



**PENGELOLAAN TANAH KAS DESA
DI KABUPATEN KENDAL
(Studi Kasus di Desa Pasigitan Kecamatan Boja
Kabupaten Kendal)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada Universitas Negeri Semarang

Oleh

Bisyri Hakim

8111411299

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

2015

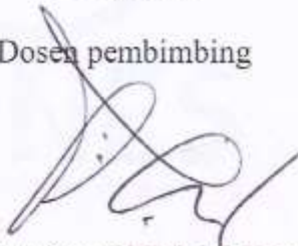
PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan ini telah disetujui oleh pembimbing untuk diajukan ke panitia sidang ujian skripsi pada:

Hari : *Selam*
Tanggal : *1/9/2015*

Menyetujui,

Dosen pembimbing

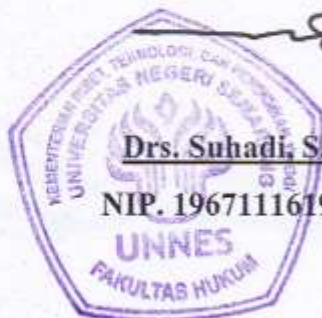



Dr. Sutrisno PHM, M.Hum.

NIP. 195112181979031001

Mengetahui,

Pembantu Dekan Bidang Akademik



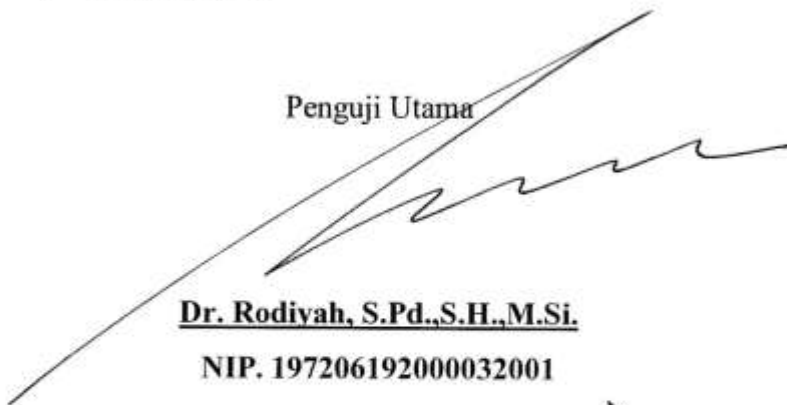
Drs. Suhadi, S.H., M.Si
NIP. 196711161993091001

PENGESAHAN

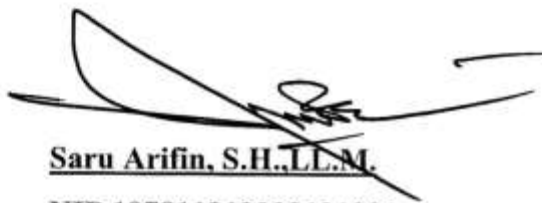
Skripsi dengan judul **Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kabupaten Kendal (Studi Kasus di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal)** yang disusun oleh Bisyri Hakim, NIM 8111411299 telah dipertahankan di Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada

Hari : *Senin*
Tanggal : *28/9/2015*


Penguji Utama


Dr. Rodiyah, S.Pd.,S.H.,M.Si.
NIP. 197206192000032001

Penguji I



Saru Arifin, S.H.,LL.M.
NIP.197811212009121001

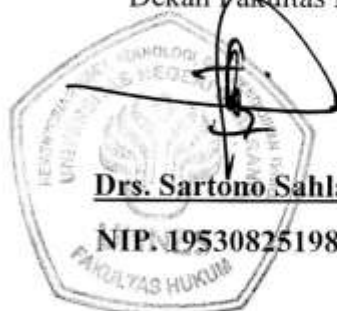
Penguji II


Dr. Sutrisno PHM.,M.Hum.
NIP.1951121819799031001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum


Drs. Sartono Sahlan, M.H.
NIP.195308251982031003



PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, September 2015

Yang menyatakan



Bisvri Hakim

8111411299

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Bisyri Hakim
NIM : 8111411299
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul “Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kabupaten Kendal (Studi Kasus di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal)” beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Semarang, September 2015

Yang menyatakan



Bisyri Hakim
8111411299

MOTTO

- ❖ Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sehingga mereka mengubah keadaannya sendiri (Q.S. Ar-Ra'du:11)
- ❖ Boleh jadi kamu membenci sesuatu, padahal ia amat baik bagimu dan boleh jadi kamu menyukai sesuatu padahal ia buruk bagimu (Q.S. Al-Baqarah:216)
- ❖ Sebaik-baiknya manusia adalah manusia yang bermanfaat bagi orang lain. (H.R. Thabrani & Daruquthni)
- ❖ Kita ada disini bukan untuk saling bersaiang, tetapi kita ada disini untuk saling melengkapi (Bill Mc Cartney)
- ❖ Anggaplah semua orang yang berada di sekitar kita adalah wali Allah, maka kita akan selalu menghormati dan *khusnudzon* kepada mereka (K.H. Al Mamnuhin Kholid)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur *Alhamdulillah* dan mengharap ridlo Allah SWT, skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua, Bapak Sugeng Murtadlo dan Ibu Titik Wahyudati yang selalu mendoakan dan memberikan kasih sayangnya.
2. Saudara-saudara keluarga besar penulis, Mba Tahwin Nikmah, Fatih Atsaris Sujud, Indah Maqshuroh, Gemilang Achmad Muqoddas, dan Dai Muhammad Furqon yang selalu menjadikan penulis bisa lebih dewasa.
3. Seluruh pihak yang telah bersedia meluangkan waktu dan membantu penulis dalam menyusun skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya kepada kita semua, tidak lupa sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Agung Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya. Dalam hal ini penulis bersyukur dapat menyelesaikan tugas penulisan skripsi ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak lepas dari bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Maka dari itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum. selaku Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Drs. Sartono Sahlan, M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Drs. Suhadi, M.Si. selaku Pembantu Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Drs. Herry Subondo, M.Hum. selaku Pembantu Dekan Bidang Administrasi Fakultas Hukum Universitas Semarang.
5. Ubaidillah Kamal, S.Pd., M.H, selaku Pembantu Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

6. Tri Sulistiyono, S.H, M.H. selaku Ketua Bagian HTN-HAN Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
7. Waspiah, S.H., M.H. selaku dosen wali yang selalu memberikan petunjuk dan saran kepada penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
8. Dr. Sutrisno PHM, M.Hum. selaku dosen pembimbing dalam penulisan skripsi ini yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan ilmu-ilmunya dan memberikan motivasi kepada penulis.
9. Dr. Rodiyah, S.Pd.,S.H.M.Si. selaku penguji utama yang telah berkenan menguji skripsi dan memberikan saran dalam penulisan skripsi.
10. Saru Arifin, S.H. LL.M. selaku penguji I yang telah berkenan menguji skripsi dan memberikan saran dalam penulisan skripsi.
11. Seluruh Dosen dan Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
12. Kepala Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dan seluruh Perangkat Desa Pasigitan yang telah memberikan izin untuk melaksanakan penelitian di desa tersebut.
13. Seluruh Masyarakat Desa Pasigitan yang telah membantu dalam melaksanakan penelitian dan memperoleh data-data terkait penelitian.
14. Kedua orang tuaku Bapak Sugeng Murtadlo dan Ibu Titik Wahyudati yang selalu mendoakan, memberikan bimbingan dan kasih sayangnya.
15. Keluarga Besar Pondok Pesantren Al-Asror khususnya K.H. Al-Mamnuhin Kholid beserta keluarga ndalem, teman-teman santri, pengurus dan teman-

16. teman Madrasah Diniyah yang selalu memberikan bimbingan, dukungan dan motivasi dalam menjalankan kehidupan selama ini.
17. Keluarga Besar Sobat Bumi Indonesia, teman-teman Pengurus dan koordinator kampus, serta teman-teman Sobat Bumi Regional Semarang yang telah memberikan banyak pelajaran kehidupan kepada penulis mengenai apa arti kerja keras, tanggungjawab, kebersamaan dan kekeluargaan.
18. Teman-teman KKN Alternatif UNNES Tahap 2B Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal yang telah memberikan bantuan dan motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.
19. Teman-teman seperjuangan FH UNNES Angkatan 2011 yang dengan luar biasa memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
20. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyusun skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung.

Segala kemampuan serta tenaga telah penulis usahakan untuk menyelesaikan skripsi ini, namun penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan. Untuk itu dengan besar hati penulis menerima kritik dan saran yang membangun dari semua pihak sehingga dapat memperkaya materi dalam skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan pengetahuan bagi kita semua. Aamiin.

Penulis

ABSTRAK

Hakim, Bisyri. 2015. *Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kabupaten Kendal (Studi Kasus di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal)*. Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. Dosen Pembimbing Dr. Sutrisno PHM, M.Hum.

Kata Kunci : Pengelolaan, Sewa, Tanah Kas Desa.

Desa sebagai satu kesatuan masyarakat memiliki kekayaan atau aset desa yang pengelolaannya harus dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa. Salah satu aset desa yang dapat dikuasai dan dikelola oleh Pemerintah Desa adalah tanah kas desa. Permasalahan dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimana pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal? 2) Apa faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal?

Konsep dan teori yang digunakan adalah desa dalam perspektif Negara Kesatuan Republik Indonesia, kekayaan desa perspektif peraturan perundang-undangan di Indonesia, pengelolaan tanah kas desa perspektif otonomi daerah dan hasil pemanfaatan kekayaan desa.

Penelitian ini termasuk penelitian hukum yuridis-sosiologis dengan metode pendekatan kualitatif. Data diperoleh melalui observasi, wawancara, studi kepustakaan, dan studi dokumentasi. Analisis data dilakukan dengan menggunakan teknik analisis interaktif melalui kegiatan pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Validitas data menggunakan teknik triangulasi sumber.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa tanah kas desa di Desa Pasigitan dikelola oleh pemerintah desa dengan cara disewakan kepada penduduk Desa Pasigitan. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan, yaitu faktor intern yang berasal dari keadaan tanah kas desa itu sendiri dan faktor ekstern yang berasal dari luar keadaan tanah kas desa. Faktor intern dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan adalah 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 dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan adalah 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 Pelaksananya yang belum maksimal.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan lelang tanah kas desa, pelaksanaan lelang, pemanfaatan tanah kas desa, pelaporan hasil keuangan, dan pengawasan. Saran yang diajukan adalah Pemerintah Desa Pasigitan dan masyarakat hendaknya sama-sama mematuhi aturan hukum dan saling terbuka dalam menyepakati harga sewa tanah kas desa agar hasil dari penyewaan tanah kas desa dapat meningkatkan pendapatan desa serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa.

ABSTRACT

Hakim, Bisyri. 2015. *Treasury Management of Village Land in Kendal Regency (Case Study in Pasigitan Village of Bojasubdistrict of Kendal Regency)*. Final Project, Law major, Law Faculty, Semarang State University. Adviser Lecturer Dr. Sutrisno PHM, M.Hum.

Key Words : Mangement, Lease, Treasury of Village Land.

Village as society unity has wealth or village assets which its management has to be done to improve village society's prosperity and standard living as well as improving village's income. One of village assets which can be controlled and managed by village government is treasury of village land. The research questions in this research are 1) how treasury of village land's management in Pasigitan village of Bojasubdistrict of Kendal regency is done? 2) What are factors which affect the treasury of village land's management in Pasigitan village of Bojasubdistrict of Kendal regency?

Concepts and theories that are used are village in the unitary state of republic of Indonesia's perspective, village assets in legislation of regulation's perspective in Indonesia, treasury of village land's management in perspective of regional autonomy and output of village assets' utilization.

This research is socio-juridical law's research with qualitative method. The data are obtained through observation, interview, literature study, and documentation. Data analysis is done by using interactive analysis technique through data collecting, data reduction, data presentation, and conclusion. Data validity uses source triangulation technique.

Based on research it is known that treasury of village land in Pasigitan is controlled by village government through lease it to village inhabitant in Pasigitan. There are some factors that affect treasury of village land's management in Pasigitan. Those are internal factors which are from its condition and external factors which are from out of its condition. The internal factors are its rental price which always has fluctuation each year because of the influences of weather, harvest season, agricultural pests, staple food's prices and general price of land lease in Pasigitan. While the external factor in controlling treasury of village land in Pasigitan are implementation of village treasury's use and village treasury's lease term which is not accordance with regulation of home minister number 4 in 2007 about orientation of controlling village assets and application of ordinance number 6 in 2014 about village and regulation of its implementation which is not maximal yet.

Based on research and discussion it is concluded that controlling of village treasury in Pasigitan are series of activities from planning of village treasury's auction, implementation of auction, utilization of village treasury, reporting of finance result, and controlling. Suggestion that are suggested are village government in Pasigitan and the people should obey the law and being extrovert in dealing the village treasury lease price in order to the result of lease can improve the income of village and also people's prosperity.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Persetujuan Pembimbing.....	ii
Halaman Pengesahan	iii
Pernyataan	iv
Pernyataan Persetujuan Publikasi	v
Motto	vi
Persembahan	vii
Kata Pengantar	viii
Abstrak	xi
Daftar Isi.....	xiii
Daftar Tabel	xvi
Daftar Bagan	xvii
Daftar Gambar	xviii
Daftar Lampiran	xix

BAB 1 PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah.....	5
C. Pembatasan Masalah	6
D. Rumusan Masalah	6
E. Tujuan Penelitian	6
F. Manfaat Penelitian	7

1. Manfaat Teoritis	7
2. Manfaat Praktis	7

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori	9
1. Desa Dalam Perspektif Negara Kesatuan Republik Indonesia	9
2. Kekayaan Desa Perspektif Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia.....	17
3. Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif Otonomi Daerah	22
4. Pemanfaatan Hasil Kekayaan Desa	27
B. Kerangka Pemikiran	29

BAB 3 METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian	32
B. Jenis Penelitian	32
C. Fokus Penelitian	33
D. Lokasi Penelitian	33
E. Sumber Data	33
1. Data Primer	34
2. Data Sekunder	35
F. Teknik Pengumpulan Data	36
1. Observasi.....	37
2. Wawancara	37
3. Studi Kepustakaan	38
4. Studi Dokumentasi.....	38
G. Validitas Data	39

H. Analisis Data	39
------------------------	----

BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal	42
B. Pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Pasigitan Perspektif Otonomi Daerah di Kabupaten Kendal	58
C. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Pasigitan	75

BAB 5 PENUTUP

A. Simpulan	82
B. Saran	83

DAFTAR PUSTAKA	84
-----------------------------	----

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1 Batas Desa Pasigitan	43
Tabel 2 Statistik Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin	44
Tabel 3 Statistik Penduduk Berdasarkan Kelompok Usia	44
Tabel 4 Statistik Penduduk Berdasarkan Pendidikan Akhir	45
Tabel 5 Statistik Penduduk Berdasarkan Pekerjaan	55

DAFTAR BAGAN

	Halaman
Bagan 1 Kerangka Pemikiran	29
Bagan 2 Konsep Analisa Interaksi Penelitian	41

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1 Peta Desa Pasigitan	42

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Izin Penelitian.
- Lampiran 2 Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum tentang Penetapan Dosen Pembimbing Skripsi
- Lampiran 3 Surat Keterangan Bukti Penelitian
- Lampiran 4 Instrumen Pedoman Wawancara
- Lampiran 5 Ringkasan Struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa Tahun Anggaran 2015 Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal
- Lampiran 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa
- Lampiran 7 Foto Penelitian di Desa Pasigitan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai kebutuhan manusia semakin lama semakin meningkat, sementara tanah yang tersedia semakin sempit karena penggunaannya untuk berbagai macam kebutuhan diantaranya untuk tempat bermukim, tempat usaha dan untuk tanah pertanian. Tanah juga menjadi salah satu syarat utama bagi pembangunan suatu wilayah demi mengimbangi perkembangan modernisasi yang ada. Tanah sebagai tempat bermukim ataupun tempat usaha akan lebih dirasakan manfaatnya jika diusahakan secara optimal dalam memenuhi kesejahteraan manusia.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menentukan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat”. Berdasarkan pasal tersebut, seluruh kekayaan alam yang ada, baik di dalam permukaan bumi maupun di dalam bumi, penguasaannya ada pada Negara. Hal ini telah diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Pasal 2 UUPA menentukan :

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air

2. dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
3. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
4. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dan masyarakat dalam Negara Hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
5. Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan pada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan pasal tersebut, maka segala bentuk kekayaan alam Indonesia berupa bumi air dan ruang angkasa dikuasai oleh Negara. Dikuasai bukan berarti dimiliki oleh Negara melainkan Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat Indonesia diberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan persediaan, peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa untuk kemakmuran rakyat. Negara yang memberi kewenangan untuk mengatur dan dalam pelaksanaannya dikuasakan pada daerah dengan tetap berpegang pada tujuan utama yaitu sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat.

Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa menentukan :

Desa adalah desa dan desa adat atau yang 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.

Kemudian Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa menentukan :

Aset Desa dapat berupa 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 milik Desa.

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 desa perlu dilindungi, dilestarikan dan dimanfaatkan untuk kepentingan 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.

Desa Pasigitan merupakan salah satu desa dari 18 desa di Kecamatan Boja Kabupaten Kendal yang terletak sekitar 18 KM dari Universitas Negeri Semarang

Kampus Sekaran. Desa Pasigitan mempunyai luas wilayah 5.441 ha. Mayoritas penduduk di Desa Pasigitan bermata pencaharian sebagai petani.

Jenis pemanfaatan kekayaan desa berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa adalah sebagai berikut :

Jenis Pemanfaatan Kekayaan Desa berupa :

- a. sewa;
- b. pinjam pakai;
- c. kerjasama pemanfaatan; dan
- d. bangun serah guna dan bangun guna serah.

Kemudian Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa mengatur bahwa :

Pemanfaatan Kekayaan Desa berupa sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a dilakukan atas dasar:

- a. menguntungkan Desa;
- b. jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun sesuai dengan jenis kekayaan desa dan dapat diperpanjang; dan
- c. penetapan tarif sewa ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa setelah mendapat persetujuan BPD.

Berdasarkan informasi yang peneliti peroleh dari Bapak Naimanto selaku Kepala Desa Pasigitan, pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan masih belum sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa di atas. Diantaranya adalah ada sebagian tanah kas desa yang disewakan kepada masyarakat selama 8 tahun. Permasalahan dalam pengelolaan tanah kas desa selanjutnya adalah perangkat desa masih kurang berkoordinasi dengan masyarakat sehingga masih terjadi ketidakpastian

informasi mengenai pelaksanaan lelang tanah kas desa (Sumber : wawancara tanggal 26 Januari 2015 di Balai Desa Pasigitan).

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka peneliti ingin mengkaji lebih dalam dan menyusun sebuah penulisan hukum mengenai pengelolaan tanah kas desa dan permasalahannya di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dengan mengangkat judul **“PENGELOLAAN TANAH KAS DESA DI KABUPATEN KENDAL (STUDI KASUS DI DESA PASIGITAN KECAMATAN BOJA KABUPATEN KENDAL)”**.

B. Identifikasi Masalah

Dari latar belakang yang telah dikemukakan di atas, dapat diidentifikasi permasalahan sebagai berikut :

1. Masa sewa tanah kas desa di Desa Pasigitan melebihi masa tanam tahun berjalan atau masa penggarapan selama satu tahun anggaran 2014.
2. Penyelenggaraan pemerintahan desa belum memenuhi asas keterbukan.
3. Sosialisasi mengenai pelaksanaan lelang tanah kas desa di Desa Pasigitan yang kurang maksimal sehingga mengakibatkan ketidakpastian informasi.
4. Kurangnya koordinasi antara Pemerintah Desa Pasigitan dengan masyarakat mengenai pelaksanaan lelang tanah kas desa.
5. Kurangnya pengawasan Badan Permusyawaratan Desa terhadap Kepala Desa.

6. Pengelolaan aset desa belum memenuhi asas kepentingan umum dan asas keterbukaan.

C. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Masa sewa tanah kas desa di Desa Pasigitan melebihi masa tanam tahun berjalan atau masa penggarapan selama satu tahun anggaran 2014.
2. Sosialisasi mengenai pelaksanaan lelang tanah kas desa di Desa Pasigitan yang kurang maksimal sehingga mengakibatkan ketidakpastian informasi.
3. Kurangnya koordinasi antara Pemerintah Desa Pasigitan dengan masyarakat mengenai pelaksanaan lelang tanah kas desa.

D. Rumusan Masalah

Dari identifikasi permasalahan tersebut dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal?
2. Apa faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal?

E. Tujuan Penelitian

Dari identifikasi dan rumusan masalah tersebut di atas terdapat tujuan yang diharapkan yaitu :

1. Mendeskripsikan pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.
2. Mendeskripsikan faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.

F. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya pada bidang Hukum Otonomi Daerah, dan lebih khusus yaitu Otonomi Desa.

2. Manfaat praktis

- a. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan peneliti mengenai pengelolaan tanah kas desa dan faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian hukum ini diharapkan dapat memberikan informasi secara tertulis mengenai pengelolaan tanah kas desa dan faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.

c. Bagi Pemerintah

Penelitian hukum ini diharapkan bermanfaat bagi Pemerintah Kabupaten Kendal dalam memberikan sosialisasi mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Desa Dalam Perspektif Negara Kesatuan Republik Indonesia

Pada umumnya, desa dimaknai sebagai tempat bermukim suatu golongan penduduk dengan adat dan peradaban yang lebih tertinggal dari kota. Wilayah ini biasanya ditandai dengan penggunaan tata bahasa dengan logat kedaerahan yang kental, tingkat pendidikan yang relatif rendah, dan umumnya warga masyarakatnya bermata pencaharian di bidang agraris atau kelautan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa : “Desa adalah (1) sekelompok rumah di luar kota yang merupakan kesatuan kampung, dusun. (2) udik atau dusun (dalam arti daerah pedalaman atau lawan dari kota), (3) tempat, tanah, daerah”.

Menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa memberikan pengertian :

Desa adalah desa dan desa adat atau yang 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.

Menurut Widjaja (2003:3) dalam bukunya *Otonomi Desa merupakan Otonomi yang Asli, Bulat dan Utuh*, desa diartikan sebagai berikut :

Desa adalah sebagai suatu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai susunan asli berdasarkan hak asal usul yang bersifat istimewa. Landasan pemikiran dalam mengenai Pemerintah Desa adalah keanekaragaman, partisipasi, otonomi asli, demokratisasi dan pemberdayaan masyarakat.

Menurut Rahardjo (1999:12) dalam bukunya *Pengantar Sosiologi Pedesaan dan Pertanian* menyebutkan bahwa “desa secara lebih umum sering dikaitkan dengan pertanian. Bergel mendefinisikan desa sebagai pemukiman para petani. Jika ditelaah sebenarnya ciri utama sebuah desa bukanlah pertaniannya, melainkan desa adalah kumpulan tempat tinggal dari suatu kelompok masyarakat yang relatif kecil”.

Menurut Eddi Handono (2005:132) dalam bukunya *Membangun Tanggung Gugat Tentang Tata Pemerintahan Desa*, desa selalu diasosiasikan dengan dua gambaran utama, yaitu :

1. Desa secara sosiologis dilihat sebagai komunitas dalam kesatuan geografis tertentu yang antar mereka saling mengenal dengan baik dengan corak kehidupan yang relatif homogen dan banyak bergantung secara langsung pada alam, sehingga masyarakatnya sebagian besar masih sangat tergantung dengan alam.
2. Desa sering diidentikkan dengan organisasi kekuasaan. Melalui kaca mata ini, Desa dipahami sebagai organisasi kekuasaan yang secara politis mempunyai wewenang tertentu dalam struktur pemerintahan negara.

Desa merupakan salah satu daerah otonom yang berada pada level terendah dari hierarki otonomi daerah di Indonesia, sebagaimana yang dinyatakan oleh Nurcholis (2011:1) bahwa “desa adalah satuan pemerintahan terendah”. Salah satu bentuk urusan pemerintahan desa yang menjadi kewenangan desa

adalah pengelolaan keuangan desa. Menurut Nurcholis (2011:81) “Keuangan desa adalah semua hak dan kewajiban desa yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik desa berhubung dengan pelaksanaan hak dan kewajiban”.

Sutardjo Kartohadikusumo (1953) mengemukakan, desa adalah suatu kesatuan hukum dimana bertempat tinggal suatu masyarakat yang berkuasa mengadakan pemerintahan sendiri. Menurut P.J. Bournen, desa adalah bentuk kuno dari kehidupan bersama yang hampir semuanya saling mengenal, kebanyakan bekerja di bidang pertanian, perikanan, dan sebagainya tergantung oleh hukum dan kehendak alam. Dalam tempat tinggal itu terdapat banyak ikatan kekeluargaan yang rapat, ketaatan, dan kaidah-kaidah sosial.

Menurut I. Nyoman Beratha, desa adalah suatu badan hukum atau badan pemerintahan yang merupakan bagian wilayah kecamatan atau wilayah yang meliputinya. Menurut R.H. Unang Soenardjo, desa adalah kesatuan masyarakat berdasar pada adat dan hukumnya yang menetap dalam suatu wilayah tertentu, mempunyai ikatan lahir bathin yang sangat kuat, baik karena keturunan maupun karena kesamaan politik, ekonomi, sosial dan keamanan, mempunyai kekayaan dan mempunyai hak untuk mengatur urusan rumah tangga sendiri-sendiri.

Sedangkan menurut Prof. Drs. Bintarto (1983) desa adalah suatu hasil perpaduan antara sekelompok manusia dengan lingkungannya. Hasil dari perpaduan itu adalah suatu wujud atau kenampakan dimuka bumi yang ditimbulkan oleh unsur-unsur fisiografi, sosial ekonomi, politik dan cultural yang

saling berinteraksi antara unsur tersebut dan juga dalam hubungannya dengan daerah-daerah lain. Selanjutnya menurut beliau, desa dalam artian umum yaitu desa sebagai unit-unit pemusatan penduduk yang bercorak agraris dan terletak jauh dari kota. Sedangkan desa dalam artian administratif yaitu desa sebagai kesatuan administratif yang dikenal dengan istilah kelurahan, karena pimpinan desanya adalah lurah.

Menurut Suhartono (2000:14) dalam bukunya *Politik Lokal Parlemen Desa*, ciri-ciri umum desa adalah sebagai berikut :

Ciri-ciri umum Desa, yaitu (a) pada umumnya terletak atau sangat dekat dengan pusat wilayah usaha tani (agraris), (b) dalam wilayah itu, pertanian merupakan kegiatan perekonomian yang dominan, (c) faktor penguasaan tanah menentukan corak kehidupan masyarakatnya, (d) tidak seperti di kota ataupun kota besar sebagian besar penduduknya merupakan pendatang, populasi penduduk Desa lebih bersifat “terganti dengan sendirinya”, (e) kontrol sosial lebih bersifat informal dan interaksi antara warga desa lebih bersifat personal dalam bentuk tatap muka, dan (f) mempunyai tingkat homogenitas yang relatif tinggi dan ikatan sosial yang relatif lebih ketat daripada kota.

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

1. jumlah penduduk, yaitu:
 - a. wilayah Jawa paling sedikit 6.000 (enam ribu) jiwa atau 1.200 (seribu dua ratus) kepala keluarga;
 - b. wilayah Bali paling sedikit 5.000 (lima ribu) jiwa atau 1.000 (seribu) kepala keluarga;
 - c. wilayah Sumatera paling sedikit 4.000 (empat ribu) jiwa atau 800 (delapan ratus) kepala keluarga;

- d. wilayah Sulawesi Selatan dan Sulawesi Utara paling sedikit 3.000 (tiga ribu) jiwa atau 600 (enam ratus) kepala keluarga;
 - e. wilayah Nusa Tenggara Barat paling sedikit 2.500 (dua ribu lima ratus) jiwa atau 500 (lima ratus) kepala keluarga;
 - f. wilayah Sulawesi Tengah, Sulawesi Barat, Sulawesi Tenggara, Gorontalo, dan Kalimantan Selatan paling sedikit 2.000 (dua ribu) jiwa atau 400 (empat ratus) kepala keluarga;
 - g. wilayah Kalimantan Timur, Kalimantan Barat, Kalimantan Tengah, dan Kalimantan Utara paling sedikit 1.500 (seribu lima ratus) jiwa atau 300 (tiga ratus) kepala keluarga;
 - h. wilayah Nusa Tenggara Timur, Maluku, dan Maluku Utara paling sedikit 1.000 (seribu) jiwa atau 200 (dua ratus) kepala keluarga; dan
 - i. wilayah Papua dan Papua Barat paling sedikit 500 (lima ratus) jiwa atau 100 (seratus) kepala keluarga.
2. wilayah kerja yang memiliki akses transportasi antarwilayah;
 3. sosial budaya yang dapat menciptakan kerukunan hidup bermasyarakat sesuai dengan adat istiadat Desa;
 4. memiliki potensi yang meliputi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya ekonomi pendukung;
 5. batas wilayah Desa yang dinyatakan dalam bentuk peta Desa yang telah ditetapkan dalam peraturan Bupati/ Walikota;
 6. sarana dan prasarana bagi Pemerintahan Desa dan pelayanan publik; dan
 7. tersedianya dana operasional, penghasilan tetap, dan tunjangan lainnya bagi perangkat Pemerintah Desa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan pengertian-pengertian desa di atas, maka desa mempunyai otonomi sendiri dan batas-batas wilayah untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat desa itu sendiri.

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 transfer dana yang berasal dari Pemerintah Daerah maupun Pemerintah Pusat.

Unit pemerintahan paling rendah di Negara Indonesia adalah desa. “Konsep desa sebagai entitas sosial sangat beragam, yaitu sesuai dengan maksud dan sudut pandang yang hendak digunakan dalam melihat desa. Sebutan desa dapat berupa konsep tanpa makna politik, namun juga dapat berarti suatu posisi politik dan sekaligus kualitas posisi dihadapkan pihak atau kekuatan lain” (Sukriono, 2009:1).

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, pemerintahan desa terdiri atas pemerintah desa dan Badan Permusyawaratan Desa. Pemerintah Desa terdiri dari Kepala Desa dan Perangkat Desa. Kepala Desa mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan.

Dalam buku yang berjudul “*Pembaharuan Hukum Pemerintahan Desa*” karangan Sukriono (2010:189) yang dimaksud dengan pemerintah desa adalah sebagai berikut,

Kepala Desa dan Perangkat Desa sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Desa. Rumusan ini berbeda dengan UU Nomor 5 Tahun 1979 yang menyebutkan, bahwa pemerintahan desa terdiri atas kepala desa dan LMD. LMD adalah semacam badan perwakilan desa. Tapi karena LMD dipimpin oleh kepala desa maka kedudukan, peran, fungsi, dan tugas pokoknya tidak jelas sebagai lembaga dengan fungsi legislatif atau eksekutif. Undang - Undang Nomor 22 Tahun 1999 membedakan secara tegas peran kepala desa dan BPD. Kepala desa adalah pelaksana kebijakan sedangkan BPD adalah lembaga pembuat dan pengawas kebijakan (peraturan desa). Jadi, BPD merupakan badan seperti DPRD kecil di desa.

Desa mempunyai pemerintahan sendiri, yang dinamakan dengan pemerintah desa. Pemerintahan desa ini adalah penyelenggaraan urusan pemerintah oleh pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa dalam

mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Penyelenggaraan pemerintahan desa merupakan subsistem dari sistem penyelenggaraan pemerintahan, sehingga desa memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakatnya.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa Pasal 18 disebutkan bahwa, “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 pada 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 diurus 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 mempunyai hak, wewenang, dan kewajiban dalam menjalankan pemerintahannya, diantaranya adalah :

1. Hak pemerintahan desa:
 - a. Menyenggarakan rumah tangganya sendiri; dan
 - b. Melaksanakan peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan dari pemerintah dan pemerintah daerah.

2. Wewenang pemerintahan desa
 - a. Menyelenggarakan musyawarah desa untuk membicarakan masalah-masalah penting yang menyangkut pemerintahan desa dan kehidupan masyarakat desanya;
 - b. Melakukan pungutan dari penduduk desa berupa iuran atau sumbangan untuk keperluan penyelenggaraan pemerintahan desa dengan memperhatikan kemampuan ekonomi masyarakat yang bersangkutan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - c. Menggerakkan partisipasi masyarakat untuk melaksanakan pembangunan.
3. Kewajiban pemerintahan desa
 - a. Menjalankan pemerintahan, pembangunan dan pembinaan masyarakat di desa yang bersangkutan;
 - b. Menyelenggarakan administrasi pemerintahan desa;
 - c. Melakukan tugas-tugas dari pemerintah dan pemerintah daerah;
 - d. Menjamin dan mengusahakan keamanan, ketentraman, dan kesejahteraan warga desanya; dan
 - e. Memelihara tanah kas desa, usaha desadan kekayaan desa lainnya yang menjadi milik desa untuk tetap berdaya guna dan berhasil guna (Widjaja, 2003 : 21-22)

Penugasan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah kepada Desa meliputi penyelenggaraan Pemerintahan Desa, pelaksanaan Pembangunan Desa, pembinaan kemasyarakatan Desa, dan pemberdayaan masyarakat Desa. Dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa Pasal 24 menyatakan dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Desa berdasarkan 11 asas berikut ini :

- a. Kepastian Hukum
- b. Tertib Penyelenggaraan Pemerintahan
- c. Tertib Kepentingan Umum
- d. Keterbukaan
- e. Proporsionalitas
- f. Profesionalitas
- g. Akuntabilitas
- h. Efektivitas Dan Efisiensi
- i. Kearifan Lokal
- j. Keberagaman
- k. Partisipatif

Kewenangan-kewenangan yang dimiliki desa mendorong agar desa bisa lebih mandiri, kreatif dan inovatif dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya yaitu dengan membangkitkan prakarsa dan potensi-potensi sumber daya yang ada. Dalam menjalankan roda pemerintahannya, desa berkewajiban untuk dapat meningkatkan pembangunan, pelayanan publik serta melaksanakan pengelolaan keuangan desa secara baik, transparansi, dan akuntabel.

2. Kekayaan Desa Perspektif Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia

Dalam buku yang berjudul *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa* (Nurcholis, 2011:81), disebutkan bahwa “keuangan desa adalah semua hak dan kewajiban dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan desa yang dapat dinilai dengan uang, termasuk di dalamnya segala bentuk kekayaan yang berhubungan dengan hak dan kewajiban desa tersebut”. Keuangan desa berasal dari pendapatan asli desa, APBD, dan APBN. Penyelenggaraan urusan pemerintahan desa yang menjadi kewenangan desa didanai dari APBDes, bantuan pemerintah pusat dan bantuan pemerintah daerah. Penyelenggaraan urusan pemerintah daerah yang diselenggarakan oleh pemerintah desa didanai dari APBD, sedangkan penyelenggaraan pemerintah pusat yang diselenggarakan oleh pemerintah desa didanai dari APBN.

Nurcholis, (2011:82) menyebutkan bahwa sumber-sumber pendapatan desa berasal dari lima unsur berikut ini :

1. Pendapatan Asli Desa, antara lain terdiri dari hasil usaha desa, hasil kekayaan desa (seperti tanah kas desa, pasar desa, bangunan

- desa), hasil swadaya dan partisipasi, hasil gotong royong, dan lain-lain pendapatan asli desa yang sah;
2. Bagi hasil Pajak Daerah Kabupaten/Kota paling sedikit 10 % (sepuluh persen) untuk desa dan dari retribusi kabupaten/kota yang sebagian diperuntukan bagi desa
 3. Bagian dari Dana Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah yang diterima kabupaten/kota untuk desa paling sedikit 10% (sepuluh persen), yang dibagi setiap desa secara proposional yang merupakan alokasi dana desa;
 4. Bantuan keuangan dari Pemerintah, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten/Kota dalam rangka pelaksanaan urusan pemerintahan;
 5. Hibah dan sumbangan dari pihak ketiga yang tidak mengikat.

Nurcholis (2011:82) juga berpendapat bahwa “pemerintah desa wajib mengelola keuangan desa secara transparan, akuntabel partisipatif serta dilakukan dengan tertib dan disiplin”. Transparan yang artinya dikelola secara terbuka, akuntabel artinya dipertanggungjawabkan secara legal, dan partisipatif artinya melibatkan masyarakat dalam penyusunannya. Keuangan desa harus dibukukan dalam sistem pembukuan yang benar sesuai dengan kaidah sistem akuntansi keuangan pemerintahan.

Sistem pengelolaan keuangan desa mengikuti sistem anggaran daerah dan nasional yang dimulai pada tanggal 1 Januari sampai dengan 31 Desember. Kepala desa sebagai kepala pemerintah desa adalah pemegang kekuasaan pengelolaan keuangan desa dan mewakili pemerintah desa dalam kepemilikan kekayaan desa yang dipisahkan. Oleh karena itu, kepala desa mempunyai kewenangan yaitu:

1. menetapkan kebijakan tentang pelaksanaan APBDes;
2. menetapkan kebijakan tentang pengelolaan barang desa;

3. menetapkan bendahara desa;
4. menetapkan petugas yang melakukan pemungutan penerimaan desa;
5. menetapkan petugas yang melakukan pengelolaan barang milik desa.

Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDes) adalah rencana keuangan desa dalam satu tahun yang memuat perkiraan pendapatan, rencana belanja program dan kegiatan, dan rencana pembiayaan yang dibahas dan disetujui bersama oleh pemerintah desa. Penyelenggaraan pemerintah desa outputnya berupa pelayanan publik, pembangunan, perlindungan masyarakat harus disusun perencanaannya setiap tahun dan dituangkan dalam APBDes. Dalam APBDes inilah terlihat apa yang akan dikerjakan pemerintahan desa dalam tahun berjalan. Pemerintah desa wajib membuat APBDes. Melalui APBDes kebijakan desa yang dijabarkan dalam berbagai program dan kegiatan sudah ditentukan anggarannya. Dengan demikian, kegiatan pemerintah desa berupa pemberian pelayanan, pembangunan, dan perlindungan kepada warga dalam tahun berjalan sudah dirancang anggarannya sehingga sudah dipastikan dapat dilaksanakan. Tanpa APBDes, pemerintah desa tidak dapat melaksanakan program dan kegiatan pelayanan publik.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa Pasal 72 disebutkan bahwa Pendapatan Desa bersumber dari:

1. pendapatan asli Desa terdiri atas hasil usaha, hasil aset, swadaya dan partisipasi, gotong royong, dan lain-lain pendapatan asli Desa;
2. alokasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
3. bagian dari hasil pajak daerah dan retribusi daerah Kabupaten/Kota;

4. alokasi dana Desa yang merupakan bagian dari dana perimbangan yang diterima Kabupaten/Kota;
5. bantuan keuangan dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten/Kota;
6. hibah dan sumbangan yang tidak mengikat dari pihak ketiga; dan lainlain pendapatan Desa yang sah.

Menurut Nurcholis, (2011:94) pengelolaan kekayaan desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai. Pengelolaan kekayaan desa harus berdayaguna dan berhasilguna untuk meningkatkan pendapatan desa. Pengelolaan kekayaan desa harus mendapatkan persetujuan dari BPD. Biaya pengelolaan kekayaan desa dibebankan pada anggaran pendapatan dan belanja desa. Kekayaan desa dikelola oleh pemerintah desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat desa.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa menyebutkan bahwa “Aset Desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa atau perolehan hak lainnya yang sah.”

Jenis aset desa menurut Pasal 76 ayat (1) dan (2) Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa terdiri atas :

1. Tanah kas desa
Tanah kas desa tumbuh berdasarkan tradisi atau adat istiadat yang berkembang dan hidup di kalangan masyarakat desa setempat. Hasil dari tanah tersebut digunakan untuk membiayai penyelenggaraan rumah tangga desa, termasuk tunjangan atau penghasilan bagi kepala desa beserta perangkat desa. Tanah desa sendiri adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, lungguh, pengarem-arem dan pecatu

yang menjadi tanah jabatan yang ada selama kepala desa dan perangkatnya masih memegang jabatan dalam pemerintahan desa. Ada pula tanah khusus untuk pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan yang disebut tanah titisara (Fitri Ariyani, 2006 : 48).

2. Tanah ulayat;
3. Pasar desa;
4. Pasar hewan
5. Tambatan perahu;
6. Bangunan desa;
7. Pelelangan ikan;
8. Pelelangan hasil pertanian;
9. Hutan milik desa;
10. Mata air milik desa;
11. Pemandian umum dan;
12. Aset lainnya milik desa yang terdiri dari :
 - a. kekayaan Desa yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, serta Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa;
 - b. kekayaan Desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis;
 - c. kekayaan Desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan lain-lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - d. hasil kerja sama Desa; dan
 - e. kekayaan Desa yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Tanah kas desa ditinjau dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa adalah lahan garapan milik desa. Tanah kas desa tidak dapat diperjual-belikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak untuk mengelolanya. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa yang mengatur sebagai berikut:

1. Kekayaan Desa yang berupa tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum.

2. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
3. Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di Desa setempat.
4. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa.
5. Keputusan Kepala Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan setelah mendapat persetujuan BPD dan mendapat ijin tertulis dari Bupati/Walikota dan Gubernur.

Perencanaan kebutuhan kekayaan desa disusun dalam rencana kerja dan anggaran pendapatan dan belanja desa setelah memperhatikan ketersediaan barang milik desa yang ada. Kekayaan desa diperoleh melalui pembelian, sumbangan, bantuan dari pemerintah dan pemerintah daerah maupun pihak lain, dan bantuan dari pihak ketiga yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

3. Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif Otonomi Daerah

Berdasarkan Pasal 108 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, "Pengelolaan kekayaan milik desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian kekayaan milik desa".

Tata cara pengelolaan kekayaan milik desa berdasarkan Pasal 109 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 adalah :

1. Kepala Desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan kekayaan milik Desa.
2. Dalam melaksanakan kekuasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepala Desa dapat menguasai sebagian kekuasaannya kepada perangkat Desa.

Jenis-jenis pemanfaatan kekayaan desa yang bisa digunakan untuk meningkatkan pendapatan desa berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, diantaranya adalah :

a. Sewa

Menurut pasal 1548 KUH Perdata sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Jadi dalam perjanjian tersebut ada dua pihak yaitu : pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

Sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang artinya bahwa perjanjian itu sudah sah dan mengikat pada saat terjadi kata sepakat. Unsur pokok dalam perjanjian sewa menyewa ini adalah barang dan harga sewa. Menurut R. Subekti dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, ada beberapa unsur yang dapat dijadikan kriteria untuk menentukan perjanjian sewa-menyewa yaitu :

1. Harus ada persetujuan antara pihak yang menyewakan (biasanya pemilik barang) dengan pihak penyewa.
2. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang pada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.
3. Masa penyewa untuk menikmati barang itu adalah hanya untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa tertentu.

Jadi jelaslah bahwa suatu perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu barang atau benda yang dipakai selama waktu tertentu, sedangkan pihak yang lain menyanggupi akan harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian barang atau benda tersebut pada waktu yang telah ditentukan atau ditetapkan.

Sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, sewa dilakukan atas dasar :

1. Menguntungkan desa;
2. Jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun sesuai dengan jenis kekayaan desa dan dapat diperpanjang; dan
3. penetapan tarif sewa ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa setelah mendapat persetujuan BPD.

Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, sewa ini harus dilakukan dengan surat perjanjian sewa menyewa yang sekurang-kurangnya memuat :

1. pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian;
2. obyek perjanjian sewa menyewa;
3. jangka waktu;
4. hak dan kewajiban para pihak;
5. penyelesaian perselisihan;
6. keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan
7. peninjauan pelaksanaan perjanjian.

b. Pinjam Pakai

Definisi perjanjian pinjam pakai menurut Pasal 1 angka 18 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa adalah penggunaan kekayaan desa antar Pemerintah Desa dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut

berakhir harus diserahkan kembali kepada Pemerintah Desa yang bersangkutan. Perjanjian pinjam pakai ini tergolong perjanjian sepihak/unilateral karena hanya ada prestasi dari satu pihak saja karena pemakaian ini dilakukan dengan cuma-cuma.

Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa menyebutkan bahwa pemanfaatan melalui pinjam pakai hanya dilakukan oleh Pemerintah Desa dengan Pemerintah Desa kecuali dalam hal tanah dan bangunan serta dilaksanakan oleh Kepala Desa setelah mendapat persetujuan dari BPD. Jangka waktu pinjam pakai paling lama 7 (tujuh) hari dan dapat diperpanjang. Pinjam pakai dilakukan dengan surat perjanjian pinjam pakai yang isinya sama dengan surat perjanjian sewa menyewa.

c. Kerjasama Pemanfaatan

Salah satu bentuk dari pengelolaan kekayaan desa yang dalam hal ini Tanah Kas Desa adalah kerja sama pemanfaatan. Dalam Pasal 1 angka 19 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa dijelaskan mengenai definisi dari kerjasama pemanfaatan yaitu: pendayagunaan kekayaan desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan desa bukan pajak dan sumber penerimaan lainnya. Dasar untuk dilakukannya kerjasama pemanfaatan ini adalah :

1. mengoptimalkan daya guna dan hasil guna kekayaan desa
2. meningkatkan pendapatan desa

Kerjasama pemanfaatan kekayaan desa terhadap tanah dan/atau bangunan ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah.

d. Bangun Serah Guna dan Bangun Guna Serah

Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa adalah pemanfaatan kekayaan 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 bangunannya dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhir jangka waktu.

Yang dimaksud dengan Perjanjian Bangun Serah Guna (BSG) menurut Pasal 1 angka 21 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa adalah pemanfaatan kekayaan desa oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa menyebutkan bahwa pemanfaatan ini dilakukan atas dasar Pemerintah Desa memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan desa untuk kepentingan pelayanan umum serta tidak tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan Belanja Desa untuk penyediaan bangunan dan fasilitas.

Seluruh kekayaan desa yang disebutkan di atas menjadi milik desa yang dibuktikan dengan dokumen kepemilikan yang sah atas nama desa. Hasil pemanfaatan kekayaan desa merupakan penerimaan/pendapatan desa yang diwajibkan untuk menyetorkan seluruhnya pada rekening desa.

4. Pemanfaatan Hasil Kekayaan Desa

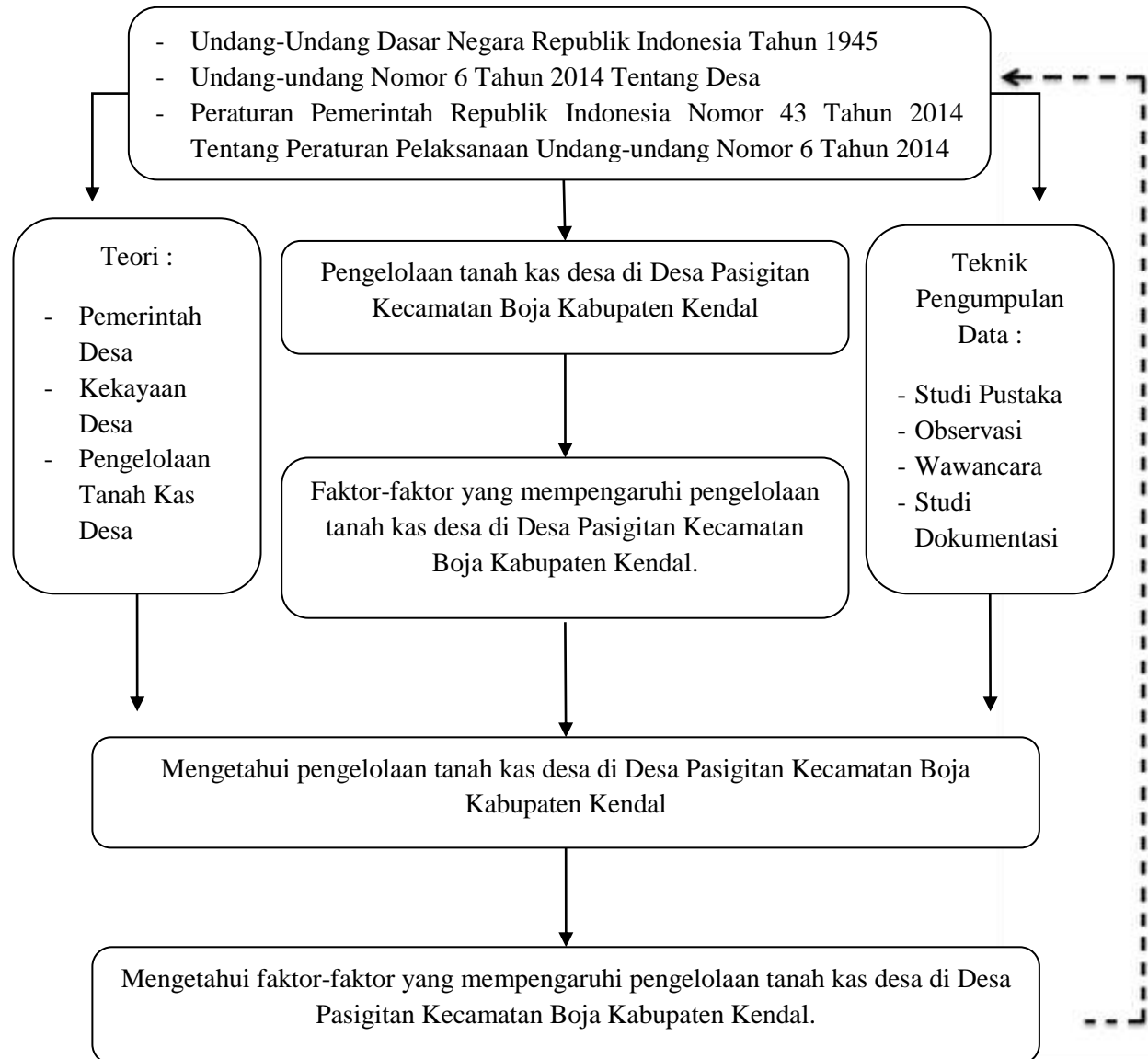
Menurut Nurcholis dalam bukunya yang berjudul *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*, Kekayaan desa dikelola oleh pemerintah desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat desa (Nurcholis, 2011:94). Hasil pemanfaatan kekayaan desa merupakan penerimaan/pendapatan desa. Penerimaan desa wajib seluruhnya disetorkan ke rekening desa. Kekayaan desa yang berupa tanah kas desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa untuk kepentingan umum dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan nilai jual objek pajak (NJOP). Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa setempat. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa tersebut ditetapkan dengan keputusan kepala desa. Keputusan kepala desa diterbitkan setelah mendapat persetujuan BPD dan mendapat izi tertulis dari bupati/walikota.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014, seluruh pendapatan desa diterima dan disalurkan melalui rekening kas desa dan

penggunaannya ditetapkan dalam APB Desa. Pengelolaan keuangan Desa meliputi: perencanaan, pelaksanaan, penatausahaan, pelaporan, dan pertanggungjawaban. Pengelolaan keuangan Desa dilaksanakan dalam masa 1 (satu) tahun anggaran terhitung mulai tanggal 1 Januari sampai dengan 31 Desember.

B. Kerangka Pemikiran

1. Bagan



Bagan 1 : Kerangka Pemikiran

2. Keterangan bagan

- a. *Input* : Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, Peraturan

Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.

- b. *Proses*: Dengan adanya dasar hukum tersebut maka akan dijadikan sebagai suatu landasan yuridis dalam penulisan skripsi ini yang berjudul *Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kabupaten Kendal (Studi Kasus di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal)*. Adapun fokus dalam penulisan skripsi ini ada 2 rumusan masalah yaitu bagaimana pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dan apa faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal?
- c. *Output*: Untuk mengetahui pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.
- d. *Outcome*: Setelah mengetahui hal-hal tersebut di atas, diketahuilah dampak pengelolaan tanah kas desa terhadap penyelenggaraan pemerintahan desa di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.
- e. *Feedback*: Dengan adanya dampak pengelolaan tanah kas desa terhadap penyelenggaraan pemerintahan desa di Desa Pasigitan, maka akan tercapailah salah satu tujuan Undang-undang Dasar Negara Republik

Indonesia Tahun 1945 dalam penggalan kata-kata pembukaannya yang berbunyi “memajukan kesejahteraan umum”. Sehingga dengan dampak itulah diharapkan semua masyarakat desa dapat hidup lebih sejahtera setelah adanya pengaturan tentang pengelolaan tanah kas desa yang diatur dalam undang-undang yang baru disahkan yaitu Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. Selain itu *feedback* dalam penelitian ini juga diharapkan menjadi upaya mencari jalan keluar apabila terjadi permasalahan yang timbul di dalam fokus yang akan diteliti.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mendasarkan pada data-data yang dinyatakan informan dan responden secara lisan atau tulisan, dan juga diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Pendekatan digunakan untuk memaknai cara Kepala Desa dan Perangkat Desa Pasigitan dalam mengelola tanah kas desa.

B. Jenis Penelitian

Dilihat dari sudut tujuan penelitian hukum, penelitian ini termasuk penelitian hukum sosiologis atau penelitian empiris. Pada penelitian hukum sosiologis atau empiris ini yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan penelitian terhadap data primer di lapangan atau terhadap masyarakat (Soerjono Soekanto, 2008 : 52)

Dengan menggunakan metode yuridis-sosiologis di dalam penelitian ini, yang mana metode yuridis tersebut melihat secara langsung ketentuan perundang-undangan yang di dalamnya mengatur pemerintah desa dalam pengelolaan tanah kas desa yaitu pada Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. Sedangkan sosiologis, melihat dari aspek-aspek kenyataan yang ada di masyarakat yaitu tentang penerapan dan pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa sebagai aset

desa yang dilaksanakan oleh Pemerintah Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal sesuai kondisi di lapangan.

C. Fokus Penelitian

Penelitian ini berfokus pada pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dan faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.

D. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Pasigitan yang merupakan salah satu desa dari 18 desa di Kecamatan Boja Kabupaten Kendal. Batas Desa Pasigitan adalah sebagai berikut,

Sebelah Utara : Desa Leban, Kecamatan Boja

Sebelah Timur : Desa Branjang, Kecamatan Ungaran Barat

Sebelah Selatan : Desa Medono, Kecamatan Boja

Sebelah Barat : Desa Puguh, Kecamatan Boja

E. Sumber Data

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan dibagi menjadi dua yaitu:

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari tempat penelitian (lokasi penelitian) dan merupakan data yang diperoleh dari sumber pertama yaitu seperti hasil wawancara dan observasi yang berupa keterangan-keterangan dari pihak-pihak yang terkait.

Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti. (Zainudin Ali, 2013:106)

Adapun data primer dalam penelitian ini adalah:

a. Informan

Dalam penelitian ini yang dijadikan informan yakni beberapa praktisi yang khususnya memiliki wewenang atau hubungan terhadap permasalahan atau kasus terkait, dalam hal ini yang mempunyai wewenang yang berkaitan dengan pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan adalah :

- 1) Sekretaris Camat Boja : Bapak Anang Widiasmoro, S.STP., M.M.
- 2) Kepala Desa Pasigitan : Bapak Naimanto
- 3) Ketua BPD Pasigitan : Bapak Bambang Irianto
- 4) Ketua Panitia Lelang Tanah Kas Desa : Bapak Rokimin

Mereka memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar penelitian ini yang dapat dijadikan sebagai pedoman dan pandangan oleh peneliti dalam membahas penelitian ini.

b. Responden, beberapa pihak yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah :

- 1) penyewa tanah kas desa : Bapak Hartoyo
- 2) tokoh masyarakat Desa Pasigitan : Bapak Yasro

Mereka berfungsi untuk memberikan keterangan atau fakta dan pendapat.

2. Data Sekunder

Data sekunder, data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi dan buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan. (Zainudin Ali, 2013:106)

Adapun data sekunder dalam penelitian ini antara lain adalah;

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian ini, diantara adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Undang-Undang Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.

- 4) Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.
- 5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa.
- 6) Peraturan Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal, Dan Transmigrasi Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Pedoman Kewenangan Berdasarkan Hak Asal Usul Dan Kewenangan Lokal Berskala Desa
- 7) Peraturan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2015 Tentang Penetapan prioritas Penggunaan Dana Desa Tahun 2015.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian skripsi ini yaitu buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian skripsi, yang mana tulisan-tulisan tersebut digunakan oleh peneliti dalam landasan teori sebagai pedoman penelitian dan dijadikan sebagai pandangan dalam membahas masalah dalam penelitian skripsi ini yakni tentang pengelolaan tanah kas desa.

F. Teknik Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua macam, yakni data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari sumbernya secara langsung, sedangkan data sekunder adalah data yang sudah

diolah sehingga peneliti tinggal menyalin data itu saja. Agar data ini dapat diperoleh, maka diperlukan teknik pengumpulan data. Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan cara observasi dan wawancara, sedangkan teknik pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara dokumentasi dan studi pustaka. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini akan dijelaskan di bawah ini.

1. Observasi

Menurut Nawawi (1998:100) observasi biasa diartikan “Pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada obyek penelitian. Tujuannya adalah untuk melihat dan mengetahui kondisi atau keadaan daerah penelitian. Observasi ini dilakukan peneliti dengan cara datang langsung ke lokasi penelitian yakni Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dan mengamati secara langsung pemanfaatan tanah kas desa di Desa Pasigitan.

2. Wawancara

Menurut Moleong (2006:186) wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara atau orang yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yaitu orang yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Wawancara dibagi menjadi dua, yaitu wawancara terstruktur dan wawancara yang tidak terstruktur yang sering disebut wawancara mendalam.

Wawancara terstruktur peneliti lakukan dengan cara membuat pedoman wawancara terlebih dahulu (terlampir), kemudian menanyakan

beberapa pertanyaan terkait pengelolaan tanah kas desa sesuai dengan pertanyaan yang tertulis di dalam pedoman wawancara. Sedangkan wawancara mendalam peneliti lakukan dengan cara percakapan secara intensif untuk mendapatkan informasi sedetail-detailnya secara mendalam. Wawancara dalam penelitian ini ditujukan kepada Sekretaris Camat Boja, Kepala Desa Pasigitan, Ketua BPD Pasigitan, Ketua Panitia Lelang Tanah Kas Desa, penyewa tanah kas desa dan tokoh masyarakat Desa Pasigitan.

3. Studi kepustakaan

Peneliti menggunakan studi kepustakaan sebagai penunjang dalam melakukan observasi. Studi pustaka tersebut antara lain adalah karya-karya ilmiah terdahulu seperti tesis, skripsi, maupun jurnal hukum yang berkaitan tentang pengelolaan tanah kas desa. Selain itu juga dengan buku-buku yang berisi teori-teori yang dapat menunjang penelitian ini, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengelolaan tanah kas desa.

4. Studi Dokumentasi

Dalam penelitian skripsi ini, peneliti menggunakan studi dokumentasi untuk mengumpulkan beberapa data-data kearsipan pemerintah Desa Pasigitan yang berupa gambaran umum dan keadaan Desa Pasigitan secara keseluruhan. Selain itu juga terdapat beberapa bentuk dokumentasi foto-foto hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti.

G. Validitas Data

Untuk mengecek keabsahan data, peneliti menggunakan Teknik Triangulasi yaitu pemeriksaan data yang memanfaatkan sesuatu yang di luar itu untuk keperluan pengecekan atau membandingkan data. Teknik triangulasi yang dipakai dalam penelitian ini adalah teknik triangulasi sumber, yaitu :

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara
2. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

Triangulasi ini selain digunakan untuk mengecek kebenaran data juga dilakukan untuk memperkaya data.

H. Analisis Data

Analisis data merupakan proses pengorganisasian dan pengurutan data dalam pola, kategori dan uraian dasar, sehingga akan ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data (Moloeng, 2002:13)

Teknik analisa data yang digunakan oleh penulis adalah model analisis interaktif yaitu suatu teknik analisa data yang melalui 4 alur komponen yaitu :

1. Pengumpulan Data

Merupakan suatu proses pengumpulan data dari lokasi penelitian, yakni di Desa Pasigitan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal. Data-data tersebut dikumpulkan untuk mendapatkan data yang akurat.

2. Reduksi Data

Kegiatan ini merupakan proses seleksi, pemfokusan, dan penyederhanaan data yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Data tersebut dituangkan dalam uraian dan laporan yang jelas dan terperinci selanjutnya laporan itu direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting kemudian dicari tema dan polanya.

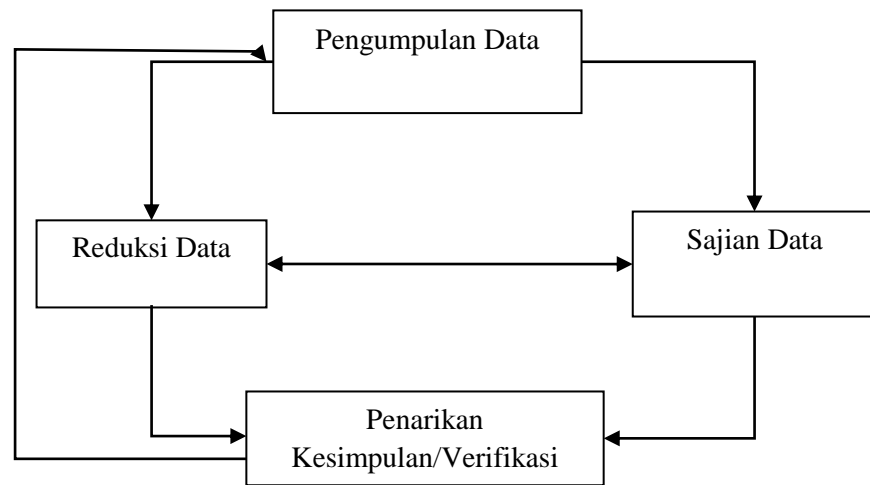
3. Penyajian Data

Penyajian data bertujuan untuk mempermudah peneliti dalam melihat gambaran keseluruhan atau bagian-bagian tertentu dalam penelitian. Penyajian dibatasi sebagai kumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan keputusan.

4. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dilakukan setelah verifikasi secara terus menerus sepanjang proses penelitian berlangsung, yaitu sejak awal memasuki lokasi penelitian dan selama proses pengumpulan data.

Untuk lebih memudahkan mempelajari konsep analisa interaksi penelitian ini dibuat bagan sebagai berikut :



Bagan 2 : Konsep Analisa Interaksi Penelitian

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan, dapat ditarik kesimpulan mengenai jawaban dari permasalahan yang peneliti kaji sebagai berikut :

1. Pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan lelang tanah kas desa, pelaksanaan lelang, pemanfaatan tanah kas desa, pelaporan hasil keuangan, dan pengawasan dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan.
2. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan, yaitu :
 - a. Faktor intern yang 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.
 - b. Faktor ekstern yang 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 Pelaksananya yang belum maksimal.

B. Saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan di atas, berikut ini dikemukakan beberapa saran yang ingin peneliti sampaikan terkait dengan permasalahan yang peneliti kaji. Adapun saran-saran tersebut adalah sebagai berikut :

1. Pemerintah Desa Pasigitan dan masyarakat hendaknya sama-sama mematuhi peraturan dalam pengelolaan tanah kas desa demi terciptanya kesadaran dan tertib administrasi pemerintahan.
2. Untuk mengatasi faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan, saran yang diajukan adalah :
 - a. Pemerintah Desa Pasigitan dan masyarakat hendaknya sama-sama terbuka dalam menyepakati harga sewa tanah kas desa agar hasil dari penyewaan tanah kas desa dapat meningkatkan pendapatan desa serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa.
 - b. BPD dan masyarakat Desa Pasigitan serta Pemerintah Kabupaten Kendal dan Kecamatan Boja hendaknya sering melakukan pengawasan secara langsung kepada Pemerintah Desa Pasigitan agar tanah kas desa dapat dikelola sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

- Adisasmita, Rahardjo. 2013. *Pembangunan Perdesaan: Pendekatan Partisipatif, Tipologi, Strategi, Konsep Desa Pertumbuhan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Bachtiar, Effendi. 1982. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.
- Harsono, Budi. 2005. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Intan Sejati Klaten.
- Hendratno. 2009. *Otonomi Daerah Di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Moleong, Lexy J. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosda Karya.
- Nurcholis, Hanif. 2005. *Teori dan Praktik Pemerintahan dan Otonomi Daerah*. Jakarta: PT. Grasindo.
- Nurcholis, Hanif. 2011. *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintah Desa*. Jakarta: PT. Gelora Aksara Pratama.
- R. Subekti. 1978. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermati
- Rozaki, Abdur, dkk. 2005. *Prakarsa Desa dan Otonomi Desa*. Yogyakarta: IRE PRESS.

Solekhan, Moch. 2012. *Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*. Malang: Setara Press.

Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif R&D*. Bandung: PT. Alfabeta.

Suhartono. 2000. *Politik Lokal Parlemen Desa*. Yogyakarta: Laper Pustaka Utama.

Supriadi .2009. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Widjaja. 2003. *Otonomi Desa merupakan Otonomi yang Asli, Bulat dan Utuh*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

B. Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

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

Peraturan Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal, Dan Transmigrasi
Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Pedoman Kewenangan Berdasarkan Hak
Asal Usul Dan Kewenangan Lokal Berskala Desa

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

C. Website :

http://www.perpustakaan-stpn.ac.id/opac/?p=show_detail&id=6097 diakses pada
hari Selasa 13 Januari 2015 pukul 11.00 WIB

[http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl1420/pengaturan-soal-tanah-
bengkok](http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl1420/pengaturan-soal-tanah-bengkok) diakses pada hari Selasa 13 Januari 2015 pukul 11.00 WIB

<http://irmadevita.com/2012/pengolaan-dan-pemanfaatan-tanah-bengkok/> diakses
pada hari Selasa 13 Januari 2015 pukul 11.00 WIB

LAMPIRAN



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

FAKULTAS HUKUM

Gedung K1 Kampus Sekaran Gunungpati, Semarang 50229
Telp/Fax. (024) 8507891-70709205
Email : fh@unnes.ac.id, Website : www.fh.unnes.ac.id, twitter:
@fh_unnes



Certificate ID11/01904
Certificate ID11/01904.01

SURAT IZIN PENELITIAN

No. Dokumen FM-05-AKD-24	No. Revisi 01	Hal 1 dari 1	Tanggal Terbit 1 Setember 2012
-----------------------------	------------------	-----------------	-----------------------------------

No : 737 / UN37.1.8 / LT / 2015
Hal : Ijin Penelitian

13 Februari 2015

Yth. Kepala Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal

Dengan hormat,

Bersama ini, kami mohon ijin pelaksanaan penelitian untuk penyusunan skripsi/Tugas Akhir oleh mahasiswa sebagai berikut:

- Nama : **BISYRI HAKIM**
- NIM : 8111411299
- Prodi : Ilmu Hukum
- Judul : Model Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kabupaten Kendal

Atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.



Dekan,

Drs. Sartono Sahlan, M.H.

NIP. 195308251982031003

Tembusan :
Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Unnes

Surat Keterangan

Berdasarkan Surat Izin Penelitian dari Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang (UNNES) nomor 737/UN37.1.8/LT/2015, Kepala Desa Pasigitan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal, menerangkan bahwa :

Nama : Bisyri Hakim
NIM : 8111411299
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Alamat : Pondok Pesantren Al Asror, Kel. Patemon, Kec. Gunungpati, Semarang

Mahasiswa tersebut telah melaksanakan Penelitian di Desa Pasigitan, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal pada tanggal 13 Februari 2015 sampai 1 Juli 2015 guna melengkapi data dalam penyusunan Skripsi dengan judul **“Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kabupaten Kendal (Studi Kasus di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal)”** sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan tingkat Sarjana (S1) Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang (UNNES).

Demikian surat ini dibuat untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Desa Pasigitan, 1 Juli 2015

Kepala Desa Pasigitan



Anang Klidiarso, S.P., M.M.
NIP. 1979 1109 1998 10 1 002

FOTO PENELITIAN



Gambar 1 Wawancara dengan Perangkat Desa Pasigitan



Gambar 2 Wawancara dengan Perangkat Desa Pasigitan

FOTO PENELITIAN



Gambar 3 Kantor Desa Pasigitan



Gambar 4 Pengelolaan Tanah Kas Desa Pasigitan