasar desa yang dibiayai dari swadaya dan partisipasi masyarakat, pemerintah desa dapat melakukan kerja sama dengan pedagang atau calon pedagangan setempat dengan melalui proses diantaranya: pemerintah desa menyediakan lahan berupa tanah kas desa yang telah dipetak-petak dengan ukuran tertentu, dan pemerintah desa menyiapkan gambar teknis bangunan sarana prasarana sebagai acuan pembangunan bagi pedagang atau calon pedagang yang berminat."

Mengenai pengelolaan aset desa sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dalam Pasal 6 ayat (1) yang menyatakan bahwa aset desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa. Adapun pengimplementasiannya di Desa Gayam belum sesuai dengan peraturan yang ada, dimana tanah kas desa yang dibangun pasar di atasnya belum bersertifikat, hanya ada Letter C saja.

Letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di kantor Desa/Kelurahan, yang sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak.⁸¹ Adapun sertifikat tanah

_

⁸⁰Pasal 5 Perdes Gayam No. 6 Tahun 2015 tentang Pembentukan dan Pengelolaan Pasar Desa ⁸¹Kekuatan Hukum Letter C-Desa Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah," *Pegertoyo*, 14 Maret 2022, diakses 21 Oktober 2023,

berfungsi sebagai surat keterangan tanda bukti kepemilikan atas sebidang tanah dan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan sah. Dengan demikian, tanah kas desa yang dibangun pasar dan tidak bersertifikat hanya ada kutipan Letter C saja, maka tidak serta merta telah kuat bukti kepemilikannya.

Dilakukannya pengelolaan aset desa termasuk pasar desa harus berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai, hal ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.⁸²

Menurut Nurdinawati (2019) Asas keterbukaan maksudnya adalah penyelenggaraan pengelolaan aset desa harus terbuka bagi semua pihak, dan masyarakat berhak menerima informasi mengenai tujuan, sasaran, serta hasil dari pengelolaan aset desa. Selaras dengan hal tersebut, Nurdinawati juga mengemukakan bahwa pengelolaan aset desa berdasarkan asas akuntabilitas merupakan seluruh proses dan kegiatan pengelolaan aset desa dari usulan hingga pencapaian hasilnya harus dapat dipertanggungjawabkan pada semua pihak terutama masyarakat desa. Dalam pelaksanaannya di Pasar Desa Gayam Kecamatan Gayam, terkait pengelolaan aset desa berdasarkan asas

http://pagertoyo.desa.id/kabardetail/TINMZEJoNSsza1plZE51dGg3a2l2Zz09/kekuatan-hukum-letter-c-desa-sebagai-alat-bukti-kepemilikan-tanah.html

⁸²Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa
 ⁸³Eva Nurdinawati, *Buku Pintar Pengelolaan aset Desa* (Temanggung: Desa Pustaka Indonesia, 2019), 30.

keterbukaan dan akuntabilitas masih dikatakan belum sesuai dan tidak dilaksanakan sesuai peraturan, yang mana Pemerintah Desa belum sepenuhnya terbuka terkait sistem pengelolaan aset desa kepada masyarakat pengguna di Pasar. Hal ini dapat dilihat dari sistem pelaksanaan kerja sama pemanfaatan pasar, yang mana dalam ketentuan mengganti biaya bangunan tidak dijelaskan ke masyarakat bahwa hal tersebut tidak hanya mengganti biaya bangunan saja, akan tetapi total keseluruhan dengan pembayaran kontribusi tetap selama satu periode masa jabatan Kepala Desa.

2. Tinjauan Konsep Al-Milkiyah Terhadap Implementasi Pengelolaan Aset Desa Pada Pasar Yang Dibangun di Atas Tanah Kas Desa Yang Terjadi di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep

Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hal tersebut hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan syari' (Allah) sebagai pemilik sebenarnya.⁸⁴ Sebagaimana tercantum dalam Al-Qur'an yaitu dalam QS. Al-Imran (3:9) yang berbunyi:

⁸⁴Iwan Permana, *Hadits Ahkam Ekonomi* (Jakarta: AMZAH, 2020), https://books.google.co.id/books?id=w40fEAAAQBAJ&pg=PR13&dq=konsep+Al-Milkiyah&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwi49bL45PaBAxVqQ2cHH bu7CpUQ6AF6BAgFEAI

Artinya: "Ya Tuhan kami, Engkaulah yang mengumpulkan pada hari yang tidak ada keraguan padanya". Sungguh, Allah tidak menyalahi janji (QS. Ali 'Imran:9).

Kemudian sebagaimana juga tercantum dalam surah Al-Maidah (5:120) yang berbunyi:

Artinya: "Hanya milik Allah-lah kerajaan langit dan bumi serta apapun yang ada di dalamnya. Dia Mahakuasa atas segala sesuatu". (QS. Al-Maidah:120)

Adapun dalam konsep Islam terdapat beberapa prinsip dasar tentang Al-Milkiyah, diantaranya yaitu: kekayaan merupakan titipan yang mana pemilik sebenarnya adalah Allah SWT, dan harta yang diperoleh dapat menjadi penolong dalam menyempurnakan kewajiban manusia sebagai khalifah di bumi serta sebagai instrumen untuk mendapatkan kesejahteraan dalam kehidupan sekarang maupun kehidupan di hari kemudian. Kemudian daripada itu, Allah SWT juga telah menetapkan aturan-aturan terkait hak kepemilikan, yakni berupa terbatasnya kebebasan individu dan adanya kewajiban untuk mentasharrufkan kekayaan kepada orang-orang lain yang berhak.⁸⁵

a. Hakikat Kepemilikan

-

⁸⁵Ali Mutaufiq dkk., *Ekonomi Syariah: Sebuah Pengantar* (Kota Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023)

https://books.google.co.id/books?id=917dEAAAQBAJ&pg=PA143&dq=konsep+Al-Milkiyah&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwjtr_6E9p2CAxWH4jgGHUaxAI0Q6AF6BAgEEAI

Terkait hak milik diberi gambaran nyata oleh hakikat dan sifat syari'at Islam yakni sebagai berikut:⁸⁶

- 1) Tabi'at serta Syari'at Islam ialah merdeka (bebas), dengan tabi'at dan sifat ini umat Islam dapat membentuk dirinya menjadi suatu kepribadian yang bebas dari pengaruh negara-negara Barat dan Timur, dan mempertahankan diri dari pengaruh-pengaruh komunis (sosialis) dan kapitalis (individu).
- Syari'at Islam dalam menghadapi berbagai kemusykilan senantiasa bersandar kepada maslahat (kepentingan umum) sebagai salah satu sumber dari sumber-sumber pembentukan hukum Islam.
- 3) Corak ekonomi Islam merupakan corak yang berdasarkan Al-Qur'an dan As-Sunnah yaitu suatu corak yang mengakui adanya hak pribadi dan hak umum, bentuk ini dapat memelihara kehormatan diri yang menunjukkan jati diri.

b. Macam-Macam Kepemilikan

Kepemilikan terhadap sesuatu adakalanya hanya terhadap materi benda saja, manfaat benda saja, dan adakalanya terhadap materi dan manfaat secara bersamaan. Maka, macam-macam kepemilikan dibagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu sebagai berikut:

⁸⁶Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), Jilid 1, 32.

1) Kepemilikan Sempurna (*al-Milk at-Tamm*)

Kepemilikan sempurna (al-Milkiyah at-Tamm) merupakan kepemilikan terhadap zat dari sesuatu sekaligus manfaatnya, yang mana pemilik memiliki seluruh hak yang disyaratkan. Kepemilikan at-Tamm memberikan wewenang penuh, kebebasan menggunakan, pengelolaan dan tasharruf kepada pemiliknya terhadap apa yang dimilikinya dengan cara yang dikehendaki. Pemilik berhak untuk menjual, menghibahkan, mewakafkan, atau mewasiatkannya. Kemudian, pemilik juga berhak meminjamkan dan menyewakannya dikarenakan memiliki zat benda sekaligus manfaatnya.⁸⁷

2) Kepemilikan Tidak Sempurna (al-Milk an-Naqish)

Kepemilikan tidak sempurna (*al-Milk an-Naqish*) adalah kepemilkan terhadap sesuatu hanya sebagiannya saja, misalnya kepemilikan pada manfaatnya (*haq al-intifa'*) atau kepemilikan pada materinya saja. Berdasarkan pemaparan tersebut, maka kepemilikan tidak sempurna terbagi menjadi dua, yaitu:

_

⁸⁷Wahbah Az-Zuhaili, *Figh Islam Wa Adillatuhu* (Damaskus: Darul Fikr, 2007), Jilid 4, 404.

Pertama, *Milk Al-'Ain* (kepemilikan pada materi) yakni kepmilikan atas sebuah benda, sementara kepemilikan manfaatnya dimiliki oleh orang lain.

Kedua, *Milk Al-Manfa'ah* atau *haq al-intifa'* yaitu hak kepemilikan hanya pada manfaatnya saja, misalnya dalam hal pinjam meminjam maka pihak peminjam hanya memiliki hak manfaat saja. ⁸⁸ Ada lima hal yang menyebabkan adanya kepemilikan terhadap manfaat, yaitu sebagai berikut:

- a) 'Ariyah (pinjam meminjam) yakni akad terhadap kepemilikan manfaat tanpa ganti rugi.
- b) Ijarah (sewa menyewa), yaitu pemilikan manfaat dengan kewajiban membayar ganti rugi/sewa.
- c) Wakaf, merupakan akad pemilikan manfaat untuk kepentingan orang yang diberi wakaf sehingga ia memanfaatkannya dan orang lain hanya boleh memanfaatkan lewat izinnya.
- d) Wasiat, yaitu akad yang bersifat pemberian sukarela dari pemilik harta kepada orang lain tanpa ganti rugi yang berlaku setelah pemberi wasiat wafat.

_

⁸⁸Abdul Misno, *Fiqh Muamalah Al-Maaliyah Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah* (Yogyakarta: Bintang Semesta Media, 2022),

- e) Ibahah, yakni penyerahan manfaat milik seseorang kepada orang lain, seperti mengizinkan seseorang untuk menimba air di sumurnya.⁸⁹
- c. Ciri-Ciri Al-Milk Al-Tamm dan Al-Milk An-Naqish

Terdapat beberapa ciri khusus *al-Milk al-Tamm* dan *al-Milk An-Naqish* yang dikemukakan para ulama fiqh. Adapun ciri khusus kepemilikan yang sempurna (*al-Milk al-Tamm*) yaitu:

- Sejak awal, kepemilikan terhadap materi dan terhadap manfaat harta itu bersifat sempurna.
- 2) Kepemilikannya tidak didahului oleh sesuatu yang lain yang dimiliki, tidak bergantung pada harta yag lain, tetapi materi dan manfaat harta itu sudah ada sejak kepemilikan harta tersebut.
- 3) Apabila kepemilikan itu kepunyaan bersama, maka masing-masing orang dianggap bebas menggunakannya, sebagaimana milik atau bagian mereka masing-masing.

Adapun ciri-ciri khusus kepemilikan yang tidak sempurna (al-Milk An-Naqish) adalah:

1) Dibatasi oleh waktu, tempat dan sifatnya.

i0vZqDAxXfyzgGHV9KBAoQ6AF6BAgEEAI

⁸⁹Dana Syahputra Barus, *Teologi Ekonomi Islam* (Medan: Merdeka Kreasi Group, 2022), https://books.google.co.id/books?id=wZfCEAAAQBAJ&pg=PA86&dq=kepemilikan+tidak+sempurna+(Al-Milk+An-Naqish)&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwiMx-

- Tidak boleh diwariskan menurut ulama Hanafiyah dikarenakan manfaat tidak temasuk harta, sedangkan jumhur ulama membolehkannya.
- 3) Orang yang akan memanfaatkan harta dapat menuntut harta dari pemiliknya dan apabila harta telah diserahkan oleh pemiliknya kepada orang yang akan memanfaatkannya, maka harta itu akan menjadi amanah ditangannya dan dia akan dikenakan ganti rugi apabila bertindak sewenang-wenang terhadap harta tersebut.
- 4) Orang yang memanfaatkan barang itu berkewajiban untuk mengembalikan harta itu kepada pemiliknya.⁹⁰

d. Klasifikasi Kepemilikan

Kepemilikan dalam Islam itu sendiri, diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu sebagai berikut:⁹¹

- Kepemilikan Individu (Milkiyah Fardiyah)
 Kepemilikan secara individu adalah dimana harta tersebut telah sah atas nama satu orang. Dengan demikian, hal tersebut cenderung mengarah pada kesenangan fitrah sifat manusia itu sendiri.
- 2) Kepemilikan Umum (*Milkiyah al-'Ammah*)

90Nasrun Haroen, Fiqh Muamalah (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 35-36.

⁹¹Rosyda, "Sistem Ekonomi Islam," *Gramedia Literasi*, 2021, diakses 31 Oktober 2023, https://gramedia.com/literasi/sistem-ekonomi-islam/

Kepemilikan umum merupakan keadaan dimana seluruh kekayaan telah ditetapkan untuk menjadi milik bersama, jadi bukan hanya untuk satu orang saja. Terdapat 3 (tiga) jenis kepemilikan umum yang telah ditetapkan oleh aturan ekonomi Islam, yaitu sebagai berikut:

- a. Fasilitas umum yang dibuatkan oleh pemerintah dan penggunaannya yakni teruntuk masyarakatnya.
 Contohnya seperti: irigasi, pembangkit listrik, dan sumber energi lainnya.
- b. Kekayaan terlarang bagi setiap individu untuk memilikinya secara personal. Hal ini telah diberikan hukum ilegal, yang artinya tidak bisa digunakan untuk kebutuhan pribadi. Contohnya seperti: Laut, Teluk, Danau, Lapangan, dan lain semacamnya.
- c. Barang tambang yang jumlahnya melimpah ruah,
 tidak boleh dimanfaatkan tanpa ada izin dari pihak
 terkait.

3) Kepemilikan Negara (*Milkiyah ad-Daulah*)

Kepemilikan Negara merupakan kepemilikan harta yang menjadi hak seluruh kaum muslim serta bisa dikelola oleh pemerintahan sesuai wewenang pemberlakuan di negara tersebut.

Adapun kepemilikan negara merupakan kepemilikan harta yang dimiliki oleh suatu negara, yang mana harta tersebut telah ditetapkan untuk kepentingan masyarakat. Sehingga dari hal tersebut, hak atas pengelolaan harta diserahkan kepada pemimpin sesuai dengan ketentuan syara' dan negara yang berlaku. Dalam peradaban Islam, Negara dapat menguasai harta dilakukan dengan beberapa cara. Tentunya, cara-cara ini merupakan cara-cara yang disesuaikan dengan syari'at Islam dan mencontoh apa yang telah dilakukan oleh Nabi Muhammad SAW sewaktu dahulu. ⁹²

Dari pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa menurut konsep Al-Milkiyah dinyatakan kepemilikan negara (*Milkiyah Ad-Daulah*) ini adalah suatu ketetapan syari'at, terhadap jenis barang tertentu untuk dapat dikuasai dan dikelola oleh negara dalam rangka kemaslahatan bersama, individu, masyarakat dan negara. Dalam artian seseorang mendapatkan hak pakai dari kepemilikan negara yang artinya seseorang atau masyarakat tersebut hanya berhak untuk menempati atau memakai kepemilikan negara (*Milkiyah Ad-Daulah*) serta tidak boleh menjadikannya hak milik.

⁹²Fitri Utami, Dini Maulana Lestari, dan Khaerusoalikhin, "Analisis Kritis Konsep Kepemilikan Harta Dalam Islam," *Jurnal Ilmiah Syari'ah*, no. 2(2020): 140

https://ojs.iainbatusangkar.ac.id/ojs/index.php/Juris/article/download/2330/1804

⁹³Khairul Bahri Nasution, "Konsep Hak Milik Dalam Fiqh Islam (Analisis Filosofis Terhadap Pengaturan Kepemilikan Dalam Islam)," *Islamic Circle*, no. 2 (2020): 88 https://doi.org/10.56874/islamiccircle.v1i2.303

Sebagaimana yang terjadi pada implementasi pengelolaan pasar desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep yang dilaksanakan dengan penyewaan kios/toko dan kerja sama pemanfaatan bangunan kios/toko, jika dilihat berdasarkan konsep Al-Milkiyah, maka pengelolaan pasar yang termasuk aset desa tersebut telah sesuai dan termasuk ke dalam kepemilikan tidak sempurna (al-Milk An-Naqish). Hal tersebut dikarenakaan pengelolaan pasar dengan sistem sewa dan kerja sama pemanfaatan dalam kapasitasnya sebagai pemilik suatu barang dapat mempergunakan dan memanfaatkan substansinya saja, atau nilai gunanya saja. Palam artian, pelaksanaan sewa dan kerja sama pemanfaatan toko/kios pada bangunan di Pasar Desa Gayam tersebut termasuk ke dalam kepemilikan tidak sempurna (al-Milk an-Naqish) dikarenakan pengguna toko/kios hanya memiliki atas manfaat barang, akan tetapi tidak dengan barangnya.

Adapun aset desa berupa pasar yang dibangun di atas tanah kas desa boleh dikelola dan dimanfaatkan oleh pihak pemerintah desa sebagai pemangku wewenang untuk mewujudkan kemaslahatan dan kesejahteraan masyarakat serta desa itu sendiri sebagaimana layaknya aset negara yang berdiri di atas tanah milik negara. Hal tersebut dikarenakan pengelolaan pasar desa yang termasuk aset desa merupakan hak masyarakat, yang mana hak atas pengelolaannya diserahkan kepada pemimpin yakni kepala desa sesuai dengan

_

⁹⁴Wedi Pratanto Rahayu, "Konsep Kepemilikan Dalam Islam," *Irtifaq*, no. 1 (2020): 82 https://ejournal.unhasy.ac.id/index.php/irtifaq/article/view/776

ketentuan yang berlaku. Maka dari itu, pemanfaatan atas aset desa berupa pasar yang berdiri di atas tanah milik negara tersebut hanyalah terbatas pada pemanfaatan dan tidak bisa dijadikan hak milik pribadi oleh siapapun.

Oleh sebab itu, pengelolaan pasar desa di Desa Gayam Kecamatan Gayam dengan sistem sewa pada pasar lama di lokasi pasar ikan dan sistem kerja sama pemanfaatan pada pasar bangunan baru berdasarkan implementasinya telah sesuai dengan konsep Al-Milkiyah yakni *al-Milk an-Naqish* (Kepemilikan Tidak Sempurna) dikarenakan pengelolaan pasar dengan dua model di atas hanya terbatas pada kepemilikan atas manfaat barangnya saja, akan tetapi tidak dengan barangnya dan akan berakhir ketika telah habis berlakunya kemanfaatan itu. Akan tetapi, disisi lain terdapat golongan pengguna pasar bangunan lama yang menganggap bangunan/toko pasar yang berdiri di atas tanah kas desa adalah miliknya. Hal ini bertentangan dengan konsep Al-Milkiyah Ad-Daulah (Kepemilikan Negara), sebab kepemilikan negara tidak boleh diangggap hak milik melainkan hak pakai saja.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan terkait implementasi pengelolaan aset desa pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dan konsep Al-Milkiyah di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Dilihat dari implementasinya, pemanfaatan aset desa pada pasar Desa Gayam belum sepenuhnya sesuai dengan PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016. Berdasarkan Pasal 11 ayat (2) PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa masih terimplementasikan sebagian, yakni pemanfaatan pasar dengan sistem sewa dan kerja sama pemanfaatan bangunan kios/toko yang dibangun di atas tanah kas desa telah sesuai dengan regulasi yang ditetapkan. Namun, disisi lain terdapat pengguna pasar bangunan lama yang tidak sesuai dengan ketentuan tersebut karena terdapat kesalahan sebelumnya bahkan puluhan tahun lamanya, yang mana mereka menganggap bangunan toko/kios di pasar adalah miliknya atas dasar bangun tokonya sejak dulu dan ada juga yang

menyatakan beli ke kepala desa sebelum-sebelumnya. Dalam pengelolaan aset desa yang berupa tanah yang mana harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa belum sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan, dimana tanah kas desa yang dibangun pasar di atasnya belum bersertifikat, hanya ada Letter C saja yang mana dalam hal ini tidak serta merta telah kuat bukti kepemilikannya. Berdasarkan asas keterbukaan dan akuntabilitas juga masih dikatakan belum sesuai dan tidak dilaksanakan sesuai peraturan, yang mana Pemerintah Desa belum sepenuhnya terbuka terkait sistem pengelolaan aset desa kepada masyarakat pengguna di pasar terutama pada pelaksanaan sistem kerja sama pemanfaatan.

2. Menurut Konsep Al-Milkiyah, kepemilikan merupakan hubungan seseorang dengan suatu harta yang diakui oleh syara', yang kemudian menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta itu, sehingga dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta tersebut, kecuali adanya halangan syara'. Dimana dalam pengelolaan aset desa pada pasar di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep ada yang sesuai dan tidak sesuai menurut konsep Al-Milkiyah, yang mana sistem sewa dan kerja sama pemanfaatan berdasarkan implementasinya telah sesuai dengan konsep Al-Milkiyah yakni al-Milk an-Naqish (Kepemilikan Tidak Sempurna)

dikarenakan pengelolaan pasar dengan dua model di atas hanya terbatas pada kepemilikan atas manfaat barangnya saja, akan tetapi tidak dengan barangnya dan akan berakhir ketika telah habis berlakunya kemanfaatan itu. Adapun yang tidak sesuai yaitu karena terdapat golongan pengguna pasar bangunan lama yang menganggap bangunan toko/kios yang berdiri di atas tanah kas desa adalah miliknya. Hal ini bertentangan dengan konsep Al-Milkiyah Ad-Daulah (kepemilikan negara), sebab kepemilikan negara tidak boleh dianggap hak milik melainkan hak pakai saja.

B. Saran

1. Untuk Pemerintah Desa

Hendaknya mengelola aset desa yang berupa pasar desa sesuai dengan regulasi dan peraturan dalam pengelolaan aset desa agar tercipta administrasi pemerintahan yang tertib. Hal tersebut bisa dilakukan dengan upaya pemerintah desa untuk mensertifikatkan tanah kas desa atas nama pemerintah desa. Selain itu, pemerintah desa juga sebagai pengelola atau pemegang hak atas pengelolaan aset desa harus melaksanakan pengelolaan sesuai dengan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. Kemudian juga, perlu meninjau kembali bagaimana pemanfaatan aset desa yang berbentuk pasar desa agar tidak disalahgunakan sesuai dengan konsep Al-Milkiyah.

2. Untuk Masyarakat Sekaligus Pihak Pengguna Pasar

Diharapkan bagi masyarakat sekaligus pihak pengguna pasar agar lebih sadar hukum dalam mematuhi kewajiban dan tanggung jawab dalam pengelolaan aset desa. Selanjutnya, masyarakat juga harus mengetahui batas-batas pemanfaatan terhadap kepemilikan negara berdasarkan PERMENDAGRI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dan konsep Al-Milkiyah bahwa pemanfaatan tersebut hanya sebatas hak pakai bukan hak milik.

3. Untuk Penulis Selanjutnya

Penulis menyadari bahwa penelitian ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, untuk peneliti selanjutnya yang tertarik dalam melakukan penelitian tentang pengelolaan aset desa pada pasar yang ada di Desa Gayam, dapat melakukan kajian lebih lanjut berdasarkan perspektif yang lain sebagai penyempurna penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber dari Buku:

- Aliyah, Istijabatul. *Pasar Tradisional Kebertahanan Pasar dalam Konstelasi Kota*. Yayasan Kita Menulis, 2020. https://books.google.co.id/books?id=Uz3zDwAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=pembangunan+dan+pengembangan+pasar&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwjGx92byML9AhWh7XMBHWptAsUQ6AF6BAgCEAI.
- Al-Zuhaily, Wahbah. *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu*. Damaskus: Dar Al-Fikr, 2005.
- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009. https://books.google.co.id/books?id=y_QrEAAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=zainuddin+ali+metode+penelitian+hukum&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwjJnqGNsb_9AhXx6HMBHUneC_cQ6AF6BAgHEAI.
- Barus, Dana Syahputra. *Teologi Ekonomi Islam*. Medan: Merdeka Kreasi Group, 2022.

https://books.google.co.id/books?id=wZfCEAAAQBAJ&pg=PA86&dq=kepemilikan+tidak+sempurna+(Al-Milk+An-

Naqish)&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwiMx-i0vZqDAxXfyzgGHV9KBAoQ6AF6BAgEEAI.

- Efendi, Jonaedi, dan Johnny Ibrahim *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok: Prenadamedia Group, 2016.
- Ghazaly, Abdul Rahman, Ghufron Ihsan, dan Sapiudin Shidiq. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Prenada Media Group, 2010. https://books.google.co.id/books?id=ssNoDwAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=konsep+almilkiyah&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwju8Oe6kPeBAxXfUGwGHXJMBhE4FBDoAXoECAgQAg.
- Haroen, Nasrun. Fiqh Muamalah. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Misno, Abdul. *Fiqh Muamalah Al-Maaliyah Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah*. Yogyakarta: Bintang Semesta Media, 2022.

https://books.google.co.id/books?id=to6tEAAAQBAJ&pg=PA65&dq=kepemilikan+al-

milk+naqish&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwiBlbmN7JuDAxUmRmcHHRPdBTYQ6AF6BAgNEAI.

- Mutaufiq, Ali, kiki Joesyiana, Refni Sukmadewi, dan Sri Wahyuni. *Ekonomi Syariah: Sebuah Pengantar*. Kota Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023.
 - https://books.google.co.id/books?id=917dEAAAQBAJ&pg=PA143&dq=konsep+Al-on
 - Milkiyah&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwjtr_6E9p2CAxWH4jgGHUaxAI0Q6AF6BAgEEAI.
- Nurdinawati, Eva. *Buku Pintar Pengelolaan aset Desa*. Temanggung: Desa Pustaka Indonesia, 2019.
- Nursapiah, *Penelitian Kualitatif*. Sumatera Utara: Wal ashri Publishing, 2020. http://repository.uinsu.ac.id/9105/1/BUKU%20METODOLOGI%20PENE LITIAN%20KUALITATIF%20DR.%20NURSAPIA%20HARAHAP%2 C%20M.HUM.pdf.
- Permana, Iwan. *Hadits Ahkam Ekonomi*. Jakarta: AMZAH, 2020. https://books.google.co.id/books?id=w40fEAAAQBAJ&pg=PR13&dq=konsep+Al-Milkiyah&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwi49

bL45PaBAxVqQ2cHHbu7CpUQ6AF6BAgFEAI.

- Raharjo, Muhammad Mu'iz. *Pengelolaan Keuangan Desa dan Aset Desa*. Jakarta Timur: PT Bumi Aksara, 2020. https://books.google.co.id/books?id=W59OEAAAQBAJ&pg=PA119&dq =pengelolaan+aset+desa&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved =2ahUKEwj56cGFpq39AhVTxTgGHcnYA3YQ6AF6BAgJEAI.
- Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian*. Kalimantan Selatan: Antasari Press, 2011. https://idr.uin-antasari.ac.id/10670/.
- Rauf, Rahyunir, dan Sri Maulidiah *Pemerintahan Desa*. Pekanbaru: Zanafa Publishing, 2015. https://repository.uir.ac.id/1997/1/pemerintahan%20desa%20pdf.pdf.
- Sahrani, Sohari, Ruf'ah Abdullah *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Sholahuddin, M. *Asas- Asas Ekonomi Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009
- Suhendi, Hendi. Fiqh Mu'amalah. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Suhendi, Hendi. Fiqh Muamalah. Jakarta: Rajawali Pres, 2014.
- Sutaryono, Dyah Widuri, dan Akhmad Murtajib *Buku Pintar Pengelolaan Aset Desa*. Yogyakarta: Forum Pengembangan Pembaharuan Desa (FPPD),

- 2014. http://repository.stpn.ac.id/255/1/Pengelolaan%20Aset%20Desa-dikompresi.pdf.
- Suyanto, Bagong, dan Sutinah *Metode Penelitian Sosial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Syahza, Almasdi. *Metodologi Penelitian Edisi Revisi Tahun 2021*. Pekanbaru: UR Press, 2022. https://www.researchgate.net/publication/354697863_Buku_Metodologi_ Penelitian_Edisi_Revisi_Tahun_2021.
- Syaikhu, Ariyadi, dan Norwili *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*. Yogyakarta: K-Media, 2020. http://digilib.iain-palangkaraya.ac.id/2552/1/Fikih%20Muamalah_H.Syaikhu%2C%20Ariya di%2C%20Norwili.pdf.
- Wahbah Az-Zuhaili, Fiqh Islam Wa Adillatuhu. Damaskus: Darul Fikr, 2007.
- Wahid, Nur. *Hukum Ekonomi Syari'ah di Indonesia Teori dan Regulasi*. Jawa Tengah: Wawasan Ilmu, 2022. https://books.google.co.id/books?id=aJWdEAAAQBAJ&pg=PA129&dq= konsep+al-milkiyah&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwi-z_WMzveBAxW_S2wGHTcTAL04ChDoAXoECAYQAg.
- Wahid, Nur. *Mengenal Konsep Bisnis Syariah Dari Titik Nol*. Banyumas: Perpustakaan Nasional RI. Data Katalog dalam Terbitan (KDT), 2021. https://books.google.co.id/books?id=Ae9EEAAAQBAJ&pg=PA140&dq=konsep+Almilkiyah&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwjT383Yo5T_AhVnwjgGHVTyBEcQ6AF6BAgIEAI.
- Zahrah, Muhammad Abu. *Al-Milkiyah Wa Nazhariyah Al-'Aqd Fi Al-Syari'ah Al-Islamiyah*. Mesir: Dar Al-Fikr Al-Arabi, 1962.

Sumber dari Jurnal:

- Marshaliany, Erizha Fitria. "Pengelolaan Aset Desa Oleh Pemerintah Desa di Desa Utama Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis," *Ilmu Administrasi Negara*, no. 1(2019): 16 https://jurnal.unigal.ac.id/dinamika/article/view/1985
- Maulana, Moh. Irfan, Sagita Martha Triyani, dan Armeita Anik Sukowati. "Konsep Zuhud dalam Kepemilikan Harta Perspektif Ekonomi Syari'ah," *Tasarruf*, no. 1(2022): 115-116 https://doi.org/10.55757/tasharruf.v3i2.186

- Nasution, Khairul Bahri. "Konsep Hak Milik Dalam Fiqh Islam (Analisis Filosofis Terhadap Pengaturan Kepemilikan Dalam Islam)," *Islamic Circle*, no. 2 (2020): 88 https://doi.org/10.56874/islamiccircle.v1i2.303
- Nopiansah, Riki. "Kebijakan Pengelolaan Aset Tanah Negara Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Menurut Perspektif Islam," *Al-Wathan: Jurnal Ilmu Syariah*, no. 01(2022): 110 https://jurnal.stisda.ac.id/index.php/wathan/article/view/42
- Pacadi, Fory, Agus Sholahuddin, dan Budhy Prianto. "Implementasi Kebijakan Pengelolaan Aset Desa Pada Pasar Desa Sidorejo Kecamatan Pagelaran Kabupaten Malang," *Ilmu Administrasi Publik*, no. 2(2020): 169-176 https://search.proquest.com/openview/6a5f4af533ac0e2bfa058a685011c975/1?pq-origsite=gscholar&cbl=4414560
- Pohan, Mahalia Nola, dan Sri Hidayani. "Aspek Hukum Perdata Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Perspektif Hukum*, no. 1(2020): 49 https://jurnal.harapan.ac.id/index.php/JPH/article/view/89
- Rahayu, Wedi Pratanto. "Konsep Kepemilikan Dalam Islam," *Irtifaq*, no. 1 (2020): 82 https://ejournal.unhasy.ac.id/index.php/irtifaq/article/view/776
- Risnawati, Dewi. "Pengelolaan Aset Desa dalam Upaya Meningkatkan Kesejahtareaan di Desa Krayan Bahagia Kecamatan Long Ikis Kabupaten Paser," *Ilmu Pemerintahan*, no. 1 (2017): 206 http://ejournal.ip.fisipunmul.ac.id/site/wp-content/uploads/2017/02/Dewi%20Risnawati%20(02-20-17-01-57-50).pdf
- Sephia, Prilly Putri, dan Jumiati. "Pengelolaan dan Pemanfaatan Aset Desa Pasir Sunur Kota Pariaman," Policy, Governance, Development and Empowerment, no. 1 (2022): 25-28 http://pgde.ppj.unp.ac.id/index.php/pgde/article/view/98
- Utami, Fitri, Dini Maulana Lestari, dan Khaerusoalikhin. "Analisis Kritis Konsep Kepemilikan Harta Dalam Islam," *Jurnal Ilmiah Syari'ah*, no. 2(2020): 140

 https://ojs.iainbatusangkar.ac.id/ojs/index.php/Juris/article/download/2330/1804
- Yusrizal, Muhammad. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum," *Ilmu Hukum*, no. 1(2017): 121 http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata/article/view/114

Sumber dari Undang-Undang:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 42 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Pasar Desa
- Peraturan Desa Gayam No. 6 Tahun 2015 Tentang Pembentukan dan Pengelolaan Pasar Desa

Sumber dari Skripsi:

- Busro, Moh. "Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dan Hukum Islam", Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Jember, 2019. http://digilib.uinkhas.ac.id/13903/
- Waluyo, Sulistyo. "Efektivitas Permendagri No. 1 Tahun 2016 dalam Penyewaan Aset Desa Sidomulyo Kecamatan Ampel Kabupaten Boyolali Tahun 2019 : Perspektif Hukum Islam", Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Salatiga, 2019. http://e repository.perpus.iainsalatiga.ac.id/id/eprint/7468

Sumber dari Internet/Website:

- Ambarwati, Dewi Lestuti "Aset Desa dan Pengelolaannya," *Kementrian Keuangan Republik Indonesia*, 28 Juli 2022, diakses 25 Februari 2023, https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15244/Aset-Desa-dan-Pengelolaannya.html
- Dhityaenggarwangi, Chantry "Bisakah Tanah Hak Pengelolaan Menjadi Hak Milik?," *Hukum Online*, 26 Juli 2023, diakses 08 November 2023, https://www.hukumonline.com/klinik/a/bisakah-tanah-hak-pengelolaan-menjadi-hak-milik-lt64c132fd346cd/
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), https://kbbi.lektur.id/pemanfaatan
- Kebijakan Pemerintah dalam Tata Kelola Pemerintah Desa, *Tenggulang Baru*, 17 Juni 2019, diakses 02 Maret 2023, https://tenggulangbaru.id/artikel/2019/6/18/kebijakan-pemerintah-dalam-tata-kelola-pemerintahan-desa

- Kekuatan Hukum Letter C-Desa Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah," **Pegertoyo*, 14 Maret 2022, diakses 21 Oktober 2023, **http://pagertoyo.desa.id/kabardetail/TINMZEJoNSsza1plZE51dGg3a2l2Z **z09/kekuatan-hukum-letter-c-desa-sebagai-alat-bukti-kepemilikan-tanah.html**
- MC Kabupaten Sumenep "Ratusan Bidang Tanah Kas Desa di Sumenep Tak Terdata," *Info Publik*, 03 Oktober 2016, diakses 24 September 2023, https://infopublik.id/read/173673/ratusan-bidang-tanah-kas-desa-di-sumenep-tak-terdata.html
- Rosyda, "Sistem Ekonomi Islam," *Gramedia Literasi*, 2021, diakses 31 Oktober 2023, https://gramedia.com/literasi/sistem-ekonomi-islam/
- Sumarna, Ayi "Pengelolaan Aset Desa" *Desa Cibural*, 07 April 2016, diakses 25 Februari 2023, https://ciburial.desa.id/pengelolaan-aset-desa/

LAMPIRAN-LAMPIRAN

- 1. Bagaimana profil Desa Gayam?
- 2. Bagaimana sejarah asal usul pasar di Desa Gayam Kecamatan Gayam Kabupaten Sumenep?
- 3. Bagaimana mekanisme dan prosedural pengelolaan pasar yang dibangun di atas tanah kas desa di Desa Gayam?
- 4. Siapa yang bertanggung jawab atas pengelolaan pasar desa yang dibangun di atas tanah kas desa di Desa Gayam?
- 5. Apakah selain masyarakat Desa Gayam boleh mengelola pasar?
- 6. Apakah benar bangunan toko/kios pasar lama di lokasi dekat pasar ikan benar disewakan?
- 7. Apa alasan pemerintah desa melakukan pemanfaatan pasar desa dengan sistem kerja sama pemanfaatan?
- 8. Apakah aset desa pada pasar yang dibangun di atas tanah kas desa telah bersertifikat atas nama pemerintah desa?
- 9. Apakah implementasi Permendagri No. 1 Tahun 2016 dalam mengelola aset desa pada pasar di Desa Gayam sudah sesuai dengan apa yang diharapkan?
- 10. Bagaimana kepatuhan masyarakat pedagang pasar terhadap peraturan hukum (Permendagri No. 1 Tahun 2016 dan Perdes) yang berkaitan dengan pengelolaan aset desa?

Lampiran 1: Pedoman Wawancara



Lampiran 2: Dokumentasi dengan Aparat Desa Gayam



Lampiran 3: Wawancara dengan Bapak H. As'ari selaku Kepala Desa Gayam



Lampiran 4: Wawancara dengan Ibu Raihannah selaku Sekretaris Desa Gayam



Lampiran 5: Wawancara dengan Bapak H. Aryono selaku KASI TU



Lampiran 6: Wawancara dengan Bapak Erfan selaku Selaku Kepala Pasar Desa Gayam



Lampiran 7: Wawancara dengan Bapak Deni selaku BUMDES Desa Gayam



Lampiran 8: Wawancara dengan Bapak Paong pengguna pasar lama dengan sistem sewa



Lampiran 9: Wawancara dengan Ibu Nurbadiyah pengguna pasar lama dengan sistem sewa



Lampiran 10: Wawancara dengan Bapak Umar Zubaidi pengguna pasar bangunan baru dengan sistem kerja sama pemanfaatan



Lampiran 11: Wawancara dengan Ibu Hom pengguna pasar bangunan baru dengan sistem kerja sama pemanfaatan

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Nurun Najmun

Tempat & Tanggal Lahir: Sumenep, 11 Februari 2000

NIM : 19220093

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Alamat Rumah : Jl. Kampung Arab, Dusun Kelbuk Barat,

Desa Kalowang, Kec. Gayam, Kab.

Sumenep, Jawa Timur

Alamat Kos : Jl. Joyosuko Timur, Gang. 1, No. 8B,

Merjosari, Kec. Lowokwaru, Kota

Malang, Jawa Timur

No Telepon/HP : 085259275234

E-mail : nurunnajmun@gmail.com

Riwayat Pendidikan Formal

2005-2007 : RA. Darussalam Kalowang 2007-2013 : SDN Kalowang 1 Gayam

2013-2016 : SMPN 1 Gayam

2016-2019 : SMA Nurul Jadid Paiton Probolinggo 2019-Sekarang : UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

Riwayat Pendidikan Non Formal

2016-2019 : Pondok Pesantren Nurul Jadid Paiton

Probolinggo

2019-2020 : Program Khusus Pendidikan Bahasa Arab

UIN Maulana Malik Ibrahim Malang