

**PENGELOLAAN TANAH KAS DESA
PERSPEKTIF PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI
NO 1 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN ASET DESA
DAN HUKUM ISLAM
(Studi Kasus Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk
Kabupaten Jember)**

SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)



Oleh:

MOH. BUSRO
NIM. 083 142 081

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
2019**

**PENGELOLAAN TANAH KAS DESA
PERSPEKTIF PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI
NO 1 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN ASET DESA DAN
HUKUM ISLAM
(Studi Kasus Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk
Kabupaten Jember)**

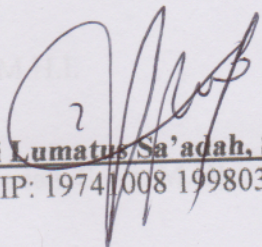
SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Oleh:

MOH BUSRO
NIM. 083142081

Disetujui Pembimbing :


Dr. Sri Lumatus Sa'adah, S.Ag. M.HI
NIP: 19741008 199803 2 002

**PENGELOLAAN TANAH KAS DESA
PERSPEKTIF PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI
NO 1 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN ASET DESA
DAN HUKUM ISLAM
(Studi Kasus Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk
Kabupaten Jember)**

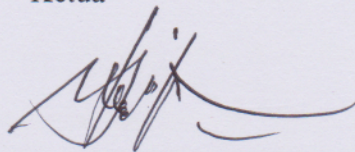
SKRIPSI

Telah diuji dan diterima
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (SH)
Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Hari : Kamis
Tanggal : 11 April 2019

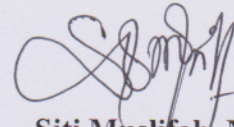
Tim Penguji

Ketua



Muhammad Saiful Anam, M.Ag.
NIP. 19711114 200312 1 002

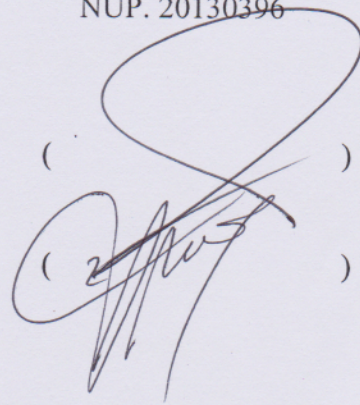
Sekretaris



Siti Muslifah, M.S.I
NUP. 20130396

Anggota :

1. Dr. H. Sutrisno Rs, M.H.I.
2. Dr. Sri Lumatus Sa'adah, S.Ag. M.HI



Menyetujui,
Dekan Fakultas Syariah

Prof. Dr. Muhammad Noor Harisudin, M.Fil.I.
NIP. 19780925 200501 1 002

MOTTO

هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَّا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ أَسْتَوَىٰ إِلَى السَّمَاءِ فَسَوَّاهُنَّ سَبْعَ
سَمَوَاتٍ وَهُوَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢١﴾

Artinya : “Dia-lah Allah, yang menjadikan segala yang ada di bumi untuk kamu dan Dia berkehendak (menciptakan) langit, lalu dijadikan-Nya tujuh langit. dan Dia Maha mengetahui segala sesuatu.”*



* Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Wakaf,1990), 82.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, dengan segenap rasa syukur yang mendalam kepada Allah SWT, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Karya ini penulis persembahkan untuk:

1. Kedua orang tua saya, Bapak Toha dan Emmak Kamsiani yang selalu memberikan kasih dan sayang, motivasi dan curahan hati dengan penuh kesabaran serta ikhlas, membesarkan dan membiayai baik materil maupun spiritual serta mengalirkam doa untuk kebahagiaan putranya di dunia dan akhirat dan demi keberhasilan beliau memberikan yang terbaik bagi putranya.
2. Guru-guru saya mulai kecil hingga dewasa seperti sekarang ini tanpa terkecuali, mulai dari guru ngaji, guru SD sampai SMA, serta para Dosen di IAIN Jember yang telah ikhlas membimbing, memberi arahan kebaikan dan menularkan banyak ilmu pengetahuan, khususnya para Dosen Fakultas Syari'ah.
3. Terimakasih Mbak Siti Nurhalimatus Sa'diyah dan Kakak Mohammad Wasil yang selalu memberikan semangat buat adekmu ini.
4. Untuk teman-temanku yang mana sudah saya anggap saudara sendiri selama kurang lebih 4 tahun bersama dalam suka maupun duka yang tergabung dalam naungan In-Mumber yang selalu memberikan motivasi dan semangat.
5. Untuk pemerintah Desa Sukojember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember yang telah sudi menjadi objek penelitian skripsi ini, terimakasih atas kerjasamanya.

6. Semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini, dan semua sahabat-sahabatku yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, kalian semua luar biasa.
7. Almamaterku IAIN Jember.



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah Robbil ‘Alamin, segala puji bagi Allah SWT dan syukur saya panjatkan tanpa pertolongan Allah SWT. Selama empat tahun berjuang tanpa Do’a rasanya mustahil untuk bisa mencapai akhir. Semoga barokah.

Sholawat dan salam semoga tetap tercurahkan pada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW, yang telah membawa Iman dan Islam menjadi penuntun kehidupan umat di dunia hingga akhirat.

Selanjutnya tugas akhir ini (skripsi), bukanlah karya yang sempurna tapi sebagai bentuk pembelajaran dalam dunia akademis. Maka dari itu, sudah pasti ada kesalahan. Dengan demikian setidaknya menjadi ukuran proses selama empat tahun. Jerih payah ini terutama dalam judul skripsi Pengelolaan Tanah Kas Desa Perpres Peraturan Menteri Dalam Negeri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Dan Hukum Islam (Studi Kasus Desa Sukojember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember). Tanpa bantuan semua pihak skripsi ini tidak akan selesai dengan baik. Oleh karena itu, penulis menyadari dan menyampaikan banyak terimakasih sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE, MM selaku Rektor IAIN Jember.
2. Bapak Prof. Dr. Muhammad Noor Harisudin, M.Fil.I. selaku Dekan Fakultas Syariah.
3. Ibu Mahmudah, S.Ag., M.EI, selaku ketua Jurusan Hukum Ekonomi.
4. Ibu Hj. Busriyanti, M.Ag. selaku ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.

5. Ibu Dr. Sri Lumatus Sa'adah, S.Ag., M.H.I selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan nasihat dan arahan selama penyusunan skripsi ini.
6. Segenap Dosen IAIN Jember khususnya Dosen Syari'ah, terimakasih atas ilmu yang telah diberikan pada kami mudah-mudahan bermanfaat. Amiiien
7. Segenap pemerintah Desa SukoJember beserta jajarannya, tokoh Agama, Tokoh masyarakat.
8. Dan semua pihak yang telah membantu baik meteriil maupun non materiil dalam penyelesaian penulisan skripsi.

Tiada balasan yang dapat penulis sampaikan kecuali ucapan “ *jaza kuumullah khorul jazaa*” dan semoga amal baktinya diterima oleh Allah SWT.

Dalam pembuatan skripsi ini penulis telah berusaha semaksimal mungkin, namun penulis menyadari apabila ditinjau dari kaca mata keilmuan, masih jauh dari kata sempurna. Karena kesempurnaan hanya milik Allah semata. Oleh karena itu penulis selalu mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak demi perbaikan dan kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya penulis berharap mudah-mudahan skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada penulis khususnya dan kepada pembaca pada umumnya. Aminn.

Jember, 25 Maret 2019
Penulis

MOH BUSRO
NIM. 083142081

ABSTRAK

Moh. Busro, Dr. Sri Lumatus Sa'adah, S.Ag. M.HI, 2019: *Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Dan Hukum Islam (Studi Kasus Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember).*

Pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember yang dilakukan oleh kepala desa menggunakan sistem pengelolaan dengan sewa, gadai, dan kerjasama bagi hasil. Sedangkan didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa disebutkan proses atau cara pengelolaan tanah kas desa secara benar. Dalam hukum islam sendiri juga di atur tentang proses atau cara pengelolaan dengan menggunakan akad-akad yang dibenarkan oleh syariat islam. Kurangnya kordinasi antara pejabat Desa dengan masyarakat, sehingga masih terjadi ketidakpastian informasi mengenai pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa.

Fokus penelitian ini adalah: 1) Bagaimana pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember? 2) Bagaimana pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa? 3) Bagaimana pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember Perspektif Hukum Islam?

Tujuan penelitian ini adalah: 1) Mendeskripsikan pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember. 2) Mendeskripsikan pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. 3) Mendeskripsikan pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember Perspektif Hukum Islam.

Metode yang dipakai adalah pendekatan kualitatif yang menghasilkan data deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan dimasyarakat.

Hasil penelitian ini adalah: 1) Pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember ini dilakukan dengan sistem sewa dan gadai, dimana dalam pengelolaan tersebut masih belum sesuai dengan ketentuan peraturan-peraturan yang ada. 2) Pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember belum memenuhi unsur-unsur kesesuaian dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. 3) Pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember dalam Hukum Islam yaitu menggunakan akad ijarah dan rahn. Dimana dalam ijarah tersebut belum sepenuhnya memenuhi syarat karena masih ada uzur yang dapat membatalkan akad.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Fokus Penelitian.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penulisan.....	9
E. Definisi Istilah.....	10
F. Sistematika Penelitian	11
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	
A. Penelitian Terdahulu	13
B. Kajian Teori	19

BAB III METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	73
B. Lokasi Penelitian	74
C. Subjek Penelitian	75
D. Data dan Sumber Data	76
E. Teknik Pengumpulan Data	77
F. Metode Analisis Data.....	79
G. Keabsahan Data.....	79
H. Tahapan Penelitian.....	80

BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum Objek Penelitian	82
B. Penyajian Data Dan Analisis Data.....	92
C. Pembahasan Temuan.....	113

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	119
B. Saran	120

DAFTAR PUSTAKA

122

LAMPIRAN –LAMPIRAN

1. Pernyataan Keaslian Tulisan
2. Matrik Penelitian
3. Pedoman Penelitian
4. Surat Izin Penelitian
5. Surat Selesai Penelitian
6. Dokumentasi
7. Biodata Penulis

DAFTAR TABEL

No	Uraian	Hal
2.1	Tabel Persamaan Dan Perbedaan	17
4.1	Iklim Desa Sukojember	84
4.2	luas wilayah Desa Sukojember	84
4.3	Batas Wilayah Desa Sukojember	85
4.4	Jumlah Penduduk Desa Sukojember	85
4.5	Ekonomi Penduduk Desa Sukojember	86
4.6	Tingkat Pendidikan Desa Sukojember	86
4.7	Kondisi Keagamaan Desa Sukojember	87
4.8	Jumlah Luas Tanah Kas Desa Sukojember	87



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan sebuah kesatuan wilayah yang terdiri dari pemerintahan pusat dan daerah, secara umum pemerintah daerah merupakan basis kekuatan Indonesia sebagai sebuah Negara kesatuan yang di dalamnya terdiri dari daerah provinsi dan kabupaten/kota. Selanjutnya dalam setiap kabupaten terdiri dari kecamatan, dan setiap kecamatan memiliki desa di dalamnya, dimana desa merupakan sektor pemerintahan yang paling bawah dalam sistem pemerintahan Negara Republik Indonesia. Pada dasarnya pemerintah desa memiliki peran yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat karena desa merupakan pelaksana tugas pemerintahan yang berada di level paling bawah.

Demikian pula halnya dengan pengaturan, pengurusan, penyelenggaraan serta penyelesaian pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa adalah sepenuhnya diserahkan kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia.¹

Falsafah Indonesia dalam konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tak terpisahkan (kedwitunggalan) bahwa pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakkan dalam rangka kebutuhan seluruh masyarakat

¹ Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah* (Bandung: Alumni. 1993).37.

sehingga hubungannya tidak bersifat individualistis semata, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan.

Dalam kerangka berpikir ini, hak-hak perorangan atas tanah tidak bersifat mutlak, tetapi selalu ada batasnya, yakni kepentingan orang lain, masyarakat atau negara. Dengan demikian dituntut penguasaan dan penggunaan tanah secara wajar dan bertanggung jawab, di samping bahwa dalam setiap hak atas tanah yang dipunyai seseorang diletakkan pula kewajiban tertentu. Ada pertanggung jawaban individu terhadap masyarakat melalui terpenuhinya kepentingan bersama/kepentingan umum, karena manusia tidak dapat berkembang sepenuhnya apabila berada di luar keanggotaan suatu masyarakat.²

Dalam suatu pemerintahan tujuannya adalah mewujudkan serta menjamin kesejahteraan rakyatnya. Maka pentingnya memenuhi kebutuhan rakyat dan mengembangkan berbagai proyek yang berorientasi kepada kesejahteraan umum. Dengan mengutip pernyataan Umar Ibn Al-Khatab, ia mengungkapkan bahwa sebaik-baik penguasa (pemerintah) adalah mereka yang memerintah demi kemakmuran rakyatnya dan seburuk-buruk penguasa (pemerintah) adalah mereka yang memerintah tetapi rakyatnya malah menemui kesulitan.³

² Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta: Pt Kompas Media Nusantara, 2009), 181.

³ Adiwarmanto Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam* (Jakarta: Pt Raja Grafindo Persada, 2004), 236.

Dalam hukum islam penggunaan tanah kaitannya dengan hak kepemilikan (milkiyah), pengelolaan (tasharruf), dan pendistribusian tanah (tauzi'). Bahwa segala sesuatu yang ada dilangit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT.

Allah SWT menciptakan seluruh alam semesta ini adalah untuk manusia. Allah menciptakan langit dan bumi untuk manusia, untuk diambil manfaatnya, sehingga manusia dapat menjaga kelangsungan hidupnya dan agar manusia berbakti kepada Allah SWT penciptanya, kepada keluarga dan masyarakat. Hal ini telah di sebutkan Allah SWT dalam surah Al-Baqarah ayat 29;

هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ أَسْتَوَىٰ إِلَى السَّمَاءِ فَسَوَّاهُنَّ سَبْعَ سَمَوَاتٍ وَهُوَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٩﴾

Artinya: Dia-lah Allah, yang menjadikan segala yang ada di bumi untuk kamu dan Dia berkehendak (menciptakan) langit, lalu dijadikan-Nya tujuh langit. dan Dia Maha mengetahui segala sesuatu.⁴

Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menentukan “Bumi dan alam dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan di pergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat”.⁵ Berdasarkan pasal tersebut, seluruh kekayaan yang ada penguasaannya ada pada Negara. Hal ini diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Pasal 2 UUPA menentukan:

⁴Tim Tashih Departemen Agama, *AL-Qur'an dan Tafsir* (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Wakaf, 1990), 82.

⁵ Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal sebagai yang di maksud dalam pasal 1, bumi, air,
2. Dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi di kuasai 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 di gunakan 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 di atas pelaksanaannya dapat di kuasakan pada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan

kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.⁶

Berdasarkan pasal tersebut, maka bentuk segala kekayaan alam Indonesia berupa bumi, air, dan ruang angkasa dikuasai oleh Negara. Dikuasai bukan berarti dimiliki Negara namun 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.

Sumber utama dalam pembangunan hukum tanah nasional adalah hukum adat. Hal ini tercermin dari rumusal pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang menyatakan bahwa: hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia, serta dengan peraturan-peraturan yang tercermin dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengidahkan unsur-unsur yang berstandar pada hukum adat.⁷

Pada pasal 1 ayat 1 Undang-undang No 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

⁶Pasal 2, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁷Ari Sukanti Hutagalung, Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah Bidang Pertanian* (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2008), 15.

tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.⁸

Kemudian pasal 76 ayat (1) Undang-undang No 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.⁹

Berdasarkan pasal tersebut, salah satu aset Desa yang dapat dikuasai serta 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.

Jenis pemanfaatan kekayaan desa berdasarkan pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa yaitu berupa: a. Sewa, b. Pinjam pakai, c. Kerjasama pemanfaatan, d. Bangun guna serah atau bangun serah guna.¹⁰

Didalam pengelolaan tanah kas desa secara umum harus sesuai dengan peraturan yang ada, yaitu dengan sistem sewa dengan waktu satu tahun (1) serta dapat diperpanjang, selain itu juga dapat dilakukan dengan pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan dengan bangun guna serah atau bangun serah guna.

Berdasarkan informasi yang peneliti peroleh dari Bapak Saiful selaku BPD Desa Suko Jember, Aset desa berupa tanah kas desa yang dikelola oleh

⁸ Pasal 1, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.

⁹ Ibid., Pasal 76.

¹⁰ Pasal 11, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

Desa Suko Jember ada 5 (lima) yang terletak di Dusun Cangkring, Tegal Batu, dan Krajan. Bahwa dalam pengelolaan tanah kas desa yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Suko Jember pada dasarnya tidak lain untuk menunjang penyelenggaraan Pemerintahan Desa. Namun aset desa dilarang untuk diserahkan kepada pihak lain sebagai pembayaran atas tagihan kepada Pemerintah Desa. Aset Desa berupa tanah kas desa dilarang untuk disewakan lebih dari 3 (tiga) tahun serta digadaikan atau dijadikan jaminan untuk mendapat pinjaman.

Pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember yang dilakukan oleh kepala desa menggunakan sistem pengelolaan dengan sewa, gadai, dan kerjasama bagi hasil. Sedangkan didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa disebutkan proses atau cara pengelolaan tanah kas desa secara benar. Dalam hukum islam sendiri juga di atur tentang proses atau cara pengelolaan dengan menggunakan akad-akad yang dibenarkan oleh syariat islam. Selanjutnya kurangnya kordinasi antara pejabat Desa dengan masyarakat, sehingga masih terjadi ketidakpastian informasi mengenai pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa.¹¹

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka peneliti merasa tertarik untuk mengangkat fenomena yang terjadi di Desa Suko Jember sebagai topik penelitian ilmiah yang berjudul: **“Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016**

¹¹Wawancara, Bapak Saiful, (BPD Desa Suko Jember), Pada Tanggal 12 Mei 2018.

Tentang Pengelolaan Aset Desa Dan Hukum Islam (Studi Kasus Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember).”

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember?
2. Bagaimana pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa?
3. Bagaimana pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember Perspektif Hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

Dari fokus penelitian di atas, peneliti dapat menetapkan tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Mendeskripsikan pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember.
2. Mendeskripsikan pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.
3. Mendeskripsikan pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember Perspektif Hukum Islam.

D. Manfaat Penulisan

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini di harapkan dapat memberi pemahaman dan pengembangan wawasan di bidang Hukum Islam, khususnya pada bidang Hukum Agraria, dan Otonomi Daerah.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan peneliti mengenai pengelolaan tanah kas desa dan apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi secara tertulis mengenai pengelolaan tanah kas desa dan faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember.

c. Bagi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember, khususnya fakultas syariah, penelitian ini di harapkan dapat di jadikan sebagai bahan referensi dan informasi dalam rangka mengembangkan ilmu-ilmu Hukum Islam, khususnya pada bidang Hukum Agraria, dan Otonomi Daerah.

E. Definisi Istilah

Definisi istilah berisi tentang pengertian istilah-istilah penting yang menjadi titik perhatian peneliti di dalam judul penelitian. Tujuannya agar tidak menjadi kesalahpahaman terhadap makna istilah sebagaimana dimaksud peneliti.¹² Berdasarkan fokus dan tujuan penelitian masalah diatas, maka definisi yang biasa dipahami dari konsep atau judul yang peneliti ajukan antara lain:

1. Pengelolaan menurut kamus besar bahasa indonesia (KBBI) yaitu:
 - a. Proses, cara, perbuatan mengelola;
 - b. Proses melakukan kegiatan tertentu dengan menggerakkan tenaga orang lain;
 - c. Proses yang membantu merumuskan kebijaksanaan dan tujuan organisasi;
 - d. Proses yang memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam pelaksanaan kebijaksanaan dan pencapaian tujuan;¹³

Perihal mengelola tanah yaitu degan tujuan menanam tanaman yang dapat memberi keuntungan dan memelihara serta memperbaiki kesuburan tanah untuk jangka waktu panjang.
2. Tanah Kas Desa adalah tanah desa yang dikuasai dan atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial.¹⁴

¹²Anonim, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2017), 45.

¹³Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2007), 1668.

3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa adalah Kementrian dalam Pemerintah Indonesia yang membidangi urusan dalam negeri dan peraturan mengenai pengelolaan tanah kas desa secara peruntukkan, pengelolaan, dan pelaporan. Kementrian dalam negeri berada dibawah dan bertanggung jawab kepada presiden.
4. Hukum Islam adalah peraturan dan ketentuan yang berkenaan dengan kehidupan berdasarkan Al-Qur'an dan Hadits.¹⁵
5. Pengelolaan tanah kas desa perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Dan Hukum Islam adalah pengelolaan aset desa berupa tanah kas desa yang diatur oleh Permedagri no 1 tahun 2016 yang meliputi pengelolaan, tukar-menukar, pembinaan dan pengawasan, pembiayaan, ketentuan peralihan serta ketentuan lain-lainnya. Serta dengan menggunakan suatu perjanjian-perjanjian atau akad didalam pengelolaannya dengan berpegang teguh kepada syariat islam.

F. Sistematika Penelitian

Sistematika pembahasan berisi tentang deskripsi alur pembahasan yang dimulai dari bab pendahuluan hingga bab penutup. Format penelitian sistematika pembahasan adalah dalam bentuk deskriptif naratif, bukan seperti daftar isi. Dalam sistematika pembahasan ini peneliti memaparkan tentang

¹⁴Pasal 1 (26), Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

¹⁵KBBI, 410.

bagian skripsi dan hubungannya dengan antar bagian-bagian tersebut secara sistematis dan utuh.

BAB PERTAMA, dimulai dengan pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, dan sistematika penelitian.

BAB DUA, diuraikan tentang kajian pustaka yang di dalamnya mencakup penelitian terdahulu dan kajian teori yang erat kaitannya dengan masalah yang akan diteliti, yaitu dalam hal ini tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

BAB TIGA, dipaparkan tentang metode penelitian yang digunakan untuk menjawab permasalahan atau pertanyaan dalam penelitian ini, sehingga mendapatkan hasil yang akurat dan dapat dipercaya.

BAB EMPAT, berisi tentang penyajian data dan analisis data yang memuat gambaran umum lokasi penelitian, cara pengelolaan tanah kas desa serta temuan penelitian pengelolaan tanah kas desa yang ditinjau dari perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

BAB LIMA, sebagai penutup yang berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang hendak dilakukan, kemudian membuat ringkasannya, baik penelitian yang sudah terpublikasikan (skripsi, tesis, disertasi dan sebagainya). Dengan melakukan langkah ini, maka akan dapat dilihat sampai sejauh mana orisinalitas dan posisi penelitian yang hendak dilakukan.¹⁶

Oleh sebab itu, peneliti akan menampilkan beberapa karya yang berkaitan dengan tema yang diangkat oleh peneliti terdahulu. Adapun beberapa karya ilmiah tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Skripsi yang berjudul "*Pemanfaatan Tanah Milik Negara Di Desa Tegal Wangi Kecamatan Umbulsari Kabupaten Jember Dalam Perspektif Fiqh Muamalah*", yang disusun oleh "Umi Irfatin Nuha, pada tahun 2017. Muamalah Fakultas Syariah. Institut Agama Islam Negeri IAIN Jember" berisi tentang pemanfaatan tanah milik negara dengan menggunakan perspektif fiqh muamalah, penelitian tersebut menggunakan pendekatan Fiqh Muamalah dari Al-Qur'an maupun hadist yakni pandangan fiqh muamalah atau aturan-aturan yang ditetapkan oleh Allah SWT mengenai pemanfaatan tanah milik negara.

¹⁶ IAIN Jember, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2017), 85.

Skripsi tersebut mempunyai persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini. Persamaannya yaitu terletak pada aspek pemanfaatan tanah milik Negara. Di sisi lain persamaannya adalah sama-sama menggunakan pendekatan kualitatif. Sedangkan perbedaannya cukup banyak selain dari tahun kejadian dan tempat penelitian yaitu objek. Skripsi tersebut meneliti tanah milik Negara yang dimanfaatkan oleh warga Desa yang berada di pinggir-pinggir jalan dan di luar pinggir sungai, sedangkan objek yang akan saya teliti adalah tanah kas desa.

Disamping itu perbedaannya juga terletak pada perspektif, yang mana penelitian saya menggunakan perspektif Peraturan Menteri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Dan Hukum Islam, sedangkan skripsi tersebut menggunakan perspektif fiqh muamalah.

2. Skripsi yang ditulis oleh Uji Hartono, mahasiswa fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Pekanbaru, tahun 2013 dengan judul "*Analisis Pemanfaatan Tanah Kas Desa Pada Desa Sei Simpang Dua Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar*". Skripsi ini mengkaji hasil potensi desa dampak pemanfaatan hasil dari tanah kas desa tersebut, kemudian berkurangnya lahan tanah milik desa yang di manfaatkan oleh Desa.

Hasil penelitian pada skripsi tersebut menunjukkan bahwa pemanfaatan tanah kas desa terhadap pendapatan desa belum maksimal, kemudian banyaknya pemanfaat tanah kas desa yang menunggak membayar uang pengelolaan.

Skripsi tersebut mempunyai persamaan dan perbedaan dengan skripsi ini. Persamaannya yaitu sama-sama meneliti tanah kas desa, selain itu persamaannya adalah sama-sama menggunakan pendekatan kualitatif. Sedangkan perbedaan diantaranya adalah selain dari tahun kejadian dan tempat penelitian, skripsi tersebut membahas hasil potensi desa sedangkan skripsi ini membahas pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa. Disamping itu juga terletak pada tinjauan, yang mana skripsi ini ditinjau dari Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Dan Hukum Islam.

3. Skripsi yang ditulis oleh Nur Huda Oktaditama dengan judul *“Pengelolaan Tanah Kas Desa Pasca Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2014 Tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa”*. Yang disusun pada tahun 2016. Mahasiswa Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Skripsi tersebut mengkaji tentang pemanfaatan tanah kas desa yang ditetapkan oleh Peraturan Gubernur dengan tujuan menganalisis pemanfaatan tanah kas desa untuk memonitoring terhadap desa/kelurahan yang memiliki wewenang untuk mengatur pengelolaan tanah kas desa.

Skripsi tersebut mempunyai persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini. Persamaannya adalah sama-sama membahas tanah kas desa dan menggunakan pendekatan kualitatif. Mengenai perbedaannya, Selain dari tahun, lokasi penelitian yang berbeda, dari segi perspektif yang digunakan skripsi tersebut diatas adalah Pasca Peraturan Gubernur Nomor

112 Tahun 2014 Tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa, sedangkan skripsi ini menggunakan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Aset Desa Dan Hukum Islam.

4. Skripsi yang ditulis oleh Haryo Pratopo dengan judul "*Pengelolaan Tanah Kas Desa Pada Desa Banjar Panjang Kecamatan Kerumutan Kabupaten Pelalawan Tahun 2001-2016*". Yang disusun pada tahun 2017. Mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Riau. Skripsi ini mengkaji tentang tanah kas desa yang belum berjalan dengan baik, karena pelaksanaannya masih ada yang dipergunakan untuk kepentingan pribadi dengan menanam sawit diatas tanah kas desa, tanah restan, tanah wakaf dan tanah fasilitas umum, sehingga desa tidak mendapat pemasukan.

Skripsi ini mempunyai persamaan serta perbedaan dengan penelitian ini. Persamaannya adalah sama-sama membahas tentang tanah kas desa dan menggunakan penelitian kualitatif. Mengenai perbedaannya selain dari tahun, lokasi penelitian yang berbeda, juga terletak pada tinjauan, dimana skripsi ini menggunakan Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Dan Hukum Islam.

5. Skripsi yang ditulis oleh Badruz Zaman dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Pasal 10 UUPA No. 5 Tahun 1960 Tentang Kepemilikan Tanah Guntai*". Yang disusun pada tahun 2009. Mahasiswa Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Syarif

Hidayatullah Jakarta. Skripsi ini meneliti tentang kepemilikan tanah guntai dengan menggunakan metode “*library research*” dan penelitian ini lebih menitik beratkan pada kepemilikan tanah guntai dalam tinjauan hukum islam dan pasal 10 UUPA sedangkan penelitian saya adalah mengenai pengelolaan tanah kas desa.

Skripsi tersebut mempunyai persamaan dan perbedaan dengan skripsi ini. Persamaannya adalah sama-sama membahas tentang pertanahan. Perbedaannya adalah metode yang digunakan Badruz Zaman “*library research*” sedangkan skripsi ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, selain lokasi penelitian, skripsi tersebut menggunakan tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap pasal 10 UUPA sedangkan skripsi ini menggunakan perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Dan Hukum Islam.

Tabel 2.1
Tabel Persamaan dan Perbedaan

NO	NAMA	JUDUL	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1.	Umi Irfatin Nuha, 2017 Fakultas Syariah IAIN Jember.	Pemanfaatan Tanah Milik Negara di Desa Tegal Wangi Kecamatan Umbulsari Kabupaten Jember Dalam Perspektif Fiqh Muamalah.	a. Sama-sama meneliti tentang tanah milik negara dan, b. menggunakan pendekatan kualitatif.	a. Skripsi tersebut meneliti tanah milik negara di pinggir jalan dan diluar pinggir sungai yang dimanfaatkan warga. b. Perspektif yang digunakan berbeda dan, c. Tempat penelitian berbeda.
2.	Uji Hartono, 2013	Analisis Pemanfaatan	a. Sama-sama meneliti tentang	a. Skripsi tersebut membahas

	Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, UIN Sultan Syarif Kasim Riau.	Tanah Kas Desa Pada Desa Sei Simpang Dua Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar.	tanah kas desa dan, b. Menggunakan penelitian kualitatif.	tentang hasil potensi desa, b. Perspektif berbeda, dan c. Tempat penelitian berbeda.
3.	Nur Huda Oktaditama, 2014 Fakultas Syariah Dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.	Pengelolaan Tanah Kas Desa Pasca Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2014 Tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa.	a. Sama-sama meneliti tentang tanah kas desa, dan b. Menggunakan pendekatan kualitatif.	a. Perspektif berbeda, dan b. Tempat penelitian berbeda.
4.	Badruz Zaman, 2009 Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.	Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Pasal 10 UUPA No. 5 Tahun 1960 Tentang Kepemilikan Tanah Guntai.	a. Sama-sama membahas tentang hukum pertanahan.	a. penelitian ini lebih menitik beratkan pada kepemilikan tanah guntai. b. Pendekatan penelitian berbeda. c. Perspektif yang digunakan berbeda. d. Lokasi penelitian berbeda.
5.	Haryo Pratopo, 2017 Mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Riau.	Pengelolaan Tanah Kas Desa Pada Desa Banjar Panjang Kecamatan Kerumutan Kabupaten Pelalawan Tahun 2001-2016.	a. Sama-sama meneliti tentang tanah kas desa, dan b. Menggunakan pendekatan kualitatif.	a. Skripsi tersebut meneliti tanah kas desa yang ditanami sawit serta tidak adanya pemasukan untuk desa. b. Perspektif yang digunakan berbeda dan, c. Tempat penelitian berbeda.

B. Kajian Teori

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah adalah aset bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu, pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia. Dalam hal ini harus dihindari adanya upaya menjadikan tanah sebagai barang dagangan, objek spekulasi, dan hal lain yang bertentangan dengan prinsip-prinsip yang terkandung dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945 “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Oleh karena itu, merupakan tugas negara untuk melindungi hak-hak rakyat atas tanah dan memberikan akses yang adil atas sumber daya agraria termasuk tanah.¹⁷

Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang, biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.¹⁸

Hak menguasai dari negara tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata hukum publik, sebagai yang dirumuskan dalam pasal 2. Jika negara sebagai penyelenggara memerlukan tanah untuk

¹⁷ Arie Sukanti Hutagalung, Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanian* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), 83.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2003), 23.

melaksanakan tugasnya, tanah yang bersangkutan akan diberikan kepadanya oleh Negara selaku Badan Penguasa, melalui lembaga pemerintah yang berwenang. Tanah diberikan kepada lembaga tersebut dengan satu hak atas tanah, untuk dikuasai secara fisik dan digunakan bukan sebagai badan penguasa yang mempunyai hak menguasai yang disebut pasal 2, tetapi sebagai badan hukum seperti halnya perorangan dan badan-badan hukum perdata yang diberi dan menjadi pemegang hak atas tanah.¹⁹

2. Kebijakan Dalam Pertanahan

- a. Kebijakan pertanahan diletakkan dasar bagi pelaksanaan program pembangunan dalam upaya mempercepat pemulihan ekonomi yang difokuskan kepada ekonomi kerakyatan, pembangunan stabilitas ekonomi nasional dan pelestarian lingkungan.
- b. Kebijakan pertanahan merupakan dasar dan pedoman bagi seluruh kegiatan pembangunan sektoral yang memiliki kaitan, baik secara langsung maupun tidak dengan pertanahan.
- c. Kebijakan pertanahan dibangun atas dasar partisipasi seluruh kelompok masyarakat sebagai upaya mewujudkan prinsip *good governance* dalam pengelolaan pertanahan.

¹⁹ Ibid., 25.

d. Kebijakan pertanahan diarahkan kepada upaya menjalankan TAP MPR Nomor IX Tahun 2001 tentang Pembaruan Agraria Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, khususnya pasal 5 ayat 1²⁰ yaitu:

1) Arah kebijakan pembaruan agraria adalah:

a) Melakukan pengkajian ulang terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan agraria dalam rangka sinkronisasi kebijakan antar sektor demi terwujudnya peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud pasal 4.

b) Melaksanakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (*landreform*) yang berkeadilan dengan mempertahankan kepemilikan tanah untuk rakyat.

c) Menyelenggarakan pendataan pertanahan melalui inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah secara komprehensif dan sistematis dalam rangka pelaksanaan *landreform*.

d) Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agraria yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan didasarkan atas prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud pasal 4.

²⁰ Ibid., 84.

e) Memperkuat kelembagaan dan kewenangannya dalam rangka mengemban pelaksanaan pembaruan agraria dan menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agraria yang terjadi.

f) Mengupayakan dengan sungguh-sungguh pembiayaan dalam melaksanakan program pembaruan agraria dan penyelesaian konflik-konflik sumber daya agraria yang terjadi.²¹

Merupakan konsepsi yang hakiki daripada hukum bahwa bila ada hak di situ ada kewajiban dan sebaliknya. Karena itu, maka dengan adanya hak atas tanah lahir lah kewajiban atas tanah. Hal ini disebabkan karena pada hakikatnya dapat dikatakan bahwa “Takaran Hak ialah Kewajiban” sehingga hal ini mengandung arti bahwa “Seseorang Atau Suatu Pihak Yang Menggunakan Haknya Harus Memenuhi Kewajiban Yang Merupakan Syarat Baginya Untuk Dapat Menikmati Hak Tertentu”. Karena itu, maka sebanding dengan hak yang dapat diperoleh atas tanah, tentu saja ada pula kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan²².

3. Asas-Asas Atas Tanah

Beberapa asas yang penting yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional, yaitu:

²¹Pasal 5, TAP MPR RI Nomor IX Tahun 2001 Tentang Pembaruan Agraria dan Sumber Daya Alam.

²²Purnadi Purbacaraka, A Ridwan Halim, *Sendi-Sendi Hukum Agraria* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008), 31.

a. Asas Nasionalisme

Asas ini memberikan pemahaman bahwa tanah yang disediakan untuk warga negaranya saja. Untuk orang asing tidak dimungkinkan memiliki tanah tetapi diperbolehkan berhubungan hukum dengan mempergunakan hak atas tanah selain hak milik. Karena hak milik itu mempunyai sifat kebendaan dan memberikan keleluasaan hak yang relatif besar kepada pemilik tanah, maka wajar jika hak milik hanya disediakan untuk Warga Negara Indonesia saja dan warga asing dengan jalan apapun tidak dapat menguasai tanah Indonesia dengan hak milik.²³

b. Asas Nondiskriminasi

Dasar dari nondiskriminasi ini ialah ketentuan Pasal 27 ayat (1) UUD 1945 yang menegaskan bahwa “segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”. Kemudian dalam ketentuan Pasal 9 ayat (2) UUPA ditegaskan bahwa: “Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”. Asas nondiskriminasi berkaitan erat dengan prinsip kesadilan bahwa semua orang baik laki-laki maupun perempuan bisa memiliki hubungan hukum dengan tanah.

²³ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), 20.

c. Asas Fungsi Sosial

Asas fungsi sosial dari tanah dikonkritkan dalam ketentuan Pasal 6 UUPA yang menegaskan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dengan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.

Tetapi dalam pada hal itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok: kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah salah satu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja di bebankan kepada pemiliknya atau

pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan-badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu.²⁴

d. Asas Dikuasai Negara

Asas dikuasai negara ialah wewenang yang bersumber dari hak menguasai negara tersebut dipergunakan oleh pemerintah sebagai wakil dari negara untuk menyelenggarakan dan mengatur masalah-masalah agraria dengan mengeluarkan berbagai peraturan perundang-undangan terkait. Hak menguasai negara pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada pemerintah-pemerintah di daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat, asal tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah.

e. Asas Pemisahan Horizontal

Asas pemisahan horizontal (*Horizontale Scheiding Beginsel*) merupakan asas yang memisahkan kedudukan benda-benda yang ada diatas tanahnya dan melekat dengan tanah dengan tanahnya di mana benda-benda itu berada.

Asas pemisahan horizontal merupakan asas yang dikenal dalam hukum Adat dan oleh karena hukum Adat dijadikan sumber utama dan hukum pelengkap Hukum Agraria Nasional, Pasal 5 UUPA yang

²⁴ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), 21.

menyatakan bahwa” Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat”.²⁵

Adapun obyek pendaftaran tanah menurut pasal 9 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:

- a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- b) Tanah hak pengelolaan;
- c) Tanah wakaf;
- d) Hak milik atas satuan rumah susun;
- e) Hak tanggungan;
- f) Tanah Negara.

2) Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.²⁶

4. Hak-Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung

²⁵ Ibid., 22.

²⁶ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Bandung: Mandar Maju, 1999), 85.

pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum dimuat dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.²⁷

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk. *Pertama*, hak-hak atas tanah yang bersifat primer. *Kedua*, hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder.²⁸

Hak-hak atas tanah dalam hukum tanah nasional, pada dasarnya meliputi:

- a. Hak-hak atas tanah yang primer, yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara dan bersumber langsung pada hak bangsa Indonesia atas tanah. Jenis hak atas tanahnya antara lain: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- b. Hak-hak atas tanah yang sekunder, yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung

²⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), 82.

²⁸ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 64.

pada hak bangsa Indonesia atas tanah.²⁹ Hak atas tanah yang sekunder disebut pula hak baru yang diberikan di atas tanah hak milik dan selalu diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung selama jangka waktu tertentu. Jenis hak atas tanah yang sekunder antara lain: hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak gadai atas tanah, hak menumpang.³⁰

5. Hak Milik

Hak milik atas tanah dalam pengertiannya sebagaimana tercantum dalam pasal 20 ayat 1 UUPA adalah sebagai berikut:

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”

Menurut pasal 6 dari UUPA semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh di sini tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Ini dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan lain perkataan, hak milik yang merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya. Sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada.

Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak dirinya atas miliknya itu, asal saja tindakannya itu tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan

²⁹ Sukanti, Gunawan, *Kewenangan Pemerintah*, 29.

³⁰ *Ibid.*, 30.

orang lain. Jadi harus pula diingat kepentingan umum, seperti telah disebutkan dalam pasal 6 UUPA.

Apalagi kita menganut paham bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial. Arti daripada hak milik mempunyai fungsi sosial ini ialah bahwa hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi atau perorangan, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat rakyat banyak. Jadi hak milik ini harus mempunyai fungsi kemasyarakatan, yang memberikan berbagai hak bagi orang lain.³¹

Hak atas tanah ialah hak untuk memperlakukan suatu benda (tanah) sebagai kepunyaan sendiri dengan beberapa pembatasan. Hak untuk memperlakukan sebagai kepunyaannya itu meliputi hak untuk memperoleh hasil sepenuhnya dari tanah dan pula hak untuk mempergunakan tanah itu seolah-olah pemegang hak itu pemiliknya, yang berarti bahwa ia boleh menjual, menggadaikan atau menghibahkan tanah itu kepada orang lain.³²

a. Terjadinya Hak Milik

Menurut pasal 22 UUPA hak milik terjadi:

- 1) Menurut hukum adat;
- 2) Karena penetapan pemerintah;
- 3) Karena undang-undang.

³¹ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi* (Bandung: PT. Alumni, 1999), 45.

³² Sudikno Mertokusumo, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia* (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2011), 16.

Dengan terjadinya hak milik itu, timbullah hubungan hukum antara subjek dengan bidang tanah tertentu yang isi, sifat dan cirinya sebagai yang diuraikan diatas, tanah yang sebelum itu berstatus tanah negara atau tanah hak lain (tanah hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai). Baru dengan terjadinya hak milik itu tanah yang bersangkutan berstatus tanah hak milik. Cara memperoleh hak milik demikian disebut originair (tanah negara atau pihak lain). Hak milik bisa juga diperoleh secara derivatin (jual beli, tukar-menukar, hibah, wasiat atau warisan).³³

b. Terjadinya Hak Milik Menurut Hukum Adat

Menurut pasal 22 hal ini harus diatur dengan peraturan pemerintah supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara. Demikian penjelasan dari pasal tersebut. Terjadinya hak milik menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat.

c. Terjadinya Hak Milik Karena Penetapan Pemerintah

Hak milik terjadi karena penetapan pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Hak milik itupun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai oleh pemohon, misalnya hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak

³³ Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional*, 47.

pakai. Hak milik inipun merupakan pemberian hak baru. Dalam hal itu hak miliknya diperoleh secara originair (tanah negara atau pihak lain).³⁴

d. Terjadinya Hak Milik Karena Undang-undang

Hak milik atas tanah ini atas dasar ketentuan undang-undang yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam pasal I, pasal II, dan pasal VII ayat (1) ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA yakni pasal 16.³⁵

Adapun pembatasan-pembatasan terhadap hak milik itu:

- 1) Timbul dari peraturan-peraturan:
 - a) Peraturan tentang larangan penjualan tanah.
 - b) Peraturan Desa (*Inlandase Gemeenteodonnantie*)
- 2) Berupa kewajiban hak menguasai dari Desa (hak ulayat) selama hak milik itu masih diliputi oleh hak menguasai.
- 3) Berupa kewajiban menghormati kepentingan pemilik-pemilik tanah lainnya.
- 4) Berupa kewajiban untuk mentaati dan menghormati ketentuan-ketentuan dalam hukum adat yang berhubungan dengan pemilik tanah.

³⁴ Ibid., 48.

³⁵ Santoso, *Hak-hak Atas Tanah*, 95.

Yang dapat memegang hak milik atas tanah itu ialah:

- 1) Perseorangan
- 2) Persekutuan hukum, baik desa (di Jawa dan Lombok) maupun keluarga seperti di Sumatra dan Minahasa.

Dengan demikian maka hak milik atas tanah dapat di bagi menjadi 2 yaitu:

- 1) Hak milik perseorangan,
- 2) Hak milik komual atau hak milik desa yaitu hak milik dari persekutuan hukum.³⁶

e. Hapusnya Hak Milik

Didalam pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada negara, yaitu:

- 1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
- 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- 3) Karena ditelantarkan;
- 4) Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah;
- 5) Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.³⁷

³⁶ Sudikno, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, 17.

³⁷ Santoso, *Hak-hak Atas Tanah*, 98.

6. Hak Pakai

Hak pakai ialah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang.³⁸

Pemberian sesuatu hak atas tanah tentunya melihat status, sejauh manakah hak itu akan diberikan dengan melihat kegunaan dan manfaat daripada penerimaan hak tersebut, walaupun kita tahu bahwa hak-hak atas tanah apapun dan yang melekat di atasnya mempunyai fungsi sosial, seperti hak pakai misalnya adalah merupakan salah satu hak yang diatur dalam hukum agraria yang juga mempunyai fungsi sosial, yang artinya apabila kepentingan umum lebih menghendaki bisa saja haknya itu dicabut. Akan tetapi seyogyanya dalam pemberian hak ini, akan lebih menjamin rasa aman dan dapat menjamin kepastian hukum terhadap pemegang haknya, oleh karena itu hak pakai ini dalam kepemilikan tanah yang dikenal di dalam Undang-undang Pokok Agraria, dimana hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa

³⁸ Ismaya, *Hukum Agraria*, 68.

atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu tersebut tidak bertentangan dengan jiwa Undang-undang serta Peraturan-peraturan yang berlaku.³⁹

a. Yang dapat mempunyai hak pakai adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 3) Departemen Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

b. Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah:

- 1) Tanah Negara;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan; serta
- 3) Tanah Hak Milik.

c. Terjadinya Hak Pakai ialah:

Hak pakai atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak pakai atas hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak

³⁹ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), 17.

pengelolaan. Hak pakai wajib didaftar dalam buku tanah pada kantor Pertanahan. Hak pakai atas tanah Negara dan atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftarkannya oleh kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang hak pakai diberikan sertifikat hak atas tanah.⁴⁰

d. Hapusnya Hak Pakai

Status hak pakai atas tanah berakhir atau hapus karena:

- 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - a) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan /atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 50, pasal 51, dan pasal 52.
 - b) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan hak pengelolaan.

⁴⁰ Ibid., 69.

- c) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- 4) Dicabut berdasarkan ketentuan undang-undang.
- 5) Tanahnya ditelantarkan.
- 6) Tanahnya musnah.

Hapusnya hak pakai atas tanah milik negara mengakibatkan tanahnya kembali menjadi tanah negara. Hapusnya hak pakai atas tanah hak pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan hak pengelolaan. Hapusnya hak pakai atas tanah hak milik mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan hak milik.⁴¹

7. Hak Guna Usaha

Pengertian hak guna usaha menurut pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

Asal tanah Hak Guna Usaha adalah tanah negara. Jika asal tanah Hak Guna Usaha berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian oleh calon pemegang Hak Guna Usaha dan

⁴¹ Ismaya, *Hukum Agraria*, 71.

selanjutnya mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Usaha kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika tanah Hak Guna Usaha berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan (Pasal 4 PP No.40 Tahun 1996).

a. Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha

Menurut pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 PP No. 40 Tahun 1996, yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).⁴²

b. Tanah Yang Dapat Diberikan Hak Guna Usaha

Tanah tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah Negara dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- 1) Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.
- 2) Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁴² Santoso, *Hak-Hak Atas Tanah*, 99.

3) Dalam hal diatas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan atas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan kepada pemegang Hak Guna Usaha baru (ketentuan pasal 4 Peraturan Pemerintah No 40. Tahun 1996).⁴³

c. Terjadinya Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha terjadi dengan penetapan pemerintah. Hak guna usaha ini terjadi mulai permohonan pemberian hak guna usaha oleh pemohon kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan tersebut dipenuhi, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk di catat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.⁴⁴

d. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Usaha

Berdasarkan pasal 12 ayat (1) PP NO. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk:

- 1) Membayar uang pemasukan kepada Negara;
- 2) Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan, dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;

⁴³ Ismaya, *Hukum Agraria*, 63.

⁴⁴ Santoso, *hak-hak atas tanah*, 100.

- 3) Mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- 4) Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;
- 5) Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 6) Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha;
- 7) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut hapus;
- 8) Menyerahkan sertifikat Hak Guna Usaha yang telah dihapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.⁴⁵

e. Hapusnya Hak Guna Usaha

Berdasarkan Pasal 34 UUPA, Hak Guna Usaha hapus karena:

- 1) Jangka waktunya berakhir;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu
- 3) syarat tidak dipenuhi;
- 4) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya
- 5) berakhir;
- 6) Dicabut untuk kepentingan umum;

⁴⁵ Ibid., 101.

- 7) Ditelantarkan;
- 8) Tanahnya musnah;
- 9) Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).

Menurut Pasal 17 PP No. 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Usaha dan berakibat tanahnya menjadi tanah Negara, adalah:

- 1) Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian hak, dan adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) Hak Guna Usahnya dicabut;
- 5) Tanahnya ditelantarkan
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Pemegang Hak Guna Usaha tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha.⁴⁶

⁴⁶ Ibid., 104.

8. Hak Pengelolaan

Adanya hak pengelolaan dalam hukum tanah nasional kita tidak disebut dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), tetapi tersirat dalam pernyataan penjelasan umum, bahwa: Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas, Negara dapat memberikan tanah yang demikian(yang dimaksudkan adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain)kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu badan penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swantara) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.⁴⁷

Hak pengelolaan ini lahir dan berkembang sesuai dengan terjadinya perkembangan suatu daerah. Suatu kenyataan yang tidak dapat dipungkiri bahwa banyak perkantoran yang terdapat di kota-kota besar mempergunakan tanah dengan hak pengelolaan. Menurut A.P. Parlindungan, secara tidak langsung pasal 2 ayat (4) UUPA menyatakan bahwa Hak Menguasai dari negara diatas, pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan

⁴⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2003), 279.

kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.⁴⁸

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.⁴⁹ Dari pengertian hak pengelolaan menunjukkan bahwa:

- a. Hak pengelolaan merupakan hak menguasai negara atas tanah bukan hak atas tanah;
- b. Hak pengelolaan merupakan pelimpahan sebagian kewenangan dari hak menguasai negara atas tanah;

Kewenangan dalam hak pengelolaan, adalah merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, dan menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.⁵⁰

Ada tiga macam wewenang hak menguasai negara atas tanah sebagaimana dinyatakan dalam pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu:

⁴⁸ Supriadi, *Hukum Agraria*(Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 148.

⁴⁹ C.S.T Kansil, Khristine S.T Kansil, *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), 980.

⁵⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2012), 165.

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- 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.⁵¹

1) Terjadinya Hak Pengelolaan

Pemberian hak pengelolaan yaitu dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang, atas usul pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan. Sebagaimana halnya dengan tanah negara, selama dibebani hak-hak atas tanah tersebut hak pengelolaan yang bersangkutan tetap berlangsung. Setelah jangka waktu hak guna bangunan (HGB) atau hak pakai (HP) yang dibebankan itu berakhir.⁵²

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan ditetapkan ada tujuh cara perolehan hak atas tanah yaitu:

a) Menurut Hukum Adat

Hak milik atas tanah dapat diperoleh melalui pembukaan tanah, atau timbulnya lidah tanah (*aanslibbing*).

⁵¹ Ibid., 174.

⁵² Harsono, Hukum Agraria, 280.

b) Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah yang berasal dari tanah negara melalui permohonan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Perolehan hak atas tanah ini dengan penetapan pemerintah.⁵³

c) Penegasan Konversi

Seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah melalui perubahan hak atas tanah (*konversi*) dari status hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA.

d) Beralihnya Hak Atas Tanah

Seseorang memperoleh hak atas tanah melalui pewarisan dari pewaris

e) Pemindahan Hak Atas Tanah

Seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah melalui pemindahan hak atas tanah dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, atau lelang.

f) Perjanjian Penggunaan Tanah

Seseorang atau badan hukum memperoleh hak guna bangunan atau hak pakai melalui perjanjian penggunaan tanah

⁵³ Santoso, *Kajian Komprehensif*, 179.

dengan pemegang hak pengelolaan. Perolehan hak guna bangunan atau hak pakai dengan penetapan pemerintah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

g) Perubahan Hak

Perubahan hak dapat berupa peningkatan hak atas tanah, atau penurunan hak atas tanah. Peningkatan hak atas tanah adalah perubahan status hak atas tanah dari hak guna bangunan menjadi hak milik. Penurunan hak atas tanah adalah perubahan status hak atas tanah dari hak milik menjadi hak guna bangunan.⁵⁴

9. Pengelolaan Tanah Kas Desa

a. Pengertian Tanah Kas Desa

Pengertian tanah kas desa didalam pasal 1 ayat 26 peraturan menteri dalam negeri no 1 tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa disebutkan bahwa: “Tanah desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh pemerintah desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial”.⁵⁵

Tanah kas desa sebagaimana dikemukakan oleh A.P Parlindungan yaitu “tanah kas desa dan tanah-tanah sejenis yang merupakan tanah bengkok dan tanah kas desa diberikan hak pakai yaitu tidak boleh dijual atau dijadikan agunan hutang”.⁵⁶

⁵⁴ Ibid., 180.

⁵⁵ Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

⁵⁶ A.P Parlindungan *Komentar Atas UUPA* (Bandung: Mandar Maju, 1993), 215.

Pengertian tanah kas desa lebih tepatnya ialah sebagai berikut, “Tanah kas desa adalah tanah-tanah yang dikuasai desa baik yang berasal dari pemerintah tingkat atasnya maupun yang diperoleh melalui swadaya masyarakat desa untuk dikelola yang hasilnya merupakan sumber pendapatan asli desa dan dipergunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan desa”. Desa mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum dan mengadakan perjanjian yang saling menguntungkan dengan pihak lain, menetapkan sumber-sumber pendapatan desa, menerima sumbangan dari pihak ketiga, dan melakukan pinjaman desa. Kemudian berdasarkan hak asal-usul desa bersangkutan.⁵⁷

Namun, Harus selalu diingat bahwa tidak ada hak tanpa kewajiban, tiada kewenangan tanpa tanggung jawab, tiada kebebasan tanpa batas. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan hak, kewenangan, dan kebebasan dalam penyelenggaraan otonomi desa jangan dilakukan secara kebablasan sehingga desa merasa seakan-akan terlepas dari ikatan Negara Kesatuan Negara Republik Indonesia, tidak mempunyai hubungan dengan kecamatan, kabupaten, provinsi, maupun pemerintah pusat, bertindak semau sendiri dan membuat peraturan desa tanpa memperhatikan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya.

⁵⁷ HAW Widjaja, *Penyelenggaraan Otonomi Di Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), 93.

Pelaksanaan hak, wewenang, dan kebebasan pada desa menuntut tanggung jawab untuk memelihara integritas, persatuan, dan kesatuan bangsa dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia dan tanggung jawab untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang dilaksanakan dalam koridor peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁸

b. Aturan-aturan Tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa

Aturan-aturan tentang pengelolaan tanah kas desa 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.

⁵⁸ Ibid., 94.

- 2) Dalam melaksanakan kekuasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Desa dapat menguasakan sebagian kekuasaannya kepada perangkat desa.⁵⁹

Jenis-jenis pengelolaan kekayaan desa yang bisa digunakan untuk meningkatkan pendapatan asli desa berdasarkan pasal 11 ayat

(2) Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa diantaranya adalah:

- 1) Sewa;
- 2) Pinjam pakai;
- 3) Kerjasama pemanfaatan; dan
- 4) Bangun guna serah atau bangun serah guna.⁶⁰

c. 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.”⁶¹

Dari uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:

⁵⁹ Pasal 108, 109, Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.

⁶⁰ Pasal 11, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

⁶¹ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2009), 381.

- 1) Adanya pihak yang menyewakan dan pihak menyewa;
- 2) Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- 3) Adanya objek sewa-menyewa;
- 4) Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
- 5) Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Dalam KUHPerdara tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa-menyewa, sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis.

Dalam perjanjian sewa-menyewa barang yang diserahkan dalam sewa-menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati hasilnya.⁶²

Pemanfaatan kekayaan aset desa dalam pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa disebutkan bahwa:

⁶² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986), 15.

- 1) Pemanfaatan aset desa berupa sewa sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) huruf a, tidak merubah status kepemilikan aset desa.
- 2) Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang.
- 3) Sewa aset desa dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya;
 - a) Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b) Objek perjanjian sewa;
 - c) Jenis, luas atau jumlah barang, besar sewa dan jangka waktu;
 - d) Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa;
 - e) Hak dan kewajiban para pihak;
 - f) Keadaan di luar kemampuan para pihak (force majeure); dan
 - g) Persyaratan lain yang di anggap perlu.⁶³

d. Pinjam Pakai

Didalam pasal 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa disebutkan bahwa pinjam pakai adalah:

- 1) Pemanfaatan asetdesa berupa pinjam pakai sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) huruf b dilaksanakan antara pemerintah

⁶³ Pasal 12, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

desa dengan pemerintah desa lainnya serta Lembaga Kemasyarakatan Desa.

2) Pinjampakai aset desa sebagaimana ayat (1), dikecualikan untuk tanah, bangunan dan aset bergerak berupa kendaraan bermotor.

3) Jangka waktu pinjam pakai aset desa paling lama 7 (tujuh) hari dan dapat diperpanjang.

4) Pinjam pakai aset desa dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:

a) Para pihak yang terikat dalam perjanjian;

b) Jenis atau jumlah barang yang dipinjamkan;

c) Jangka waktu pinjam pakai;

d) Tanggung jawab peminjam atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu peminjaman;

e) Hak dan kewajiban para pihak;

f) Keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan

g) Persyaratan lain yang di anggap perlu.⁶⁴

e. Kerjasama Pemanfaatan

Pemanfaatan aset desa dalam struktur pendapatan desa termasuk dalam rincian objek hasil pemanfaatan atau pendayagunaan kekayaan desa yang tidak dapat dipisahkan dan menjadi Pendapatan Asli Desa (PAD). Dalam pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa disebutkan bahwa:

⁶⁴Pasal 13, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

- 1) Kerjasama pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) huruf c, berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka:
- 2) Mengoptimalkan daya guna dan hasil guna aset desa; dan
- 3) Meningkatkan pendapatan desa.
- 4) Kerjasama pemanfaatan aset desa berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a) Tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBDesa untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap tanah dan bangunan tersebut;
 - b) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang menjaminkan atau menggadaikan aset desa yang menjadi objek kerjasama pemanfaatan.
 - c) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki kewajiban antara lain:
 - (1) Membayar semua biaya persiapan dan pelaksanaan kerjasama pemanfaatan; dan
 - (2) Jagka waktu kerjasama pemanfaatan paling lama 15 (lima belas) tahun sejak perjanjian ditanda tangani dan dapat diperpanjang.

d) Pelaksanaan kerjasama pemanfaatan atas tanah dan/atau bangunan ditetapkan dalam surat perjanjian yang memuat:

- (1) Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- (2) Objek kerjasama pemanfaatan;
- (3) Jangka waktu;
- (4) Hak dan kewajiban para pihak;
- (5) Penyelesaian perselisihan;
- (6) Keadaan diluar kemampuan para pihak (force majeure); dan
- (7) Peninjauan pelaksanaan perjanjian.⁶⁵

f. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna

Bangun guna serah atau bangun serah guna adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah 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.

Dalam pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa disebutkan bahwa: Bangun guna serah atau bangun serah guna sebagaimana dimaksud pada pasal 11 ayat (2) huruf d berupa tanah dengan pihak lain dilaksanakan dengan pertimbangan:

- 1) Pemerintah Desa memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan desa;

⁶⁵Pasal 14, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

- 2) Tidak tersedia dana dalam APBDesa untuk penyediaan bangunan dan fasilitas lain.
- 3) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selama jangka waktu pengoprasian memiliki kewajiban, antara lain:
- 4) Membayar kontribusi ke rekening kas desa setiap tahun; dan
- 5) Memelihara objek bangun guna serah atau bangun serah guna.
- 6) Kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, besarnya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.
- 7) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangnkan tanah yang menjadi objek bangun guna serah atau bangun serah guna.
- 8) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menanggung biaya yang berkenaan dengan persiapan dan pelaksanaan penyusunan surat perjanjian, dan konsultan pelaksana.

Dalam melaksanakan bangun guna serah atau bangun serah guna memiliki batasan-batasan waktu tertentu, sebagaimana yang dituangkan pada pasal 16 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, yaitu:

- 1) Jangka waktu bangun guna serah atau bangun serah guna paling lama 20 tahun (dua puluh tahun) dan dapat diperpanjang.
- 2) Perpanjangan waktu bangun guna serah atau bangun serah guna sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah terlebih dahulu

dilakukan evaluasi oleh tim yang dibentuk Kepala Desa dan difasilitasi oleh Pemerintah Kabupaten/kota.

3) Dalam hal jangka waktu bangun guna serah atau bangun serah guna diperpanjang, pemanfaatan dilakukan kerjasama pemanfaatan sebagaimana diatur dalam pasal 14.

4) Bangun guna serah atau bangun serah guna dilaksanakan

berdasarkan surat perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:

- a) Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- b) Objek bangun guna serah;
- c) Jangka waktu bangun para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- d) Penyelesaian perselisihan;
- e) Keadaan diluar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan

f) Persyaratan lain yang dianggap perlu;

g) Bangunan dan fasilitasnya yang menjadi bagian hasil dari pelaksanaan bangun guna serah atau bangun serah guna harus dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Pemerintah Desa.

Pemanfaatan melalui kerjasama pemanfaatan, bangun guana serah atau bangun serah guna sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 dan pasal 15 dilaksanakan setelah mendapat ijin tertulis dari Bupati/Walikota.⁶⁶

⁶⁶Pasal 15, 16, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan AsetDesa.

10. Pengelolaan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam

a. Pengertian Hak Atas Tanah menurut Hukum Islam

Islam telah mengakui tanah sebagai suatu faktor produksi yang dianggap penting yang mencakup semua sumber daya alam yang digunakan dalam proses produksi, umpamanya permukaan bumi, kesuburan tanah, sifat-sifat sumber daya udara, air, mineral dan seterusnya.⁶⁷

Tidak diragukan lagi faktor produksi yang paling penting adalah permukaan tanah yang di atasnya kita dapat berjalan, bekerja, mendirikan rumah, perusahaan, serta melakukan apa saja menurut kehendak kita. Alam ini menjamin kepada manusia suatu sumber yang tetap di bumi untuk memenuhi kebutuhannya yang senantiasa bertambah pada setiap peringkat kehidupan di dunia ini. Sekiranya berlaku keadaan tanah yang memberikan daya distribusi yang rendah akibat penggunaan yang intensif atau lain-lain sebab, kemudian hal tersebut pada pengusaha diharuskan untuk meningkatkan usahanya hingga maksimum. Umpamanya mencari manfaat-manfaat baru untuk meningkatkan kesuburan tanah supaya memperoleh kesenangan yang dijanjikan. Oleh karena itu, setiap tindakan, terdapat pemberitahuan yang baru untuknya, jika dia benar-benar beriman kepada Allah,

⁶⁷Muhammad Abdul Mannan, *Teori Dan Praktik Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Pt Dana Bhakti Wakaf, 1997), 56.

hendaknya berusaha dan mendapatkan kebahagiaan dari kesenangan tersebut.⁶⁸

Seorang muslim dapat memperoleh hak atas sumber-sumber daya alam setelah memenuhi kewajibannya terhadap masyarakat. Penggunaan dan pemeliharaan sumber-sumber daya alam itu dapat menimbulkan dua komponen penghasilan, yaitu: (a) penghasilan dari sumber-sumber daya alam sendiri (yakni sewa murni) dan (b) penghasilan dari perbaikan dalam penggunaan sumber-sumber daya alam melalui kerja manusia dan modal.⁶⁹

b. Asas-Asas Hak Atas Tanah

1) Asas Kepemilikan (Al-Milkiyyah)

Asas ini adalah untuk memanfaatkan benda atau sumber daya yang ada untuk kepentingan manusia. Sebagaimana prinsip dasar ekonomi Islam yang menempatkan alam dan manusia sebagai dua unsur yang saling melengkapi, yang diberi titah oleh Allah SWT.⁷⁰

2) Asas Mekanisme Pengelolaan

Pengelolaan merupakan sekumpulan tata cara yang mana dengannya manusia mengacu atau bercermin dalam memanfaatkan sumber daya yang diamanatkan Allah SWT kepadanya. Mekanisme pengelolaan ini diperukan oleh manusia muslim lantaran adanya hak dan kewajiban untuk menggunakan dengan

⁶⁸ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Pt Dana Bakti Wakaf, 1995), 226.

⁶⁹ Abdul Mannan, *Ekonomi Islam*, 57.

⁷⁰ Muhammad, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007), 9.

cara-cara yang dibenarkan yang sesuai dengan kerangka syariat Islam.⁷¹

3) Asas Distribusi

Asas ini merupakan salah satu aspek penting yang menjadi asas ekonomi islam. Karena itu, dalam konteks kontribusi ini islam memberikan berbagai ketentuan yang berkenaan dengannya untuk menjamin hak setiap individu rakyat. Mekanisme ini dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebab-sebab kepemilikan dan akad muamalah yang wajar.⁷²

c. Hak Atas Tanah Milik Negara

Hak milik negara menurut Yusanto (2002) didefinisikan sebagai harta hak seluruh umat yang pengelolaannya menjadi wewenang kepala negara, dimana dia bisa memberikan sesuatu kepada sebagian umat, sesuai dengan kebijakannya. Makna pengelolaan oleh kepala negara ini adalah adanya kekuasaan yang dimiliki kepala negara untuk mengelolanya. Menurut Yuliadi (2001) hak milik negara semisal harta *fa'i*, *kharaj*, *jizyah*, harta orang murtad, harta yang tidak dimiliki ahli waris dan tanah hak milik negara.⁷³

d. Pengelolaan Harta Milik Negara

Khalifah diberi wewenang secara syar'i untuk mengatur urusan rakyat dalam meraih kemaslahatan mereka, memenuhi kebutuhan mereka, sesuai dengan ijtihadnya dalam meraih kebaikan

⁷¹Ibid.,.10.

⁷²Ibid.,.11.

⁷³M Sholahuddin, *Asas-asas Ekonomi Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 114.

dan kemaslahatan. Maka Khalifah harus dapat mengelola harta-harta milik negara dengan baik supaya pendapatan baitul mal dapat bertambah, dan dapat dipakai untuk kaus muslim, sehingga milik Negara dapat menghasilkan lebih baik.

Pengelolaan milik Negara bukan berarti Negara berubah menjadi pedagang, produsen, ataupun pengusaha, tetapi negara hanya sebagai pengatur. Maka dari itu pengelolaan harta yang ditonjolkan adalah pengaturan urusan masyarakat, meraih kemaslahatan mereka dalam memenuhi kebutuhannya, tujuan utamanya adalah untuk pengaturan (*ri'ayah*) bukan mencari keuntungan.

Pengelolaan (harta) milik negara dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- 1) Penjualan atau penyewaan. Setiap masalah yang diperlukan, untuk dimanfaatkan, maka negara boleh menjualnya atau menyewakannya kepada masyarakat sesuai dengan pandangannya untuk memperoleh kemaslahatan.
- 2) Pengelolaan tanah ladang yang berpohon. Seluruh atau sebagian besarnya, tanah tersebut milik negara yang dikelola berdasarkan hasil produknya.
- 3) Pengelolaan atas tanah-tanah pertanian yang sangat luas, dengan menyewa para petani dan pekerja kasar untuk mengelola tanah tersebut.

4) Menghidupkan tanah endapan sungai, rawa-rawa, hutan belukar, tambak, tanah yang menahan air, tanah yang bergaram, dengan cara mengelolanya sampai tanah tersebut layak untuk menjadi tanah pertanian dan dapat di tanami pepohonan.⁷⁴

5) Pembagian tanah. Khalifah membagi bagikan kepada msyarakat tanah yang dimiliki oleh negara, sesuai dengan pandangannya bahwa hal itu mendatangkan kemaslahatan bagi islam dan kaum muslim ia berhak membagi-bagikannya pada orang yang berjasa kepada islam, atau yang memiliki keutamaan atau dapat juga membagikan pada para petani yang membutuhkan tanah sebagai mata pencaharianya. Pembagian itu dimaksudkan untuk memakmurkan bumi, mengurangi tanah yang telantar.

6) Izin menghidupkan tanah mati dan mendorong seseorang untuk menanaminya. Khalifah mengizinkan masyarakat menghidupkan tanah mati dan mengajak mereka untuk menghidupkan tanah-tanah mati, baik tanah 'usyur atau tanah kharaj, baik dahulunya memang terlantar maupun pernah dikelola dan subur, lalu di tinggalkan terlantar sehingga menjadi tanah mati.⁷⁵

e. Macam-Macam Pengelolaan Tanah Menurut Hukum Islam

Ajaran Islam memerintahkan secara eksplisit kepada umat manusia untuk memegang nilai-nilai ajaran Islam secara *kaffah* (total), menyeluruh, dan utuh. Mereka diperintahkan melaksanakan ajaran

⁷⁴ Ibid.,120.

⁷⁵ Ibid.,121, 122.

yang berkaitan dengan kewajiban individu kepada Allah SWT, dan juga berkaitan dengan kewajiban individu terhadap lingkungan dan sesama anggota masyarakat lainnya.⁷⁶

Dalam melakukan akad, dalam hal ini muamalah tentunya haruslah secara baik dan benar sesuai dengan hukum Islam hal ini dilakukan dengan tujuan mencegah kerusakan pada manusia dan mendatangkan kemaslahatan bagi mereka, mengarahkan mereka pada kebenaran, keadilan, dan kebijakan, serta menerangkan jalan yang harus dilalui oleh manusia.⁷⁷

Adapun macam-macam pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember yaitu dengan akad Ijarah (sewa menyewa) dan rahn (gadai).

f. Sewa Menyewa Atau Ijarah

1) Pengertian Sewa Menyewa Atau Ijarah

Secara etimologi, ijarah adalah upah atau sewa-menyewa, dari sebab itulah *ats-Tsawabu* dalam konteks pahala dinamai juga *al-Ajru* atau upah.

Adapun secara terminologi, para ulama fiqh berbeda pendapatnya. Menurut Sayyid Sabiq, al-ijarah adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian. Sementara, menurut ulama Syafi'iyah, ijarah adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju,

⁷⁶Jusmaliani Dkk, *Bisnis Berbasis Syari'ah* (Jakarta: Bumi Aksra, 2008), 21.

⁷⁷Amrullah Ahmad, *Dimensi Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Nasional* (Jakarta:Gema Insani Press, 1996), 104.

tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.⁷⁸

2) Rukun dan Syarat Sewa Menyewa Atau Ijarah

Ijarah menjadi sah dengan ijab qabul lafad sewa yang berhubungan dengannya, serta lafad ungkapan apa saja yang dapat menunjukkan hal tersebut.⁷⁹ Adapun menurut jumhur ulama, rukun ijarah ada empat yaitu: aqid (orang yang berakad), sighat akad (ijab dan qabul), ujah (upah) dan manfaat.

Syarat ijarah terdiri empat macam, sebagaimana syarat dalam jual beli, yaitu syarat *al-inqad* (terjadinya akad), syarat *an-nafadz* (syarat pelaksana akad), syarat sah, dan syarat lazim.

a) Syarat terjadinya akad

Syarat *in'inqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan akid, zat akad, dan tempat akad. Sebagaimana dijelaskan dalam jual-beli, menurut Ulama Hanafiyah, aqid (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan mumayyis (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan baligh. Akan tetapi, jika bukan barang miliknya sendiri, akad ijarah anak mumayyis, dipandang sah bila telah diizinkan walinya.

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa tamyis adalah syarat sah ijarah dan jual-beli, sedangkan baigh adalah syarat

⁷⁸ M. Noor Harisudin, *Fiqh Muamalah 1* (Surabaya: CV Salsabila Putra Pratama, 2014), 49.

⁷⁹ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika 1994), 53.

penyerahan. Dengan demikian, akad anak mumayyis adalah sah, tetapi tergantung atas keridhaan walinya.⁸⁰

Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyis belum dapat dikategorikan ahli akad.

b) Syarat pelaksana

Agar ijarah terlaksana, barang harus dimiliki oleh akid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad. Dengan demikian, *ijarah al-fudhul* (ijarah yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya ijarah.

c) Syarat sah ijarah

Keabsahan ijarah sangat berkaitan dengan akid (orang yang akad), ma'qud 'alaih (barang yang menjadi objek akad), ujah (upah), dan zat akad yaitu:

- (1) Adanya keridhaan dari kedua belah pihak yang akad
- (2) Ma'qud 'alaih bermanfaat dan jelas

Adanya kejelasan pada ma'qud 'alaih (barang) menghilangkan pertentangan diantara akid. Diantara cara untuk mengetahui ma'qud 'alaih barang adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika ijarah atas pekerjaan atau jasa seseorang.

⁸⁰ Harisudin, *Fiqih Muamalah*, 50.

- (1) Penjelasan manfaat
 - (2) Penjelasan waktu
 - (3) Sewa bulanan
 - (4) Penjelasan jenis pekerjaan
 - (5) Penjelasan waktu kerja
 - (6) *Ma'qud 'alaih* (barang) harus dapat memenuhi secara syara'
 - (7) Kemanfaatan benda dibolehkan menurut syara'
 - (8) Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya
 - (9) Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang disewa
 - (10) Manfaat *ma'qud 'alaih* sesuai dengan keadaan yang umum
- d) Syarat barang sewaan (*ma'qud 'alaih*)

Di antara barang sewaan adalah dapat dipegang atau dikuasai. Hal itu didasarkan pada hadits rasulullah saw yang melarang menjual barang yang tidak dapat dipegang atau dikuasai, sebagaimana dalam jual-beli.

e) Syarat ujarah (upah)

Para ulama telah menetapkan syarat upah, yaitu

- (1) Berubah harta tetap yang diketahui
- (2) Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari ijarah, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.

f) Syarat yang kembali pada Rasul Akad

Akad disyaratkan harus terhindar dari syarat-syarat yang tidak diperlukan dalam akad, seperti menyewakan rumah dengan syarat rumah tersebut akan ditempati oleh pemiliknya selama sebulan, kemudian diberikan kepada penyewa.

g) Syarat kelaziman

Syarat kelaziman ijarah atas dua hal, yaitu sebagai berikut:

- (1) Ma'qud 'alaih (barang sewaan) terhindar dari cacat.
- (2) Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad.⁸¹

3) Berakhirnya ijarah

Ijarah selesai atau berakhir jika ada pembatalan akad, terjadinya kerusakan pada barang yang disewa dan habis waktu, kecuali kalau ada uzur.

Jumhur ulama mengatakan bahwa akad ijarah itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seseorang meninggal dunia maka akad ijarah batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, Jumhur Ulama mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (al-maal). Oleh karena itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad ijarah.

⁸¹Ibid., 51,52.

Menurut al-kasani dalam kitab *al-Badaa'iu ash-Shanaa'i*, menyatakan bahwa akad ijarah berakhir bila ada hal-hal seabgai berikut:

- a) Objek al-ijarah hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
- b) Tenggang waktu yang disepakati didalam akad telah berakhir.
- c) Wafatnya salah seorang yang berakad.
- d) Apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad ijarahnya batal.⁸²
- g. Gadai atau Rahn
 - 1) Pengertian gadai atau Rahn

Secara etimologi rahn berarti tetap dan lama, yakni tetap berarti pengekangan dan keharusan. Menurut terminologi syara' rahn berarti penahanan terhadap suatu barang dengan hak sehingga dapat dijadikan sebagai pembayaran dari barang tersebut.⁸³

Sementara gadai menurut KUH Perdata sebagaimana diuraikan dalam pasal 1150 adalah:

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang yang berpiutang atas suatu benda bergerak, yang diserahkan oleh seorang berutang atau oleh orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya; dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut

⁸² Ibid., 56.

⁸³ Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 159.

dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.⁸⁴

Berkenaan dengan hutang yang menggunakan jaminan tersebut, dalam KUH Perdata selain gadai dibahas pula jenis lainnya, yaitu hipotek. Hal itu ada pada pasal 1162 sebagai berikut:

Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.⁸⁵

Dalam kehidupan ini ada saja dari anggota masyarakat yang memerlukan dana mendesak, seperti untuk pengobatan, biaya hidup dan masih banyak keperluan-keperluan yang tidak bisa dielakkan. Orang tersebut terpaksa meminjam uang dengan jaminan barang, sebagai pegangan sekiranya uang pinjaman itu tidak dapat dikembalikan.⁸⁶

2) Rukun dan Syarat Gadai atau Rahn

Rahn memiliki empat unsur, yaitu rahin (orang yang memberikan jaminan), al-murtahin (orang yang menerima), al-marhun (jaminan), dan al-marhun bih (hutang).

Menurut ulama Hanafiyah rukun rahn adalah ijab dan qabul dari rahin dan al-marhun, sebagaimana pada akad yang lain. Akan tetapi, akad dalam rahn tidak akan sempurna sebelum adanya

⁸⁴ Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, 297.

⁸⁵ *Ibid.*, 300.

⁸⁶ Harisudin, *Fiqh Muamalah*, 80.

penyerahan barang. Adapun menurut Ulama lain, rukun rahn adalah sighat, aqid (orang yang akad), marhun, dan marhun bih.⁸⁷

Sedangkan syarat rahn atau gadai menurut Sayyid Sabiq, gadai itu baru dianggap sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu orangnya sudah dewasa, berpikiran sehat, barang yang digadaikan sudah ada pada saat terjadi akad gadai dan barang gadaian itu dapat diserahkan atau dipegang oleh pegadai.

Barang atau benda yang dijadikan jaminan itu dapat berupa emas, berlian, dan benda bergerak lainnya dan dapat pula berupa surat-surat berharga (surat tanah, rumah). Dalam rahn disyaratkan beberapa syarat yaitu sebagai berikut:

a) Persyaratan Aqid

Kedua orang yang akan akad harus memenuhi kriteria al-ahliyah. Menurut ulama Syafi'iyah ahliyah adalah orang yang telah sah untuk jual-beli, yakni berakal dan mumayyis, tetapi tidak disyaratkan harus baligh. Dengan demikian, anak kecil yang sudah mumayyis, dan orang yang bodoh berdasarkan izin dari orang walinya dibolehkan melakukan rahn.

Menurut Ulama selain Hanafiyah, ahliyah dalam rahn seperti pengertian ahliyah dalam jual-beli dan derma. Rahn tidak boleh dilakukan oleh orang yang mabuk, gila, bodoh, atau anak kecil yang belum baligh. Begitu pula seorang wali tidak boleh

⁸⁷ Syafe'i, Fiqih Muamalah, 162.

menggadaikan barang orang yang dikuasainya, kecuali dalam keadaan mendapat dan meyakini bahwa pemegangnya dapat dipercaya.

b) Syarat Sighat

Ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa syarat dalam rahn ada tiga, yaitu:

- (1) Syarat sah, seperti mensyaratkan agar murtahin cepat membayar sehingga jaminan tidak disita.
- (2) Mensyaratkan sesuatu yang tidak bermanfaat, seperti mensyaratkan agar hewan yang dijadikan jaminannya diberi makanan tertentu. Syarat seperti itu batal, tetapi akadnya sah.
- (3) Syarat yang merusak akad, seperti mensyaratkan sesuatu yang akan merugikan murtahin.⁸⁸

c) Syarat Marhun Bih (utang)

Marhun bih adalah hak yang diberikan ketika rahn.

Ulama Hanafiyah memberikan beberapa syarat, yaitu:

- (1) Marhun bih hendaklah barang yang wajib diserahkan
- (2) Marhun bih memungkinkan dapat dibayarkan.
- (3) Hak atas marhun bih harus jelas.

Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah memberikan tiga syarat bagi marhun bih, yaitu:

⁸⁸Harisudin, *Fiqh Muamalah*, 81,82.

- (1) Berupa utang yang tetap dan dapat dimanfaatkan.
- (2) Utang harus lazim pada waktu akad.
- (3) Utang harus jelas dan diketahui oleh rahin dan murtahin.

d) Syarat Marhun (Borg)

Marhunborg adalah barang yang dijadikan jamninan oleh rahin. Para ulama fiqih sepakat mensyaratkan marhun sebagaimana persyaratan barang dalam jual-beli, sehingga barang tersebut dapat dijual untuk memenuhi hak murtahin.

Ulama Hanafiyah mensyaratkan marhun, antara lain:

- (1) Dapat diperjual-belikan
- (2) Bermafaat
- (3) Jelas
- (4) Milik rahin
- (5) Bisa diserahkan
- (6) Tidak bersatu dengan harta lain
- (7) Dipegang (dikuasai) oleh rahin
- (8) Harta yang tetap atau dapat dipindahkan.

e) Syarat Kesempurnaan Rahn (memegang barang)

Secara umum ulama fiqih sepakat bahwa memegang atau menerima barang adalah syarat dalam rahn, yang didasarkan pada firman Allah SWT:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَثِمْنَ
بَعْضُكُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ فَادْرَأُوهُ ۗ وَالَّذِي آمَنَ مِنْكُمْ فَلْيُؤَدِّ الْأَدَاءَ ۗ وَلَا
تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا
تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya: “jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (QS. Al-baqarah : 283).

Namun demikian, diantara para ulama terjadi perbedaan pendapat, apakah memegang barang (rahn) termasuk syarat lazim atau syarat kesempurnaan.

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa memegang marhun adalah syarat kesempurnaan, tetapi bukan syarat sah atau lazim. Menurut ulama Malikiyah, akad dipandang lazim dengan adanya ijab dan qobul. Akan tetapi, murtahin harus meminta kepada rahin barang yang digadaikan, jika tidak memintanya atau merelakan borg ditangan rahin, rahn menjadi batal.

Jumhur ulama selain Malikiyah berpendapat bahwa memegang (al-qabdhu) bukan syarat sah rahn, tetapi syarat lazim. Dengan demikian, jika barang belum dipegang oleh

murtahin, akad bisa dikembangkan lagi. Sebaliknya jika rahin sudah menyerahkan barang, maka akad menjadi lazim, dan rahin tidak boleh membatalkannya secara sepihak.⁸⁹



⁸⁹ Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, 163-165.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.⁹⁰ Dalam suatu penyusunan karya ilmiah maka penggunaan metode adalah mutlak diperlukan karena disamping untuk mempermudah penelitian juga sebagai cara kerja yang efektif dan rasional guna mencapai hasil penelitian yang optimal. Selain itu penelitian merupakan suatu sarana (ilmiah) bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metode penelitian yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.

Dalam melakukan penelitian mengenai pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember tersebut, peneliti menggunakan beberapa teknik atau metode penelitian yang meliputi:

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif mengandung pengertian adanya upaya penggalian dan pemahaman pemaknaan terhadap apa yang terjadi pada berbagai individu atau kelompok, yang berasal dari persoalan sosial atau kemanusiaan.⁹¹ Penelitian kualitatif menggunakan data atau informasi dari pihak-pihak yang bersangkutan. Peneliti memilih pendekatan kualitatif karena ingin melakukan pengamatan-pengamatan mengenai pengelolaan tanah kas desa serta mencari data-data

⁹⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), 2.

⁹¹ Septiawan Santana K, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2010), 1.

dari Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember kemudian pengamatan tersebut akan di tuangkan kedalam narasi deskriptif. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kasus yang merupakan pengujian secara rinci terhadap suatu latar, suatu subjek, atau peristiwa tertentu.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di Jl. PB Sudirman No 73 Kode Pos 68192 Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember. Lokasi ini dipilih karena di tempat tersebut tata cara serta praktek pengelolaan tanah kas desa belum sepenuhnya sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dan Hukum Islam. Sebelumnya peneliti belum pernah menemukan/melihat adanya pengelolaan tanah kas desa yang bertolak belakang dengan pedoman maupun Peraturan Menteri Dalam Negeri di Desa lainnya. Peneliti baru menemukan adanya pengelolaan tanah kas desa yang belum sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember, namun peneliti lebih memilih tempat sebagai objek penelitian di Desa Suko Jember karena desa tersebut yang paling banyak melakukan kegiatan pengelolaan tanah kas desa yang belum sesuai dengan Undang-undang dan Peraturan-peraturan yang berlaku dibandingkan dengan desa lainnya. Oleh karenanya peneliti tertarik untuk mengetahui dan ingin melakukan penelitian di lokasi tersebut.

C. Subjek Penelitian

Dalam pedoman penulisan karya ilmiah subjek penelitian yang dimaksudkan adalah melaporkan jenis data dan sumber data. Disini peneliti menggunakan teknik *Purposive Sampling*, teknik ini adalah penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Misalnya akan melakukan penelitian tentang kualitas makanan, maka sampel sumber datanya adalah orang yang ahli makanan, atau meneliti tentang kondisi politik di suatu daerah, maka sampel sumber datanya adalah orang yang ahli politik. Sampel ini lebih cocok digunakan untuk penelitian kualitatif, atau penelitian-penelitian yang tidak melakukan generalisasi. Bisa juga dikemukakan bahwa *Purposive Sampling* adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu. Pertimbangan tertentu ini, misalnya orang tersebut yang dianggap paling tahu tentang apa yang kita harapkan, atau mungkin dia sebagai penguasa sehingga akan memudahkan peneliti menjelajahi objek atau situasi sosial yang diteliti.⁹²

Dalam menggunakan teknik *Purposive Sampling*, sampel sumber data yang peneliti lakukan adalah kepada:

1. Kepala Desa
2. Perangkat Desa
3. Badan Permusyawaratan Desa (BPD)
4. Tokoh Masyarakat
5. Masyarakat

⁹²Sugiono, *Kualitatif dan R&D*, 219.

D. Data dan Sumber Data

Ada dua jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Data Primer

Sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data, dan sumber sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data.⁹³

Sumber data primer penelitian ini meliputi data yang diperoleh langsung melalui penelitian di lapangan dengan melakukan observasi dan wawancara kepada :

- a. Kepala Desa
- b. Perangkat Desa
- c. Badan Permusyawaratan Desa (BPD)
- d. Tokoh Masyarakat
- e. Masyarakat

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data tambahan yang tidak diperoleh secara langsung melainkan dari berbagai literatur yang berhubungan dengan penelitian. Sumber data sekunder, berupa kajian pustaka dan telaah dokumen, penelusuran naskah, yakni dengan mengambil dari buku-buku hukum agraria, undang-undang pokok agraria, peraturan menteri dalam negeri no 1 tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa, dan artikel yang memiliki relevansi dengan masalah-masalah yang akan dibahas.

⁹³Ibid., 225

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pendekatan kualitatif selalu diawali dengan observasi, sehingga untuk mengumpulkan dan yang diperoleh dalam penelitian ini menggunakan tiga teknik pengumpulan data, yaitu observasi, wawancara (interview) dan dokumentasi, berikut ini penjelasannya:

1. Observasi

Observasi dapat diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap unsur-unsur yang tampak dalam suatu gejala pada obyek penelitian. Unsur-unsur yang tampak itu disebut data atau informasi yang harus diamati dan dicatat secara lengkap. Teknik ini dilakukan secara langsung melalui pengamatan, penciuman, pendengaran, peraba, dan pengecap.⁹⁴ Teknik observasi ini dilakukan untuk melihat kejadian-kejadian yang terjadi sebenarnya secara langsung di lapangan, mengetahui orang yang terlibat, waktu kejadian serta informasi yang diberikan oleh para pelaku yang diamati tentang peristiwa yang bersangkutan⁹⁵ guna mendukung penelitian yang sedang dilakukan.

Oleh karena itu peneliti turun langsung ke lapangan melihat tempat dan keadaan praktik tata pengelolaan tanah kas desa di Desa Sukojember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember agar lebih memahami serta mendalami tentang praktik tata pengelolaan tanah kas desa tersebut.

⁹⁴Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rieneka Cipta 2010), 128.

⁹⁵Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. RienekaCipta, 2001), 58.

2. Wawancara

Wawancara merupakan proses tanya jawab antara informan dan peneliti yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka secara langsung mendengarkan informasi-informasi atau keterangan yang dibutuhkan.⁹⁶ Dalam teknik wawancara ini, peneliti menggunakan jenis wawancara bebas terpimpin atau bebas terstruktur yaitu peneliti secara langsung mengajukan pertanyaan kepada informan terkait pengelolaan tanah kas desa berdasarkan panduan pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya, namun selanjutnya dalam proses wawancara berlangsung mengikuti situasi, pewawancara dituntut untuk bisa mengarahkan informan apabila ia ternyata menyimpang. Dalam wawancara ini peneliti memilih beberapa narasumber. Adapun informan yang menjadi narasumber dari wawancara ini adalah:

- a. Kepala Desa
- b. Perangkat Desa
- c. Badan Permusyawaratan Desa (BPD)
- d. Tokoh Masyarakat
- e. Masyarakat

3. Dokumentasi

Dokumentasi diartikan sebagai cara pengumpulan data yang diperoleh dari data yang sudah ada atau tersedia.⁹⁷ Pengumpulan data yang dilakukan dengan menelusuri dan mencari data mengenai hal-hal atau

⁹⁶ Cholid Narbuko dkk, *Metode Penelitian* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), 83.

⁹⁷ J. Lexy Moleong, *Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2008), 135.

variabel berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, legger dan sebagainya.⁹⁸

Adapun data yang ingin diperoleh melalui dokumentasi adalah:

- a. Profil desa sukojember
- b. Objek tanah kas desa

F. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan salah satu langkah penting dalam rangka memperoleh temuan-temuan hasil penelitian. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik deskriptif. Analisis deskriptif yaitu penelitian ini menggambarkan atau menjelaskan fenomena yang ada baik alamiah maupun yang buatan manusia. Dalam penelitian ini menggunakan teknik deskriptif yaitu menjelaskan semua fenomena terkait dengan pengelolaan tanah kas desa yang posisi tempatnya di Desa SukoJember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember yang dikaitkan atau ditinjau dari Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Dan Hukum Islam.

G. Keabsahan Data

Untuk mengetahui keabsahan data dalam penelitian ini memakai data Triangulasi Sumber. Triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada.⁹⁹ Triangulasi sumber data adalah menggali kebenaran informasi tertentu melalui berbagai metode dan sumber perolehan

⁹⁸Suharsini, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, 234

⁹⁹Sugiono, *Kualitaif, R&D*, 241.

data. Misalnya, selain melalui wawancara dan observasi, peneliti bisa menggunakan dokumen tertulis, arsip, dokumen sejarah, catatan resmi, gambar atau foto. Masing-masing cara itu akan menghasilkan bukti atau data yang berbeda, yang selanjutnya akan memberikan pandangan yang berbeda pula mengenai fenomena yang diteliti.

H. Tahapan Penelitian

Adapun tahap-tahap penelitian yang peneliti lakukan ialah tahap pra lapangan, dan tahap kerja lapangan.

1. Tahap pra-lapangan

Tahap yang dilakukan pada tahap pra lapangan antara lain:

- a. Menyusun rencana penelitian
- b. Menentukan objek penelitian
- c. Melakukan peninjauan objek penelitian
- d. Peneliti melakukan observasi sementara terkait objek penelitian yang telah ditentukan.
- e. Mengajukan judul kepada jurusan
- f. Peneliti mengajukan judul yang telah dilengkapi dengan latar belakang serta fokus masalah dan tujuan penelitiannya pada jurusan.
- g. Menyusun metode penelitian
- h. Peneliti dibantu oleh dosen pembimbing dalam menentukan metode apa yang akan digunakan dalam penelitiannya.
- i. Meninjau kajian pustaka

- j. Peneliti mencari referensi kajian terdahulu serta kajian teori yang terkait dengan judul penelitiannya.
 - k. Konsultasi proposal kepada dosen pembimbing.
 - l. Peneliti meminta masukan dan saran kepada dosen pembimbing terkait judul yang diangkat.
 - m. Mengurus perijinan
 - n. Peneliti mengurus perizinan dari IAIN Tanggul yang kemudian diserahkan ke lapangan penelitian.
 - o. Menyiapkan persiapan lapangan
 - p. Peneliti mempersiapkan apa-apa yang dibutuhkan untuk melakukan penelitian seperti alat tulis, kamera untuk dokumentasi dan lain-lain.
2. Tahap pekerjaan lapangan
 - a. Memahami latar belakang dan tujuan penelitian pada objek
 - b. Memasuki lapangan objek penelitian
 - c. Mencari informasi atau data dari narasumber yang telah ditentukan
 - d. Melakukan pengumpulan data
 - e. Menganalisis data dengan prosedur yang telah ditentukan
3. Tahap akhir penelitian (analisis data)
 - a. Menempatkan dan menyusun data yang telah terkumpul
 - b. Menarik kesimpulan
 - c. Kritik dan saran

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum Objek Penelitian

Secara umum kondisi suatu wilayah di daerah sangat menentukan kepribadian masyarakat yang menempati wilayah tersebut. Kondisi suatu wilayah di daerah tertentu akan mempengaruhi perbedaan karakteristik dan kepribadian masyarakat disuatu wilayah yang satu dengan wilayah yang lainnya. Kondisi wilayah di daerah merupakan hal yang sangat penting untuk mengetahui sifat dan karakteristik masyarakat di daerah tersebut dalam berperilaku sehari-hari.

Perbedaan karakteristik dan kepribadian masyarakat dari suatu daerah satu dengan yang lainnya dipengaruhi oleh faktor-faktor tertentu, diantaranya adalah faktor geografis dan faktor ekonomi. Begitu pula yang terjadi di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember, faktor-faktor tersebut akan mempengaruhi karakteristik dan kepribadian masyarakat yang menempati Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember.

Berikut faktor-faktor yang mempengaruhi karakteristik dan kepribadian masyarakat Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember, antara lain:

1. Letak dan Kondisi Geografis Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember

Desa Suko Jember adalah salah satu desa yang berada di pinggiran kota Jember tepatnya di JL. PB Sudirman No 73 Kode Pos 68192. Desa Suko Jember adalah termasuk bagian dari kecamatan Jelbuk, desa ini terletak di sebelah utara dari kecamatan jelbuk serta terletak sekitar \pm 15 KM kearah utara dari kota jember, dengan curah hujan 2500 Mm, kelembapan 80%, suhu rata-rata harian 33 C, tinggi dari permukaan laut 49 mdl. Luas wilayah Desa Suko Jember 1611.1 Ha. Luas wilayahnya merupakan jumlah keseluruhan dari luas pemukiman, persawahan, perkebunan, kuburan, pekarangan, perkantoran, serta luas dari prasarana lainnya.

Letak/posisi Desa Suko Jember ini sebelah utara berbatasan dengan Desa Suger Kidul yang juga berkecamatan Jelbuk, sebelah selatan berbatasan dengan Desa Jelbuk Kecamatan Jelbuk, sebelah timur berbatasan dengan Desa Sukowiryo kecamatan Jelbuk, dan untuk sebelah barat berbatasan dengan Desa Suco pangepok dan juga Kecamatan jelbuk.

Untuk lebih kondusifnya dalam pengaturan tatanan pemerintahan, maka Desa Suko Jember di bagi menjadi tujuh pedukuhan atau dusun, yaitu:

- a. Krajan timur
- b. Leces 1
- c. Leces 2

- d. Krajan barat
- e. Tegal batu 1
- f. Tegal batu 2
- g. Cangkring

Adapun penduduk untuk tahun 2017 berjumlah 9534 orang, yang terdiri dari 5435 laki-laki dan 4081 perempuan. Jumlah penduduk setiap tahunnya bertambah, hal ini dibuktikan dengan table pertumbuhan penduduk Desa Suko Jember.

Di bawah ini merupakan tabel dari keseluruhan data tersebut di atas :

Tabel 4.1
IKLIM DESA SUKO JEMBER

No	Uraian	Satuan
1	Curah hujan	2500 Mm
2	Suhu rata-rata harian	33 C
3	Tinggi tempat dari permukaan laut	49 mdl

Sumber: Buku profil Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Tahun 2018

Tabel 4.2
LUAS WILAYAH DESA SUKO JEMBER

No	Uraian	Satuan
1	Luas pemukiman	235.7 ha/m
2	Luas persawahan	590 ha/m
3	Luas perkebunan	480.7 ha/m
4	Luas kuburan	2.9 ha/m
5	Luas pekarangan	298.5ha/m
6	Perkantoran	0.5 ha/m
7	Luas sarana prasarana umum lainnya	2.8 ha/m
	Total luas	1611.1 ha/m

Sumber : Buku profil Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Tahun 2018

Tabel 4.3
BATAS WILAYAH DESA SUKO JEMBER

No	Batas	Desa	Kecamatan
1	Sebelah utara	Suger Kidul	Jelbuk
2	Sebelah selatan	Jelbuk	Jelbuk
3	Sebelah timur	Sukowiryo	Jelbuk
4	Sebelah barat	Suco pangipok	Jelbuk

Sumber: Buku profil Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Tahun 2018

Tabel 4.4
JUMLAH PENDUDUK DESA SUKO JEMBER

No	Jumlah	Laki-laki	Perempuan	Jumlah seluruhnya
1	Jumlah penduduk tahun 2014	5453 orang	4081	9534
2	Presentase perkembangan			1.10%
3	Jumlah kepala keluarga			3998KK

2. Kondisi Sosial dan Ekonomi Penduduk Desa Suko Jember

Kondisi sosial penduduk Desa Suko Jember ini masih sama dengan kondisi desa-desa sekitar, karena faktor interaksi dan pemikiran dari para penduduk antar Desa sangat mempengaruhi keadaan sosial. Factor-faktor tersebut juga berpengaruh pada ekonomi penduduk.¹⁰⁰

Adapun penduduk Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Mayoritas bekerja sebagai petani dan buruh tani, tetapi ada juga yang menjadi peternak dan ada juga yang berdagang, dan lain sebagainya. Sehingga jumlah angkatan kerja penduduk usia mulai 18-56 tahun berjumlah 5347. Sedangkan penduduk yang berusia 18-56 tahun yang masih sekolah dan tidak bekerja berjumlah 2532 orang. Dari keterangan tersebut jelas

¹⁰⁰ Ahyariato, *Wawancara*, 23 Oktober 2018.

penduduk Desa Suko Jember lebih banyak yang bekerja/pekerja daripada pengangguran.

Tabel 4.5
EKONOMI PENDUDUK DESA SUKO JEMBER

No	Uraian	Keterangan
1	Jumlah angkatan kerja (penduduk usia 18-56 tahun)	5347 orang
2	Jumlah penduduk usia 18-56 tahun yang masih sekolah dan tidak bekerja	2532 orang
3	Jumlah penduduk usia 18-56 tahun yang bekerja penuh	5879 orang
4	Jumlah penduduk usia 18-56 tahun yang bekerja tidak tentu	- Orang
5	Jumlah penduduk usia 18-56 tahun yang cacat dan tidak bekerja	- Orang
6	Jumlah penduduk usia 18-56 tahun yang cacat dan bekerja	- Orang

Sumber: Buku profil Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Tahun 2018

3. Kondisi Pendidikan Penduduk Desa Suko Jember

Tabel 4.6
TINGKAT PENDIDIKAN DESA SUKO JEMBER

No	Uraian	Keterangan
1	Jumlah penduduk buta aksara dan huruf latin	183 orang
2	Jumlah penduduk buta aksara dan bukan huruf latin	- Orang
3	Jumlah penduduk usia 3-6 tahun yang masuk TK/play group	326 orang
4	Jumlah anak dan penduduk cacat fisik dan mental	5 Orang
5	Jumlah penduduk sedang SD/ sederajat	367 orang
6	Jumlah penduduk tamat SD/ sederajat	477 orang
7	Jumlah penduduk yang tidak tamat SD/ sederajat	238 orang
8	Jumlah penduduk tamat SLTP/ sederajat	1990 orang
9	Jumlah penduduk tidak tamat SLTP/ sederajat	45 orang 4115 orang
10	Jumlah penduduk tamat SLTA/ sederajat	4690 orang
11	Jumlah penduduk tidak tamat SLTA/ sederajat	185 orang
12	Jumlah penduduk yang sarjana	135 orang

Sumber: Buku profil Desa Suko Jember Kecamatan Jember Tahun 2018

4. Kondisi Keagamaan Penduduk Desa Suko Jember

Tabel 4.7
KONDISI KEAGAMAAN DESA SUKO JEMBER

No	Agama	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	Islam	5453 orang	4081 orang	9534 orang
2	Kristen	3 orang	2 orang	5 orang
3	Hindu	- Orang	- orang	
4	Budha	- orang	- orang	
5	Konghucu	- orang	- orang	
6	Tidak beragama	- orang	- orang	

Sumber: Buku profil Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Tahun 2018

5. Jumlah Luas Tanah Kas Desa Suko Jember

Luas tanah kas desa secara keseluruhan yaitu 22,000,2 M² yang terbagi dalam beberapa tempat maupun bangunan yaitu: Bangunan Balai Desa, Bangunan Sekolah Dasar Negeri 01 SukoJember, Lapangan sepak bola, Tanah sawah dan tanah kering. Namun ada beberapa tanah kas desa yang dikelola oleh Pemerintah Desa SukoJember dengan sistem sewa dan gadai yaitu letaknya yang berada di Dusun Krajan Barat, Dusun Cangkring, dan Dusun Leces 1.

Tabel 4.8
JUMLAH LUAS TANAH KAS DESA SUKO JEMBER

No	Jenis TKD	Luas TKD	Letak TKD
1.	Bangunan Balai Desa	600 M ²	Dusun Krajan Timur
2.	Bangunan Sekolah Dasar Negeri 01	700M ²	Dusun Krajan Timur
3.	Lapangan Sepak Bola	3000M ²	Dusun Leces 2
4.	Tanah Sawah	2000 M ²	Dusun Krajan Barat (TKD yang digadaikan)
5.	Tanah Sawah	4000 M ²	Dusun Cangkring (TKD yang digadaikan)
6.	Tanah Sawah	1500 M ²	Dusun Leces 1 (TKD yang disewakan)

7.	Tanah Sawah	5000 M ²	Dusun Krajan
8.	Tanah Kering	5200 M ²	DusunKrajan

6. Pemerintahan Desa

a. Kepala Desa

Kepala Desa adalah pimpinan yang menjalankan hak, wewenang, kewajiban, dan fungsi dalam pemerintahan desa. Kepala Desa mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan.

b. Sekretaris Desa (Sekdes)

Sekretaris Desa bertugas membantu kepala desa di dalam administrasi pemerintahan, pembangunan, pelayanan, dan pemberdayaan masyarakat desa. Untuk menjalankan tugas sekretaris desa mempunyai fungsi sebagai berikut:

- 1) Menyusun rencana, pengendalian, pelaporan, dan evaluasi penyelenggaraan administrasi pemerintahan, pembangunan, dan pemberdayaan masyarakat.
- 2) Pelaksanaan administrasi keuangan, tata usaha, kepegawaian, perlengkapan, dan rumah tangga.
- 3) Pelaksanaan pelayanan masyarakat dibidang administrasi pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan.
- 4) Pelaksanaan tugas dan fungsi Kepala Desa apabila Kepala Desa berhalangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Kepala Urusan (Kaur)

Kepala urusan mempunyai tugas untuk membantu Sekretaris Desa dalam melaksanakan tugasnya sesuai bidang administrasi, kepegawaian, keuangan, perlengkapan, dan rumah tangga. Dalam melaksanakan tugasnya Kepala Urusan (Kaur) bertanggung jawab kepada Kepala Desa melalui Sekretaris Desa.

d. Kepala Seksi (Kasi)

Kepala seksi (Kasi) mempunyai tugas diantaranya yaitu:

- 1) Kepala seksi adalah unsur pelaksana teknis lapangan sebagai pembantu kepala desa dalam urusan tertentu.
- 2) Kepala seksi mempunyai tugas untuk menjalankan kegiatan sesuai dengan bidang pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan.
- 3) Kepala seksi mempunyai fungsi menyusun rencana, pengendalian, pelaporan, dan evaluasi kegiatan serta melaksanakan kegiatan sesuai dengan bidang pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan.
- 4) Dalam melaksanakan tugasnya Kepala Seksi (Kasi) bertanggung jawab kepada Kepala Desa melalui Sekretaris Desa.

e. Kepala Dusun (Kasun)

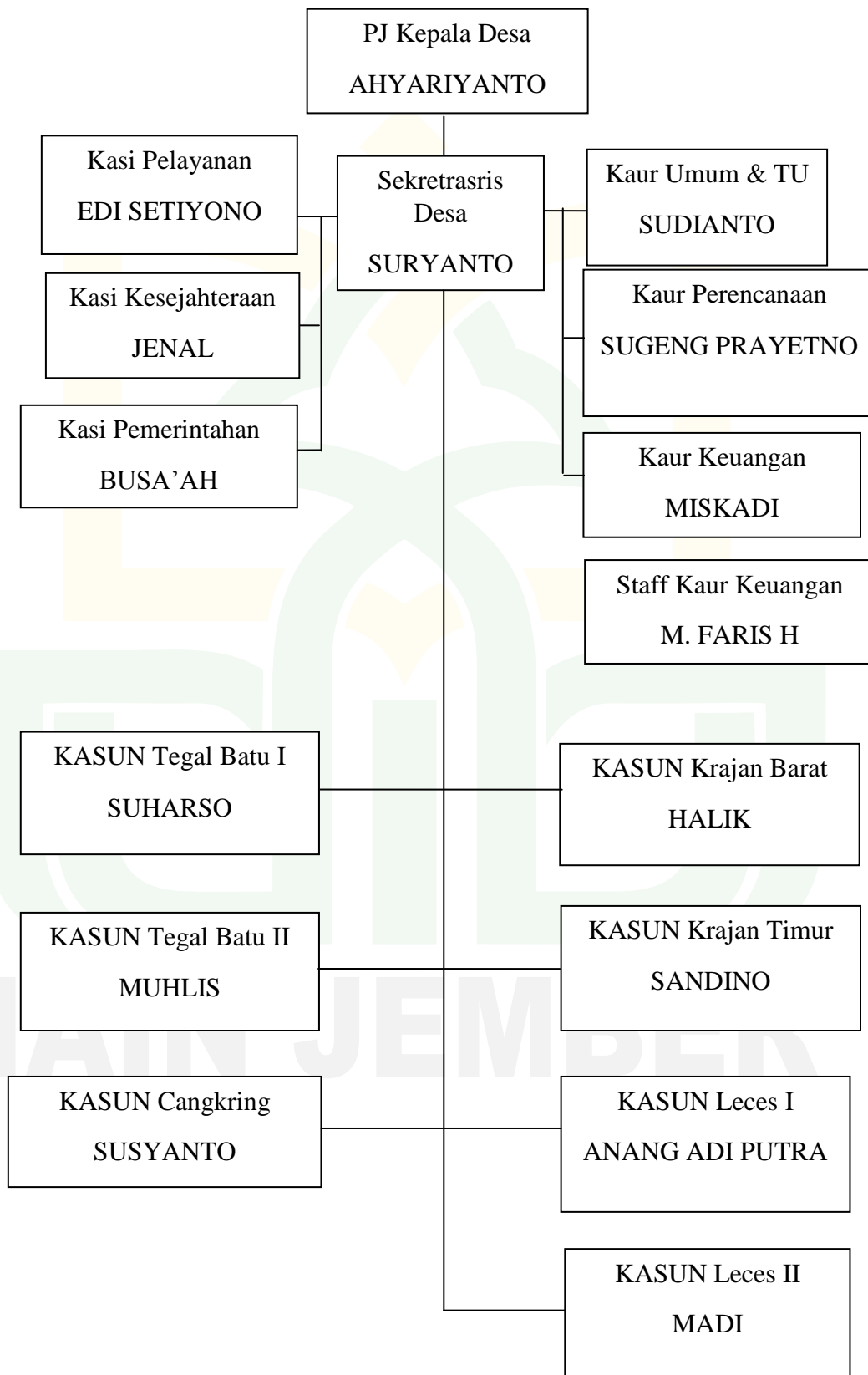
Kepala Dusun (Kadus) mempunyai tugas tertentu diantaranya yaitu:

- 1) Kepala Dusun adalah unsur kewilayahan yang membantu tugas Kepala Desa.

- 2) Kepala Dusun melaksanakan tugas penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan sesuai dengan wilayah kerjanya.
- 3) Melaksanakan keputusan dan kebijaksanaan Kepala Desa.
- 4) Membina dan meningkatkan swadaya atau peran serta masyarakat dan budaya gotong royongan.
- 5) Melakukan kegiatan penyuluhan atau sosialisasi program pemerintah desa, pemerintah daerah maupun pemerintah di wilayah kerjanya.
- 6) Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Desa.
- 7) Dalam melaksanakan tugasnya Kepala Dusun bertanggung jawab kepada Kepala Desa melalui Sekretaris Desa.



**STRUKTUR ORGANISASI PEMERINTAH DESA SUKO JEMBER
KECAMATAN JELBUK**



B. Penyajian Data Dan Analisis Data

Dalam praktik pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember sama halnya dengan pengelolaan tanah kas desa secara umumnya. Dimana tanah kas desa merupakan kekayaan desa yang berupa benda tidak bergerak yaitu tanah. Tanah kas desa merupakan bagian dari “tanah desa” yang penggunaannya maupun pemanfaatannya digunakan untuk pembiayaan kelangsungan pelaksanaan maupun penunjang pemerintahan desa. Tanah kas desa juga merupakan sumber pendapatan asli desa di samping sumber-sumber pendapatan lainnya.

Pada penelitian ini peneliti akan menjelaskan secara sistematis tahap demi tahap proses terjadinya pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember yang akan didapatkan melalui proses observasi dan wawancara dengan Kepala Desa, pembantu pemerintahan desa, perangkat desa, dan yang bersangkutan pada pengelolaan tanah kas desa di desa tersebut.

1. Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember

a. Asal-usul pengelolaan tanah kas desa

Berbicara mengenai pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember ini, maka berdasarkan penelitian yang dikumpulkan dalam bentuk sejumlah data hasil wawancara dan observasi dengan Bapak Ahyariyanto selaku PJ Kepala Desa Suko Jember beliau mengatakan bahwa:

“Sejarah atau asal usul tanah kas desa itu dulu diperuntukkan bagi gaji pamong desa, yaitu bapak tinggi (Kepala Desa), Bapak kampung (Kepala Dusun) dan Perangkat Desa. Mereka mempunyai hak masing-masing untuk memperoleh penghasilan dari tanah itu yang diberikan oleh desa untuk memelihara kehidupan keluarganya dengan cara mengerjakan guna mendapatkan penghasilan dari tanah tersebut. Karena dulu jabatan di Desa masih tidak ada gajinya dan tanah tersebut sebagai pengganti gaji para pejabat desa. Namun sekarang sudah tidak boleh menggunakan tanah kas desa untuk kepentingan pribadi Kepala Desa, Kepala Dusun dan Perangkat Desa. Aset desa seperti tanah kas desa itu adalah milik desa dan semua keuntungan yang didapatkan dari pengerjaan itu harus masuk kepada pemerintahan desa. Mengenai statusnya tanah kas desa merupakan hak pengelolaan.”¹⁰¹

Demikian pula apa yang disampaikan oleh Bapak Suryanto selaku Sekretaris Desa menerangkan bahwa:

“Tanah kas desa yaitu merupakan salah satu aset desa yang pengelolaannya dahulu oleh Kepala Desa (Pak Tinggi) dan perangkat desa sebagai suatu gaji dari sebuah jabatan yang didudukinya atau bisa disebut sebagai kompensasi gaji, karena pada saat itu masih tidak ada gaji seperti sekarang ini. Sekarang pengelolaannya sudah diserahkan kepada Pemerintah Desa sejak adanya peraturan tentang itu.”¹⁰²

Pengertian tentang asal-usul pengelolaan tanah kas desa juga dijelaskan oleh Bapak Jenal selaku Kasi Kesejahteraan di Desa Suko Jember yaitu:

“Berbicara mengenai tanah kas desa maupun tanah bengkok yang merupakan aset desa yang berdasarkan hak asal-usul, dalam sistem pemerintahan dulu tanah kas desa diberikan kepada pejabat Desa yang selanjutnya untuk dikerjakan atau dikelola. Kemudian hasil atau keuntungan dari pengelolaan tersebut diperuntukkan sebagai gaji pejabat Desa tersebut. Namun sekarang pengelolaan tanah kas desa yang merupakan aset desa diambil alih pengelolaannya oleh

¹⁰¹ Ahyariyanto, *Wawancara*, Jember 23 Oktober 2018.

¹⁰² Suryanto, *Wawancara*, 24 Oktober 2018.

pemerintah Desa, yang mana hasil dari pengelolaan tersebut tidak lagi sebagai suatu pengganti gaji, namun masuk ke rekening Desa.¹⁰³

Dari pengertian diatas bahwa pengelolaan tanah kas desa berdasarkan hak asal usul yang ada sejak dahulu adanya untuk suatu penunjang pendanaan pemerintah desa, kemudian dijelaskan oleh

Iwan Rahmanto selaku Ketua BUMDES Desa Suko Jember bahwa:

“Tanah kas desa merupakan Tanah milik Negara yang kemudian dilimpah wewenang pengelolaan kepada Pemerintah Desa untuk menunjang Pemerintahan Desa yang diperuntukan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat Desa tersebut. Dimana asal usul tanah itu sendiri dahulu bisa di dapat dari sebuah sengketa yang belum terselesaikan atau tidak diakuinya sebuah kepemilikannya, kemudian dikembalikan kepada Negara dan dilimpah wewenang penegelolaannya pada Desa untuk suatu kompensasi gaji pejabat Desa pada waktu itu.”¹⁰⁴

Dalam hal ini peneliti juga melakukan wawancara dengan Bapak Busa’ah selaku KASI Pemerintahan Desa Suko Jember menyatakan bahwa:

“Tanah kas desa di Desa Suko Jember ini luasnya ada 22.000,9 M² atau 2,2 hektare yang letaknya menurut asal-usul ada di Krajan, saya tidak bisa menyebutkan letak satu persatu tanah kas desa tersebut, namun letak secara keseluruhan ada di Krajan berdasarkan asal-usulnya. Dimana luas tanah kas desa tesebut terdiri dari tanah sawah (basah), tanah tegal (kering), dan bangunan.”¹⁰⁵

Dari hasil wawancara inilah dapat diketahui bahwa luas tanah kas desa di Desa Suko Jember adalah 22,000,9 M² diamana sebelumnya tanah kas desamerupakan lahan garapan milik desa yang

¹⁰³Jenal, *Wawancara*, 24 Oktober 2018.

¹⁰⁴Iwan Rahmanto, *Wawancara*, 26 Oktober 2018.

¹⁰⁵Busa’ah, *Wawancara*, 31 Oktober 2018.

secara adat dimiliki sendiri untuk kepala desa atau perangkat desa sebagai suatu kompensasi gaji atas jabatan dan pekerjaan yang dilakukan.

Namun sekarang pengelolaan tanah kas desa telah diubah fungsinya dimana pengelolaan tanah kas desa yang hasilnya dulu diperuntukkan Kepala Desa dan Perangkat Desa, namun sekarang hasilnya masuk kepada uang kas desa atau menjadi sumber pendapatan desa untuk digunakan sebagai pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan desa.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pejabat Pemerintahan Desa, peneliti memperoleh data bahwa pengelolaan tanah kas desa berawal dari perlimpahan wewenang oleh Negara kepada Desa yang di dapat berdasarkan hak asal usul. Sejak saat itu tanah kas desa dikelola oleh Desa.

b. Pengelolaan Tanah Kas Desa

Salah satu syarat pengelolaan berawal dari sebuah akad atau perjanjian dan perikatan (dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta tertentu). Sama halnya dengan pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember, pengelolaan tersebut ada subyek (pengelola dan mengelola). Pengelola tanah kas desa tersebut adalah Pemerintah Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk, sedangkan orang yang mengelola tanah

kas desa adalah masyarakat Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk. Dalam pengelolaan tanah kas desa yang bertanggung jawab atas segala kegiatannya adalah Kepala Desa sebagai pemegang kekuasaan penuh di Desa.

Kemudian akad yang dipakai oleh Desa dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko jember bersama masyarakat adalah dengan akad sewa dan gadai, dimana dalam sewa tersebut Desa sebagai pemberi sewa dan masyarakat sebagai penerima sewa. Kemudian ma'qud 'alaih (barang yang menjadi objek akad) adalah tanah basah dan kering. Sedangkan dalam pengelolaan tanah kas desa berupa gadai, dimana Desa sebagai rahin yakni pemberi jaminan dan masyarakat adalah sebagai murtahin penerima jaminan.

Sesuai dengan wawancara yang peneliti lakukan di lapangan adalah sebagai berikut. Peneliti melakukan wawancara dengan Bapak Riko salah satu orang yang mengelola tanah kas desa tersebut mengatakan:

“Tanah se bedeh e krajan berek nikah ekalakah ghuleh semangken. Sabbenah geruah Bapak Tenggi entar ka kaentoh nginjemah pesse sarajenah 15 juta, teros se kaangguy jaminan tanah seluas korang ben lebbinah 2,000 M² (meter persegi) ghi se ekalakah semangken nikah. Nyamanah ghuleh orang tanih ben bektoh genikah ghuleh endik pesse ollenah ajuel kajuah sengon e teggel. Awalah ghuleh tak oning jek mun tanah se gebey jaminan genikah tanah endik'en dhisah, jek Bapak Tenggi tak abele sebelumah mun tanah genikah endik'en dhisah. Can ghuleh tanah se ghebey jaminan genikah endik'en Bapak Tenggi dibik mangkanah endik'en dhisah.”

“Tanah yang ada di krajan barat ini sekarang dikerjakan saya sekarang. Dahulu Bapak Kades kesini ingin meminjam sebesar 15 juta rupiah, kemudian sebagai jaminannya adalah sebuah tanah seluas kurang lebih 2,000 M² (meter persegi) yang dikerjakan saya ini sekarang. Namanya juga saya orang tani dan pada waktu itu memang ada uang yang didapat dari hasil penjual kayu sengon dilahan saya. Awalnya saya tidak mengetahui bahwa tanah yang dijadikan jaminan itu milik Desa, sebelumnya Bapak Kades tidak memberitahu bahwa tanah tersebut adalah milik Desa. Saya kira tanah yang dibuat jaminan itu milik Bapak Kades dan ternyata itu adalah milik Desa (tanah kas desa).”¹⁰⁶

Hal itu juga disampaikan oleh bapak Ayub selaku orang yang mengerjakan salah satu tanah kas desa menyampaikan bahwa:

“Ghuleh ngelakonih tanah sabe se bedeh e padhukuan cangkring nikah ollenah ngalak ghedin dherih Bapak Tinggi. Ghi ghuleh oning jek mun tanah se ekalakoh ghuleh nikah tanah aset dhisah, sebelumah tanah nikah ekalakoh dhibik sareng dhisah tapeh se alakoh oreng lain kiah ngalak bhebunan, keng semangken akalak ghedin ghuleh pon. Tak oning kiah ghuleh mun tanah endik'en dhisah nikah tak olle epaghedih jek polanah Bapak Tinggi sobung abele nikah. Ghuleh ngalak ghedin tanah geruah 30 juta ghi mun luasah pendhenan bek leber sekitar 4,000 M² (meter persegi) genikah pon.”

“Saya mengerjakan tanah sawah yang ada di Dusun Cangkring ini merupakan gadai dari Bapak Kades. Iya sebelumnya saya mengetahui bahwa tanah tersebut adalah tanah aset desa, sebelumnya tanah tersebut dikelola sendiri oleh Desa dengan memperkerjakan pada orang lain juga dengan bagi hasil, namun sekarang sudah digadaikan ke saya. Saya tidak mengetahui juga bahwa tanah milik Desa ini tidak diperbolehkan untuk digadaikan karena sebelumnya Bapak Kades tidak ada penyampaian. Tanah tersebut digadaikan dengan jumlah uang sebesar 30 juta rupiah dengan luas lumayan lah kisaran 4,000 M² (meter persegi).”¹⁰⁷

¹⁰⁶ Bapak Riko, *Wawancara*, 28 Oktober 2018.

¹⁰⁷ Bapak Ayub, *Wawancara*, 29 Oktober 2018.

Hal tersebut juga disampaikan oleh Bapak Dresman orang yang mengerjakan salah satu tanah aset desa yang berada di Dusun Leces 1 menyampaikan bahwa:

“engghi tanah endik’ en dhisah ekantoh ekalak sewa ghuleh, abit pon se esewa ghuleh korang lebbinah pon olle 4 taonan senikah kemangken. Mun neng perjenjinah grueh sabben jet 5 tahun sewanah, ghi etameni kajuh sengon bereng ghuleh, mun kajuh sengon kan 5 taon pon bisa nebang pole ngeromatah nyaman tak engak padih otabel jegung. Ghi sebelumah jet apamit ghuleh mun dheddih esewa etamannah kajuh sengon, mangkanah setuju ghi etamenih. Mun luasah tak oning ghuleh senapah, jek rengan etameni kajuh sengon osok sekitar 150 pohon. Mun pessenah sewa gnikah 6 juta seabitah 5 taon.”

“Iya tanah milik Desa disini (Dusun Leces 1) disewa saya, lama sudah yang disewa kurang dan lebihnya 4 tahunan ke sekarang. Kalau di perjanjiannya itu dulu memang 5 tahun sewanya, iya ditanami kayu sengon sama saya, kalau kayu sengon kan 5 tahun sudah bisa nebang (panen) dan merumahnya juga enak tidak seperti tanaman padi maupun jagung. Iya sebelumnya saya bilang kalau jadi disewa akan ditanami kayu sengon, ternyata setuju iya ditanami. Kalau luasnya saya tidak tahu berapa, jika ditanami sengon itu isi sekitar 150 pohon. Kalau uang sewanya itu 6 juta selama 5 tahun.”¹⁰⁸

Peneliti juga melakukan wawancara dengan pengelola atau pihak terkait didalam pengelolaan tanah kas desa, dalam hal ini juga disampaikan oleh Kepala Desa Suko Jember PJ Ahyariyanto yaitu:

“Didalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember ini memang ada yang menyalahi aturan, ada sebagian tanah kas desa yang disewakan melebihi batas sebagaimana yang ada dalam peraturan, ada juga tanah kas desa yang digadaikan. Yang mana sebenarnya semua hal tersebut tidak boleh dilakukan oleh Kepala Desa karena menyalahi aturan

¹⁰⁸ Bapak Dresman, *Wawancara*, 30 Oktober 2018.

dan akan merugikan salah satu pihak juga berdampak kepada ketentraman masyarakat”.¹⁰⁹

Mekanisme pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember juga disampaikan oleh Sekretaris Desa yaitu Suryanto menyebutkan bahwa:

“Pengelolaan tanah kas desa seharusnya dikelola sendiri oleh Desa agar pendapatan asli desa bisa maksimal dan bisa dipergunakan oleh desa untuk kepentingan sosial ataupun kepentingan lainnya yang berkaitan dengan kesejahteraan masyarakat”.¹¹⁰

Hal tersebut juga disampaikan oleh Kasun Krajan Barat Halik yang menyebutkan bahwa:

“Mengenai pengelolaan tanah kas desa di Suko Jember ini memang terjadi simpang siur, karena ada sebagian tanah kas desa yang digadaikan. Didalam aturannya tidak boleh, akan tetapi oleh mantan Kepala Desa Buhariyanto se enaknyanya dijadikan jaminan tanpa sepengetahuan dari beberapa perangkat desa. Jika sudah seperti ini siapa yang mau bertanggung jawab atas tanah kas desa tersebut.”¹¹¹

Kemudian perihal pengelolaan tanah kas desa juga disampaikan oleh Bapak Wasil selaku ketua BPD Desa Suko Jember yaitu:

“Sebetulnya prosedur pengelolaan aset desa itu harus mempunyai persetujuan dari seluruh elemen pemerintahan desa dek yaitu seperti BPD dan seluruh anggotanya, Kaur, dan juga seluruh perangkat desa yang dilaksanakan dengan melakukan musyawarah desa untuk menyepakati cara untuk penegelolaan tanah kas desa tersebut. Namun di Desa ini cara pengelolaannya terkadang tanpa sepengetahuan kami, ada sebagian dari tanah kas desa digadaikan juga disewakan dalam jangka waktu yang lama, berita ini dek saya dapat ketika sudah terjadi sebelumnya saya tidak mengetahuinya.

¹⁰⁹ Ahyariyanto, *Wawancara*, 23 Oktober 2018.

¹¹⁰ Suryanto, *Wawancara*, 24 Oktober 2018.

¹¹¹ Halik, *Wawancara*, 24 Oktober 2018.

Memang kewenangan dan yang bertanggung jawab atas pengelolaan tanah kas desa tersebut adalah Kepala Desa, tapi kan harus sesuai prosedur. Kemudian kalau masalah hasil keuntungan dari pengelolaan tanah tersebut masuk ke uang kas desa yang selanjutnya digunakan sesuai kesepakatan bersama yang dilakukan dalam Musyawarah Desa (MusDes).”¹¹²

Peneliti juga melakukan wawancara dengan Bapak Busa’ah selaku KASI Pemerintahan Desa Suko Jember menyatakan bahwa:

“Tanah kas desa di Desa Suko Jember ini yang pengelolaannya sesuai aturan yang ada sekarang, setahu saya yaitu berupa sewa, kerjasama dan lain-lain. Yang hasil keuntungan dari pengelolaan tersebut masuk ke rekening Desa, selanjutnya hasil keuntungan tersebut digunakan oleh Desa entah itu untuk anggaran buat orang sakit atau hal-hal lainnya saya juga masih belum tahu. Kemudian kalau masalah status hak disini tanah kas desa merupakan hak pakai.”¹¹³

Pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember juga dijelaskan oleh Bapak Sudianto menyebutkan bahwa:

“Tanah kas desa yang dikelola oleh Desa bisa dengan sistem sewa dan bagi hasil dan hasil keuntungan dari pengelolaan tersebut nantinya akan masuk pada rekening Desa dan digunakan sebagai suatu anggaran sebagaimana yang akan tercantum di RKPDesa nanti yang didapatkan dalam musyawarah desa (MusDes). Namun untuk saat ini saya masih belum mengetahui hasil dari pengelolaan tanah kas desa tersebut yang masuk ke Desa dipergunakan untuk apa.”¹¹⁴

Kemudian tata cara serta hasil pengelolaan tanah kas desa juga disampaikan oleh Bapak M. Faris Hidayatullah selaku Staf Kaur Keuangan juga Bendahara dalam keuangan Desa megatakan bahwa:

¹¹² Wasil, *Wawancara*, 30 Oktober 2018.

¹¹³ Busa’ah, *Wawancara*, 31 Oktober 2018.

¹¹⁴ Sudianto, *Wawancara*, 31 Oktober 2018.

“Pengelolaan tanah kas desa itu mas, biasanya dengan swakelola yang artinya dikelola sendiri oleh desa, namun tetap melibatkan orang lain dalam pengerjaannya yang nantinya akan diberi upah. Mengenai hasil keuntungan dari tanah kas desa itu nantinya masuk pada keuangan desa, kemudian penggunaannya tergantung dari musyawarah desa (MusDes) akan digunakan untuk apa.”¹¹⁵

Pernyataan mengenai pengelolaan tanah kas desa juga dipertegas oleh Bapak Sugeng Prayetno selaku Kaur di bidang perencanaan mengatakan bahwa:

“Tanah kas desa disini setahu saya cara pengelolaannya itu dengan sistem bagi hasil, yang biasanya itu mas segala kebutuhan biayanya ditanggung oleh yang mengelola, kemudian nantinya hasil keuntungan dari tanah tersebut dibagi sesuai kesepakatan, namun sebelum dibagi biasanya orang yang menggarap tanah tersebut memotong segala bentuk biaya yang dikeluarkan, seperti membeli benihnya, membajak, pupuk, obat-obatan pertanian, dan lain-lainnya. Iya mas uang hasil dari pembagian itu nantinya masuk kepada Desa yang akan digunakan oleh Desa sebagai suatu anggaran tertentu.”¹¹⁶

Hasil wawancara tersebut diatas dapatdiketahui bahwa yang bertanggung jawab penuh atas pengelolaan tanah kas desa adalah Kepala Desa. Kemudian bentuk pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember berupa sewa dan gadai. Kemudian untuk menentukan harga sewa ataupun gadai yaitu sesuai objek, biasanya tanah pertaniannya lah yang lebih tinggi daripada tanah kering (tegal).

Sesuai hasil wawancara diatas diketahui bahwa untuk harga sewa tanah dengan luas kurang lebih 1,500 M²yaitu 6 juta rupiah

¹¹⁵ M. Faris Hidayatullah, *Wawancara*, 31 Oktober 2018.

¹¹⁶ Sugeng Prayetno, *Wawancara*, 31 Oktober 2018.

untuk jangka waktu 5 tahun. Sedangkan untuk gadai tanah sawah dengan luas kurang lebih 4,000 M² yaitu dengan harga 30 juta rupiah.

2. Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Sukoember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember Di Tinjau Dari Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

Pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember yaitu dengan sistem sewa dan gadai, di mana dalam perjanjian sewa jangka waktu yang disepakati adalah 5 tahun, sedangkan dalam perjanjian gadai sendiri tidak disebutkan atau disepakati dalam perjanjian untuk jangka waktunya.

Dalam hal pengelolaan tanah kas desa adalah menjadi sebuah tanggung jawab penuh serta wewenang Kepala Desa, sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, yaitu:

- a. Kepala Desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa berwenang dan bertanggung jawab atas pengelolaan aset desa.
- b. Kepala Desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mempunyai wewenang dan tanggung jawab:
 - 1) Menetapkan kebijakan pengelolaan aset desa.
 - 2) Menetapkan pembantu pengelola dan petugas/pengurus aset desa.
 - 3) Menetapkan penggunaan, pemanfaatan atau pemindahtanganan aset desa.

- 4) Menetapkan kebijakan pengamanan aset desa.
- 5) Mengajukan usul pengadaan, pemindahtanganan dan atau penghapusan aset desa yang bersifat strategis melalui musyawarah desa.
- 6) Menyetujui usul pemindahtanganan dan penghapusan aset desa sesuai batas kewenangan dan
- 7) Menyetujui usul pemanfaatan aset desa selain tanah dan/atau bangunan.

Sedangkan prosedur pengelolaan tanah kas desa telah diatur oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa bahwa tata cara didalam pengelolaannya meliputi:

- a. Sewa;
 - b. Pinjam pakai;
 - c. Kerjasama pemanfaatan; dan
 - d. Bangun guna serah atau bangun serah guna.¹¹⁷
- 1) Sewa

Dalam perjanjian sewa-menyewa barang yang diserahkan dalam sewa-menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati hasilnya.¹¹⁸

¹¹⁷ Pasal 11, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

¹¹⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986), 15.

Pemanfaatan kekayaan aset desa dalam pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa disebutkan bahwa:

- a) Pemanfaatan aset desa berupa sewa sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) huruf a, tidak merubah status kepemilikan aset desa.
- b) Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang.
- c) Sewa aset desa dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya;
- d) Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- e) Objek perjanjian sewa;
- f) Jenis, luas atau jumlah barang, besar sewa dan jangka waktu;
- g) Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa;
- h) Hak dan kewajiban para pihak;
- i) Keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan
- j) Persyaratan lain yang di anggap perlu.¹¹⁹

Peneliti juga melakukan wawancara dengan tokoh masyarakat Desa Suko Jember Bapak Halil yang berpendapat bahwa:

¹¹⁹ Pasal 12, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

“Napah se elakonih Pak Tinggi mun can ghuleh geruah nyalae wewenangh dhelem jabatanah, karena edelem mengelola tanah kas dhisah kodhuh atorok atoran-atoran se bedeh. Ben pole cong tanah kas dhisa se esewaaghin ben se epaghedih tanpa sepangaoningnah BPD. Onggunah kan koduh musyawarah dhelem ngalak keputusan.”

“Apa yang dilakukan Kepala Desa menurut pendapat saya menyalahgunakan wewenang dalam sebuah jabatan, karena didalam mengelola tanah kas desa seharusnya menurut peraturan-peraturan yang ada. Dan lagi nak tanah kas desa yang disewakan dan yang digadaikan tanpa sepengetahuan BPD. Seharusnya kan musyawarah dulu dalam mengambil keputusan tersebut.”¹²⁰

Hal tersebut juga diperjelas oleh Edi Hendrianta yang menyatakan bahwa:

“Seharusnya tanah kas desa yang berupa tanah pertanian maupun tanah kering itu tidak boleh disewakan lebih dari 5 tahun, apalagi digadaikan ini sudah menjadi sebuah pelanggaran menurut saya. Saya sebagai tokoh masyarakat menyangkan semua itu, karena sedikit banyak yang menjadi korban nanti adalah masyarakat desa”.¹²¹

Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa apa yang telah ditetapkan oleh Kepala Desa akan pengelolaan tanah kas desa memberi dampak negatif kepada masyarakat.

2) Kerjasama Pemanfaatan

Pemanfaatan aset desa tidak dapat dipisahkan dan menjadi Pendapatan Asli Desa (PAD). Dalam pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa disebutkan bahwa:

¹²⁰ Bapak Halil, *Wawancara*, 3 November 2018.

¹²¹ Edi Hendrianta, *Wawancara*, 4 November 2018.

- a) Kerjasama pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) huruf c, berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka:
- b) Mengoptimalkan daya guna dan hasil guna aset desa; dan
- c) Meningkatkan pendapatan desa.
- d) Kerjasama pemanfaatan aset desa berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Dilaksanakan dengan ketentuan:
 - (1) Tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBDesa untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap tanah dan bangunan tersebut;
 - (2) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang menjaminkan atau menggadaikan aset desa yang menjadi objek kerjasama pemanfaatan.
 - (3) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki kewajiban antara lain:
 - (a) Membayar semua biaya persiapan dan pelaksanaan kerjasama pemanfaatan; dan
 - (b) Jagka waktu kerjasama pemanfaatan paling lama 15 (lima belas) tahun sejak perjanjian ditanda tangani dan dapat diperpanjang.

- (4) Pelaksanaan kerjasama pemanfaatan atas tanah dan/atau bangunan ditetapkan dalam surat perjanjian yang memuat:
- (a) Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - (b) Objek kerjasama pemanfaatan;
 - (c) Jangka waktu;
 - (d) Hak dan kewajiban para pihak;
 - (e) Penyelesaian perselisihan;
 - (f) Keadaan diluar kemampuan para pihak (force majeure); dan
 - (g) Peninjauan pelaksanaan perjanjian.¹²²

Dalam pengelolaan tanah kas desa juga bisa mengacu kepada status yaitu hak pakai. Dimana status hak pakai ini dalam kepemilikan tanah yang dikenal di dalam Undang-undang Pokok Agraria, dimana hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu tersebut tidak bertentangan dengan jiwa Undang-undang serta Peraturan-peraturan yang berlaku.¹²³

Begitu halnya dengan pengaturan mengenai hak pengelolaan yang berkaitan dengan pengelolaan tanah kas desa. Menurut A.P.

¹²² Pasal 14, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

¹²³ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), 17.

Parlindungan, secara tidak langsung pasal 2 ayat (4) UUPA menyatakan bahwa Hak Menguasai dari negara diatas, pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.¹²⁴

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antarlain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.¹²⁵

3. Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Sukoember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember Di Tinjau Dari Hukum Islam

Adapaun pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember yaitu dengan akad ijarah (sewa) dan rahn (gadai). Dalam sewa aqid atau orang yang berakad yaitu terdiri dari mu'ajir pengelola tanah kas desa (Kepala Desa) dan musta'jir yang mengelola tanah kas desa (masyarakat). Kedua belah pihak itulah yang melakukan akad, akad tersebut memiliki syarat antara lain: Baligh, berakal, cakap dalam mengendalikan harta, dan saling meridhoi sebagaimana telah ditetapkan dalam hukum islam.

¹²⁴ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 148.

¹²⁵ C.S.T Kansil, Khristine S.T Kansil, *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), 980.

Didalam akad rahn (gadai) memiliki beberapa unsur yaitu, Kepala Desa adalah sebagai rahin (orang yang memberikan jaminan), masyarakat atau murtahin (orang yang menerima jaminan), marhun (jaminan yaitu berupa tanah sawah atau tanah kas desa), dan marhun bih (hutang yaitu berupa uang) sebagaimana telah diatur dan ditetapkan dalam hukum islam.

a. Ijarah atau sewa

Menurut Sayyid Sabiq, al-ijarah adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian. Sementara, menurut ulama Syafi'iyah, ijarah adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.¹²⁶

Ijarah menjadi sah dengan ijab qabul lafad sewa yang berhubungan dengannya, serta lafad ungkapan apa saja yang dapat menunjukkan hal tersebut.¹²⁷ Adapun menurut jumhur ulama, rukun ijarah ada empat yaitu: aqid (orang yang berakad), sighat akad (ijab dan qabul), ujarah (upah) dan manfaat.

Syarat ijarah terdiri empat macam, sebagaimana syarat dalam jual beli, yaitu syarat *al-inqad* (terjadinya akad), syarat *an-nafadz* (syarat pelaksana akad), syarat sah, dan syarat lazim.

¹²⁶ M. Noor Harisudin, *Fiqih Muamalah 1* (Surabaya: CV Salsabila Putra Pratama, 2014), 49.

¹²⁷ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta:Sinar Grafika 1994), 53.

1) Syarat terjadinya akad

Syarat *in'inqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan akid, zat akad, dan tempat akad. Sebagaimana dijelaskan dalam jual-beli, menurut Ulama Hanafiyah, akid (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan mumayyis (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan baligh.

2) Syarat sah ijarah

Keabsahan *ijarah* sangat berkaitan dengan akid (orang yang akad), ma'qud 'alaih (barang yang menjadi objek akad), ujarah (upah), dan zat akad yaitu:

- a) Adanya keridhaan dari kedua belah pihak yang akad.
- b) Ma'qud 'alaih bermanfaat dan jelas.

3) Syarat barang sewaan (*ma' qud 'alaih*)

Di antara *barang* sewaan adalah dapat dipegang atau dikuasai. Hal itu didasarkan pada hadits Rasulullah saw yang melarang menjual barang yang tidak dapat dipegang atau dikuasai, sebagaimana dalam jual-beli.

4) Syarat ujarah (upah)

Para ulama *telah* menetapkan syarat upah, yaitu

- a) Berubah harta tetap yang diketahui
- b) Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari ijarah, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.

5) Syarat kelaziman

Syarat kelaziman ijarah atas dua hal, yaitu sebagai berikut:

- a) Ma'qud 'alaih (barang sewaan) terhindar dari cacat.
- b) Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad.¹²⁸

b. Rahn atau Gadai

Rahn berarti penahanan terhadap suatu barang dengan hak sehingga dapat dijadikan sebagai pembayaran dari barang tersebut.

Gadai menurut KUH Perdata sebagaimana diuraikan dalam pasal 1150 adalah:

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang yang berpiutang atas suatu benda bergerak, yang diserahkan oleh seorang berutang atau oleh orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya; dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.¹²⁹

Rahn memiliki empat unsur, yaitu rahin (orang yang memberikan jaminan), al-murtahin (orang yang menerima), al-marhun (jaminan), dan al-marhun nih (hutang). Dalam rahn disyaratkan beberapa syarat yaitu sebagai berikut:

1) Persyaratan Aqid

Kedua orang yang akan akad harus memenuhi kriteria al-ahliyah. Menurut ulama Syafi'iyah ahliyah adalah orang yang telah

¹²⁸ Ibid., 51,52.

¹²⁹ Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, 297.

sah untuk jual-beli, yakni berakal dan mumayyis, tetapi tidak disyaratkan harus baligh.

2) Syarat Sighat

Ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa syarat dalam rahn ada tiga, yaitu:

- a) Syarat sah, seperti mensyaratkan agar murtahin cepat membayar sehingga jaminan tidak disita.
- b) Mensyaratkan sesuatu yang tidak bermanfaat, seperti mensyaratkan agar hewan yang dijadikan jaminannya diberi makanan tertentu. Syarat seperti itu batal, tetapi akadnya sah.
- c) Syarat yang merusak akad, seperti mensyaratkan sesuatu yang akan merugikan murtahin.¹³⁰

3) Syarat Marhun Bih (utang)

Marhun bih adalah hak yang diberikan ketika rahn. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah memberikan tiga syarat bagi marhun bih, yaitu:

- a) Berupa utang yang tetap dan dapat dimanfaatkan.
- b) Utang harus lazim pada waktu akad.
- c) Utang harus jelas dan diketahui oleh rahin dan murtahin.

4) Marhun Borg (barang)

Marhun borg adalah barang yang dijadikan jamninan oleh rahin. Para ulama fiqih sepakat mensyaratkan marhun sebagaimana

¹³⁰ Harisudin, *Fiqih Muamalah*, 82.

persyaratan barang dalam jual-beli, sehingga barang tersebut dapat dijual untuk memenuhi hak murtahin.

C. Pembahasan Temuan

Mengacu pada hasil observasi, interview (wawancara), dan dokumentasi serta analisis data yang dilakukan dan mengacu pula pada rumusan masalah, maka disini penelitian akan membahas temuan-temuan dilapangan.

Mengenai hal tersebut pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember yang dilakukan oleh pihak pengelola (Pemerintah Desa) dan yang mengelola (Masyarakat) ada beberapa hal yaitu sebagai berikut:

1. Praktek Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember

Pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember yang cara pengelolaannya dengan sistem sewa dan gadai. Dimana dalam sewa tanah kas desa itu sendiri jangka waktu yang disepakati oleh Kepala Desa dan Masyarakat adalah 5 (lima) tahun. Sedangkan dalam perjanjian atau akad gadai dari pengelola (Pemerintah Desa) dan yang mengelola (masyarakat) itu sendiri tidak ada kesepakatan mengenai batas waktu pengembalian barang jaminan dan juga tanggungan hutang. Karena tanah tersebut bukanlah hak milik pribadi melainkan milik pemerintah desa atas dasar pelimpahan wewenang dari negara untuk dikelola oleh desa supaya menjadi suatu pendapatan asli desa (PAD).

Sejumlah masyarakat Desa Suko Jember yang mengelola tanah kas desa menyayangkan, dengan adanya ketidak keterbukaan oleh Pemerintah Desa mengenai mekanisme tata cara pengelolaan tanah kas desa. Sehingga praktek yang terjadi dilapangan kurang sesuai dengan aturan tentang pengelolaan tanah kas desa.

Sesuai penelitian diatas pengelolaan tanah kas desa yang dilakukan dengan sistem sewa melebihi batas waktu masa sewanya yakni 5 tahun, sedangkan didalam aturan pengelolaan tanah kas desa sewa dapat dilakukan dengan waktu maksimal 3 tahun. Tanah kas desa itu juga dilakukan dengan sistem gadai, yang mana dalam aturannya sendiri tanah kas desa tidak boleh dijadikan jaminan atas tanggungan hutang pemerintah desa.

Kemudian hasil dari pengelolaan tanah kas desa yang disewakan maupun digadaikan oleh Kepala Desa masuk pada pribadinya bukan kepada rekening desa, yang dipergunakan oleh Kepala Desa untuk kepentingan diri sendiri bukan diperuntukkan untuk kepentingan masyarakat Desa ataupun Penunjang Pemerintah Desa itu sendiri.

Beberapa tokoh masyarakat juga BPD Desa Suko Jember menilai bahwa ada penyalahgunaan wewenang atas jabatan dalam pengelolaan tanah kas desa. Masyarakat atau yang mengelola tanah kas desa sebelumnya tidak mengetahui akan peraturan-peraturan serta tentang mekanisme cara pengelolaan tanah kas desa yang benar sesuai peraturan-peraturan yang dipakai dalam pengelolaan tanah kas desa yang mana

telah mengatur proses serangkaian tata cara pengelolaan yaitu mulai dari perencanaan, peruntukan, penetapan, pelaksanaan hingga pada pelaporan dan pengawasan.

2. Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Sukojember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember Di Tinjau Dari Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

Pengelolaan tanah kas desa yang dilakukan oleh Pemerintah Desa dengan masyarakat Desa Suko Jember yaitu dengan sewa dan gadai, didalam perjanjian sewa jangka waktu yang disepakati adalah 5 tahun. Sedangkan didalam gadai yang menjadi objek jaminan atas hutang adalah tanah sawah yang merupakan tanah kas desa.

Sedangkan didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dijelaskan bahwapengelolaan tanah kas desa mulai dari perencanaan, pengaturan, pelaksanaan, pelaporan, serta pengawasan.

Pemanfaatan kekayaan aset desa dalam pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa disebutkan bahwa:

- a. Pemanfaatan aset desa berupa sewa sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) huruf a, tidak merubah status kepemilikan aset desa.
- b. Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang.

c. Sewa aset desa dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya;

- 1) Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- 2) Objek perjanjian sewa;
- 3) Jenis, luas atau jumlah barang, besar sewa dan jangka waktu;
- 4) Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa;
- 5) Hak dan kewajiban para pihak;

Berdasarkan penelitian yang terjadi di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember terjadi pemanfaatan dengan sistem sewa dan gadai. pengelolaan tanah kas desa yang dilakukan oleh masyarakat selaku yang mengelola tidak mengetahui tentang aturan-aturan dari pemerintah karena minimnya ilmu pengetahuan, sedangkan dari pihak pengelola yaitu Pemerintah Desa tidak memberikan pemahaman terkait tata cara pelaksanaan pengelolaan aset desa berupa tanah kas desa dengan mengacu pada aturan yang ada.

3. Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember Di Tinjau Dari Hukum Islam

Pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk yaitu dilakukan oleh Pemerintah Desa dan Masyarakat yaitu dengan sistem akad Ijarah (sewa-menyewa) dan Rahn (gadai). Dimana dalam akad Ijarah atau sewa tersebut jangka waktu yang disepakati adalah 5 tahun dengan mengambil manfaat dari tanah kas desa yang

disewakan. Sedangkan dalam akad Rahn (gadai) yang dilakukan oleh Kepala Desa sebagai rahin (pemberi gadai) dengan masyarakat selaku murtahin (penerima gadai), marhun borg atau barang yang dijaminkan adalah tanah kas desa. Namun jangka waktu dalam akad tidak ada kejelasan dan tidak disebut dalam akad rahn (gadai) itu sendiri. Sehingga salah satu pihak nantinya akan mengalami kerugian.

Dalam hukum islam sendiri disebutkan tentang tata cara dalam melakukan akad seperti Ijarah dan Rahn, yaitu:

a. Ijarah atau sewa

Ijarah menjadi sah dengan ijab qabul lafad sewa yang berhubungan dengannya, serta lafad ungkapan apa saja yang dapat menunjukkan hal tersebut. Dalam ijarah ada beberapa syarat, yaitu diantaranya:

- 1) Akid (orang yang melakukan akad)
- 2) Ma'qud 'alaih (barang yang akan disewakan)
- 3) Ujrah (upah)
- 4) Ma'qud 'alaih atau barang yang disewakan harus jelas terhindar dari cacat dan memberikan suatu manfaat.
- 5) Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad.

b. Rahn atau Gadai

Rahn atau gadai yaitu penahanan terhadap suatu barang dengan hak sehingga dapat dijadikan sebagai pembayaran dari barang tersebut. Rahn memiliki beberapa unsur, yaitu:

- 1) Rahin (orang yang menggadaikan),
- 2) Al-murtahin (orang yang menerima gadai),
- 3) Al-marhun (barang yang digadaikan),
- 4) Al-marhun bih (hutang).
- 5) Batasan waktu yang jelas.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis penelitian sebagaimana yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya dengan mengacu pada rumusan masalah, dengan menggunakan kualitatif maka dapat disajikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember ini dilakukan dengan sistem sewa dan gadai, dimana dalam pengelolaan tersebut masih belum sesuai dengan ketentuan peraturan-peraturan yang ada. Dimana dalam sewa tanah kas desa itu sendiri jangka waktu yang disepakati oleh Kepala Desa dan Masyarakat adalah 5 (lima) tahun. Sedangkan gadai tanah kas desa itu sendiri tidak ada kesepakatan mengenai batas waktu untuk pengembalian hutang dan jaminan.
2. Pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember belum memenuhi unsur-unsur kesesuaian dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, dan penerapan Undang-Undang No 6 Tahun 2014 Tentang Desa yang pelaksanaannya masih belum maksimal. Hal ini terlihat bahwa pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember batasan waktu dalam sewa melebihi batas waktu, dan tidak adanya aturan mengenai dibolehkannya menggadaikan atau menjaminkan tanah kas desa.

Kemudian masih terjadi ketidak sesuaian antara masyarakat selaku orang yang mengelola tidak mengetahui tentang peraturan-peraturan yang berlaku, sedangkan Pemerintah Desa atau pengelola sebagai pemegang hak atas aset desa berupa tanah kas desa tidak terbuka untuk menyampaikan pengelolaan tanah kas desa secara benar yang sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku.

3. Pengelolaan tanah kas desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember dalam Hukum Islam yaitu menggunakan akad ijarah (sewa) dan rahn (gadai). Dimana dalam ijarah (sewa) tersebut belum sepenuhnya memenuhi syarat karena ada uzur yang dapat membatalkan akad yaitu tanah kas desa hanya bersifat hak menguasai sementara bukan hak milik pribadi, dan itu dapat dicabut oleh Negara dan nantinya bisa menyebabkan salah satu pihak mengalami kerugian. Sedangkan didalam akad rahn (gadai) itu sendiri di syaratkan ada batasan waktu, agar rahin cepat mengembalikan pinjaman dan jaminan tidak akan disita.

B. Saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan diatas, 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 sebagai pengelola atau pemegang hak atas pengelolaan tanah kas desa dan masyarakat sebagai orang yang mengelola tanah kas desa tersebut hendaknya sama-sama mematuhi peraturan dalam

pengelolaan tanah kas desa demi terciptanya kesadaran dan tertib administrasi pemerintahan serta kemakmuran masyarakat umum.

2. Pemerintah Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember hendaknya sama-sama terbuka dalam melaksanakan pengelolaan tanah kas desa mulai dari perencanaan hingga kepada pelaporan agar hasil keuntungan dari pengelolaan tanah kas desa tersebut dapat meningkatkan pendapatan desa serta meningkatkan SDA dan SDM serta kesejahteraan masyarakat.
3. Pemerintah Kabupaten Jember dan Kecamatan Jelbuk hendaknya sering melakukan pengawasan secara langsung kepada Pemerintah Desa Suko Jember agar tanah kas desa yang dikelola sesuai dengan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai.

IAIN JEMBER

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Ahmad, Amrullah. 1996. *Dimensi Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Arikunto, Suharsimi. 2010. *Prosedur Penelitian Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ashshofa, Burhan. 2001. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Effendie, Bachtiar. 1993. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.
- Harahap, M. Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Harisuddin, M. Noor. 2014. *Fiqh Muamalah 1*. Surabaya : CV. Salsabila Putra Pratama.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung Ari Sukanti, Gunawan Markus. 2008. *Kewenangan Pemerintah Bidang Pertanahan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- IAIN Jember. 2017. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: IAIN Jember Press.
- Ismaya, Samun. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Jusmaliani Dkk. 2008. *Bisnis Berbasis Syari'ah*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Kansil, C.S.T. S.T Kansil, Khristine. 2002. *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Karim, Adiwarmar Azwar. 2004. *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Mannan, Muhammad Abdul. 1997. *Teori Dan Praktik Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Pt Dana Bhakti Wakaf.
- Mertokusumo, Sudikno. 2011. *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Moleong, J. Lexy. 2008. *Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.

- Muhammad. 2007. *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Mulyana, Deddy. 2002. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Narbuko, Cholid dkk. 2010. *Metode Penelitian*. Jakarta: PT. BumiAksara.
- Parlindungan, A. P. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, A.P. 1993. *Komentor Atas UUPA*. Bandung: Mandar Maju.
- Pasaribu, Chairuman. 1994. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Purbacaraka, Purnadi. Halim, ARidwan. 2008. *Sendi-Sendi Hukum Agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. 2007. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Rahman, Afzalur. 1995. *Doktrin Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Pt Dana Bakti Wakaf.
- Ruchiyat, Eddy. 1999. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Bandung: PT. Alumni.
- Santana. K Septiawan. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Group.
- Sholahuddin, M. 2007. *Asas-asas Ekonomi Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Soimin, Soedharyo. 2001. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. 2009. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Suhendi, Hendi. 2005. *Fiqh MuamalaH*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Suhendi, Hendi. 2011. *Fiqh Muamalah*. Jakarta, Rajawali Press.

Sumardjono, Maria S.W. 2009. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Pt Kompas Media Nusantara.

Supriadi. 2008. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Supriadi. 2012. *HukumAgraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Syafe'i , Rachmat. 2001. *Fiqh Muamalah*. Bandung : CV. Pustaka Setia.

Tim Tashih Departemen Agama, *AL-Qur'an dan Tafsir* (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Wakaf, 1990), 82.

Widjaja, HAW. 2005. *Penyelenggaraan Otonomi Di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Undang-undang atau Peraturan:

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

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

TAP MPR RI Nomor IX Tahun 2001 Tentang Pembaruan Agraria dan Sumber Daya Alam.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.

IAIN JEMBER

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Moh. Busro
Nim : 083 142 081
Fakultas : Syari'ah
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)
Institusi : IAIN Jember

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Dan Hukum Islam (Studi Kasus Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember)”** merupakan hasil penelitian dan karya saya sendiri kecuali bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Jember, 22 April 2019
Saya yang menyatakan,




MOH. BUSRO
NIM. 083 142 081

MATRIK PENELITIAN

JUDUL	VARIABEL	SUB VARIABEL	INDIKATOR	SUMBER DATA	METODE PENELITIAN	FOKUS PENELITIAN
Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Dan Hukum Islam (Studi Kasus Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember)	<ol style="list-style-type: none"> Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Tinjau Dari Hukum Islam 	<ol style="list-style-type: none"> Pengelolaan tanah kas desa di Desa SukoJember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Pengelolaan tanah kas desa di Desa SukoJember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember di Tinjau Dari Hukum Islam 	<ol style="list-style-type: none"> Pengelola dan Mengelola Tanah Hak Milik Hak Pakai Hak Guna Usaha Hak Pengelolaan Pengelolaan Tanah Kas Desa Diatur Di tinjau dari Hukum Islam 	<ol style="list-style-type: none"> Primer <ol style="list-style-type: none"> Pengelola (Kepala Desa SukoJember) Tanah Kas Desa Mengelola (Masyarakat) Tanah Kas Desa Sekunder <ol style="list-style-type: none"> Undang-undang Peraturan Menteri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Buku Kamus Jurnal 	Pendekatan Penelitian: Kualitatif Jenis Penelitian: Kualitatif Deskriptif Metode Pengumpulan Data: <ol style="list-style-type: none"> Observasi Interview/wawancara Dokumentasi Keabsahan Data: Metode triangulasi Sumber	<ol style="list-style-type: none"> Bagaimana pengelolaan tanah kas desa di Desa SukoJember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember? Bagaimana pengelolaan tanah kas desa di Desa SukoJember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa? Bagaimana pengelolaan tanah kas desa di Desa SukoJember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember Perspektif Hukum Islam?

PEDOMAN PENGUMPULAN DATA

(Observasi, Wawancara, Dokumentasi)

Observasi

1. Prosedur atau tata cara pengelolaan tanah kas desa di Desa Sukojember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember.

Wawancara

1. Mengetahui tata cara pengelolaan tanah kas desa di Desa Sukojember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember.
2. Mengetahui sejarah tanah kas desa di Desa Sukojember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember.
3. Mengetahui status tanah kas desa di Desa Sukojember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember.
4. Mengetahui pandangan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa terhadap pengelolaan tanah kas desa di Desa Sukojember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember.
5. Mengetahui pandangan Hukum Islam terhadap pengelolaan tanah kas desa di Desa Sukojember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember.

Dokumentasi

1. Struktur organisasi Pemerintah Desa Sukojember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember.
2. Data aset desan dan tanah kas desa di Desa Sukojember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember.
3. Letak geografis Desa Sukojember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember.

PEDOMAN WAWANCARA

1. Bagaimana Sejarah atau asal-usul Tanah Kas Desa di Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember?
2. Ada dimana letak geografis Desa Suko Jember?
3. Bagaimana bentuk pengelolaan tanah kas desa di Desa di Desa SukoJember?
4. Bagaimana mekanisme dan prosedural pengelolaan tanah kas desa di Desa SukoJember?
5. Bagaimana hasil keuntungan dari pengelolaan tanah kas desa di Desa di Desa SukoJember?
6. Bagaimana perjanjian atas pengelolaan tanah kas desa di Desa di Desa SukoJember?
7. Siapa yang bertanggung jawab atas pengelolaan tanah kas desa di Desa SukoJember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember?
8. Apakah Pemerintah Desa (pengelola) dan masyarakat (mengelola) tahu cara pengelolaan tanah kas desa menurut peraturan undang-undang dan hukm islam? Jika iya. Bagaimanakah tata caranya?
9. Bagaimanakah status tanah kas desa yang di kelola oleh Desa di Desa SukoJember?

IAIN JEMBER



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Mataram No. 1 Mangli Jember, Kode Pos 68136, Telp (0331) 487550, 427005
Fax (0331) 427005, Web: www.fsyariah.iain-jember.ac.id, email: fs.iainjember@gmail.com

No : B- 470 /In.20/4.a/PP.00.9/07/2018

Jember, 10 Juli 2018

Hal : **Permohonan Izin Penelitian**
Kepada Yth.
Kepala Desa Suko Jember
Di -Desa Suko Jember

Assalaamu'alaikum Wr.Wb.

Segala puji bagi Allah SWT yang senantiasa merahmati kita semua sehingga kita dapat menjalankan aktivitas sehari-hari dengan lancar Amiin.

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana Strata Satu di Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin kegiatan lapangan kepada mahasiswa berikut :

Nama : Moh Busro
NIM : 083 142 081
Semester : 8 (VIII)
Jurusan/Prodi : Syari'ah/Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul Skripsi : **Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif Peraturan Menteri dalam Negeri No 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa (Studi Kasus Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember).**

Demikian surat permohonan ini, atas perhatian dan kerjasamanya, disampaikan terimakasih.

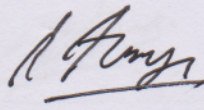

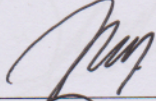
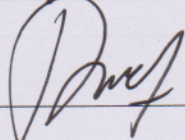
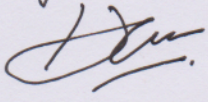
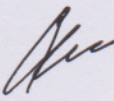
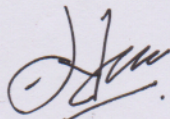
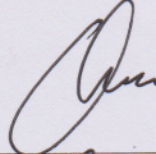
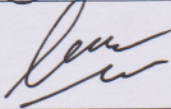
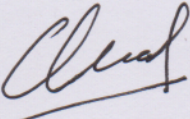
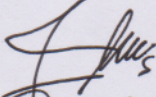
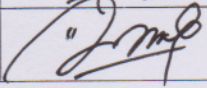
Wassalaamu'alaikum Wr.Wb.

an. Dekan

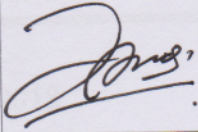
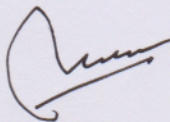
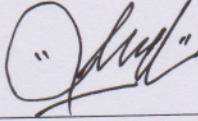
Wakil Dekan Bidang Akademik



JURNAL PENELITIAN

NO	TANGGAL	KEGIATAN	TTD
1	23 Oktober 2018	Mengantar surat ijin penelitian sekaligus wawancara dengan Kepala Desa Sukojember	
2	24 Oktober 2018	Wawancara dengan Suryanto selaku Sekretaris Desa Sukojember	
3	24 Oktober 2018	Wawancara dengan jenal selaku Kasi Kesejahteraan Desa Sukojember	
4	24 Oktober 2018	Wawancara dengan Halik selaku Kasun Krajan Barat Desa Sukojember	
5	26 Oktober 2018	Wawancara dengan Iwan Rahmato selaku Ketua BUMDES Desa Sukojember	
6	28 Oktober 2018	Wawancara dengan Bapak Riko orang yang mengerjakan tanah kas desa di Desa Sukojember	
7	29 Oktober 2018	Wawancara dengan Bapak Ayub orang yang mengerjakan tanah kas desa di Desa Sukojember	
8	30 Oktober 2018	Wawancara dengan Bapak Dresman orang yang mengerjakan tanah kas desa di Desa Sukojember	
9	30 Oktober 2018	Wawancara dengan Wasil selaku Ketua BPD di Desa Sukojember	
10	31 Oktober 2018	Wawancara dengan Busa'ah selaku Kasi Pemerintahan Desa di Desa Sukojember	
11	31 Oktober 2018	Wawancara dengan Sudianto selaku Kaur di Desa Sukojember	
12	31 Oktober 2018	Wawancara dengan M Faris Hidayatullah selaku	

PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER
KECAMATAN JELBUK

		Kaur Keuangan Desa di Desa Sukoember	
13	31 Oktober 2018	Wawancara dengan Sugeng Prayetno selaku Kaur Perencanaan Desa di Desa Sukoember	
14	3 November 2018	Wawancara dengan Bapak Halil selaku Tokoh Masyarakat Desa Sukoember	
15	4 November 2018	Wawancara dengan Edi Hendriyanta selaku tokoh masyarakat Desa Sukoember	

Nama

AHYARIYANTO

Jabatan

Pl. Kepala Desa Sukoember

Mengucapkan terima kasih

Nama

Mohi Hamid

Nim

083142081

Fakultas

Syari'ah

Prodi

Hukum Ekonomi Syari'ah

Universitas

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember

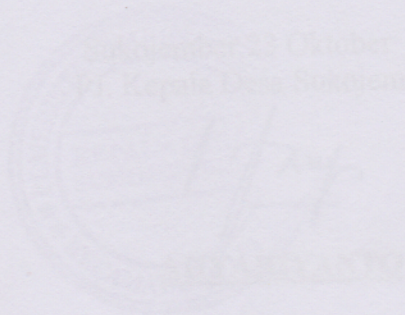
Telah kami setuju untuk melaksanakan penelitian di Desa Sukoember dengan
tujuan penyusunan karya ilmiah dengan judul

"Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3
Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa (Studi Kasus Desa Sukoember,
Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember)"

Demikian surat ini kami sampaikan, dan atas kerjasamanya kami sampaikan
terimakasih.

Jember, 30 Oktober 2018

Pl. Kepala Desa Sukoember





PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER
KECAMATAN JELBUK
DESA SUKOJEMBER

Jln. PB.Sudirman Nomor 73 telp (0331) 541 125

SURAT BALASAN

Nomor : 470/7894/35.09.25.2003/2018

Hal : Balasan

Kepada Yth :
Ketua Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember
Di Tempat

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : AHYARIYANTO
Jabatan : PJ. Kepala Desa Suko Jember

Menerangkan bahwa:


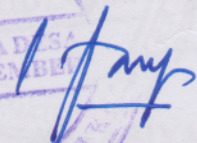
Nama : Moh Busro
Nim : 083142081
Fakultas : Syari'ah
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Universitas : Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember

Telah kami setuju untuk melaksanakan penelitian di Desa Suko Jember sebagai syarat penyusunan karya ilmiah dengan judul:

“Pengelolaan Tanah Kas Desa Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa (Studi Kasus Desa Suko Jember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember)”

Demikian surat ini kami sampaikan, dan atas kerjasamanya kami sampaikan terimakasih.

Sukoember 23 Oktober 2018
PJ. Kepala Desa Sukoember



AHYARIYANTO



PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER
KECAMATAN JELBUK
DESA SUKOJEMBER

Jln. PB.Sudirman Nomor 73 telp (0331) 541 125

SURAT KETERANGAN

Nomor: 470/309/0509/23/2003/2019

Yang bertanda tangan dibawah ini adalah Kepala Desa Sukoember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember, menerangkan dengan sebenarnya, bahwa :

Nama : Moh Busro
Tempat Tanggal Lahir : Jember, 05 April 1996
Nim : 083142081
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syari'ah

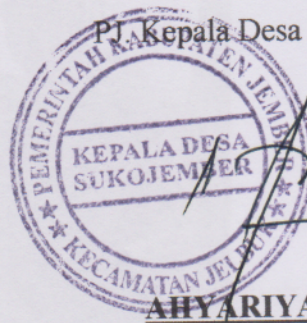
Telah melaksanakan penelitian di Desa Sukoember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember sejak tanggal 23 Oktober 2018 sampai dengan 25 Januari 2019 dalam rangka penyelesaian penelitian dengan judul :

“PENGELOLAAN TANAH KAS DESA PERSPEKTIF PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NOMOR 1 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOAAN ASET DESA DAN HUKUM ISLAM (Studi Kasus Di Desa Sukoember Kecamatan Jelbuk Kabupaten Jember”

Dengan demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dn untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sukoember 25 Januari 2019

PJ. Kepala Desa Sukoember


AHYARIYANTO

DOKUMENTASI



Nampak dari depan Kantor Desa Suko Jember



Wawancara dengan Ahyariyanto selaku PJ Kepala Desa Suko Jember



Wawancara dengan bapak Suryanto selaku Sekdes Suko Jember



Lapangan tanah kas Desa Suko Jember



Lahan pertanian sebagai tanah kas Desa Suko Jember



Wawancara dengan Iwan Rahmanto selaku Ketua BUMDES dan Tokoh Masyarakat Desa Suko Jember



Wawancara dengan bapak Dresman selaku orang yang mengambil sewa tanah kas
Desa Suko Jember



Wawancara dengan bapak Busa'ah selaku Kasi Pemerintahan Desa Suko Jember



Wawancara dengan bapak Edi selaku Kasi Pelayanan Desa Suko Jember



Tanah kas desa yang disewakan dan ditanami pohon sengon



Tanah kas desa berupa lahan pertanian yang digadaikan



Tanah kas desa yang digunakan untuk gedung sekolah

BIODATA PENULIS



Data Diri :

Nama : MOH. BUSRO
Tempat Tanggal Lahir : Jember, 05 April 1996
Agama : Islam
NIM : 083 142 081
Fakultas : Syariah
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi/Hukum Ekonomi Syariah
Alamat Lengkap : Dsn. Leces I RT.004/RW.016 Ds. Sukojember
Kec. Jelbuk – Kab. Jember
No HP : 085108818818
Email : mohammadbusro555@gmail.com

Riwayat Pendidikan

SD : SDN Sukojember 03 2002-2008
MTS : MTS Misbahul Ulum 2008-2011
SMA : SMA Misbahul Ulum 2011-2014