

IDENTIFIKASI POTENSI PEMANFAATAN ASET DESA MELALUI MODEL *BUILD OPERATE TRANSFER* UNTUK KESEJAHTERAAN MASYARAKAT DI KABUPATEN CIAMIS

Evi Noviawati^{*)}

evinoviawati76@gmail.com

Yuliana Surya Galih^{*)}

yuge71@gmail.com

(Diterima 08-08-2019, Disetujui 20-08-2019)

ABSTRAK

Penelitian ini dilaksanakan yaitu dengan mengidentifikasi potensi pemanfaatan aset desa melalui model *Build Operate Transfer* (BOT) di Kabupaten Ciamis yang berdasarkan pengamatan terutama di Desa Dewasari Kecamatan Cijeungjing mempunyai potensi yang cukup besar dalam pemanfaatan aset desa melalui model BOT dikarenakan merupakan wilayah penyangga kota di Kabupaten Ciamis. Penelitian ini dilaksanakan dengan menggunakan Metode Penelitian Deskriptif Kualitatif. Data yang dikumpulkan terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan responden penelitian yaitu Kepala Desa Dewasari Kecamatan Cijeungjing dan Sekretaris Desa Dewasari Kecamatan Cijeungjing. Sedangkan data sekunder diperoleh dari instansi terkait di Kecamatan Cijeungjing serta publikasi ilmiah lainnya. Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh bahwa (1) Model pemanfaatan aset desa terutama terhadap tanah kas desa yang telah berjalan di Desa Dewasari Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis adalah bentuk pemanfaatan sewa, (2) Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemanfaatan aset desa dengan bentuk *build operate transfer* (BOT) di Desa Dewasari antara lain dikarenakan belum adanya peraturan daerah yang dijadikan rujukan dalam pembuatan peraturan desa dan kurangnya sosialisasi terhadap bentuk pemanfaatan aset desa melalui model *build operate transfer* (BOT), (3) Identifikasi potensi pemanfaatan aset desa melalui model *build operate transfer* (BOT) dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Dewasari dapat dilakukan terhadap tanah yang telah disewakan dan dibangun di atasnya sebuah bangunan oleh pihak lain yang dipergunakan untuk lembaga pendidikan dan sekretariat organisasi keagamaan serta pondok pesantren ataupun terhadap lahan tanah kas desa yang direncanakan akan dibangun pertokoan. Pengkajian ulang terhadap bentuk pemanfaatan yang telah dilakukan di masa lalu perlu dilakukan sebagai upaya untuk mengantisipasi resiko berkelanjutan mengenai akibat hukum yang ditimbulkan apabila tanah kas desa bentuk pemanfaatannya masih tetap menggunakan model sewa tanah.

Kata kunci : Aset Desa, Tanah Kas Desa, *Build Operate Transfer*, Potensi, Pengelolaan Aset Desa

^{*)}Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Galuh Ciamis

^{*)}Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Galuh Ciamis

ABSTRACT

This research was carried out by identifying the potential use of village assets through the Build Operate Transfer (BOT) model in Ciamis District based on observations, especially in Dewasari Village, Cijeungjing Subdistrict, which has considerable potential in utilizing village assets through the BOT model because it is a city buffer zone in Ciamis Regency. This research was conducted using a Qualitative Descriptive Research Method. The data collected consists of primary data and secondary data. Primary data were obtained through interviews with research respondents, namely Dewasari Village Head, Cijeungjing District and Secretary of Dewasari Village, Cijeungjing District. Whereas secondary data was obtained from related institutions in Cijeungjing District and other scientific publications. Based on the research results obtained that (1) Model of the utilization of village assets, especially the village treasury land that has been running in Dewasari Village, Cijeungjing District, Ciamis Regency is a form of leasing utilization, (2) Constraints faced in implementing the utilization of village assets in the form of build operate transfer (BOT) in Dewasari Village, among others due to the absence of regional regulations that are used as a reference in making village regulations and the lack of socialization of the form of utilization of village assets through the build operate transfer (BOT) model, (3) Identification of the potential use of village assets through the build operate model transfer (BOT) in the management of village treasury land in Dewasari Village can be done on land that has been leased and built on it a building by another party that is used for educational institutions and the secretariat of religious organizations and boarding schools. A review of past forms of use need to be carried out as an effort to anticipate the ongoing risk regarding the legal consequences arising if the village land use forms are still using the land lease model.

Keywords : Village Assets, Village Cash Land, Build Operate Transfer, Potential, Village Asset Management

I. Pendahuluan

Desa merupakan kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Salah satu pendapatan desa bersumber dari pendapatan asli desa yang antara lain terdiri atas hasil usaha dan hasil aset. Aset desa dapat berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa dan aset lainnya milik desa. Tanah kas desa dapat berupa tanah bengkok, jalan, pesawahan, kebun, tanah kuburan desa, dan tanah-tanah lainnya yang dimiliki desa.

Upaya pemanfaatan aset desa, mengacu kepada Pasal 11 Ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yang menetapkan bahwa bentuk pemanfaatan aset desa, antara lain : sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan dan bangun guna serah atau bangun serah guna.

Salah satu bentuk pemanfaatan aset desa adalah melalui BOT (*build operate transfer*) atau Bangun Guna Serah, yaitu pemanfaatan barang milik desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu kepada Pemerintahan Desa.

Pengembangan model BOT merupakan pilihan populer untuk pengembangan infrastruktur dan dapat diadopsi oleh pemerintahan desa yang dapat bekerjasama dengan pihak swasta pada saat ini. Selain tidak menimbulkan dampak yang signifikan terhadap kerugian pemerintah desa juga dapat meminimalisir anggaran pembangunan desa, meningkatkan aset desa dan berkontribusi terhadap kas desa setiap tahunnya. Identifikasi potensi pemanfaatan aset desa melalui model BOT perlu digali untuk mempercepat proses peningkatan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa sehingga tujuan pembangunan desa yang sejahtera dapat terwujud.

Uraian di atas menunjukkan bahwa bentuk pemanfaatan aset desa melalui bangun guna serah (*build operate transfer/BOT*) memberikan banyak manfaat untuk peningkatan pendapatan desa. Akan tetapi bentuk pemanfaatan aset desa jenis ini belum sepenuhnya dipahami oleh berbagai pihak. Hal ini dapat dibuktikan dengan masih banyaknya aset desa yang belum dapat dimanfaatkan atau bentuk pemanfaatannya masih menggunakan sewa menyewa atau hak guna pakai atau bentuk kesepakatan kerjasama.

Hasil pengamatan di Desa Dewasari Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis yang merupakan lokasi dalam penelitian ini banyak potensi aset desa yang pengelolaannya dapat dilaksanakan dengan bentuk pemanfaatan BOT.

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, penulis mengidentifikasi masalah yang diteliti (1) Bagaimana model pemanfaatan aset desa yang telah berjalan di Desa Dewasari Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis? (2) Kendala-

kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemanfaatan aset desa dengan bentuk bentuk *build operate transfer (BOT)*? (3) Identifikasi potensi pemanfaatan aset desa melalui model *build operate transfer (BOT)* dalam pengelolaan tanah kas desa?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk (1) menganalisa model pemanfaatan aset desa yang telah berjalan, 2) mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemanfaatan aset desa dengan model *Build Operate Transfer (BOT)*, (3)mengidentifikasi potensi aset desa melalui model *build operate transfer (BOT)* dalam pengelolaan tanah kas desa.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Menurut Sugiyono (2013:2) metode penelitian kualitatif merupakan metode penelitian yang berlandaskan filsafat *postpositivisme*, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah dimana peneliti merupakan instrumen kunci, pengambilan sample sumber dan data dilakukan secara *purpose* dan *isnowbaal*, teknik pengumpulan data dilakukan dengan triangulasi (gabungan) analisis data bersifat induktif/kualitatif dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan pada makna daripada generalisasi. Peneliti tidak membuktikan ataupun menolak hipotesis yang dibuat sebelum penelitian tetapi mengolah data dan menganalisis suatu masalah secara non numerik. Metode Kualitatif ini bertujuan untuk menguji hipotesis/teori.

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan (*library research*) yaitu pengumpulan bahan dan data-data dari perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Studi lapangan (*field research*) yaitu melalui observasi, wawancara dan dokumenter dengan Pemerintahan Desa Dewasari Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis.

II. Tinjauan Pustaka

2.1. Tinjauan Umum Tentang Aset Desa

Sejalan dengan pertumbuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia, desentralisasi dan otonomi daerah secara terus menerus mengalami perkembangan. Perjalanan reformasi pemerintahan yang terjadi di Indonesia telah menyebabkan terjadinya pergeseran-pergeseran paradigma penyelenggaraan pemerintahan dalam rangka memandirikan daerah dan pemberdayaan masyarakat.

Proses peralihan dari sistem dekonsentrasi ke sistem desentralisasi disebut pemerintah daerah dengan otonomi. Otonomi Daerah merupakan perwujudan dari pelaksanaan urusan pemerintah berdasarkan asas desentralisasi yaitu penyerahan urusan pemerintah kepada daerah untuk mengurus rumah tangganya.

Proses pelaksanaan Kebijakan Otonomi Desa pun tidak luput dari kenyataan tersebut. Kebijakan Otonomi Desa tidaklah berarti bahwa Desa dapat berkehendak secara bebas sesuai dengan aspirasi masyarakatnya, karena segala kehendak tetap dibatasi oleh kepentingan besar dari Pemerintahan Desa.

Terbukanya ruang bagi upaya pemberdayaan terhadap masyarakat desa melalui berbagai Peraturan Daerah tentang pelaksanaan Otonomi Desa diharapkan nantinya dapat memberikan jalan menuju terciptanya pembangunan desa sehingga terwujudnya masyarakat desa yang sejahtera. Hadirnya kebijakan Otonomi Desa, selain memberikan wewenang kepada Pemerintah Desa untuk mengatur rumah tangganya sendiri, ternyata juga mensyaratkan pada kemampuan Desa Otonom untuk dapat membiayai pembangunan di desanya secara mandiri. Hal tersebut berarti bahwa Pemerintah Desa harus dapat menggali sendiri sumber-sumber pendapatan dengan memanfaatkan berbagai sumber daya yang ada di wilayahnya atau melakukan usaha-usaha lain seperti yang diatur dalam peraturan perundang-undangan (Sakinah Nadir : 2013).

Salah satu sumber pendapatan desa adalah dari hasil aset. Aset adalah barang yang dalam pengertian hukum disebut benda, yang terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak. Barang yang dimaksud meliputi barang tidak bergerak (tanah dan atau bangunan) dan barang bergerak, baik yang berwujud (*tangible*) maupun tidak berwujud (*intangible*), yang tercakup dalam ativa/kekayaan atau harta kekayaan dari suatu perusahaan, badan usaha, institusi atau individu perorangan. Hal tersebut termasuk pula bantuan-bantuan dari luar negeri yang diperoleh secara sah (Doli D. Siregar; 2014).

Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Aset Desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik

desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDDesa) atau perolehan hak lainnya yang sah. Sebagai upaya optimalisasi aset desa, maka perlu adanya pengelolaan harta kekayaan desa yang merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian aset desa.

Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, menentukan jenis aset desa terdiri dari : Kekayaan asli desa, kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDDesa, kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis, kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, hasil kerjasama desa dan kekayaan desa yang berasal dan perolehan lain yang sah.

Adapun ketentuan mengenai kekayaan asli desa dirumuskan dalam Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, yaitu :Tanah kas desa, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan yang dikelola oleh desa, pelelangan hasil pertanian,hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum dan lain-lain kekayaan asli desa.

Tanah kas desa merupakan aset desa yang bersifat strategis sehingga bentuk pemanfaatannya harus tepat sehingga dapat berdaya guna dan berhasil guna. Pemanfaatan adalah pendayagunaan aset desa secara tidak langsung dipergunakan dalam rangka penyelenggaraan tugas pemerintahan desa dan tidak mengubah status kepemilikan.

2.2. Ruang Lingkup Build Operate Transfer (BOT)

Bentuk lain dari pemanfaatan harta kekayaan kas desa adalah melalui model bangun guna serah (*BOT/build operate transfer*). Ada beberapa hal yang perlu diketahui tentang BOT, antara lain :

a. Pengertian *Build Operate Transfer (BOT)*

Bangun Guna Serah atau *Build Operate Transfer (BOT)* adalah pemanfaatan barang milik desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara

mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

b. Prinsip Umum Build Operate Transfer (BOT)

Bangun guna serah berupa tanah dengan pihak lain dilaksanakan dengan pertimbangan :

- 1) Pemerintah Desa memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan desa;
- 2) Tidak tersedia dana dalam APBDesa untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut.

Mitra BOT yang telah ditetapkan, selama jangka waktu pengoperasian :

- 1) Wajib membayar kontribusi ke rekening kas Desa setiap tahun; dan
- 2) Wajib memelihara objek bangun guna serah atau bangun serah guna; Besarnya kontribusi ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk Kepala Desa dan difasilitasi oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.
- 3) Wajib menanggung biaya yang berkenaan dengan persiapan dan pelaksanaan penyusunan surat perjanjian, dan konsultan pelaksana;
- 4) Dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan tanah yang menjadi objek bangun guna serah.

c. Pengelola Build Operate Transfer (BOT)

Kepala Desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa berwenang dan bertanggungjawab atas pengelolaan aset desa dan mempunyai wewenang dan tanggungjawab :

- 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.

Akan tetapi dalam melaksanakan kekuasaannya, Kepala Desa dapat menguasai sebagian kekuasaannya kepada Perangkat Desa yang terdiri dari sekretaris desa selaku pembantu pengelola aset desa dan Kepala Urusan pengelolaan aset desa.

d. Objek Build Operate Transfer (BOT)

Objek BOT meliputi :

- 1) Aset desa berupa tanah yang berada pada Pengelola Aset; atau
- 2) Aset desa berupa tanah yang berada pada [Pengguna Aset](#).

e. Jangka Waktu Build Operate Transfer (BOT)

Jangka waktu BOT paling lama 20 tahun (dua puluh tahun) dan dapat diperpanjang. Perpanjangan waktu BOT dilaksanakan setelah terlebih dahulu dilakukan evaluasi oleh Tim yang dibentuk Kepala Desa dan difasilitasi oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.

Apabila dalam jangka waktu BOT diperpanjang, maka bentuk pemanfaatan aset desa dilakukan melalui Kerjasama Pemanfaatan.

f. Perjanjian Build Operate Transfer (BOT)

Pelaksanaan BOT dituangkan dalam perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat :

- 1) Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- 2) Objek bangun guna serah;
- 3) Jangka waktu bangun para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- 4) Penyelesaian perselisihan;
- 5) Keadaan diluar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan
- 6) Persyaratan lain yang di anggap perlu;

- 7) 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.

g. Keuntungan Build Operate Transfer (BOT)

Ada beberapa keuntungan yang diperoleh dalam bentuk pemanfaatan model BOT, antara lain :

- 1) Bangunan yang telah dibangun oleh pihak ketiga dapat masuk dalam daftar aset desa sejak awal;
- 2) Memperoleh sumber modal baru dari pihak swasta, agar dapat mengurangi pinjaman pemerintah dan pengeluaran langsung, yang kemungkinan dapat memperbaiki nilai hutang pemerintah;
- 3) Mempercepat pembangunan proyek tanpa harus menunggu perolehan dana yang cukup besar;
- 4) Memakai keahlian pihak swasta untuk mengurangi biaya konstruksi, memperpendek jadwal dan efisiensi pengoperasian proyek;
- 5) Alokasi resiko dan beban proyek pada pihak swasta;
- 6) Keterlibatan privat sponsor dan *comercial lender* yang berpengalaman, yang menjamin kelayakan proyek.
- 7) Pemerintah tidak perlu mengontrol proyek secara berlebihan, karena sudah diserahkan pada pihak swasta hingga akhir masa konsesi;
- 8) Transfer teknologi dan pelatihan personil lokal;
- 9) Sebagai tolak ukur efisiensi antara proyek swasta dengan proyek pemerintah yang sejenis.
- 10) Keterlibatan Pemerintah Desa dalam pola BOT akan berhasil ganda, selain langsung menggairahkan iklim investasi dan peningkatan eskalasi pembangunan setempat, juga sekaligus meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) di tengah masyarakat yang *well inform* karena dipermudah mendapatkan akses global.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

3.1. Model pemanfaatan aset desa yang telah berjalan di Desa Dewasari Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis

Aset Desa merupakan bagian dari harta kekayaan desa yang terdiri dari barang bergerak dan barang tidak bergerak yang dimiliki dan

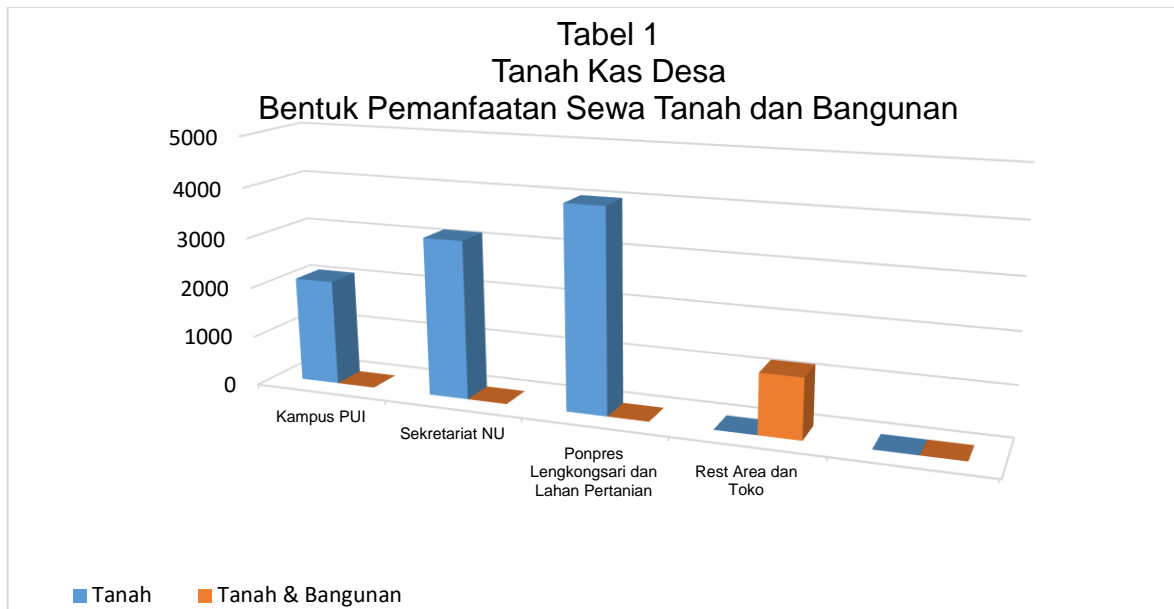
dikuasai oleh Pemerintah Desa yang sebagian atau seluruhnya dibiayai dengan dana anggaran dan belanja desa.

Tanah kas desa merupakan aset desa yang bersifat strategis sehingga bentuk pemanfaatannya harus tepat sehingga dapat berdaya guna dan berhasil guna. Tanah dan bangunan merupakan aset desa dalam bentuk barang tidak bergerak. Pengelolaan dan pemanfaatan aset desa (khususnya tanah dan bangunan) yang baik akan mendorong pertumbuhan ekonomi desa yang pada akhirnya akan berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Desa sebagai sumber pembiayaan desa. Sebaliknya aset desa yang tidak dikelola dan dimanfaatkan dengan baik, akan memberikan kemubaziran keuangan desa melalui biaya pemeliharaan atas aset yang tidak bernilai tinggi.

Kebijakan bentuk pemanfaatan aset desa di Desa Dewasari Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis dibuat berdasarkan Peraturan Desa yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Dewasari yang kemudian ditindaklanjuti dengan Keputusan Kepala Desa.

Bentuk pemanfaatan aset desa terutama untuk tanah kas desa yang sedang berjalan di Desa Dewasari adalah melalui sewa. Tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Pemerintahan Desa Dewasari yang terletak pada tempat-tempat strategis, dekat dengan pusat kegiatan ekonomi masyarakat, belum mampu memberikan nilai tinggi sebagai akibat tidak dikelola dan dimanfaatkan dengan baik karena pemilihan bentuk pemanfaatan yang kurang tepat.

Pengelolaan tanah kas desa Dewasari berupa tanah dan bangunan seluas 1,8 Ha atau setara dengan 11.000 M² (dengan pembulatan) yang tersebar dalam pemetaan sebagai berikut :



Pengelolaan aset desa sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa harus dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai. Mengingat hal tersebut maka ketepatan penggunaan bentuk pemanfaatan aset desa dalam hal ini tanah kas desa menjadi penentu nilai aset yang bernilai tinggi.

3.2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemanfaatan aset desa dengan bentuk *build operate transfer (BOT)*

Dikeluarkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, memberikan kewenangan kepada Pemerintahan Desa untuk dapat mengurus wilayahnya sendiri dan membangun perekonomiannya sendiri. Banyak cara untuk mengembangkan ekonomi desa diantaranya adalah melalui pemanfaatan aset desa sebagai potensi desa. Desa memiliki banyak aset diantaranya adalah tanah milik desa yang terdiri dari tanah kas desa dan tanah bengkok.

Pemanfaatan aset desa dalam hal ini tanah kas desa diatur secara bertingkat mulai tingkat nasional, tingkat kabupaten dan tingkat desa. Pada tingkat nasional dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam

Negeri Nomor 1 tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Pada tingkat ini tidak mengatur secara teknis mengenai pengelolaan aset desa. Ketentuan mengenai pengelolaan aset desa selanjutnya akan diatur dalam peraturan daerah kabupaten/kota. Dikarenakan masing-masing desa mempunyai karakteristik yang berbeda antara desa yang satu dengan desa yang lainnya, sehingga teknis pelaksanaan dalam pengelolaan aset desa akan diatur lebih lanjut dalam peraturan desa.

Bentuk pemanfaatan aset desa melalui model bangun guna serah (*build operate transfer/BOT*) belum bisa dimanfaatkan oleh Desa Dewasari. Hal ini disebabkan belum adanya peraturan daerah yang dijadikan rujukan dalam pembuatan peraturan desa sehingga tidak ada sanksi yang diakibatkan apabila peraturan yang berlaku tidak ditegakkan. Begitu juga yang menjadi bahan pertimbangannya adalah bentuk pemanfaatan ini sudah dilakukan sejak tahun 1976 dan tahun 1990. Sehingga pemerintah desa belum mampu merubah bentuk pemanfaatan aset desa selain sistem sewa. Selain itu juga sosialisasi terhadap bentuk pemanfaatan aset desa melalui model *build operate transfer* merupakan bentuk pemanfaatan yang tidak populer di pemerintahan desa sehingga belum bisa diterapkan di Desa Dewasari.

3.3. Identifikasi potensi pemanfaatan aset desa melalui model *build operate transfer (BOT)* dalam pengelolaan tanah kas desa

Desa Dewasari sebagai salah satu desa yang berada di Kecamatan Cijeungjing merupakan daerah penyangga kota di Kabupaten Ciamis yang berpotensi mempunyai nilai yang tinggi melalui pengelolaan aset desa yang optimal.

Hasil pengamatan menunjukkan bahwa di Desa Dewasari dapat diidentifikasi potensi aset desa yang pengelolaannya dapat dilaksanakan melalui model pemanfaatan *build operate transfer* (bangun guna serah). Potensi tersebut antara lain bagi tanah yang disewakan dan telah dibangun di atasnya sebuah bangunan yang dipergunakan untuk lembaga pendidikan dan sekretariat organisasi keagamaan serta pondok pesantren. Pengkajian ulang terhadap bentuk pemanfaatan yang telah dilakukan di masa lalu perlu dilakukan sebagai upaya untuk

mengantisipasi resiko berkelanjutan mengenai akibat hukum yang ditimbulkan apabila tanah kas desa bentuk pemanfaatannya masih tetap menggunakan model sewa tanah.

IV. Kesimpulan dan Saran

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- a. Model pemanfaatan aset desa terutama terhadap tanah kas desa yang telah berjalan di Desa Dewasari Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis adalah bentuk pemanfaatan sewa.
- b. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemanfaatan aset desa dengan bentuk *build operate transfer (BOT)* di Desa Dewasari antara lain dikarenakan belum adanya peraturan daerah yang dijadikan rujukan dalam pembuatan peraturan desa sehingga tidak ada sanksi yang diakibatkan apabila peraturan yang berlaku tidak ditegakkan, bentuk pemanfaatan sewa telah dilakukan sejak tahun 1976 dan tahun 1990. Sehingga pemerintah desa belum mampu merubah bentuk pemanfaatan aset desa melalui model BOT. Selain itu juga sosialisasi terhadap bentuk pemanfaatan aset desa melalui model *build operate transfer* merupakan bentuk pemanfaatan yang tidak populer di pemerintahan desa sehingga belum bisa diterapkan di Desa Dewasari.
- c. Identifikasi potensi pemanfaatan aset desa melalui model *build operate transfer (BOT)* dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Dewasari dapat dilakukan terhadap tanah yang telah disewakan dan dibangun di atasnya sebuah bangunan oleh pihak lain yang dipergunakan untuk lembaga pendidikan dan sekretariat organisasi keagamaan serta pondok pesantren ataupun terhadap lahan tanah kas desa yang direncanakan akan dibangun pertokoan. Pengkajian ulang terhadap bentuk pemanfaatan yang telah dilakukan di masa lalu perlu dilakukan sebagai upaya untuk mengantisipasi resiko berkelanjutan mengenai akibat hukum yang ditimbulkan apabila tanah

kas desa bentuk pemanfaatannya masih tetap menggunakan model sewa tanah.

4.2. Saran

Pemerintah Daerah dapat mengeluarkan Peraturan Daerah tentang pengelolaan aset desa agar upaya optimalisasi pengelolaan aset desa dapat terwujud. Sosialisasi pengelolaan aset desa melalui model pemanfaatan *build operate transfer* (bangun guna serah) agar secara intensif dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Ciamis.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku:

- Doli D. Siregar. 2014. *Manajemen Aset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi & Otonomi Daerah*. Jakarta:PT. Gramedia Pustaka Utama, anggota IKAPI.
- Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta. CV.
- Yani,Ahmad. 2015. *Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan daerah di Indonesia*(Edisi Revisi). Jakarta: Rajawali Pers.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

Jurnal

- Arasina Chandra Adcha MitaHerniyatun. 2015. Perjanjian BOT (build operate and transfer) Antara PT. Seaword Indonesia dengan PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk. *Varia Justicia*. Vo. II No. 1.
- Khan,AH, Sharif,M. B, Rehman,S. U. 2012. Constraints In Adoption Of Build Operate And Transfer (Bot) Projects In Developing Countries - Fact Findings From Pakistan, *Pakistas Journal of Science Lahore*, Vo. 64, Iss. 3 .
- Moeh. Yafie Abbas. 2014. *Public Private Partnership dalam pembangunan dan pengelolaan Suncity Plaza Sidoarjo (Model Perjanjian Build Operate Transfer (BOT) antara Pemerintah Kabupaten Sidoarjo dengan PT. Indraco)*.

