

**PENGELOLAAN TANAH KAS DESA OLEH KEPALA DESA  
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NOMOR  
1 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN ASET DESA  
(Studi Kasus di Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk  
Kabupaten Boyolali)**

**Fajar Wirawan**

**Fakultas Hukum / Universitas Boyolali / [fajarwirawanoppo@gmail.com](mailto:fajarwirawanoppo@gmail.com)**

**Nanik Sutarni**

**Fakultas Hukum / Universitas Boyolali / [naniksutarni65@yahoo.com](mailto:naniksutarni65@yahoo.com)**

**Muhammad Fauzan Hidayat**

**Fakultas Hukum / Universitas Boyolali / [fauzahidayat@gmail.com](mailto:fauzahidayat@gmail.com)**

*Info Artikel*

*Abstract*

**Keywords:**

*management, village treasury land, head of village*

*Village Assets are one of the assets belonging to the Village Government that are utilized and managed for a business activity which will later become one of the sources of Village income. One of the village assets that can be managed by the village is in the form of village treasury land. In the management of this Village Cash Land, it must be in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations. However, there are often cases of abuse in the management of Village Treasury Land by the Village Head, therefore there is a need for law enforcement in the problem of misuse of Village Treasury Land management.*

*The purpose of this study was to find out about the management of Village Cash Land by the Village Head in Pusporenggo Village, Musuk District, Boyolali Regency and to find out the obstacles faced in managing Village Cash Land in Pusporenggo Village, Musuk District, Boyolali Regency. The research method used in this study is a research with an empirical juridical approach, where the data are taken directly and real from the results of interviews and literature studies.*

*The results of research on the management of village treasury land in Pusporenggo Village have been carried out in accordance with the Regulation of the Minister of Home Affairs Number 1 of 2016, which is managed through leases and cooperation in the use of buildings for handover, namely in the form of renting shop houses, renting land for agriculture, building construction. Meetings that are rented out for receptions, construction of dams in cooperation with PDAM, and construction of soccer fields. In managing the village treasury land in Pusporenggo Village, it is through an auction system. The obstacle in managing village treasury land in Pusporenggo Village is that there are still many tenants who violate the contents of the lease agreement that was agreed upon at the beginning, namely the rent payment is in arrears by the tenant. It is hoped that the Village Government will give strict sanctions to village*

*treasury land tenants who are in arrears in their rent payments.*

### **Abstrak**

**Kata kunci:**

pengelolaan, tanah kas desa, kepala desa

Aset Desa merupakan salah satu kekayaan milik Pemerintah Desa yang dimanfaatkan dan dikelola untuk suatu kegiatan usaha yang nantinya akan menjadi salah satu sumber pendapatan Desa. Salah satu aset desa yang dapat dikelola oleh desa adalah berupa tanah kas desa. Dalam pengelolaan atas Tanah Kas Desa ini haruslah sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akan tetapi seringkali terjadi beberapa kasus terhadap penyalahgunaan dalam pengelolaan Tanah Kas Desa oleh Kepala Desa, maka dari itu perlu adanya penegakan hukum dalam permasalahan penyalahgunaan pengelolaan Tanah Kas Desa.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang pengelolaan Tanah Kas Desa oleh Kepala Desa di Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolalidan mengetahui hambatan yang dihadapi dalam pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian dengan pendekatan yuridis empiris, dimana data diambil secara langsung dan nyata dari hasil wawancara dan studi pustaka.

Hasil penelitian tentang pengelolaan tanah kas desa di Desa Pusporenggo telah berjalan sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016, yaitu dikelola dengan melalui sewa dan kerjasama pemanfaatan bangunan serah, yaitu berupa sewa bangunan ruko-ruko, sewa tanah untuk pertanian, pembangunan gedung pertemuan yang disewakan untuk acara resepsi, pembuatan embung kerjasama dengan PDAM, dan pembangunan lapangan sepak bola. Dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Pusporenggo ini dengan melalui sistem lelang. Adapun hambatan dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Pusporenggo adalah masih banyak penyewa yang melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian sewa yang telah disepakati di awal, yaitu menunggaknya pembayaran uang sewanya oleh pihak penyewa. Diharapkan Pemerintah Desa memberikan sanksi yang tegas kepada penyewa tanah kas desa yang menunggak pembayaran sewanya.

*Masuk : 23 September 2021*

*Diterima : 31 Oktober 2022*

*Terbit : 31 Oktober 2022*

*DOI : 10.36596/jbh.v6i2.684*

*Corresponding Author:*

[naniksutarni65@yahoo.com](mailto:naniksutarni65@yahoo.com)

## **A. PENDAHULUAN**

Desa adalah merupakan susunan pemerintahan terkecil dan terendah yang langsung berkaitan dengan warga negara. Desa Unit pemerintahan paling rendah di Negara Indonesia adalah desa. Desa mempunyai otonomi sendiri dan mempunyai

batas-batas wilayah untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat desa itu sendiri. Salah satu dari hak otonomi desa adalah mengelola aset desa.

Desa adalah suatu permukiman bagi manusia yang terletak di luar kota di mana penduduknya bermata pencaharian bertani ataupun bercocok tanam.<sup>1</sup> Desa merupakan kesatuan hukum tempat bermukimnya suatu masyarakat di mana masyarakat itu berkuasa dan menyelenggarakan pemerintahan sendiri.<sup>2</sup>

Desa juga dapat diartikan sebagai hasil dari perpaduan sekelompok manusia yang berkegiatan dengan lingkungannya di mana di dalamnya terdapat unsur-unsur sosial, ekonomi, fisiografi, kultural dan politik yang kesemuanya saling berinteraksi.<sup>3</sup> Desa merupakan kesatuan organisasi pemerintahan yang paling rendah, memiliki batas wilayah tertentu, merupakan kesatuan dari masyarakat hukum di mana dapat menyelenggarakan rumah tangganya sendiri.<sup>4</sup>

Dari penjelasan tentang desa di atas maka dapat disimpulkan bahwa desa mempunyai otonomi sendiri dan mempunyai batas-batas wilayah untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat desa itu sendiri. Salah satu hak otonomi desa adalah dengan mengelola aset desa di mana digunakan untuk kegiatan usaha yang nantinya hasil dari pengelolaan tersebut menjadi sumber pendapatan desa. Desa diharapkan dapat mandiri dalam menjalankan urusan pemerintahannya terutama dalam hal pengelolaan aset desa agar aset desa berdaya guna bagi peningkatan pendapatan desa. Pendapatan desa ini nantinya dapat digunakan untuk membiayai pembangunan desa serta segala kebutuhan desa dalam menjalankan pemerintahannya.

Salah satu aset desa yang dapat dikelola oleh desa adalah berupa tanah desa, dan salah satu tanah desa yang menjadi aset desa adalah berupa tanah bengkok. Tanah bengkok merupakan tanah yang tidak diperbolehkan untuk diperjual belikan tanpa persetujuan warga desa, termasuk untuk Kepala Desa dan Perangkat Desa. Namun tanah bengkok diperbolehkan untuk disewakan kepada warga atau pejabat yang diberi hak pengelolaan seperti Kepala Desa dan Perangkat Desa.<sup>5</sup>

Pengelolaan tanah bengkok sesuai ketentuan perundang-undangan harus dikelola

---

<sup>1</sup> N.Daldjoeni, *Interaksi Desa-Kota*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1987), hlm. 44.

<sup>2</sup> Soetardjo Kartohadikoesoemo, *Desa*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1984), hlm. 280.

<sup>3</sup> R.Bintarto, *Desa-Kota*, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 11.

<sup>4</sup> Talizihudu Ndraha, *Dimensi-Dimensi Pemerintahan Desa*, (Jakarta: PT Bina Aksara, 1981), hlm. 13.

<sup>5</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pusaka, 2002), hlm. 15.

oleh desa, karena tanah bengkok adalah bagian dari aset desa yang harus digunakan bagi kepentingan desa. Mengenai tanah bengkok ini, kepala desa dan perangkat desa dapat menyewanya. Uang sewa dari tanah bengkok yang disewakan akan masuk ke dalam pendapatan asli desa, dan untuk hasil usaha dari pengelolaan tanah bengkok akan menjadi hak sepenuhnya bagi penyewa, yaitu kepala desa dan perangkat desa.<sup>6</sup>

Dalam pengelolaan tanah kas desa sebagai aset desa, kepala desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan. Kepala desa dapat menguasai sebagian kekuasaannya kepada perangkat desa. Akan tetapi kepala desa tidak boleh menggunakan kekuasaannya dengan sewenang-wenang. Seringkali terdapat beberapa kasus terhadap penyalahgunaan dalam pengelolaan Tanah Kas Desa oleh Kepala Desa, maka dari itu perlu adanya penegakan hukum dalam permasalahan penyalahgunaan pengelolaan Tanah Kas Desa.

Wewenang dan tanggung jawab atas pengelolaan aset desa ada pada Kepala Desa. Kepala Desa dapat menjalankan hak dan wewenangnya dalam penyelenggaraan pemerintah desa. Oleh karena itu Kepala Desa berkewajiban untuk melakukan berbagai upaya-upaya agar supaya tanah desa yang telah menjadi aset desa tersebut dapat bermanfaat bagi masyarakat yaitu dengan melakukan pemanfaatan dan pengelolaan aset desa secara optimal.<sup>7</sup>

Tanah kas desa merupakan salah satu sumber pendapatan bagi desa. Dengan pengelolaan yang baik maka diharapkan hasil dari tanah kas desa dapat untuk meningkatkan pendapatan desa, untuk pembangunan desa, dan untuk membiayai segala urusan pemerintahan desa. Dengan demikian maka akan dapat tercapai ketertiban dan keberhasilan dalam pemerintahan desa, serta peningkatan pelayanan kepada masyarakat akan semakin baik.

Desa Pusporenggo adalah desa yang terletak di Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali, di mana lokasi desa ini berbatasan dengan kota Boyolali. Desa Pusporenggo memiliki tanah kas desa yang cukup luas. Pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Pusporenggo ini dimanfaatkan dengan sewa lahan untuk ruko, pertanian, gedung pertemuan, dan embung. Disamping itu pengelolaan tanah kas desa di Desa

---

<sup>6</sup> Anggit Wicaksono, Dwiyan Achmad H, "Pengelolaan Tanah Bengkok Sebagai Hak Asal Usul Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa (Studi Kasus Di Kabupaten Kudus)", Pena: Jurnal Ilmu Pengetahuan dan Teknologi, Vol 30, No 2, 2016, hlm. 70.

<sup>7</sup> Indrianasari, Eufamia Shela, Optimalisasi Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Kepala Desa Di Kecamatan Bantul, *E-Journal Universitas Atmajaya*, 2021, hlm. 3.

Pusporenggo yang lain adalah dalam bentuk kerjasama pemanfaatan dan bangun guna serah yaitu berupa pembangunan *training camp* lapangan sepak bola yang didirikan di atas tanah kas desa seluas 1,8 hektar. Dalam pembangunan lapangan sepak bola ini, Pemerintah Desa Pusporenggo bekerja sama dengan PT. Harapan Jaya Lestarindo. Pemerintah Desa Pusporenggo yang menyediakan lahannya dan untuk pembangunannya dilakukan oleh PT. Harapan Jaya Lestarindo. Diharapkan dengan adanya pengelolaan tanah kas desa di Desa Pusporenggo ini dapat menambah pendapatan desa dan dapat memajukan program pembangunan yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Pusporenggo.

Berdasarkan paparan di atas, maka dapat dirumuskan masalah dalam sebagai berikut: 1. Bagaimanakah pengelolaan Tanah Kas Desa oleh Kepala Desa di Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016? 2. Apa saja hambatan yang dihadapi dalam pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali ?

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang penulis gunakan adalah metode penelitian dengan pendekatan yuridis empiris. Penelitian ini mengkaji pengelolaan tanah kas desa oleh Kepala Desa di Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali dan hambatan yang dihadapi dalam pengelolaannya. Sumber data yang penulis gunakan adalah berupa data primer dan data sekunder. Data primer adalah data dari hasil penelitian secara langsung di lapangan. Data sekunder adalah data yang diambil dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan adalah dengan wawancara mendalam kepada pihak yang berkaitan dengan penelitian ini, dan dengan studi pustaka yang diambil dari buku-buku hukum dan dokumen-dokumen pada obyek penelitian, laporan penelitian, jurnal penelitian, serta bahan-bahan lain yang berhubungan dengan penelitian.

## **C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Desa Pusporenggo merupakan desa yang memiliki tanah kas desa yang cukup luas yaitu 18,7 ha. Pemanfaatan tanah kas desa ini digunakan untuk :<sup>8</sup>

1. Pembangunan Embung seluas 4,5 ha
2. Lapangan Sepak Bola seluas 1,8 ha
3. Gedung Pertemuan seluas 1,2 ha
4. Ruko seluas 1,7 ha
5. Lurah/Kepala Desa seluas 2 ha
6. Carik seluas 1,5 ha
7. Tiga Kadus seluas 3 ha, masing-masing Kadus 1 ha
8. Dua Kaur seluas 1,5 ha, masing-masing Kaur 0,75 ha
9. Dua Kasi seluas 1,5 ha, masing-masing Kasi 0,75 ha

Tanah kas desa ini berasal dari tanah-tanah yang tidak dimiliki oleh warga masyarakat di Desa Pusporenggo. Tanah kas desa ini dioptimalkan dalam pemanfaatan dan pengelolaannya oleh pemerintah Desa Pusporenggo dengan maksud dan tujuan agar supaya kesejahteraan pemerintah desa lebih meningkat dan pembangunan desa semakin maju. Dalam pengelolaan pemanfaatan tanah kas desa ini dengan cara sewa, kerjasama pemanfaatan dan bangun guna serah, yaitu berupa bangunan ruko, sewa tanah untuk pertanian (tanaman palawija), gedung pertemuan yang disewakan untuk acara resepsi dan lain-lain, pembuatan embung kerjasama dengan PDAM, dan pembangunan lapangan sepak bola.<sup>9</sup>

Dalam pembangunan ruko dan gedung pertemuan di atas tanah kas desa di Desa Pusporenggo ini menggunakan dana pendapatan asli desa. Proses pembangunannya dimulai melalui musyawarah antara Kepala Desa, Perangkat Desa, Badan Permusyawaratan Desa (selanjutnya ditulis BPD), dan masyarakat desa setempat terlebih dahulu. Setelah disepakati bersama, maka kemudian dilanjutkan untuk proses pembangunannya. Ruko yang dibangun berjumlah 20 (dua puluh) ruko dan gedung pertemuan berjumlah 1 (satu). Gedung pertemuan yang dibangun ini dinamakan Pendopo Sido Mukti.

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan Bapak Alif Muktiana, Kepala Desa Pusporenggo, Tanggal 12 Agustus 2021 di Balai Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali.

<sup>9</sup> Wawancara dengan Bapak Alif Muktiana, Kepala Desa Pusporenggo, Tanggal 12 Agustus 2021 di Balai Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali.

Sewa merupakan salah satu cara pengelolaan pemanfaatan tanah kas desa di Desa Pusporenggo. Ruko-ruko yang telah dibangun kemudian disewakan kepada warga masyarakat. Selain itu gedung pertemuan juga disewakan kepada warga masyarakat untuk acara resepsi pernikahan ataupun pertemuan-pertemuan yang lainnya. Selain ruko dan gedung pertemuan, tanah kas desa yang disewakan juga digunakan untuk pertanian. Warga masyarakat menyewa tanah tersebut untuk ditanami palawija seperti singkong, jagung, dan tembakau.

Selain itu Desa Pusporenggo juga memanfaatkan pengelolaan tanah kas desa dalam bentuk kerjasama pemanfaatan bangun guna serah, yaitu pemanfaatan kekayaan desa berupa tanah di mana di atas tanah tersebut didirikan bangunan kemudian dipergunakan oleh pihak yang membangun dalam jangka waktu tertentu. Dengan berakhirnya jangka waktu tertentu tersebut maka tanah beserta bangunan akan kembali diserahkan ke Desa. Bentuk kerjasama pemanfaatan bangun guna serah ini yaitu berupa pembangunan *training camp* lapangan sepak bola yang berdiri di tanah kas desa berupa tegalan atau berkebun palawija seluas 1,8 ha. Dalam pembangunan lapangan sepak bola ini, Pemerintah Desa Pusporenggo bekerja sama dengan PT. Harapan Jaya Lestarindo. Pemerintah Desa Pusporenggo yang menyediakan lahannya dan untuk pembangunan dan pengelolaannya dilakukan oleh PT. Harapan Jaya Lestarindo. Jangka waktu penggunaan lapangan sepak bola yaitu selama 12 (dua belas) tahun, dan setelah 12 (dua belas) tahun bangunan menjadi hak desa. Izin pemanfaatan tanah kas desa tersebut dilaksanakan dengan diberikan uang kompensasi/kontribusi. Hasil kompensasi/kontribusi ini masuk dalam rekening kas desa dan digunakan untuk menunjang kegiatan pemerintahan desa. Diharapkan dengan adanya pengelolaan tanah kas desa di Desa Pusporenggo ini dapat menambah pendapatan Desa Pusporenggo. Dalam pembangunan *training camp* lapangan sepak bola, PT. Harapan Jaya Lestarindo pada awalnya mengajukan permohonan izin untuk menyewa tanah kas desa kepada Kepala Desa. Kepala Desa dan Perangkat Desa kemudian melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa serta mengadakan rapat bersama BPD. Setelah terjadi kesepakatan bersama dan masyarakat desa menyetujui pembangunan lapangan tersebut, kemudian

Pemerintah Desa meminta izin kepada Bupati. Setelah Bupati menyetujui, maka proses pembangunan bisa berjalan.<sup>10</sup>

Pengelolaan pemanfaatan tanah kas desa selain digunakan untuk sewa ruko, sewa untuk pertanian, sewa gedung pertemuan, serta pembangunan lapangan sepak bola juga digunakan untuk pembangunan embung. Lahan tanah kas desa disewa oleh PDAM Tirta Ampera untuk dibuat embung yang digunakan untuk PDAM bagi masyarakat. Embung ini disewa oleh PDAM selama 25 (dua puluh lima) tahun. Hasil sewa ini dipergunakan untuk menambah pendapatan desa dan pembangunan desa. Prosedur dalam pembangunan embung ini sama dengan pembangunan *training camp* lapangan sepak bola, yaitu PDAM awalnya mengajukan permohonan izin untuk menyewa tanah kas desa kepada Kepala Desa. Kepala Desa dan Perangkat Desa kemudian melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa serta mengadakan rapat bersama Badan Permusyawaratan Desa. Setelah terjadi kesepakatan bersama dan masyarakat desa menyetujui pembangunan embung tersebut, kemudian Pemerintah Desa meminta izin kepada Bupati. Setelah Bupati menyetujui, maka proses pembangunan bisa berjalan.<sup>11</sup>

Kepala Desa dan Perangkat Desa Pusporenggo juga mendapatkan bagian tanah kas desa untuk dikelola. Tanah kas desa yang diberikan ini dimanfaatkan untuk pertanian. Hasil dari pertanian ini digunakan untuk tambahan penghasilan bagi Kepala Desa, Carik, Kadus, Kaur dan Kasi Desa Pusporenggo.<sup>12</sup>

Pengelolaan tanah kas desa di Desa Pusporenggo telah berjalan sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016, yaitu dikelola dengan melalui sewa dan kerjasama pemanfaatan bangun guna serah, yaitu berupa sewa bangunan ruko-ruko, sewa tanah untuk pertanian, pembangunan gedung pertemuan yang disewakan untuk acara resepsi, pembuatan embung kerjasama dengan PDAM, dan pembangunan lapangan sepak bola.

Dalam pelaksanaan sewa tanah kas desa dapat dilakukan dengan cara lelang. Dalam pengadaan lelang sewa tanah kas desa dibentuk suatu panitia lelang. Tujuan

---

<sup>10</sup> Wawancara dengan Bapak Alif Muktiana, Kepala Desa Pusporenggo, Tanggal 12 Agustus 2021 di Balai Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali.

<sup>11</sup> Wawancara dengan Bapak Alif Muktiana, Kepala Desa Pusporenggo, Tanggal 12 Agustus 2021 di Balai Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali.

<sup>12</sup> Wawancara dengan Bapak Alif Muktiana, Kepala Desa Pusporenggo, Tanggal 12 Agustus 2021 di Balai Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali.

pembentukan panitia lelang ini adalah supaya pengelolaan tanah kas desa lebih produktif dan berdaya guna. Kepala Desa Pusporenggo bersama dengan BPD dalam rangka pengadaan lelang sewa tanah kas desa mengeluarkan Peraturan Desa Pusporenggo Nomor 06 Tahun 2019 tentang Pembentukan Panitia Lelang Tanah Kas Desa Pusporenggo Tahun Anggaran 2020.

Praktek pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Pusporenggo merupakan bentuk dari sebuah perjanjian, yaitu penyewa memberikan uang pembayaran sewa, dan yang menyewakan memberikan manfaat dari lahan yang disewakan. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa, panitia lelang membuat berita acara pelaksanaan sewa/lelang tanah kas desa di mana di dalam perjanjian sewa mencantumkan jumlah luas tanah yang disewakan, letak tanah, besarnya uang sewa, waktu pembayaran, jangka waktu sewa, sanksi, kewajiban atas pajak tanah, dan lain-lain berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam Perjanjian Sewa antara Kepala Desa sebagai pihak yang menyewakan dengan warga masyarakat sebagai pihak penyewa, setelah disepakati bersama oleh kedua belah pihak, perjanjian sewa ini kemudian ditandatangani di atas materai.

Tanah kas desa di Desa Pusporenggo dilelang dengan masa sewa/lelang 1 tahun. Dalam penentuan tarif sewa lelang tanah kas desa ini ditetapkan oleh Kepala Desa berdasarkan hasil musyawarah dengan BPD. Demi kelancaran pelaksanaan lelang, Kepala Desa Pusporenggo bersama dengan BPD Desa Pusporenggo membentuk Panitia lelang. Panitia lelang ini yang nantinya bertugas membuat perjanjian sewa menyewa antara penyewa dan pemerintah desa. Mekanisme lelang ini di mana penawar harga tertinggi dari harga dasar adalah sebagai pemenangnya. Penyewa yang dinyatakan menang diwajibkan untuk membayar uang sewa di depan.

Sewa dalam pemanfaatan tanah kas desa dapat berupa sewa tanah atau sewa bangunan. Tujuan disewakan adalah untuk mengoptimalisasi pengelolaan tanah kas desa untuk pembangunan desa. Jangka waktu sewa ditetapkan paling lama 5 (lima) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian dan sewa ini dapat diperpanjang. Sewa berupa tanah kas desa dilakukan atas persetujuan dari kepala desa setempat.

Antara pihak yang menyewakan dengan pihak yang menyewa tanah kas desa harus mematuhi perjanjian yang telah disepakati bersama agar tidak timbul suatu permasalahan yang dapat menghambat jalannya pengelolaan sewa tanah kas desa.

Adanya hambatan ini akan berdampak pada pendapatan desa dimana pendapatan desa akan menurun yang akhirnya mempengaruhi pembangunan desa.

Dalam pengelolaan tanah kas desa, penetapan tarif penyewaan tanah kas desa merupakan hal yang penting. Tarif sewa ini ditetapkan agar desa memperoleh keuntungan dari proses penyewaan yang dilakukan dan nantinya dapat menambah pendapatan asli desa. Tarif sewa ini tertuang di dalam perjanjian sewa tanah kas desa antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan, yang dibuat oleh Panitia Lelang. Dengan dibuatnya perjanjian ini diharapkan pelaksanaan sewa tanah kas desa dapat berjalan dengan baik.

Akan tetapi dalam pelaksanaannya, panitia lelang Desa Pusporenggo mengalami beberapa kendala dalam penarikan sewa kepada pihak yang menyewa tanah kas desa, baik penyewa ruko ataupun penyewa lahan untuk pertanian. Dalam pelaksanaan sewa tanah kas desa di Desa Pusporenggo masih banyak penyewa yang melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian tersebut. Masih adanya beberapa penyewa tanah kas desa yang menunggak pembayaran uang sewanya, walaupun sudah diberikan keringanan. Hal inilah yang menjadi penghambat dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Pusporenggo. Adanya penunggakan ini berpengaruh terhadap pendapatan desa yang menjadi menurun.<sup>13</sup>

Pembayaran uang sewa harus dilakukan dengan tepat waktu karena tarif sewa merupakan pemasukan keuangan desa, apabila pembayaran biaya sewa terlambat atau jatuh tempo akan dikenakan sanksi bagi penyewanya, hal ini dimaksudkan agar dengan adanya sanksi yang diterapkan, pemanfaat tidak akan melakukan penunggakan pembayaran uang sewa karena adanya aturan yang diberikan. Akan tetapi dalam pelaksanaan sanksi yang diberikan oleh Pemerintah Desa Pusporenggo kepada penyewa tanah kas desa yang melanggar perjanjian, yang menunggak pembayaran sewanya masih belum dapat diterapkan dengan baik. Pemerintah desa masih memberikan kesempatan kepada penyewa ruko yang menunggak yang meminta keringanan sanksi dengan memberikan tambahan waktu untuk pembayaran sewa. Penunggakan pembayaran uang sewa ini terjadi karena faktor ekonomi di mana pendapatan dari usaha ruko yang di sewa menurun, sehingga pihak penyewa meminta keringanan untuk

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Bapak Beyato, Kaur Keuangan Desa Pusporenggo dan Panitia Bendahara Lelang, Tanggal 13 Agustus 2021 di Balai Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali

mencicil tunggakan tersebut. Selain itu bagi penyewa lahan pertanian, dikarenakan sering terjadi gagal panen yang mengakibatkan hasil yang mereka peroleh tidak sesuai dengan target yang mereka inginkan, di mana hasil yang tidak maksimal tersebut masih harus juga digunakan untuk membayar biaya operasional seperti pupuk, dan biaya sewa alat pertanian, sehingga hasil panen mereka tidak cukup untuk membayar biaya sewa kepada pemerintah desa. Masyarakat yang mengalami kendala tersebut biasanya meminta dispensasi waktu atau penundaan pembayaran sewa tanah kepada pemerintah desa.<sup>14</sup>

Berdasarkan data hasil penelitian diatas disimpulkan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa tanah kas desa di Desa Pusporenggo mengalami hambatan sehingga belum terlaksana dengan baik. Masih banyak penyewa yang melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian sewa yang telah disepakati di awal, yaitu menunggaknya pembayaran uang sewanya oleh pihak penyewa. Pihak penyewa meminta keringanan sanksi dengan memberikan dispensasi/tambahan waktu untuk pembayaran sewa. Dalam hal ini pemerintah desa harus tegas memberikan kebijakan kepada penyewa tanah kas desa, penyewa sudah diberikan batas waktu untuk pembayaran tapi tidak segera diselesaikan karena jika hal ini terus dibiarkan maka akan mempengaruhi hasil penerimaan desa dan akan menghambat kemajuan perkembangan desa.

#### **D. PENUTUP**

Berdasarkan hasil penelitian penulis maka dapat disimpulkan bahwa pengelolaan tanah kas desa di Desa Pusporenggo telah berjalan sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016, yaitu dikelola dengan melalui sewa dan kerjasama pemanfaatan bangun guna serah, yaitu berupa sewa bangunan ruko-ruko, sewa tanah untuk pertanian, pembangunan gedung pertemuan yang disewakan untuk acara resepsi, pembuatan embung kerjasama dengan PDAM, dan pembangunan lapangan sepak bola. Dalam pelaksanaan sewa tanah kas desa dapat dilakukan dengan cara lelang. Tanah kas desa di Desa Pusporenggo dilelang dengan masa sewa/lelang 1 tahun. Dalam penentuan tarif sewa lelang tanah kas desa ini ditetapkan oleh Kepala Desa berdasarkan hasil musyawarah dengan BPD. Hambatan dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa

---

<sup>14</sup> Wawancara dengan Bapak Sutadi, S.Pd., Ketua BPD Desa Pusporenggo dan Anggota Panitia Lelang, Tanggal 13 Agustus 2021 di Balai Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali.

Pusporenggo adalah masih banyak penyewa yang melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian sewa yang telah disepakati di awal, yaitu menunggaknya pembayaran uang sewanya oleh pihak penyewa. Pihak penyewa meminta keringanan sanksi dengan memberikan dispensasi/tambahan waktu untuk pembayaran sewa. Dalam hal ini pemerintah desa harus tegas memberikan kebijakan kepada penyewa tanah kas desa, penyewa sudah diberikan batas waktu untuk pembayaran tapi tidak segera diselesaikan karena jika hal ini terus dibiarkan maka akan mempengaruhi hasil penerimaan desa. Penunggakan pembayaran sewa ini berakibat menurunnya penerimaan desa sehingga akan menghambat kemajuan dan perkembangan desa.

Penulis memberikan saran yaitu diharapkan Pemerintah Desa memberikan sanksi yang tegas kepada penyewa tanah kas desa yang menunggak pembayaran sewanya, yang tidak membayar sesuai dengan perjanjian awal sewa, yaitu dengan tidak diikutkan pada lelang berikutnya. Bagi penyewa yang menunggak pembayaran dan tidak mematuhi perjanjian awal pada saat sewa, untuk ke depan sebaiknya tidak diperbolehkan untuk menyewa tanah kas desa lagi, karena dapat mempengaruhi pendapatan desa. Agar pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa di Desa Pusporenggo dapat berjalan dengan baik maka ketentuan-ketentuan yang ditetapkan sebaiknya disosialisasikan kepada masyarakat supaya tidak ada kesalahpahaman mengenai persyaratan dan ketentuan pemanfaatan tanah kas desa.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Ali Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.

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

R.Bintarto. 1986. *Desa-Kota*. Bandung : Alumni.

Soetardjo Kartohadikoesoemo. 1984. *Desa*. Jakarta: Balai Pustaka.

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

### B. Jurnal

Anggit Wicaksono, Dwiyan Achmad H, *Pengelolaan Tanah Bengkulu Sebagai Hak Asal Usul Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa (Studi Kasus Di Kabupaten Kudus*, Pena: Jurnal Ilmu Pengetahuan dan Teknologi, Vol 30, No 2, 2016.

Indrianasari, Eufamia Shela, *Optimalisasi Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Kepala Desa Di Kecamatan Bantul*, E-Journal Universitas Atmajaya, 2021.

### **C. Undang-Undang**

Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia No. 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

Instruksi Menteri Dalam Negeri No, 26 Tahun 1992 tentang Perubahan Status Tanah Bengkok dan Sejenisnya Menjadi Tanah Kas Desa

### **D. Wawancara**

Wawancara dengan Bapak Alif Muktiana, Kepala Desa Pusporenggo, Tanggal 12 Agustus 2021.

Wawancara dengan Bapak Beyato, Kaur Keuangan Desa Pusporenggo dan Panitia Bendahara Lelang, Tanggal 13 Agustus 2021.

Wawancara dengan Bapak Sutadi, S.Pd., Ketua BPD Desa Pusporenggo dan Anggota Panitia Lelang, Tanggal 13 Agustus 2021.