

IMPLIKASI PENGELOLAAN TANAH KAS DESA DALAM PENINGKATAN PEMBANGUNAN DI DESA TIRTOMOYO

(Studi di Kecamatan Ampelgading, Kabupaten Malang)

Firda Choirunnisa¹, Abid Zamzami², Yandri Radhi Anadi³

Fakultas Hukum, Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono No.193, Dinoyo, Kec. Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur 65144, 0341-
551932, Fax: 0341- 552249
Email : Fnisa7957@gmail.com

ABSTRACT

Indonesia is a legal state, this provision is contained in Article 1 of Law no. 6 of 2014 concerning Villages states that village assets are items belonging to the Village which originate from the Village's original wealth. The formulation of the problem in this research is the village treasury land management regulations which explicitly do not yet exist and the village treasury land management regulations of Tirtomoyo village still follow the above regulations and the factors inhibiting increased development are internal factors or falling food prices and secondly external factors caused by the weather. which is unstable as well as efforts to deal with factors that occur due to falling food prices, namely farmers saving more harvest and efforts to external factors, namely farmers using pesticides. The research method used is empirical juridical research with a sociological juridical research approach. From the research results, it can be concluded that the large amount of village treasury land in Tirtomoyo Village can increase development or income for village residents and their apparatus.

Keywords: *Implementation of Land Sale and Purchase, Receipts, evidence*

ABSTRAK

Negara Indonesia adalah Negara hukum, ketentuan ini tertuang dalam Pasal 1 UU No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa menyebutkan bahwa aset desa merupakan barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli Desa. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu peraturan pengelolaan tanah kas desa yang secara eksplisit peraturan pengelolaan tanah kas desa tirtomoyo masih belum ada dan masih mengikuti peraturan yang diatasnya dan faktor penghambat peningkatan pembangunan yaitu faktor intern atau turunnya harga pangan dan yang kedua faktor ekstern yang disebabkan oleh cuaca yang tidak stabil serta upaya dalam menghadapi faktor yang terjadi yang disebabkan oleh turunnya harga pangan yaitu petani menyimpan lebih banyak panen dan untuk upaya faktor ekstern yaitu petani menggunakan pestisida. Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan penelitian yuridis sosiologis. Dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa banyaknya tanah kas desa di Desa Tirtomoyo dapat meningkatkan pembangunan atau pendapatan bagi warga desa beserta perangkatnya.

Kata Kunci: Desa, Tanah Kas Desa, Kewenangan.

PENDAHULUAN

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Tanah merupakan sumber kekayaan bagi negara. Tidak hanya negara Indonesia saja tetapi di negara manapun tanah memiliki arti penting dan banyak memiliki fungsi bagi kepentingan umum dan kemakmuran masyarakatnya. Pengertian tanah kas desa sendiri yaitu tanah yang diberikan oleh pemerintah untuk kepentingan masyarakatnya dan tujuan pemerintah memberikan tanah kas desa sendiri itu adalah agar tanah tersebut dapat dikelola oleh warga untuk pendapatan desa itu sendiri dan membangun desa agar lebih maju terutama dalam hal perekonomiannya serta berkelanjutan, Dalam pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 1 Tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa, yaitu berupa: sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah atau bangun serah guna.⁴ bahwa tanah kas desa merupakan tanah yang dikuasi dan dimiliki oleh pemerintah desa untuk kepentingan masyarakat agar bisa dikelola dan menjadi sumber kehidupan mereka yang berkelanjutan.

Tanah merupakan aset bangsa Indonesia dan modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu penggunaan harus didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang di masyarakat Indonesia. Dalam hal ini kita harus menghindari menjadikan tanah sebagai barang dagangan, objek spekulasi, dan hal lain yang bertentangan dengan prinsip-prinsip yang terkandung dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945 “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Oleh karena itu, sudah menjadi tugas Negara untuk melindungi hak-hak rakyat atas tanah dan memberikan akses yang adil terhadap sumber daya pertanian, termasuk tanah.⁵

Berdasarkan UU No 6 Tahun 2014, Tanah Kas Desa merupakan tanah yang pengelolaannya digunakan untuk kepentingan umum, menambah pendapatan asli desa, dan menjalankan fungsi sosial. Penguasaan secara hukum didasarkan pada hak-hak yang dilindungi undang-undang dan biasanya memberikan hak kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik atas tanah yang dimiliki oleh. Namun ada pula penguasaan yuridis meskipun memberikan penguasaan fisik terhadap tanah yang dimilikinya, padahal dalam kenyataannya penguasaan fisik dilakukan oleh pihak lain.

Tanah kas desa adalah tanah milik desa yang dipergunakan untuk menunjang pendapatan dan kepentingan untuk desa tersebut. Pihak yang berkewajiban untuk melindungi dan menjaga tanah kas desa adalah Kepala Kelurahan atau Kepala Desa, Camat, Bupati, Gubernur, Menteri Dalam Negeri, sampai Presiden Republik Indonesia. Tanah kas desa sendiri merupakan sumber daya

⁴ Pasal 11, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

⁵ Arie Sukanti Hutagalung, Markus Gunawan, Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hal 83.

agraria bagi masyarakat dan sumber pendapatan bagi masyarakat yang ada diperdesaan. Tanah kas desa sendiri memang tidak memiliki status kepemilikan yang jelas, akan tetapi memiliki manfaat yang baik sebagai sumber daya potensial yang ada di sebuah desa.

Tanah kas desa merupakan salah satu sumber daya alam atau kekayaan yang dimiliki desa yang wajib untuk dilestarikan dan dimanfaatkan sebaik-baiknya untuk kepentingan pemerintah desa dan masyarakat desa setempat. Tanah kas desa dalam sistem hukum tanah nasional telah dikonversikan menjadi Hak Pakai Publikrecht.⁶

Dalam Permendagri No. 1 Tahun 2016 diatur tentang beberapa pemanfaatan tanah kas desa sebagai aset desa yang dapat dilakukan antara lain berupa sewa, bangun guna serah atau bangun serah guna, dan kerjasama pemanfaatan.⁷

Dalam pasal 77 Undang-undang No. 6 Tahun 2014 Pasal 1 juga menjelaskan tentang pengelolaan aset desa dan dikelola untuk kepentingan umum, kepastian hukum, fungsional, keterbukaan, efektivitas, efisiensi, kepastian nilai ekonomi serta efisiensi.⁸ Tujuan utama dari tanah kas desa yang diperoleh dari pemerintah yaitu sebagai sumber pendapatan bagi masyarakat.

Pada pengelolaan tanah kas desa salah satunya yang dilaksanakan oleh perangkat desa berdasarkan persetujuan dari kepala desa (tanah bengkok yang sebelumnya tidak ada undang-undang desa). Hasil pendapatan dari tanah kas desa yang dikelola, perangkat desa mendapatkan pengganti upah atau gaji dari hasil pengelolaan tanah kas desa tersebut. Namun setelah adanya undang-undang desa maka hasil pendapatan dari pengelolaan tanah kas desa itu menjadi tunjangan kerja bukan sebagai upah atau gaji pokok.

Pada Pasal 34 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berisi tentang memberi pesan yang wajib dilaksanakan oleh negara kepada rakyat yang ekonomi atau finansialnya kurang mencukupi contohnya seperti fakir miskin dan anak-anak terlantar. Terutama pemerintah memberikan rehabilitasi sosial, jaminan sosial, pemberdayaan sosial dan perlindungan sosial.⁹ Sebagai wujud amanah dari negara yang diberikan pemerintah kepada masyarakat yang kehidupannya kurang mencukupi atau kurang layak dan juga anak-anak terlantar dalam rangka menjamin terpenuhinya hak kebutuhan dasar warga negara, dan juga agar menjadi negara yang makmur serta adil seperti pada isi pancasila. Yang dimaksud pancasila yaitu

⁶ Umi Supratiningsih, "Upaya Hukum dalam Perlindungan Tanah Kas Desa", *Yuridika* Vol 25 No. 3, (September-Desember 2010).

⁷ Permendagri No. 1 Tahun 2016 diatur tentang beberapa pemanfaatan tanah kas

⁸ Undang-undang No. 6 Tahun 2016

⁹ Pasal 34 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

ideologi bagi negara Indonesia dan pedoman hidup bagi warga negara Indonesia serta membentuk nilai-nilai norma yang mendasari kehidupan bangsa dan negara Indonesia.

Dalam UU No.6 Tahun 2014 tentang Desa atau sering disebut dengan “UU Desa”, Peraturan Desa adalah peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh kepala desa setelah dibahas dan disepakati bersama BPD. Peraturan Desa (Perdes) merupakan kerangka hukum kebijakan dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di lingkup desa. Penetapan Peraturan Desa merupakan penjabaran atas berbagai kewenangan yang dimiliki desa dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Sebagai sebuah produk hukum, Peraturan Desa tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi dan tidak boleh merugikan kepentingan umum.

Perdes diproses secara demokratis dan partisipatif. Masyarakat desa memiliki hak untuk mengusulkan atau memberikan masukan kepada Kepala Desa dan BPD dalam proses penyusunan Peraturan Desa. Peraturan Desa yang mengatur kewenangan desa berdasarkan hak asal usul dan kewenangan berskala lokal dalam pelaksanaannya diawasi oleh masyarakat desa dan BPD.

BPD dapat menyusun dan mengusulkan rancangan Peraturan Desa, kecuali untuk rancangan Peraturan Desa tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa (RPJMDes), rancangan Peraturan Desa tentang Rencana Kerja Pemerintah Desa (RKPDDes), rancangan Peraturan Desa tentang APB Desa (APBDes), dan rancangan Peraturan Desa tentang Laporan Pertanggungjawaban Realisasi Pelaksanaan APBDes. Rancangan Peraturan Desa dapat diusulkan oleh anggota BPD kepada pimpinan BPD untuk ditetapkan sebagai rancangan Peraturan Desa usulan BPD.

Proses yang panjang dalam penyusunan Peraturan Desa seringkali membutuhkan pendampingan dari para tenaga ahli yang berkompeten di bidang penyusunan dokumen peraturan dan perencanaan desa. Untuk itu diperlukan penyusunan Rancangan Peraturan Desa sebagai perangkat dasar legitimasi penyelenggaraan pemerintahan desa dan sebagai fungsi pengendali pemerintahan dan pembangunan di desa.¹⁰

Pelaksanaan pengelolaan dana desa dituntut adanya sebuah tata pemerintahan yang baik yang mana salah satu aspeknya adalah akuntabilitas. Dalam realitanya kucuran dana dalam rangka pengembangan desa tidaklah sedikit, terutama empat tahun belakangan ini. Dana desa yang begitu besar diharapkan memberikan dampak kemajuan yang signifikan dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat, khususnya masyarakat desa. Tentu dalam mewujudkan hal tersebut selain didukung dengan perencanaan yang baik juga perlu adanya pengawasan. Inspektorat

¹⁰ <https://www.masterplandes.com/kak/penyusunan-rancangan-peraturan-desa-raperdes/>

merupakan badan yang memiliki fungsi untuk melakukan pembinaan, pengawasan dan pemeriksaan terhadap urusan yang berkaitan dengan pemerintah sebagai mana yang tertuang pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 47 tahun 2011. Pembentukan inspektoran merupakan sebuah terobosan dalam rangka mewujudkan good governance.¹¹

Di Desa Tirtomoyo sendiri juga banyak tanah kas desa yang lahannya banyak dipergunakan atau dimanfaatkan demi kepentingan bersama dan kepentingan umum. Contohnya, digunakan atau dimanfaatkan untuk bercocok tanam karena lahan disana sangat strategis untuk bercocok tanam seperti kopi, tebu dan lainnya, selain itu juga ada yang digunakan sebagai makam.

Akan tetapi di Desa Tirtomoyo kurang mengoptimalkan pemanfaatan tersebut, dikarenakan lokasi yang kurang strategis untuk pariwisata, dan hanya ada beberapa tanah bengkok yang aktif dalam bidang bercocok tanam yang pengelolaannya disewakan dari kepala desa kepada warga. Disisi lain tanah bengkok juga ada yang dijadikan makam. Oleh karena itu penelitian ini tertarik untuk meneliti mengapa tanah kas desa kurang mengoptimalkan bagi pembangunan desa yang lebih Makmur.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, penulis tertarik untuk membahas permasalahan– permasalahan yang ada, yaitu mengenai tentang pengelolaan tanah kas desa. Melihat dari pendahuluan diatas terkait implikasi dan peraturan pengelolaan tanah kas desa, maka yang menjadi rumusan permasalahan ini adalah sebagai berikut:

Peraturan pengelolaan Tanah Kas Desa Tirtomoyo Kecamatan Ampelgading Kabupaten Malang. Faktor-Faktor apa saja yang menghambat Pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Tirtomoyo Kecamatan Ampelgading Kabupaten Malang. Upaya dalam menghadapi hambatan yang terjadi di Desa Tirtomoyo Kecamatan Ampelgading Kabupaten Malang.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini yaitu menggunakan jenis penelitian empiris, yaitu pendekatan yang menekankan pada pengumpulan data berdasarkan pengalaman langsung, observasi, dan fakta konkret. Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan sosiologis. Kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan.¹² Data Penelitian ini sebagai data primernya yaitu data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan. Perolehan data primer dan penelitian lapangan dapat dilakukan baik melalui pengamatan (observasi) maupun wawancara. Data sekunder yaitu data dimana penulis

¹¹ Yandri Radhi Anadi. 2021 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 47 Tahun 2011 Dalam Mewujudkan Akuntabilitas Pengelolaan Dana Desa. Vol 5. Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

¹² Septiawan Syaifin Nuha, Henny Juliani, Nabiatus Saedah, Implementasi Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Keuangan Dan Aset Desa Dalam Mewujudkan Pembangunan Desa Pada Desa Punjulharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang, Di Diponegoro Law Journal Volume 6 Nomor 1, Tahun 2017.

dapat secara tidak langsung, melainkan didapatkan melalui buku – buku, literatur – literatur hukum perdata, peraturan perundang – undangan, pendapat para ahli, jurnal, dan lain sebagainya yang berhubungan dengan penelitian.

PEMBAHASAN

Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Wilayah Desa Tirtomoyo secara umum mempunyai ciri geologis berupa lahan tanah subur yang cocok digunakan sebagai lahan pertanian dan perkebunan. Kesuburan tanah di Desa Tirtomoyo sangat subur yang memungkinkan untuk menanam palawija. Berdasarkan data yang masuk, jenis palawija seperti singkong, jagung, ubi jalar, serta tanaman buah seperti pisang juga dapat membantu menjadi sumber pemasukan yang cukup handal bagi penduduk desa sini. Tanaman perkebunan seperti salak pondo dan tebu juga menjadi tanaman handalan. Kondisi alam inilah yang menjadi sumber pendapatan dari warga desa ini.¹³

Pembangunan desa bisa dilihat dari perkembangan sosial kemasyarakatan desa tirtomoyo pada awal sejarah desa tirtomoyo, yang sebagian besar penduduknya bercocok tanama atau bertani, maka sebagian besar awalnya kondisi perumahan masyarakat juga sangat sederhana, sebagian besar bukan bangunan tembok tetapi dari kayu dan bambu kemudian hubungan antar dusun juga masih terkendala, karena banyak akses jalan yang belum ada sehingga untuk berhubungan menjalin komunikasi atau silaturahmi antar dusun pun masih sangat sulit.¹⁴

A. Peraturan Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Tirtomoyo.

Secara ekplisit yakni berupa peraturan Desa Tirtomoyo Kecamatan Ampelgading Kabupaten Malang tentang penggunaan dan pemanfaatan tanah desa belum diatur maka dari itu kepala desa untuk menerapkan kebijakan yang berupa sewa menyewa, pinjam pakai, kejasama pemanfaatan, bangun serah guna/ bangun guna serah, yakni secara diskresi.

Terdapat beberapa payung hukum yang mengatur pengelolaan tanah kas desa sebagai aset desa.

Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa pasal 77	(1) Pengelolaan kekayaan milik Desa dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi. (2) Pengelolaan kekayaan milik Desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup
--	---

¹³ Abid Zamzami. 2020 Pengembangan Desa Industri Dalam Mengembangkan Produk Unggulan. Vol 1. Nomor 1. Januari. Hal 42-47. Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

¹⁴ <https://www.tirtomoyo.desa.id/sejarah/>

	masyarakat Desa serta meningkatkan pendapatan Desa. (3) Pengelolaan kekayaan milik Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibahas oleh Kepala Desa bersama Badan Permusyawaratan Desa berdasarkan tata cara pengelolaan kekayaan milik Desa yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
PERMENDAGRI No.1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaaan Desa Pasal 11	(1) Pemanfaatan aset desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf d, dapat dilaksanakan sepanjang tidak dipergunakan langsung untuk menunjang penyelenggaraan Pemerintahan Desa. (2) Bentuk pemanfaatan aset Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa: - sewa. - pinjam pakai. - kerjasama pemanfaatan. - bangun guna serah atau bangun serah guna. (3) Pemanfaatan aset desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Peraturan Desa.
PERMENDAGRI No.1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaaan Desa Pasal 12	(1) Pemanfaatan aset desa berupa sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a, tidak mengubah 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: - para pihak yang terikat dalam perjanjian. - objek perjanjian sewa. - jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa dan jangka waktu. - tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa - hak dan kewajiban para pihak. - keadaan di luar kemampuan para pihak (<i>force majeure</i>). - persyaratan lain yang di anggap perlu.

PERMENDAGRI No.1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Desa Pasal 13	(1) Pemanfaatan aset desa berupa pinjam pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf b dilaksanakan antara Pemerintah Desa dengan Pemerintah Desa lainnya serta Lembaga Kemasyarakatan Desa. (2) Pinjam pakai aset desa sebagaimana ayat (1), dikecualikan untuk tanah, bangunan dan aset bergerak berupa kendaraan bermotor. (3) Jangka waktu pinjam pakai aset desa paling lama 7 (tujuh) hari dan dapat diperpanjang. (4) Pinjam pakai aset desa dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat: a. para pihak yang terikat dalam perjanjian. b. jenis atau jumlah barang yang dipinjamkan. c. jangka waktu pinjam pakai. d. tanggung jawab peminjam atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu peminjaman. e. hak dan kewajiban para pihak. f. keadaan di luar kemampuan para pihak (<i>force majeure</i>). g. persyaratan lain yang di anggap perlu.
PERMENDAGRI No.1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Desa Pasal 14	(1) Kerjasama 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. 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 kerjasama 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. - membayar semua biaya persiapan dan pelaksanaan kerja sama pemanfaatan. - Jangka waktu kerjasama pemanfaatan paling lama 15 (lima belas) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang. (4) Pelaksanaan kerjasama pemanfaatan atas tanah dan/atau bangunan ditetapkan dalam surat perjanjian yang memuat: - para pihak yang terikat dalam perjanjian. - objek kerjasama pemanfaatan. - jangka waktu. - hak dan kewajiban para pihak. - penyelesaian perselisihan. - keadaan di luar kemampuan para pihak (<i>forcemajeure</i>). - peninjauan pelaksanaan perjanjian.
PERMENDAGRI No.1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Desa Pasal 15	(1) Bangun guna serah atau bangun serah guna sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) huruf d dilaksanakan dengan pertimbangan: - Pemerintah Desa memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan desa. - tidak tersedia dana dalam APBDesa untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut. (2) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selama jangka waktu pengoperasian memiliki kewajiban, antara lain: - membayar kontribusi ke rekening kas Desa setiap tahun.

	b. memelihara objek bangun guna serah atau bangun serah guna. (3) Kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, besarnya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. (4) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan tanah yang menjadi objek bangun guna serah atau bangun serah guna. (5) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menanggung biaya yang berkenaan dengan persiapan dan pelaksanaan penyusunan surat perjanjian, dan konsultan pelaksana.
PERMENDAGRI No.1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Desa Pasal 16	(1) Jangka waktu bangun guna serah atau bangun serah guna paling lama 20 tahun (dua puluh tahun) dan dapat diperpanjang. (2) Perpanjangan waktu bangun guna serah atau bangun serah guna sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah terlebih dahulu dilakukan evaluasi oleh Tim yang dibentuk Kepala Desa dan difasilitasi oleh Pemerintah Kabupaten/Kota. (3) Dalam hal jangka waktu bangun guna serah atau bangun serah guna diperpanjang, pemanfaatan dilakukan melalui Kerjasama Pemanfaatan sebagaimana diatur dalam Pasal 14. (4) Bangun guna serah atau bangun serah guna dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat: a. Para pihak yang terikat dalam perjanjian. b. objek bangun guna serah. c. jangka waktu bangun para pihak yang terikat dalam perjanjian. d. penyelesaian perselisihan. e. keadaan diluar kemampuan para pihak (<i>force majeure</i>). f. persyaratan lain yang di anggap perlu. g. Bangunan dan fasilitasnya yang menjadi bagian hasil dari pelaksanaan

	bangun guna serah atau bangun guna serah harus dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Pemerintah Desa.
--	--

Sehingga dapat disimpulkan bahwa aset desa yang berupa tanah hanya dapat dimanfaatkan dan digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan desa, kepentingan umum, dan kepentingan nasional. Dengan demikian hak pakai tanah kas desa merupakan hak atas tanah yang sesuai dengan peruntukkan tanah kas desa.

B. Faktor-Faktor Penghambat Tanah Kas Desa Dalam Di Desa Tirtomoyo.

Desa Tirtomoyo yaitu, Faktor yang menghambat di lapangan khususnya pada sektor pertanian, karena di Desa Tirtomoyo yang tempatnya strategis untuk bercocok tanam maka kendala yang menghambat peningkatan Desa Tirtomoyo sejauh ini hanya ada pada bercocok tanam dan menurunnya harga pangan. Padahal untuk meningkatkan kemakmuran Desa Tirtomoyo itu adalah dari bercocok tanam. Untuk dibidang administrasi masih belum ada dikarenakan pembayaran pajak yang teratur dan juga laporan tahunan yang bekerja dengan baik sesuai dengan aturan yang di tetapkan.¹⁵ yang menghambat peningkatan terutama pada sektor pertanian karena pendapatan desa paling banyak di dapatkan pada bidang pertanian.¹⁶

1. Cuaca yang kurang mendukung pada saat panen atau wabah yang merusak dan menghambat kemasukan warga Desa Tirtomoyo.
2. Harga pangan yang turun karna tidak seimbang dengan sistem kerja atau panen yang dihasilkan banyak tetapi upah dari hasil panen tersebut sedikit.

Dan rencana kedepan Desa Tirtomoyo yaitu membangun lapangan kerja bagi warganya karena sampai saat ini tanah kas di Desa Tirtomoyo banyak yang disewakan dari.¹⁷

A. Secara Sosiologis

Faktor yang menghambat peningkatan pembangunan di Desa Tirtomoyo ini adalah perekonomian yang disebabkan di bidang bercocok tanam dan ketahann pangan. Dikarenakan panennya setiap tahun sekali dan harganya murah, biasanya juga disebabkan oleh hama

B. Secara Yuridis

¹⁵ Hasil wawancara dengan Ibu Eli Susanti, selaku Sekertaris Desa Tirtomoyo. Pada Hari Selasa, 12 Desember, 2023.

¹⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Kepala Desa, selaku Kepala Desa Tirtomoyo. Pada Hari Jum'at, 16 Desember, 2023.

¹⁷ Hasil wawancara dengan Ibu Eli Susanti, selaku Kepala Desa Tirtomoyo. Pada Hari Selasa, 12 Desember, 2023.

Bahwa untuk menumbuh kembangkan perekonomian, meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa yang berazaskan pada nilai-nilai demokrasi ekonomi yang pengayoman, pemberdayaan dan keterbukaan, dapat dibentuk Badan Usaha Milik Desa dan berdasarkan ketentuan Permendes No 4 Tahun 2015 pasal 2 tentang Pendirian Badan Usaha Milik Desa.¹⁸

Peraturan BUMDES (Badan Usaha Milik Negara) yang ada di Desa Tirtomoyo untuk panitia pengelola aset desa sendiri yaitu dengan cara di SK kan selama kurang lebih 5 Tahun yang tujuannya untuk membantu Kepala Desa dalam penyusunan kebijakan dan koordinasi yang diwadahi dalam Sekretariat Desa, dan unsur pendukung tugas Kepala Desa dalam pelaksanaan kebijakan yang diwadahi dalam bentuk pelaksana teknis dan unsur kewilayahan dengan bertujuannya untu membangun dan meningkatkan pengelolaan aset desa dan berencana membuka wisata atau bangunan yang bisa meningkatkan kemasukan aset desa.¹⁹

C. Upaya Dalam Menghadapi Hambatan yang terjadi di Desa Tirtomoyo.

Faktor yang pertama upaya yang dilakukan petani biasanya menggunakan sistem irigasi yang efisien. Dengan demikian, dapat mengurangi dampak perubahan iklim pada pertanian.²⁰ Faktor penghambat yang kedua yaitu pengaruh hama pada saat bercocok tanam upaya yang harus dilakukan oleh petani yaitu menggunakan pestisida guna untuk membasmi organisme pengganggu tanaman.

Biasanya pestisida yang digunakan warga di daerah Desa Tirtomoyo yaitu menggunakan pestisida alami yang terbuat dari buah, daun maupun bagian tanaman dari tanaman tertentu seperti bawang putih, cabai, lemon, tembakau, daun tomat hingga kapur sirih. Dan sebelum terjadinya hama biasanya petani menyiapkan tanaman penangkal hama.²¹

KESIMPULAN

1. Dalam peraturan secara eksplisit yakni berupa peraturan Desa Tirtomoyo Kecamatan Ampelgading Kabupaten Malang tentang penggunaan dan pemanfaatan tanah desa tidak diatur maka dari itu kepala desa untuk menerapkan kebijakan yang berupa sewa menyewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun serah guna/ bangun guna serah, yakni secara diskresi.

¹⁸ Permendes No 4 Tahun 2015 pasal 2 tentang Pendirian Badan Usaha Milik Desa.

¹⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Kepala Desa, selaku Kepala Desa Tirtomoyo. Pada Hari Jum'at, 16 Desember, 2023.

²⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Kepala Desa, selaku Kepala Desa Tirtomoyo. Pada Hari Jum'at, 16 Desember, 2023.

²¹ Hasil wawancara dengan Bapak Kepala Desa, selaku Kepala Desa Tirtomoyo. Pada Hari Jum'at, 16 Desember, 2023.

2. Faktor intern dalam pengelolaan Tanah kas Desa Tirtomoyo yaitu dari faktor fluktuasi (turun naiknya harga pangan) yang menyebabkan kendala meningkatnya Desa Tirtomoyo. Sedangkan faktor ekstern dalam pengelolaan Tanah Kas Desa Tirtomoyo yaitu cuaca yang tidak stabil dikarena bisa mempengaruhi hasil bercocok tanam yang dapat meningkatkan pendapatan warga desa sekitar
3. Untuk Mengantisipasi kesimpulan pada kesimpulan No. 2 yaitu warga Desa tirtomoyo terutama petani mengupayakan agar mengantisipasi terjadinya hal yang dapat menghambat kesuburan pada tanaman, contohnya, membuat pestisida.

DAFTAR PUSTAKA

- Abid Zamzami. (Januari:2020) *Pengembangan Desa Industri Dalam Mengembangkan Produk Unggulan*. Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
- Arie Sukanti Hutagalung, M. G. (2008). *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Ali Achmad Chomzah, (2002) *Hukum Pertanian*. Jakarta: Prestasi.
- Fahmi, F. (Juli:2016). *Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah istimewa Yogyakarta*.
- <https://ampelgadingtirtomoyo.blogspot.com/2018/07/profil.html>
- <https://www.masterplandes.com/kak/penyusunan-rancangan-peraturan-desa-raperdes/>.
- <https://www.tirtomoyo.desa.id/sejarah/>
- <https://repository.uir.ac.id/1997/1/pemerintahan%20desa%20pdf.pdf>
- H, Y. S. (Mei 2008). “*Pembatalan sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Dengan Alasan Cacat Yuridis Dalam Aspek Wewenang*”. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
- H.M. Arba (2015), *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika.
- HS, S. (2005). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Indrianasari, Eufamia Shela, (2021) *Optimalisasi Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Kepala Desa Di Kecamatan Bantul*, E-Journal Universitas Atmajaya.
- Irawan Soerodjo. (2014). *Hukum pertanahan hak pengelolaan atas tanah (HPL): eksistensi, pengaturan, dan praktik*.
- Ismaya. (2011) *Pengantar Hukum Agraria*.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 570 s.d. Pasal 624 mengatur tentang Hak Milik.

Maria S.W. Sumardjono, J. (2008). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.

N.Daldjoeni, (1987) *Interaksi Desa-Kota*. Jakarta: Rineka Cipta.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. (2012).

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1. (2016). Tentang Pengelolaan Desa.

Peraturan Menteri Desa No 4 Tahun 2015 pasal 2 tentang Pendirian Badan Usaha Milik Desa.

Peraturan Presiden Nomor 71 (2012). Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah.

Ridwan, H. (2017). *Hukum Administrasi Negara*. PT Raja Grafindo Persada.

R.Bintarto, (1986) *Desa-Kota*, Bandung : Alumni.

Sahnan, (2016). *Hukum Agraria Indonesia*.

Soekanto, S. (2010). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.

Soerodjo, I. (2014). *Undang-Undang Pokok Agraria*

SoetardjoKartohadikoesoemo, (1984) *Desa*, Jakarta: Balai Pustaka.

Sumardji. (Mei 2006). “*Dasar dan Ruang Lingkup Wewenang Dalam Hak Pengelolaan*”, Majalah Yuridika, Surabaya, Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Supraptiningsih, U. “*Upaya Hukum dalam Perlindungan Tanah Kas Desa*”, Yuridika

Sudirwo, D. (1981). Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah dan Pemerintahan Desa.

Sumardjono, M. “*Hak Pengelolaan: Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya*”. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

Supriadi. (2008). *Hukum Agraria hal 64*. Jakarta: Sinar Grafika.

Talizihudu Ndraha, (1981) *Dimensi-Dimensi Pemerintahan Desa*, Jakarta: PT Bina Aksara.

Widjaja, H. (2003). *Otonomi Desa: Merupakan Otonomi yang Asli, Bulat dan Utuh*.

Wicaksono, T. A. (Maret:2011). “*Pelepasan dan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum tanah Kas Desa Sawahan Kecamatan Ngemplak Kabupaten Boyolali Dalam Rangka Pembuatan Jalan Tol Solo-Ngawi*”.

Yandri Radhi Anadi. (2021) *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 47 Tahun 2011 Dalam Mewujudkan Akukntabilitas Pengelolaan Dana Desa*. Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

