



**ASPEK HUKUM PEMANFAATAN TANAH KAS DESA UNTUK
PEMBANGUNAN**

(Studi Di Desa Mulyoagug Kecamatan Dau Kabupaten Malang)

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Meraih Gelar Sarjana Pada Fakultas
Hukum Universitas Islam Malang



Oleh

Jumi Arianti

★ 21601021181 ★

UNISMA

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2020

RINGKASAN

ASPEK HUKUM PEMANFAATAN TANAH KAS DESA UNTUK PEMBANGUNAN

(Studi Di Desa Mulyoagug Kecamatan Dau Kabupaten Malang)

Jumi Arianti

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM MALANG

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa sebagai tunjangan untuk perangkat desa terhadap peraturan yang berlaku. Pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa di Indonesia harus berdasarkan pada asas-asas yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu asas kepentingan umum, asas fungsional, asas kepastian hukum, asas keterbukaan, asas efektivitas, asas akuntabilitas, asas kepastian nilai dan ekonomi. Tanah kas desa dimanfaatkan untuk lahan pertanian, pasar desa, sekolah paud, gedung, cafe panjava dan TPST (tempat penampungan sampah terpadu).

Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik meneliti permasalahan sebagai berikut: Bagaimana Pemanfaatan dan Pengelola Tanah Kas Desa Mulyoagug Kecamatan Dau Kabupaten Malang? dan Apa Kendala Pemanfaatan dan Pengelola Tanah Kas Desa Mulyoagug Kecamatan Dau Kabupaten Malang?

Jenis penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu metode yang memberikan kerangka pembuktian atau kerangka penguji untuk memastikan suatu kebenaran yang ada dimasyarakat. Metode pendekatan tersebut dipergunakan terkait dengan keberlakuan hukum.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa sangat bermanfaat dari segi meningkatnya pendapatan ekonomi baik di pemerintah desa atau masyarakat secara langsung yang ikut dalam kegiatan membangun pariwisata. Soalnya tanah kas desa tidak dipakai untuk wisata saja melainkan banyak penggunaan lainnya. berbagai faktor penghambat yang menyebabkan belum siap sumber daya manusia masyarakat dalam pemanfaatan usaha atau pendapatan ekonomi dibidang wisata.

Kata kunci:Aspek Hukum, Pemanfaatan, Tanah Kas Desa.

SUMMARY

LEGAL ASPECTS OF VILLAGE CASH LAND USE FOR DEVELOPMENT

(Study in Mulyoagug Village, Dau District, Malang Regency)

Jumi Arianti

Faculty Of Law University Of islam Malang

The purpose of this study was to determine the implementation of the management and use of village treasury land as an allowance for village officials against applicable regulations. Management and utilization of village treasury land in Indonesia must be based on the principles set out in the applicable laws and regulations, namely the principle of public interest, functional principle, principle of legal certainty, principle of transparency, principle of effectiveness, principle of accountability, principle of value and economic certainty. The village treasury land is used for agricultural land, village markets, paid schools, buildings, panjava cafes and TPST (integrated waste collection facilities).

Based on the above background, the author is interested in examining the following issues: How to and Manage the Land of Cash Land in Mulyoagung Village, Dau District, Malang Regency? and What are the Constraints on the Utilization and Management of the Cash Land of Mulyoagung Village, Dau District, Malang Regency?

This type of research is carried out using a sociological juridical approach, which is a method that provides a framework of proof or framework of examiners to ensure a truth that exists in the community. The approach method used is related to the validity of the law.

The results of this study indicate that the management and use of village treasury land is very beneficial in terms of increasing economic income both in the village government or the community directly participating in tourism development activities. Because the village treasury land is not used for tourism, but many other uses. various inhibiting factors that cause the community's human resources are not ready for business utilization or economic income in the tourism sector.

Keywords: Legal Aspects, Utilization, Village Treasury Land

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Negara Republik Indonesia sebagai negara kesatuan menganut asas desentralisasi dalam penyelenggaraan pemerintahan, dengan memberikan kesempatan dan keleluasaan kepada daerah untuk menyelenggarakan otonomi daerah.¹

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang.²

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, kemudian direvisi dan dikeluarkan Undang-Undang baru Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah.

Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantu dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip negara kesatuan republik indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

¹ Adi Satria Nahumaruri. Pelaksanaan Peraturan Desa Nomor 04 Tahun 2001 Tentang Pungutan Desa. Malang. Tahun 2019

²Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. Desa adalah desa dan desa adat atau disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut 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.³

Desa dibentuk atas prakarsa masyarakat dengan memperhatikan asal-usul desa dan kondisi sosial budaya masyarakat setempat. Pembentukan desa harus memenuhi beberapa syarat sesuai pasal 8 ayat (3) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, diantaranya:

- a. Batas usia desa induk paling sedikit 5 (lima tahun) terhitung sejak pembentukan;
- b. jumlah penduduk, yaitu:
 1. Wilayah jawa paling sedikit 6.000 (enam ribu) jiwa atau 1.200 (seribu dua ratus) kepala keluarga;
 2. Wilayah bali paling sedikit 5.000 (lima ribu) jiwa atau 1.000 (seribu) kepala keluarga;
 3. Wilayah sumatera paling sedikit 4.000 (empat ribu) jiwa atau 800 (delapan ratus) kepala keluarga;
 4. Wilayah sulawesi selatan dan sulawesi utara paling sedikit 3.000 (tiga ribu) jiwa atau 600 (enam ratus) kepala keluarga;
 5. Wilayah nusa tenggara barat paling sedikit 2.500 (dua ribu lima ratus) jiwa atau 500 (lima ratus) kepala keluarga;
 6. Wilayah sulawesi tengah, sulawesi barat, sulawesi tenggara, gorontalo, dan kalimantan selatan paling sedikit 2.000 (dua ribu) jiwa atau 400 (empat ratus) kepala keluarga;
 7. Wilayah kalimantan timur, kalimantan barat, kalimantan tengah, kalimantan utara paling sedikit 1.500 (seribu lima ratus) jiwa atau 300 (tiga ratus) kepala keluarga;
 8. Wilayah nusa tenggara timur, maluku, dan maluku utara paling sedikit 1.000 (seribu) jiwa atau 200 (dua ratus) kepala keluarga; dan
 9. Wilayah papua dan papua barat paling sedikit 500 (lima ratus) jiwa atau 100 (seratus) kepala keluarga.
- c. Wilayah kerja yang memiliki akses transportasi antar wilayah;
- d. Sosial budaya yang dapat menciptakan kerukunan hidup bermasyarakat sesuai dengan adat istiadat desa;
- e. Memiliki potensi yang memiliki potensi yang meliputi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya ekonomi pendukung;

³Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2016 Tentang Desa

- f. Batas wilayah desa yang dinyatakan dalam bentuk peta desa yang telah ditetapkan dalam peraturan Bupati/Walikota;
- a. Saran dan prasarana bagi pemerintah desa dan pelayanan publik; dan
- b. Tersediannya dana operasional, penghasilan tetap, dan tunjangan lainnya bagi perangkat pemerintah desa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa Pasal 18 disebutkan sbahwa, Kewenangan Desa Meliputi kewenangan di bidang penyelenggaraan pemerintahan desa, pelaksanaan pembangunan desa, pembinaan kemasyarakatan desa, dan pemberdayaan masyarakat desa berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan adat istiadat desa. selanjutnya pasal 19 menjelaskan” kewenangan desa meliputi kewenangan berdasarkan hak asal-usul; kewenangan lokal berskala desa; kewenangan yang ditugaskan oleh pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, atau Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota”. Pelaksanaan kewenangan berdasarkan hak asal usul dan kewenangan lokal berskala desa sebagaimana diatur dan di urus oleh Desa. pelaksanaan kewenangan yang ditugaskan dan pelaksanaan kewenangan tugas lain dari pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, atau Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota diurus oleh Desa.

Desa dan desa adat melakukan tugas yang hampir sama. Sedangkan perbedaan pelaksanaan hak asal usul terutama menyangkut pelestarian sosial desa adat, pengaturan dan pengurusan tanah adat, dan ketertiban bagi masyarakat hukum adat serta pengaturan pemerintah berdasarkan susunan asli. Desa adat memiliki fungsi pemerintahan, keuangan desa, fasilitas dan pembinaan dari pemerintah kabupaten/kota. Dalam posisi ini desa adat mendapatkan perlakuan yang sama dari pemerintah daerah.

Dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. desa dituntut agar mandiri dalam menjalankan urusan pemerintahannya terutama

dalam pengelolaan keuangan desa. sumber pendapatan desa yang berasal dari pendapatan asli desa merupakan bentuk kemandirian desa dalam mengelola keuangan. Sehingga desa tidak tergantung dengan tranfer dana yang berasal dari pemerintah daerah maupun pemerintah pusat.

Dalam Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 pasal 11 ayat (1) pemanfaatan aset desa, sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 huruf d, dapat dilaksanakan sepanjang tidak dipergunakan langsung untuk menunjang penyelenggaraan pemerintah. Ayat (2) bentuk pemanfaatan aset desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan dan bangun guna serah atau bangun serah guna. Ayat (3) pemanfaatan aset desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam peraturan desa.

Tanah kas desa merupakan salah satu kekayaan desa yang merupakan bagian dari salah satu aset desa.⁴ Menurut Pasal 1 angka 5 Ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa, bahwa:

“Aset desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDesa) atau perolehan hak lainnya yang sah”.

Berdasarkan pasal tersebut, salah satu aset desa yang dapat dikuasai dan dikelola oleh pemerintah desa adalah tanah kas desa. Pengelolaan tanah kas desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa. Tanah kas desa yang merupakan salah satu kekayaan perlu dilindungi, dilestarikan dan dimanfaatkan untuk kepentingan

⁴Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 *Tentang Pengelolaan Desa*

penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa. Penyelenggaraan pemerintahan desa dan pengelolaan aset desa diharapkan dapat menumbuhkan kreativitas masyarakat dan mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan desa dengan memanfaatkan aset desa dan potensi yang tersedia.

Jenis aset desa diatur dalam pasal 2 ayat (1) Ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yang terdiri dari:

- A. Kekayaan asli desa;
- B. Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa;
- C. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenisnya;
- D. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian /kontrak/ dan.atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- E. Hasil kerjasama desa; dan
- F. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.

Tanah kas desa merupakan kekayaan desa, yang dikelola oleh pemerintah desa. Kekayaan asli desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, yaitu tanah kas desa, pasar desa, bangunan desa dan lain-lain kekayaan asli desa.

Dalam pasal 1 butir 26 Ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa:

“Tanah desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh pemerintah desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial”.

Tanah desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh pemerintah desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan atau untuk kepentingan sosial masyarakat desa.⁵

Tanah kas desa merupakan tanah negara, yang diberikan oleh pemerintah daerah. Tanah kas desa tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak mengelolanya. Pihak yang menjadi hak adalah pemerintah desa untuk dikelola sebagai pendapatan asli desa.

Tanah kas desa dapat dimanfaatkan dengan cara sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan dan bangun guna serah atau bangun serah guna. Namun permendagri tidak mengatur tentang pengelolaan tanah kas desa selanjutnya diatur dalam peraturan kabupaten masing-masing daerah. Sementara pengelolaan diserahkan kepada pihak masing-masing desa. Sedangkan penggunaan tanah bengkok biasanya diatur dalam peraturan desa.

Pengelolaan dan pemanfaatan tanah bengkok desa tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014. Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2014, yaitu PP Nomor 43 Tahun 2014, kemudian direvisi dan dikeluarkan peraturan pemerintah baru sebagai perubahan atas peraturan pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. Dalam PP Nomor 47 Tahun 2015 dilakukan perubahan terhadap pasal 100 Tentang Belanja Desa yang menambahkan aturan baru Tentang Status Tanah Bengkok di (ayat) 3, yaitu hasil pengelolaan tanah bengkok atau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat digunakan untuk tambahan

⁵ Rancangan Peraturan Desa Mulyoagung Nomor Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Aset Desa

tunjangan kepala desa dan perangkat desa selain penghasilan tetap dan tunjangan kepala desa.

Tanah yang dimiliki desa ada dua jenis, yaitu tanah kas desa dan tanah bengkok. Tanah kas desa adalah lahan yang dapat dimanfaatkan secara ekonomi untuk memberikan pemasukan kepada desa. Sedangkan tanah bengkok adalah tanah yang menjadi hak dari perangkat desa. Tanah bengkok berfungsi untuk menjadi pendapatan tambahan bagi mereka. Akan tetapi tanah bengkok tidak diatur dalam peraturan di tingkat nasional.⁶

Menurut Gunawan Winardi unsur-unsur yang menjadi ciri tanah bengkok yaitu:⁷

- a. Tanah yang dimiliki oleh desa sebagai satuan masyarakat
- b. Tanah tersebut digarap oleh perangkat Desa/Kepala Desa/Lurah
- c. Hasil garapan dari tanah digunakan untuk memenuhi kebutuhan Kepala/Perangkat Desa
- d. Pengelola tanah dikembalikan kepada desa setelah masa jabatan Kepala/Perangkat Desa habis.

Desa memiliki banyak aset salah satunya tanah milik desa yang mempunyai sertifikat atas nama desa. Desa juga dapat mengembangkan perekonomian salah satunya ialah melalui pemanfaatan aset-aset asli desa yang dapat dibentuk kolam, cafe, ataupun sumber daya lainnya.

Tanah kas desa digunakan untuk tambahan pendapatan perangkat desa, disebut dengan tanah bengkok. Selain itu tanah kas desa juga bisa dimanfaatkan

⁶<http://Www.Neraca.Co.Id/Article.114437/PemanfaatanTanahKasDesaSebagaiPotensiDesa>

⁷Gunawan Wiradi. *Pola Penguasaan Tanah dan Reforma Agraria*. Jakarta: Gramedia. 2008 Hal.203

untuk kepentingan desa seperti untuk pembangunan desa. Tanah akan disewakan kepada warga desa, kemudian warga desa akan mendapatkan penghasilan tambahan dari hasil tanah dan juga membayar sewa pada desa. Ada beberapa desa yang telah berhasil memanfaatkan tanah kas desa termasuk desa Mulyoagung Kecamatan Dau Kabupaten Malang.

Tanah kas desa termasuk tanah bengkok, salah satu kekayaan desa yang perlu dilindungi dan dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa, agar pengelolaan dan pemanfaatan kekayaan desa tersebut dapat berjalan tertib dan berhasil.

Tanah kas desa merupakan salah satu kekayaan desa yang menjadi milik desa yang dapat dibuktikan dengan dokumen kepemilikan yang sah atas nama desa. Tanah kas desa diberikan kepada pemerintah desa untuk menggarapnya sebagai pendapatan asli desa yang ditunjukkan untuk masyarakat desa.

Tanah kas desa adalah tanah milik desa yang dipergunakan untuk menunjang pendapatan dan kepentingan desa tersebut. Pihak yang berkewajiban untuk melindungi dan menjaga tanah kas desa adalah Kepala Kelurahan atau Kepala Desa, Camat, Bupati, Gubernur, Menteri Dalam Negeri dan Presiden Republik Indonesia. Tanah kas desa sendiri merupakan sumber daya 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 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 setempat. Tanah kas desa tersebut dimanfaatkan untuk kepentingan desa seperti lahan pertanian, pasar desa seluas 5918m, sekolah paud, gedung, cafe vanjava dan TPST(tempat penampung sampah terpadu) seluas 6575m yang sudah menjadi aset asli desa.

Tanah kas desa tidaklah boleh dilepaskan hak kepemilikannya, kecuali jika memang dalam keadaan yang sangat mendesak dan tanah kas desa tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum. Akan tetapi jika sampai terjadi pelepasan hak kepemilikan terhadap kas desa harus sesuai dengan kesepakatan bersama dan bisa dilepaskan ketika sudah mendapatkan ganti kerugian sesuai dengan harga.

Hasil pengamatan penelitian tentang pemanfaatan pengelola tanah di Desa Mulyoagung Kecamatan Dau Kabupaten Malang bahwa tanah bengkok disewakan kepada pihak lain, hal tersebut disebabkan pendapat yang diperoleh lebih banyak jika dibandingkan dikelola sendiri, dan juga perangkat desa kurang memiliki pengalaman secara baik. Sehingga sangat jarang ditemukan perangkat desa yang mengelola sendiri tanah bengkoknya. Hasil pengamatan juga menemukan selama ini masih terdapat masalah belum siap sumber daya manusia masyarakat dalam pemanfaatan usaha atau pendapatan ekonomi dibidang wisatayang dilakukan oleh pihak masyarakat yang menyewa lahan kas desa tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul : **Aspek Hukum Pemanfaatan Tanah Kas Desa Untuk Pembangunan** (Studi Di Desa Mulyoagung Kecamatan Dau Malang).

B. Rumusan masalah

Adapun yang menjadipokok permasalahan sehubungan dengan proposal ini adalah:

1. Bagaimana Pemanfaatan dan Pengelola Tanah Kas Desa Mulyoagung Kecamatan Dau Kabupaten Malang?
2. Apa Kendala Pemanfaatan dan Pengelola Tanah Kas Desa Mulyoagung Kecamatan Dau Kabupaten Malang?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui Pemanfaatan dan Pengelola Tanah Kas Desa Mulyoagung Kecamatan Dau Kabupaten Malang
 - b. Untuk mengetahui kendala Pemanfaatan dan Pengelola Tanah Kas Desa Mulyoagung Kecamatan Dau Kabupaten Malang.
2. Manfaat penelitian
 - a. Secara teoritis
Hasil penelitian ini memberikan tambahan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa Mulyoagung Kecamatan Dau Kabupaten Malang
 - b. Secara praktis
Bagi penulis diharapkan untuk menyumbang pengetahuan dari hasil peneliian mengenai tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa Mulyoagung Kecamatan Dau Kabupaten Malang.
1. Bagi masyarakat, hasil penelitian diharapkan bisa membantu dan memberi bantuan mengenai tentang pemanfaatan tanah kas desa mulyoagung kecamatan dau kabupaten malang.

2. Bagi lembaga adat, penelitian ini diharapkan memberi pengetahuan mengenai pemanfaatan tanah kas desa mulyoagung kecamatan dau kabupaten malang.

3. Bagi pemerintah, penelitian ini menjadi masukan sehingga bisa digunakan sebagai pertimbangan untuk mengambil kebijakan tentang pemanfaatan tanah kas desa mulyoagung kecamatan dau kabupaten malang.

D. Metode penelitian

Metode penelitian sangat penting dalam sebuah kegiatan penelitian dan penyusun sebuah karya ilmiah. Dengan metode penelitian akan terlihat jelas bagaimana suatu penelitian dilakukan.⁸ Metode penelitian hukum berisi hal-hal sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

Penelitian deskriptif adalah untuk menjelaskan fenomena-fenomena alamiah atau buatan manusia, berupa memberi data tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya.

2. Pendekatan penelitian

Pendekatan ialah yang berhubungan dengan cara seseorang meninjau dan bagaimana seseorang menghampiri persoalan tersebut sesuai dengan disiplin ilmunya.⁹ Dapat diketahui pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan yuridis sosiologis, yaitu suatu metode yang memberikan kerangka pembuktian atau kerangka penguji untuk memastikan suatu kebenaran yang ada dimasyarakat. Metode pendekatan tersebut dipergunakan terkait dengan keberlakuan hukum.

⁸Suratman dan H. Philips Dillah. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.2015

⁹Sorjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.1986

3. Sumber data

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data primer menggunakan data yang diperoleh secara langsung di lapangan secara observasi, wawancara, dan partisipasi langsung. Sedangkan sumber data sekunder merupakan data yang diperoleh dari berbagai sumber antara lain jurnal, skripsi, dan buku yang mendukung penelitian ini.

a. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian terkait dengan pemanfaatan tanah kas desa mulyoagung kecamatan dau kabupaten malang. Adapun alasan saya mengambil penelitian disana karena ingin mengetahui pemanfaatan tanah kas desa tersebut.

b. Teknik pengumpulan data

1. Data primer adalah dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan partisipasi langsung dimasyarakat.
2. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari orang kedua atau pihak lain diluar lapangan atau bersifat data penunjang.

a. Bahan hukum primer

1. Norma dasar pancasila
2. Peraturan perundang-undangan
3. Bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, misal hukum adat
4. Yurisprudensi, dan
5. Traktat.

b. Bahan hukum sekunder bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan dan membantu memahami bahan hukum primer, yaitu:

1. Rancangan peraturan perundang-undangan

2. Hasil karya ilmiah para sarjana
3. Hasil-hasil penelitian
4. Analisis data

Setelah memperoleh data lengkap dari beberapa responden lapangan dan data sekunder lainnya, kemudian penulis memeriksa kembali data tersebut terutama mengenai data jawaban yang diterima, selanjutnya penulis membandingkan dengan pandangan sarjana dalam beberapa buku literatur. Dari data tersebut penulis dapat menganalisa data dilakukan secara deskriptif kuantitatif yaitu dengan menjelaskan peraturan-peraturan yang berlaku kemudian dikaitkan dengan realita yang ada dimasyarakat dan akhirnya di simpulkan.

E. Orisinalitas Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini peneliti menggali informasi dari jurnal, buku, skripsi dan penelitian-penelitian sebelumnya sebagai bahan perbandingan, baik mengenai kekurangan atau kelebihan yang sudah ada. Selain itu peneliti juga menggali informasi dari observasi, wawancara dan partisipasi dari masyarakat demi mendapatkan suatu informasi yang ada sebelumnya tentang teori yang berkaitan dengan judul yang digunakan untuk memperoleh landasan teori ilmiah.

Dalam penelitian ini, terdapat penelitian terdahulu mengenai aspek hukum pemanfaatan tanah kas desa untuk pembangunan. Adapun orisinalitas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

NO	PROFIL	JUDUL
1.	BISYRI HAKIM SKRIPSI UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG	PENGELOLAAN TANAH KAS DESA DI KABUPATEN KENDAL (STUDI KASUS DI DESA PASIGITAN KECAMATAN BOJA KABUPATEN KENDAL)
ISU HUKUM		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pengelola tanah kas desa di desa pasigitan kecamatan boja kabupaten kendal? 2. Apa faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa di desa pasigitan kecamatan kendal? 		
HASIL PENELITIAN		
<p>Pengelolaan tanah kas desa di desa pasigitan merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan lelang tanah kas desa, pelaksanaan lelang, pemanfaatan tanah kas desa, pelapor hasil keuangan, dan pengawasan dalam pengelolaan tanah kas desa di desa pasigitan. Terdapat juga faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas di desa pasigitan, yaitu faktor intern berasal dari keadaan tanah kas desa yaitu harga sewa tanah kas desa yang selalu mengalami fluktuasi setiap tahunnya karena pengaruh cuaca, musim panen, hama pertanian, harga makanan pokok dan harga umum sewa tanah yang ada di desa pasigitan. Sedangkan faktor ekstern berasal dari luar keadaan tanah kas desa yaitu pelaksanaan pemanfaatan tanah kas desa dan masa sewa tanah kas desa tidak sesuai dengan peraturan menteri dalam negeri nomor 4 tahun 2007 tentang pedoman pengelolaan kekayaan desa, serta penerapan undang-undang nomor 6 tahun 2014 tentang desa dan peraturan pelaksanaannya yang belum maksimal.</p>		
<p>PERSAMAAN:Sama-sama meneliti tentang pengelolaan tanah kas desa di kabupaten kendal (studi kasus di desa pasigitan kecamatan boja kabupaten kendal)</p>		
<p>PERBEDAAN:Penelitian terdahulu membahas atau menjelaskan mengenai pengelolaan tanah kas desa di kabupaten kendal. Sedangkan penelitian sekarang meneliti mengenai aspek hukum pemanfaatan tanah kas desa untuk pembangunan</p>		
<p>KONTRIBUSI:Berguna sebagai bahan referensi masyarakat maupun mahasiswa untuk mengetahui mengenai pengelolaan tanah kas desa.</p>		

NO	PROFIL	JUDUL
2.	FANNY KHAQUNNISA SKRIPSI UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG	ASPEK HUKUM TANAH DESA DALAM PERSPEKTIF HUKUM TANAH NASIONAL (STUDI DI KECAMATAN CANDIROTO KABUPATEN TEMANGGUNG)
ISU HUKUM		
<p>a. Inventarisasi tanah desa dikecamatan candioroto kabupaten temanggung?</p> <p>b. Mengapa sebagian besar tanah desa di kecamatan candiroto belum didaftarkan?</p> <p>c. Bagaimana aspek hukum atas tanah desa yang tidak memiliki sertifikat?</p>		
HASIL PENELITIAN		
<p>A. Dalam inventarisasi tanah desa di kecamatan candiroto kabupaten temanggung, penatausahaan atau pencatatan dan pengadministrasian aset tanah desa dengan menggunakan data-data tahun terdahulu yang telah dimuat dalam data C desa atau letter c desa, secara turun temurun tanpa ada pemberian batas secara fisik.</p> <p>B. Tidak adanya anggaran dalam RPJMDes (rencana pembangunan jangka menengah desa) yang secara khusus meregulasikan untuk pendaftaran tanah desa.</p> <p>C. Sedangkan kepastian hukum dari pendaftaran tanah desa tersebut menjadi dipertanyakan dikarenakan tidak ada aturan yang jelas dankonsisten. Sertifikat merupakan produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah. Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat.</p>		
<p>PERSAMAAN: Sama-sama meneliti tentang aspek hukum tanah desa dalam perspektif hukum tanah nasional</p>		
<p>PERBEDAAN: Penelitian terdahulu meneliti dan membahas mengenai bagaimana aspek hukum tanah desa dalam perspektif hukum tanah nasional sedangkan penelitian ini meneliti tentang aspek hukum pemanfaatan tanah kas desa untuk pembangunan.</p>		
<p>KONTRIBUSI: Berguna untuk masyarakat dan mahasiswa agar mengetahui mengenai aspek hukum tanah dalam perspektif hukum tanah nasional.</p>		

Sedangkan letak perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya adalah:

NO	PROFIL	JUDUL
3.	JUMI ARIANTI SKRIPSI UNIVERSITAS ISLAM MALANG	ASPEK HUKUM PEMANFAATAN TANAH KAS DESA UNTUK PEMBANGUNAN (STUDI KASUS DI DESA MULYOAGUNG KECAMATAN DAU KABUPATEN MALANG
ISU HUKUM		
<ul style="list-style-type: none"> a. Bagaimana pemanfaatan dan pengelolaan tanah kas desa mulyoagung kecamatan dau kabupaten malang b. Apa kendala pemanfaatan dan pengelolaan tanah kas desa mulyoagung kecamatan dau kabupaten malang 		
HASIL PENELITIAN		
<ul style="list-style-type: none"> 1. Undang-Undang Desa mengatur mengenai pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa oleh perangkat desa. Kesesuaian pelaksanaan dapat dilihat dari tindakan pengelolaan dan pemanfaatan yang dilakukan oleh perangkat desa apakah sudah berdasarkan Undang-Undang Desa ataukah belum berdasarkan pada Undang-Undang Desa. Desa mulyoagung kecamatan dau kabupaten malang telah menerapkan peraturan umum yang digariskan dan dinyatakan dalam Undang-Undang Desa. Sedangkan Peraturan desa mulyoagung tentang pengelolaan aset desa masih dalam bentuk rancangan Undang-Undang karena masih proses uji publik. 2. Pengelolaan merupakan proses yang dilakukan dengan melalui perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan yang bertujuan untuk menentukan serta mencapai sarana-sarana yang telah ditetapkan dengan efektif dan efisien melalui pemanfaatan sumber daya manusia serta sumber lainnya. Sedangkan pengelolaan aset desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamana, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelapor, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Pengelolaan tersebut telah diatur dalam Permendagri Nomor 1 tahun 2016 pengelolaan tentang Aset Desa. Adapun faktor penghambat yang menyebabkan .belum siap sumber daya manusia masyarakat dalam pemanfaatan usaha atau pendapatan ekonomi dibidang wisata. Karena untuk memenuhi sumber daya manusia di masyarakat masih sulit dipenuhi, yang ada di benak masyarakat tentang wisata itu bisa terpengaruh oleh budaya luar. Semakin bising dan macet, hal itu terjadi karena banyak lalu 		

	<p>lalang wisatawan dan menurut masyarakat hidup dengan penghasilan kerja sekarang sudah cukup tidak terbiasa dengan suasana kegiatan baru. Pemerintah desa juga belum siap menangkap peluang usaha dari bidang wisata dalam pemanfaatan tanah kas desa karena selama ini belum mempunyai ide-ide atau gagasan yang mendukung secara langsung dalam keberlangsungan wisata. Dari segi anggaran belum ada alokasi untuk menunjang wisata, dari segi kegiatan belum ada pengarahan kegiatan yang mempromosikan wisata desa. Masih terkesan menunggu berkembangnya wisata desa dan akhirnya kelompok sadar wisata (POKDARWIS) terbebani dengan anggaran dan promosi tersebut.</p>
	<p>PERSAMAAN: Sama-sama meneliti tentang aspek hukum pemanfaatan tanah kas desa untuk pembangunan</p>
	<p>PERBEDAAN: Penelitian ini meneliti tentang aspek hukum pemanfaatan tanah kas desa untuk pembangunan</p>
	<p>KONTRIBUSI: Berguna untuk masyarakat dan mahasiswa agar mengetahui mengenai aspek hukum pemanfaatan tanah kas desa untuk pembangunan.</p>

F. Sistematika Penulisan

Pemikiran dari penulisan dan dilengkapi dengan daftar pustaka agar dapat diketahui secara jelas kerangka dari penelitian ini agar dapat dipahami oleh pembaca maka disusunlah sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang masalah mengapa peneliti memilih tema ini, bab ini juga membuat rumusan masalah yang bertujuan agar pembahasan proposal tidak meluas yang telah ditetapkan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini memuat tentang tinjauan umum tentang tanah kas desa yaitu pengertian tanah kas desa, pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa, pengertian aset desa, jenis-jenis pengelolaan aset desa, dan pengelolaan aset desa

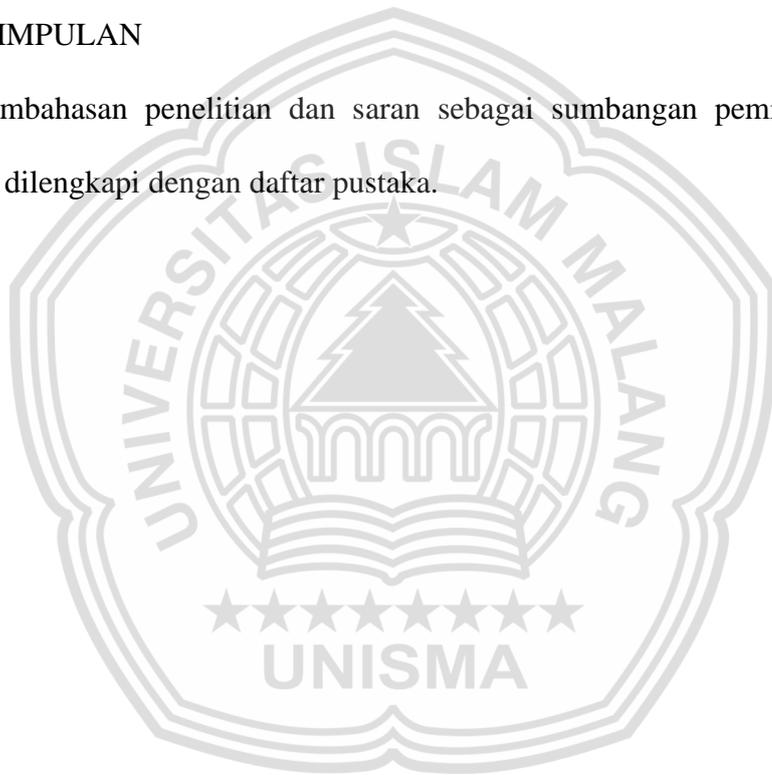
berdasarkan perundang-undangan di Desa Mulyoagung Kecamatan Dau Kabupaten Malang.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan atau menguraikan tentang tinjauan umum tentang tanah kas desa, pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa, pengertian aset desa, prinsip-prinsip pengelolaan aset desa, dan pengelolaan aset desa berdasarkan perundang-undangan di Desa Mulyoagung Kecamatan Dau Kabupaten Malang.

BAB IV KESIMPULAN

Dari pembahasan penelitian dan saran sebagai sumbangan pemikir dari penulisan dan dilengkapi dengan daftar pustaka.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, maka yang dapat penulis simpulkan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa oleh perangkat desa di desa mulyoagung berdasarkan persetujuan antara kepala desa dengan badan permusyawaratan desa (BPD). Hal tersebut sesuai dengan yang dinyatakan dalam Undang-undang desa. Desa mulyoagung tidak hanya bergantung kepada anggaran pendapatan dan belanja daerah (APBD), tetapi dapat memberikan perkembangan pada aset desa melalui pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa yang merupakan aset desa pada desa mulyoagung telah sesuai dengan asas fungsional, asas kepastian hukum, asas transparansi, asas efisien, asas akuntabilitas dan asas kepastian nilai. Pengelolaan dan pemanfaatan kas desa pada dasarnya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu berkaitan dengan Undang-undang Desa.

Tentunya sangat bermanfaat dari segi meningkatnya pendapatan ekonomi baik di pemerintah desa atau masyarakat secara langsung yang ikut dalam kegiatan membangun pariwisata. Dari pemanfaatan lainnya wilayah desa mulyoagung semakin dikenal lebih luas oleh masyarakat sekitar malang dan luar malang. Soalnya tanah kas desa tidak dipakai untuk wisata saja melainkan banyak penggunaan lainnya yaitu pemanfaatan untuk lahan pertanian, pasar desa seluas 5918 m, sekolah paud, gedung, cafe panjava dan TPST (tempat penampungan

sampah terpadu) seluas 6575 m, desa mulyoagung dikelola oleh desa dan sudah menjadi aset desa.

2. Pengelolaan merupakan proses yang dilakukan dengan melalui perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan yang bertujuan untuk menentukan serta mencapai sasaran-sasaran yang telah ditetapkan dengan efektif dan efisien melalui pemanfaatan sumber daya manusia serta sumber-sumber lainnya. Desa mulyoagung kecamatan dau kabupaten malang memiliki aset desa berupa tanah kas desa yang luas dan sudah sepantasnya kemakmuran masyarakatnya akan tercapai jika sebagian dari masyarakat itu menyadari bahwa kepentingan umum jauh lebih penting dari kepentingan apapun.

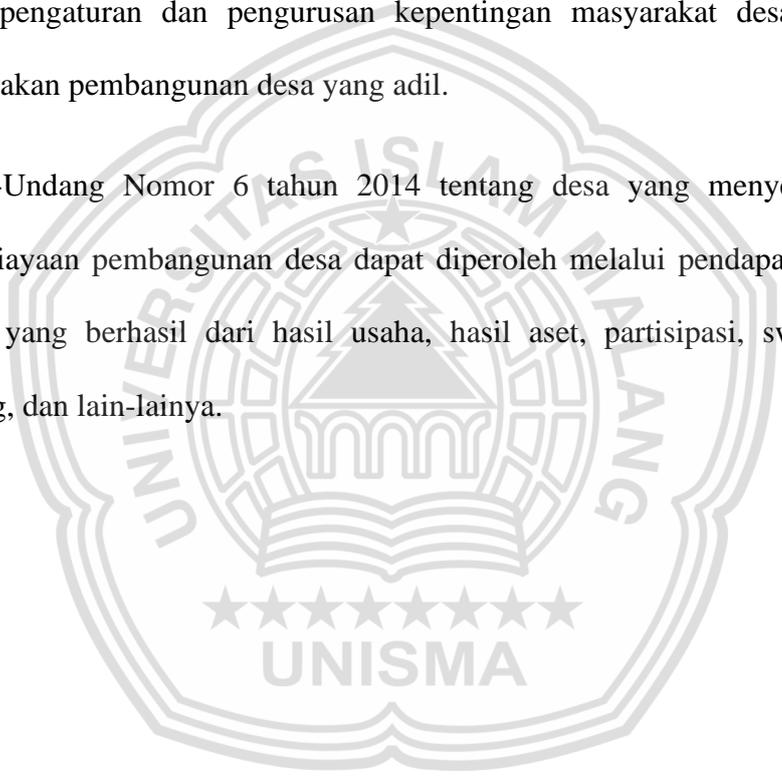
Tapi kenyataannya pendapatan dari tanah kas desa belum dapat dikelola dengan baik, karena berbagai faktor penghambatan yang menyebabkan belum siap sumber daya manusia masyarakat dalam pemanfaatan usaha atau pendapatan ekonomi dibidang wisata. Karena yang ada dibenak masyarakat tentang wisata itu bisa terpengaruh oleh budaya luar. Semakin bising dan macet, hal itu terjadi karena banyak lalu lalang wisatawan dan menurut masyarakat hidup dengan penghasilan kerja sekarang sudah cukup tidak terbiasa dengan suasana kegiatan baru. Pemerintah desa juga belum siap menangkap peluang usaha dari bidang wisata dalam pemanfaatan tanah kas desa karena selama ini belum mempunyai ide-ide atau gagasan mendukung secara langsung dalam keberlangsungan wisata. Dari segi anggaran alokasi untuk menunjang wisata, dari segi belum ada pengarahan kegiatan yang mempromosikan wisata desa. Masih terkesan menunggu berkembangnya wisata desa dan akhirnya kelompok terbebani dengan anggaran dan promosi tersebut.

B. Saran

Berdasarkan pada kesimpulan diatas, maka penulis akan memberikan saran sebagai berikut:

Pemerintah desa dan badan permusyawaratan desa(BPD) merupakan otoritas tertinggi di desa yang bertugas untuk melakukan berbagai upaya guna meningkatkan pendapatan asli desa(PADes) dalam rangka mendukung keberhasilan pengaturan dan pengurusan kepentingan masyarakat desa, serta menyelenggarakan pembangunan desa yang adil.

Undang-Undang Nomor 6 tahun 2014 tentang desa yang menyebutkan sumber pembiayaan pembangunan desa dapat diperoleh melalui pendapatan asli desa(PADes) yang berhasil dari hasil usaha, hasil aset, partisipasi, swadaya, gotong royong, dan lain-lainya.



DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa

Rancangan Peraturan Desa Mulyoagung Nomor Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Aset Desa

Pasal 18 Ayat(1) Undang-Undang 1945

Sumber buku:

Adi Satria Nahumaruri. Pelaksanaan Peraturan Desa Nomor 04 Tahun 2001 Tentang Pungutan Desa. Malang. Tahun 2019

Athoillah, Anton. 2010. *Dasar-Dasar Manajemen*. Bandung: Pustaka Setia

Gunawan Wiradi. 2008. *Pola Penguasaan Tanah dan Reforma Agraria*. Jakarta: Gramedia

Mega Raharja. 2015. Pengelolaan Keuangan dan Aset Desa. Malang. Jurnal Administrasi Public. Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang

Nurcholis, Hanif. 2011. *Pertumbuhan Dan Penyelenggaraan Pemerintah Desa*. Jakarta: PT. Gelora Aksara Pratama

Prof. Drs. C. S. T. Kansil dan Christine S. T. Kansil. *Pemerintah Daerah Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta: 13220

R. Subekti. 1978. *Hukum perjanjian*. Jakarta: PT. Intermati

Suratman dan H. Philips Dillah. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.2015

Sorjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.1986

Sumber internet:

<http://www.neraca.co.id/article/114437/PemanfaatanTanahKasDesaSebagaiPotensiDesa>. Diakses pada tanggal 6 november 2019

Jurnal

Diyana Isnaeni 2018 Implikasi Yuridis Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pemberian Ijin Usaha Pertambangan Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014. Vol 1, Nomor 1, Januari, Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Miya Savitri. Analisis Kebijakan Peraturan Daerah Kabupaten Malang Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok Desa Jurnal Panorama Hukum. Vol. 1 No. 2 Desember 2016 Issn 2527-6654

