



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 21 Desember 2023, Revised: 24 Desember 2023, Publish: 25 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Pandangan Yuridis Terkait Sistem Pengolahan Tanah Kas Desa

Mohammad Sigit Gunawan¹, Siska Karina²

¹Universitas Swadaya Gunung Jati, Cirebon, Indonesia

Email: gunawansigit037@gmail.com,

²Universitas Swadaya Gunung Jati, Cirebon, Indonesia

Email: okekarina763@gmail.com

Corresponding Author: gunawansigit037@gmail.com¹

Abstract: *This research explores the juridical perspectives related to the village treasury land management system. The primary focus of this study is the analysis of legal aspects associated with the administration of village treasury land, including ownership, utilization, and regulations governing the system. Through a juridical approach, this research delves into the existing regulations, relevant policies, and legal viewpoints influencing the village treasury land management system. By understanding these juridical perspectives, it is anticipated that this study will contribute to the improvement and development of the village treasury land management system in accordance with applicable legal provisions.*

Keyword: *Juridical Perspectives, Land Ownership, Land Management Regulations.*

Abstrak: Penelitian ini membahas pandangan yuridis terkait sistem pengolahan tanah kas desa. Fokus utama penelitian ini adalah analisis aspek hukum yang terkait dengan pengelolaan tanah kas desa, mencakup aspek kepemilikan, penggunaan, dan regulasi yang mengatur sistem tersebut. Melalui pendekatan yuridis, penelitian ini mengeksplorasi peraturan-peraturan yang berlaku, kebijakan-kebijakan terkait, dan pandangan hukum yang mempengaruhi sistem pengolahan tanah kas desa. Dengan memahami pandangan yuridis ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi pada perbaikan dan pengembangan sistem pengelolaan tanah kas desa yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Kata Kunci: Pandangan Yuridis, Kepemilikan Tanah, Regulasi Pengelolaan Tanah

PENDAHULUAN

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.

Pemerintah desa dalam penyelenggaraan pemerintahan, pelaksanaan pembangunan dan pemberian pelayanan kepada masyarakat memerlukan sumber dana yang pasti dan memadai. Salah satu sumber dana tersebut berasal dari tanah kas desa. Tanah kas desa (TKD) adalah suatu tanah yang dimiliki oleh pemerintah desa dan dikelola untuk kegiatan usaha desa sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan (Julius, 2004). Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 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 ketentuanketentuan Peraturan Pemerintah.

Dapat diartikan bahwa dalam hal ini sebagai 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.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menentukan bahwa Penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

Berdasarkan latar belakang diatas maka 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. Atas hal tersebut penulis ingin mengetahui pandangan hukum terkait Sistem Pengolahan Tanah Kas Desa”.

Rumusan masalah yang pertama adalah mengenai perlindungan yuridis terhadap Sistem Pengolahan Tanah Kas Desa. Dalam konteks ini, perhatian tertuju pada bagaimana regulasi hukum memberikan perlindungan terhadap sistem pengolahan tanah kas di lingkungan desa. Pertanyaan kedua berkaitan dengan upaya penegakan hukum terhadap mekanisme penyelenggaraan tanah kas desa selama masa sewa yang melebihi masa penggarapan. Dalam hal ini, fokusnya adalah pada langkah-langkah hukum yang dapat diambil untuk menegakkan aturan terkait batas waktu sewa tanah kas desa yang telah ditetapkan, guna menjaga keseimbangan dalam pengelolaan tanah tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji perlindungan yuridis terhadap Sistem Pengolahan Tanah Kas Desa, dengan fokus utama pada pemahaman terhadap regulasi hukum yang ada. Tujuan kedua penelitian ini adalah untuk memahami upaya penegakan hukum yang dilakukan terhadap mekanisme penyelenggaraan dalam masa sewa tanah kas desa yang melampaui batas masa penggarapan yang telah ditetapkan. Melalui dua tujuan ini, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi dalam pemahaman dan pengembangan kebijakan terkait perlindungan hukum serta penegakan aturan dalam konteks pengelolaan tanah kas desa

METODE

Rancangan Penelitian

Penelitian ini akan mengadopsi pendekatan kualitatif dengan desain penelitian deskriptif. Fokus utama penelitian adalah untuk memahami pandangan yuridis terkait sistem pengolahan tanah kas desa.

Lokasi Penelitian

Beberapa desa akan dipilih sebagai lokasi penelitian, memperhitungkan variasi dalam implementasi sistem pengolahan tanah kas desa. Pertimbangan seperti geografi, ekonomi, dan sosial akan menjadi faktor utama dalam pemilihan desa.

Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara Mendalam

Wawancara mendalam akan dilakukan dengan partisipan utama untuk mendapatkan pemahaman mendalam tentang pandangan yuridis mereka.

b. Analisis Dokumen:

Data hukum terkait, seperti undang-undang, peraturan daerah, dan kebijakan pemerintah, akan dianalisis untuk mendukung pandangan yuridis.

Observasi

Observasi langsung akan dilakukan di desa terpilih untuk memahami praktik-praktik aktual terkait pengolahan tanah kas desa dan mengidentifikasi aspek-aspek yang mungkin tidak terungkap dalam wawancara atau analisis dokumen.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Yuridis Terhadap Sistem Pengolahan Tanah Kas Desa

Tanah khususnya bagi masyarakat Indonesia mempunyai kedudukan sentral, baik sebagai sumber daya produksi maupun sebagai tempat permukiman, oleh karena itu masalah tanah selalu mendapat perhatian dan penanganan yang khusus. Hubungan manusia dengan tanah tidak dapat dilepaskan begitu saja, mulai lahir sampai mati pun manusia selalu berhubungan dengan tanah. Tanah merupakan kebutuhan vital manusia, ada pepatah jawa yang berbunyi “*sedumuk bathuk sanyari bumi*” yang artinya walaupun hanya sejengkal tanah dipertahankan sampai mati (Mudjiono, 1997). Berbagai ragam budaya masyarakat Indonesia, termasuk adat istiadat di bidang pertanahan, turut membentuk kultur hukum yang merupakan suasana pikiran sosial dan kekuatan sosial, yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari atau disalahgunakan. Komponen ini terdiri dari nilai-nilai dan sikap warga masyarakat yang merupakan pengikat sistem hukum, serta menentukan sistem hukum itu di tengah-tengah kultur bangsa sebagai keseluruhan (Wahid, 2008).

Kebutuhan akan tanah sangat tinggi bahkan menduduki porsi teratas, sebagaimana yang disampaikan oleh Soedjarwo Soeromihardjo bahwa tanah merupakan salah satu sumber daya alami penghasil barang dan jasa, merupakan kebutuhan yang hakiki dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban sesuatu bangsa. Peradaban itu akan berlangsung kebesarannya selama bangsa itu menggunakan tanahnya secara bijaksana (Hutagalung & Gunawan, 2008).

Kewenangan negara dalam bidang pertanahan yang tertera dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Tegasnya, hak menguasai negara atas tanah adalah pelimpahan kewenangan publik dari hak bangsa. Konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata (Sitorus & Nomadyawati, 1994).

Menurut pendapat Maria S.W. Sumardjono, bahwa hak ulayat menunjukkan hubungan hukum antara masyarakat hukum (subjek hak) dan tanah/wilayah tertentu (objek hak). Hak ulayat tersebut berisi wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah (untuk permukiman, bercocok tanam, dan lain-lain), persediaan (pembuatan permukiman/persawahan baru dan lain-lain), dan pemeliharaan tanah;
2. Mengatur dan menentukan hubungan hukum antara orang dengan tanah (memberikan hak tertentu pada subjek tertentu);
3. Mengatur dan menetapkan hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang berkenaan dengan tanah (jual beli, warisan, dan lain-lain).

Isi wewenang hak ulayat tersebut menyatakan bahwa hubungan antara masyarakat hukum adat dan tanah/wilayahnya adalah hubungan menguasai, bukan hubungan milik sebagaimana halnya dalam konsep hubungan antara negara dan tanah menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 (Sumardjono, 2006). Tujuan diadakannya tanah kas desa merupakan pemberian hak untuk menggunakan tanah yang dikuasai desa untuk dinikmati hasilnya, yang selanjutnya hasilnya dimanfaatkan sepenuhnya untuk penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan desa. Selain tanah kas desa ada jenis tanah lain yang termasuk dalam bagian tanah kas desa dan peruntukannya dikhususkan untuk penghidupan dan kesejahteraan kepala desa dan perangkatnya selama mereka menjabat yang disebut dengan tanah ganjaran atau tanah bengkok. Elemen-elemen tanah bengkok adalah sebagai berikut (Hartanto, 2016):

- a. Tanah bengkok merupakan bagian dari tanah ulayat;

- b. Tanah bengkok diberikan kepada warga desa yang sedang menjabat sebagai kepala desa atau pamong desa;
- c. Pemberian tanah tersebut hanya sementara waktu, yaitu selama yang bersangkutan menjabat sebagai kepala desa atau pamong desa; dan
- d. Maksud pemberian tanah tersebut sebagai upah atau ganjaran untuk menghidupi diri dan keluarga kepala desa atau pamong desa.

Dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2017 tentang Penataan Desa dalam salah satu pasalnya, yaitu Pasal 78 menyatakan bahwa:

1. Ketentuan lebih lanjut mengenai aset desa dari desa hasil pemekaran/ penggabungan bagian desa atau penggabungan beberapa bagian desa diatur dengan peraturan bupati/wali kota.
2. Aset desa dari desa hasil penghapusan atau perubahan status menjadi kelurahan ditetapkan menjadi barang inventaris dan kekayaan milik pemerintah daerah kabupaten/kota.
3. Aset pemerintah daerah kabupaten/kota yang dikelola oleh kelurahan yang berubah status menjadi desa, ditetapkan menjadi barang inventaris dan aset desa.
4. Serah terima aset desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dalam bentuk penandatanganan berita acara serah terima

Dalam Pasal 78 tersebut memberikan suatu kewenangan bagi pemerintah daerah untuk melakukan pengurusan semata, tidak mempunyai kewenangan untuk memberikan atau mengalihkan ke pihak lain (Winarsi, 2005). Menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, dalam Pasal 72 ayat (1) huruf a disebutkan bahwa:

“Pendapatan asli desa, terdiri dari atas hasil usaha, hasil aset, swadaya dan partisipasi, gotong royong, dan lain-lain pendapatan asli desa; kekayaan desa yang dimaksudkan di atas, terdiri dari:”

Pasal 2 (1) Jenis aset desa terdiri atas:

- a. Kekayaan asli desa;
- b. Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APB Desa;
- c. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis;
- d. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan undang-undang;
- e. Hasil kerja sama desa; dan f. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.

(2) Kekayaan asli desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:

- a. Tanah Kas Desa;
- b. Pasar Desa;
- c. Pasar Hewan;
- d. Tambatan Perahu;
- e. Bangunan Desa;
- f. Pelelangan Ikan Yang Dikelola Oleh Desa;
- g. Pelelangan Hasil Pertanian;
- h. Hutan Milik Desa;
- i. Mata Air Milik Desa;
- j. Pemandian Umum; Dan
- k. Lain-Lain Kekayaan Asli Desa;

Dalam Pasal 6 Permendagri No. 1 Tahun 2016 yang mengatur tentang Pengelolaan Aset Desa, yang menyebutkan bahwa:

1. Aset desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama pemerintah desa.
2. Aset desa berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib.
3. Aset desa dapat diasuransikan sesuai kemampuan keuangan desa dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

4. Aset desa dilarang untuk diserahkan kepada pihak lain sebagai pembayaran atas tagihan kepada pemerintah desa.
5. Aset desa dilarang digadaikan atau dijadikan jaminan untuk mendapatkan pinjaman.

Dari keempat tertib pertanahan tersebut diatas, salah satu sasaran yang cukup penting yaitu menyangkut Tertib Adimistrasi Pertanahan. Terdapat beberapa indikator untuk melihat tingkat keberhasilan dari kantor pertanahan dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan, antara lain:

1. Diketahuinya siapa yang memiliki/menguasai sesuatu bidang tanah dan jenis penggunaan tanahnya;
2. Bagaimana hubungan hukum antara bidang tanah dengan yang menguasai bidang tanah;
3. Berapa luas suatu bidang tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum;
4. Di mana letak tanah tersebut yang dapat dipetakan berdasarkan suatu sistem proyeksi peta yang dipilih, sehingga dapat dihindari tumpang tindih sertifikat;
5. Informasi yang disebutkan pada angka 1, 2, 3 dan 4 tersebut dikelola dalam sistem informasi pertanahan yang memadai;
6. Penyimpanan dokumen yang tertib, teratur, dan terjamin keamanannya; dan
7. Terdapat prosedur tetap yang sederhana, cepat namun akurasinya terjamin (Sutedi, 2006).

Menurut pendapat Andrian Sutedi, bahwa pada dasarnya tujuan pendaftaran tanah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dalam mencapai tujuan tersebut sasaran pemerintah dalam mengelola pertanahan adalah catur tertib pertanahan yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup (Isnaini & Adnan, 2018).

Asas yang dianut dalam PP No. 24 Tahun 1997 jo. PP No. 18 Tahun 2021, sebagaimana diatur dalam Pasal 2, yaitu:

1. Asas sederhana, maksudnya dalam pendaftaran tanah dimaksud agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah. Adapun asas aman, yaitu dalam pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;
2. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan; dan
3. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Dua yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu, perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah, diberlakukan pada asas terbuka atau publisitas.

Pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan, pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yaitu pendaftaran hak yang sebelumnya belum pernah dilakukan pembukuan atau pendataan di kantor pertanahan dan pendaftaran hak karena terjadinya peralihan kepemilikan atau terjadinya pembebanan hak (agunan utang). Penyelenggaraan pendaftaran tanah pada saat ini melalui 2 (dua) pendekatan, Pertama, melalui pendekatan sistematis. Kedua, melalui pendekatan sporadik, sebagian besar penyelenggaraan pendaftaran tanah sekarang ini melalui sporadik yang berdasarkan permohonan masyarakat, hal ini disebabkan kemampuan pemerintah untuk menyelenggarakan pendekatan sistematis terbatas (Adrian Sutedi, 2023).

Bentuk pemanfaatan aset desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa:

- a. Sewa;
- b. Pinjam pakai;
- c. Kerjasama pemanfaatan; dan
- d. Bangun guna serah atau bangun serah guna.

Berdasarkan pasal tersebut, bentuk pemanfaatan tanah kas desa berupa:

1. Sewa adalah pemanfaatan aset Desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima uang imbalan tunai.
2. Pinjam pakai adalah pemanfaatan aset Desa antara Pemerintah Desa lain serta Lembaga Kemasyarakatan Desa di Desa setempat dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan.
3. Kerjasama pemanfaatan adalah pemanfaatan aset Desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka meningkatkan pendapatan Desa.
4. Bangun guna serah adalah pemanfaatan Barang Milik Desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu..
5. Bangun serah guna adalah pemanfaatan Barang Milik Desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan kepada Pemerintah Desa untuk didayagunakan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

Penggunaan tanah kas desa dilakukan dengan cara digarap sendiri baik untuk pertanian maupun non pertanian. Penggunaan tanah kas desa yang digarap sendiri untuk pertanian tidak perlu mendapatkan izin dari Kasultanan atau Kadipaten. Disewakan artinya kegiatan pemanfaatan Tanah kas Desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima uang tunai.

Bangun guna serah artinya pemanfaatan kekayaan desa berupa Tanah Kas Desa oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Bangun serah guna artinya kegiatan pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan kepada Pemerintah Desa untuk didayagunakan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati. Kerjasama penggunaan artinya kegiatan penggunaan tanah kas desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan Pemerintah Desa bukan pajak dan sumber pembiayaan lainnya. Penggunaan Tanah Kas Desa dilakukan dengan cara digarap sendiri yang terdiri dari pertanian dan non pertanian, sewa, bangun guna serah atau bangun serah guna, dan kerjasama penggunaan.

Upaya Penegakan Hukum Terhadap Mekanisme Penyelenggaraan Dalam Masa Sewa Tanah Kas Desa Yang Melebihi Masa Penggarapan

Hak Menguasai Negara tidak berisi kewenangan memiliki atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, melainkan kewenangan mengatur yang bersifat publik. Hak Menguasai Negara mempunyai kekhasan tersendiri oleh karena sangat berbeda dengan kewenangan negara dalam konsepsi *Dominium* maupun kewenangan negara dalam konsepsi *imperium* (Santoso & SH, 2017).

Baik dusun maupun desa pada zaman silam mempunyai wilayah sendiri-sendiri dan dengan batas-batas sendiri-sendiri pula. Wilayah-wilayah tanah masyarakat hukum adat (tanah ulayat) itu harus diartikan tidak termasuk tanah pribadi dan tanah negara. Tanah ulayat itu

mengandung pengertian sebagai tanah milik bersama seolah-olah *algemeene bezit* dan tidak boleh dimiliki secara pribadi walaupun terkandung pengertian tanah tersebut seolah-olah “Tanah Tidak Bertuan”. Tanah ulayat ada yang berstatus kuat dan ada pula yang berstatus lemah dalam hal kepemilikannya. Masuknya hukum kolonial ke Tanah Air, juga telah membawa akibat pada perubahan pemilikan atas tanah, antara lain dengan adanya ketentuan UU misalnya tentang hutan lindung, tidak dapat lagi disebut sebagai tanah ulayat. Setelah Indonesia merdeka dan dengan keluarnya UUPA (UU No. 5 Tahun 1960), maka tanah ulayat itu dapat diartikan sebagai bidang tanah minus tanah negara, walaupun kenyataannya sering tumpang tindih dengan tanah Negara (Harahap, 2007).

Berbicara tentang tanah negara, ada dua pengertian tanah negara, yaitu:

1. Tanah negara bebas yaitu tanah negara yang belum dihinggapai oleh sesuatu hakpun di atasnya; dan
2. Tanah negara tidak bebas atau tanah negara dikuasai yaitu tanah negara yang sudah dikuasai oleh pemerintah, baik pemerintah pusat, pemerintah daerah (kabupaten/kota) maupun pemerintah desa.

Ruang lingkup bumi menurut UUPA meliputi permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah (Wardhani, 2018).

Sri Hajati menyatakan bahwa Hak Menguasai Negara meliputi seluruh bumi, air dan ruang angkasa di wilayah negara RI baik yang (Hajati, 2003):

- a. Di atasnya sudah ada hak orang perorangan/keluarga apa pun nama hak itu;
- b. Di atasnya masih ada hak ulayat dan hak semacam itu, apa pun nama hak tersebut; dan
- c. Di atasnya tidak ada hak-hak tersebut sub a dan sub b dan/ atau sudah tidak ada pemegang hak-hak tersebut (misalnya, bekas tanah swapraja, tanah bekas hak-hak barat, tanah tidak bertuan, hutan negara, dan lain-lain).

Tanah Kas Desa berasal dari tanah komunal atau tanah ulayat masyarakat hukum adat. Menurut bentuknya tanah ulayat dapat dibedakan menjadi tanah bengkok dan tanah kas desa (tanah bondo desa). Induk dari tanah kas desa adalah tanah hak ulayat. Dilihat secara historis dan yuridis asal-usul tanah kas desa berbeda-beda. Asal usulnya tanah kas desa itu dapat dibedakan menjadi:

1. Tanah kas desa yang oleh desa dibeli dengan uang kas desa yang kemudian tanah tersebut sebagian diperuntukkan kesejahteraan masyarakat desa; dan
2. Tanah kas desa yang bukan dari pembelian, tetapi berasal dari tanah ulayat;

Peruntukan tanah kas desa selain digunakan untuk mencukupi kebutuhan desa juga digunakan untuk kesejahteraan kepala desa beserta perangkatnya yang juga disebut dengan tanah bengkok, karena mereka tidak mendapatkan gaji. Ada beberapa unsur yang melekat pada tanah bengkok, yaitu:

- a. Tanah bengkok merupakan bagian dari tanah hak ulayat;
- b. Tanah bengkok diberikan kepada warga desa yang sedang menjabat sebagai kepala desa dan perangkat desa;
- c. Pemberian tanah tersebut hanya sementara waktu, yaitu selama yang bersangkutan menjabat sebagai kepala desa atau perangkat desa; dan
- d. Maksud pemberian tanah tersebut sebagai upah atau ganjaran untuk menghidupi diri dan keluarga kepala desa atau pamong desa.

Tanah bengkok yang dimaksud di atas dalam Hukum Adat juga dikenal dengan istilah tanah jabatan, yaitu untuk menjamin penghasilan para pejabat desa, setiap pejabat desa memiliki hak atas tanah jabatan. Hak tersebut adalah mengerjakan dan menyewakan. Jadi kalau mereka diberhentikan dari jabatannya, tanah jabatan tersebut harus dikembalikan kepada Hak Purba Desa. Hak Purba adalah Hak Pertuanan, Hak Ulayat (Sudiyat, 1978).

Berdasarkan penjelasan umum alinea kedua Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa menyebutkan, bahwa:

Desa atau yang disebut dengan nama lain selanjutnya disebut dengan desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Selanjutnya Undang-Undang No. 8 Tahun 2005 tentang perubahan Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah mengakui adanya otonomi yang dimiliki oleh Desa dan kepada desa dapat diberikan penugasan ataupun pendelegasian dari pemerintah ataupun pemerintah daerah untuk melaksanakan urusan pemerintah tertentu. Adapun terhadap desa di luar desa genealogis yaitu desa yang bersifat administratif seperti desa yang dibentuk karena pemekaran desa atau karena transmigrasi ataupun karena alasan lain yang warganya pluralistik, majemuk ataupun heterogen, maka otonomi desa yang merupakan hak, wewenang dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat berdasarkan hak asal-usul dan nilai-nilai sosial budaya yang ada pada masyarakat setempat diberikan kesempatan untuk tumbuh dan berkembang mengikuti perkembangan desa itu sendiri. Dengan demikian, urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan desa mencakup urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan kabupaten/kota yang diserahkan pengaturannya kepada desa, tugas pembantuan dari pemerintah dan pemerintah daerah, urusan pemerintahan lainnya yang oleh peraturan perundang-undangan yang diserahkan kepada desa.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 72 Tahun 2005 tentang Desa dalam Pasal 68 ayat (1) huruf a disebutkan bahwa:

“Pendapatan asli desa, terdiri dari usaha desa, hasil kekayaan desa, hasil swadaya dan partisipasi, hasil gotong royong, dan lain-lain pendapatan asli desa yang sah”.

Kekayaan Desa yang dimaksudkan di atas, terdiri dari:

- a. Tanah kas desa;
- b. Pasar desa;
- c. Pasar hewan;
- d. Tambatan perahu;
- e. Bangunan desa;
- f. Pelelangan ikan yang dikelola oleh desa; dan
- g. Lain-lain kekayaan milik desa;

Pasal 4 Pasal 15 Permendagri No. 4 Tahun 2007 yang mengatur tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa menyebutkan bahwa:

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 dengan 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; dan
5. Keputusan kepala desa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan setelah mendapat izin tertulis dari bupati/walikota dan gubernur.

Selanjutnya berkaitan dengan peraturan dana desa Kabupaten Cirebon diatur dalam pasal 17 ayat 2 huruf (d) yang berbunyi:

“Pengembangan usaha badan usaha milik Desa dan/atau badan usaha milik Desa bersama yang difokuskan kepada pembentukan dan pengembangan produk unggulan Desa dan/atau produk unggulan kawasan perdesaan, antara lain:

1. Pengelolaan hutan Desa;
2. Pengelolaan hutan adat;
3. Pengelolaan air minum;
4. Pengelolaan pariwisata Desa;
5. Pengolahan ikan (pengasapan, penggaraman, dan perebusan);
6. Pengelolaan wisata hutan mangrove (tracking, jelajah mangrove dan wisata edukasi);
7. Pelatihan sentra pembenihan mangrove dan vegetasi pantai;
8. Pelatihan pembenihan ikan;
9. Pelatihan usaha pemasaran dan distribusi produk perikanan; dan
10. Pengelolaan sampah.

Sejalan dengan hal tersebut maka berdasarkan ketentuan Pasal 26 berkaitan dengan tahapan Perencanaan pembangunan dan desa disebutkan:

1. Tahapan perencanaan penggunaan DD dilakukan berdasarkan Keterbukaan informasi pembangunan Desa.
2. Desa menginformasikan secara terbuka kepada masyarakat Desa hal- hal sebagai berikut:
 - a. Data Desa serta peta potensi dan sumber daya pembangunan Desa;
 - b. Dokumen rpjmdesa;
 - c. Program/proyek masuk Desa;
 - d. Besaran anggaran Desa dan sumber pembiayaan pembangunan Desa; dan
 - e. Kebijakan Prioritas Penggunaan DD untuk pemulihan ekonomi nasional, program prioritas nasional, dan mitigasi dan penanganan bencana alam dan nonalam yang mendukung sdgs Desa.
3. Musyawarah dusun/kelompok
 - a. Warga Desa mendiskusikan rencana Prioritas Penggunaan DD berdasarkan data dan informasi yang diberikan oleh Desa melalui berbagai forum diskusi.
 - b. Tim penyusunan rpjmdesa atau tim penyusunan RKP Desa menyelenggarakan musyawarah dusun/kelompok untuk mendiskusikan rencana Prioritas Penggunaan DD.
 - c. Masyarakat Desa merumuskan usulan program dan kegiatan yang diprioritaskan untuk didanai dengan DD; dan
 - d. Hasil Musyawarah dusun/kelompok menjadi usulan warga dalam Musyawarah Desa.
4. Musyawarah Desa Penetapan Prioritas Penggunaan DD yang dibahas dan disepakati dalam Musyawarah Desa.
5. Masyarakat Desa wajib mengawal usulan Prioritas Penggunaan DD agar dibahas dan disepakati dalam Musyawarah Desa.
6. Berita acara Musyawarah Desa menjadi pedoman dalam penyusunan dokumen rpjmdesa, RKP Desa, dan APB Desa.

Sebagaimana dipertegas dalam ketentuan peralihan Pasal 12 Perda No. 10 Tahun 2006, bahwa “Sumber Pendapatan Desa berupa Tanah Kas Desa yang selama ini merupakan sumber penghasilan bagi Kepala Desa dan Perangkat Desa ditetapkan menjadi Sumber Pendapatan Desa yang pengurusannya ditetapkan melalui APBDesa”.

Pendapatan desa tersebut diperuntukkan untuk pemerintahan desa dan pembangunan desa yaitu berupa perbaikan fasilitas desa, pengaspalan, pemakaman dan lain-lain. Sebelum diuraikan ciri-ciri tanah kas desa, desa dapat diidentikkan menjadi tiga ciri: Pertama, desa merupakan persekutuan sosial, bukan sebatas tempat bagi sekumpulan orang yang ingin berkumpul atau malah satuan administrasi pemerintahan. Kedua, desa adalah persekutuan hukum yang berkemampuan untuk mengurus dan mengatur rumah tangganya sendiri. Ketiga,

desa adalah daerah yang memiliki otonomi asli yang lahir bukan karena diberikan (hak berian), melainkan karena dibawa (hak bawaan). Sebagai suatu unit pemerintahan yang memiliki otonomi asli, hak dan kewenangan desa bukan berasal dari pemberian unit pemerintahan yang lebih tinggi. Hak dan wewenang tersebut lahir dari proses politik, sosial dan budaya antarpenghuni unit wilayah tersebut maupun hasil interaksinya dengan unit pemerintahan lainnya.

Otonomi desa merupakan otonomi yang asli dan bulat memiliki makna bahwa kewenangan pemerintah desa dalam menyatukan dan mengurus kepentingan masyarakat didasarkan pada hak asal-usul dan nilai-nilai sosial budaya yang ada pada masyarakat setempat, namun harus diselenggarakan dalam prospektif administrasi modern (Widjaja, 2003). Perlindungan hukum yang terdiri dari dua kosa kata tersebut tidaklah selalu mempunyai pemaknaan yang sama, tergantung kalimat berikutnya yang mengikuti kata-kata perlindungan hukum.

Dapat dibedakan menjadi dua hal berkaitan dengan perlindungan hukum, pertama: bilamana sasaran perlindungan hukum lebih pada subjek atau orang, maka mempunyai pengertian bahwa harus menempatkan perlindungan hukum tersebut pada hak-hak seseorang yang harus dipenuhi oleh pihak atau orang lain. Kedua: bilamana perlindungan hukum sarannya pada objek atau benda, maka lebih pada bagaimana objek tersebut menjadi aman, tidak ada pihak yang mengusik atau mengganggu dan bermanfaat sesuai dengan fungsi objek atau benda tersebut. Dalam konsep perlindungan hukum yang dimaksudkan dalam disertasi ini lebih menekankan pada perlindungan hukum atas objek atau benda, yaitu Tanah Kas Desa.

Dalam konteks perlindungan hukum, hukum tidak hanya semata-mata menjaga ketertiban dan kepastian hukum saja, melainkan menentukan arah, membentuk dan berusaha mewujudkan masyarakat yang hendak dicapai sesuai dengan tujuan bernegara, yakni masyarakat yang sejahtera (Ridwan & Achmad Sodik, 2023). Ada beberapa fungsi hukum menurut Sjachran Basah, yaitu (Basah, 1992):

1. Direktif, sebagai pengarah dalam membangun untuk membentuk masyarakat yang hendak dicapai sesuai dengan tujuan kehidupan bernegara;
2. Integratif, sebagai pemelihara (termasuk ke dalamnya hasil-hasil pembangunan) dan menjaga keselarasan, keserasian, dan keseimbangan dalam kehidupan bernegara dan bermasyarakat;
3. Prespektif, sebagai penyempurnaan, baik terhadap sikap tindak warga, apabila terjadi pertentangan dalam kehidupan bernegara dan bermasyarakat; dan
4. Korektif, sebagai pengoreksi atas sikap tindak, baik administrasi negara maupun warga, apabila terjadi pertentangan hak dan kewajiban untuk mendapatkan keadilan.

Desa mempunyai hak, wewenang, dan kewajiban dalam menjalankan pemerintahannya, diantaranya adalah:

1. Hak pemerintahan desa:
 - a. Menyelenggarakan 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).

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.

Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan desa. Desa tersebut telah memiliki segala macam kekayaan dan sumber penghasilan bagi desa yang bersangkutan berupa benda bergerak dan atau tidak bergerak serta hak yang dimiliki desa. 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.

Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan desa yang dikuasai dan atau dimiliki Pemerintah Desa yang digunakan sebagai sumber pendapatan desa ataupun digunakan sebagai kepentingan umum (asas fungsi sosial hak atas tanah). Salah satu jenis kekayaan asli desa adalah Tanah Kas Desa. Tanah Kas Desa adalah bagian dari jenis tanah desa yang digunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan desa. Salah satu pendapatan desa yang berasal dari aset desa dapat bersumber dari pengelolaan Tanah Kas Desa. Pemanfaatan aset desa dapat dilaksanakan dengan cara sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna serah dan bangun serah guna yang dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan.

Pengelolaan tanah kas desa yang tertuang dalam Peraturan Desa wajib dipatuhi oleh para pihak. Jika salah satu pihak dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa ditemukan adanya penyimpangan maka izin pengelolaan tanah kas desa dapat dibatalkan. Tanah Kas Desa dikelola sepenuhnya oleh Pemerintah Desa. Pemanfaatan tanah kas desa dapat mengikutsertakan pihak kedua. Kemudian pihak kedua tersebut dapat menyewa setelah melakukan beberapa prosedur untuk menyewa tanah kas desa tersebut sesuai dengan pemanfaatan izin fungsi lahan. Jika terjadi perubahan fungsi lahan tanah kas desa maka penyewa wajib merubah mekanisme dan pemanfaatan izin tanah kas desa melalui izin dari Kepala Desa. Pihak penyewa dilarang mengalihkan penguasaan tanah kas desa kepada pihak lain, menambahkan kekuasaan sewa tanah kas desa secara sepihak, dan mengubah fungsi sewa tanah kas desa tanpa pemberitahuan terlebih dahulu ke Pemerintah Desa. Apabila terjadi pelanggaran maka diadakan peninjauan kembali oleh Pemerintah desa dengan cara musyawarah dan akan diberikan sanksi. Sanksi tersebut berupa peringatan hingga pemutusan perjanjian dilakukan oleh pihak Pemerintah Desa.

KESIMPULAN

Perlindungan Yuridis Terhadap Sistem Pengolahan Tanah Kas Desa Tanah Kas Desa menjadi salah satu kekayaan desa. Desa tersebut telah memiliki segala macam kekayaan dan sumber penghasilan bagi desa yang bersangkutan berupa benda bergerak dan atau tidak bergerak serta hak yang dimiliki desa. 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.

Upaya Penegakan Hukum Terhadap Mekanisme Penyelenggaraan Dalam Masa Sewa Tanah Kas Desa Yang Melebihi Masa Penggarapan maka Pemanfaatan tanah kas desa dapat mengikutsertakan pihak kedua. Kemudian pihak kedua tersebut dapat menyewa setelah melakukan beberapa prosedur untuk menyewa tanah kas desa tersebut sesuai dengan pemanfaatan izin fungsi lahan. Jika terjadi perubahan fungsi lahan tanah kas desa maka penyewa wajib merubah mekanisme dan pemanfaatan izin tanah kas desa melalui izin dari Kepala Desa. Pihak penyewa dilarang mengalihkan penguasaan tanah kas desa kepada pihak lain, menambahkan kekuasaan sewa tanah kas desa secara sepihak, dan mengubah fungsi sewa tanah kas desa tanpa pemberitahuan terlebih dahulu ke Pemerintah Desa. Apabila terjadi pelanggaran maka diadakan peninjauan kembali oleh Pemerintah desa dengan cara musyawarah dan akan diberikan sanksi. Sanksi tersebut berupa peringatan hingga pemutusan perjanjian dilakukan oleh pihak Pemerintah Desa.

REFERENSI

- A. Bazar Harahap, 2007, *Posisi Tanah Ulayat Menurut Hukum Nasional*, Yayasan Surya Daksina: Jakarta.
- Andrian Sutedi, 2006, *Politik dan Kebijakan Hukum Pertanahan serta Berbagai Permasalahannya*, BP. Cipta Jaya: Jakarta.
- AP. 2001, *Parlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Permukiman & Undang-Undang Rumah Susun, Cet. II*, Mandar Maju: Bandung.
- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Rajawali Pers: Jakarta.
- Eman Ramelan, *Keberadaan Tanah Bengkulu/Ganjaran dalam Perspektif Hukum di Indonesia*, *Yuridika*, Vol. 14, No. 2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Maret 1999.
- HAW. Widjaja, 2003, *Otonomi Desa Merupakan Otonomi yang Asli, Bulat dan Utuh*, PT RajaGrafindo Persada: Jakarta.
- Iman Soediyat, 2013, *Asas-asas Hukum Adat*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada: Yogyakarta.
- Juniarso Ridwan, dan Achmad Sodik, 2008, *Hukum Tata Ruang-Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Nuansa: Bandung.
- Maria S.W. Sumardjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan-Antara Regulasi dan Implementasi, Cet. IV*, PT Kompas Media Nusantara: Jakarta.
- Muchtar Wahid, 2007, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah-Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis* Republika: Jakarta.
- Mudjiono, 1997, *Politik dan Hukum Agraria*, Liberty: Yogyakarta:.
- Oloan Sitorus dan Nomadyawati, 1994, *Hak Atas tanah dan Kondominium Suatu Tinjauan Hukum*, Dasamedia Utama: Jakarta.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 yang mengatur tentang Pengelolaan Aset Desa
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2017 tentang Penataan Desa
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa

- Sembiring, J, 2004, Pengelolaan Tanah Kas Desa. Widya Bhumi: Jakarta.
- Sjachran Basah, 1992, Perlindungan Hukum Terhadap Sikap Tindak Administrasi Negara, Alumni: Bandung.
- Sri Hajati, 2003, Kewenangan Negara Atas Tanah, Majalah Yuridika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga: Surabaya, Vol. 18 No. 2, Maret 2003.
- Sri Winarsi, Pengelolaan Tanah Kas Desa di Era Otonomi Daerah, Yuridika, Vol. 29 No. 5, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, September 2005.
- Sudikno Mertokusumo, 1988, Hukum dan Politik Agraria, Karunika, Universitas Terbuka Jakarta.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Urip Santoso, 2005, Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group: Jakarta.
- Widjaja, 2003, Otonomi Desa merupakan Otonomi yang Asli, Bulat dan Utuh, Raja Grafindo Persada: Jakarta.