

**PENGELOLAAN TANAH KAS DESA DALAM RANGKA MENINGKATKAN  
PENDAPATAN ASLI DESA DI DESA GEGEMPALAN  
KECAMATAN CIKONENG KABUPATEN CIAMIS**

Oleh

**ELIS RODIATI**

Mahasiswa Program Studi Ilmu Pemerintahan  
FISIP Universitas Galuh Ciamis

**Abstrak**

*Keberadaan tanah kas desa sebagai salah satu dimensi otonomi desa dalam kapasitas kemandirian yang harus dimiliki desa telah menimbulkan permasalahan. Salah satu contoh di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis yang terlihat masih adanya 1) Perjanjian antara pihak desa dengan kelompok penyewa hanya secara lisan yang mengakibatkan konflik 2) Jangka waktu sewa sesuai peraturan adalah 1 tahun namun kenyataannya lebih dari 1 tahun. 3) Tarif sewa yang ditentukan tidak sesuai dengan sewa tanah pada umumnya. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka rumusan masalahnya adalah: 1) Bagaimana pengelolaan tanah kas desa dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Desa? 2) Hambatan-hambatan apa saja dalam pengelolaan tanah kas desa? 3) Upaya apa saja yang dilakukan pemerintahan desa dalam mengatasi hambatan dalam pengelolaan tanah kas desa?. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif yaitu menggambarkan keadaan dari objek penelitian dengan jumlah sampel sebanyak 11 informan. Adapun teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dan studi lapangan yang terdiri dari observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah secara univariat (analisis satu variabel) yang diinterpretasikan secara kualitatif yang bersumber dari hasil observasi dan wawancara. Sedangkan data hasil wawancara disajikan dalam bentuk narasi, untuk kemudian dikomparasikan dengan hasil observasi. Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa: pengelolaan tanah kas desa di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis belum maksimal dalam meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PAD) indikator dalam pengelolaan tanah kas desa yaitu sewa menyewa menguntungkan desa, penetapan tarif sewa ditetapkan dengan keputusan kepala desa, dan adanya surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa belum dapat dimaksimalkan. Hambatan dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis adalah kesepakatan tentang tarif sewa atau pemberitahuan tentang kenaikan harga sewa, administrasi atau system tata cara sewa menyewa kurang jelas dan adanya oknum-oknum tertentu yang ingin menguasai tanah desa sebanyak-banyaknya. Upaya dalam mengatasi hambatan dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis adalah pemilik tanah dan pihak ketiga yang berkepentingan dengan tanah yang disewa, diselesaikan dengan cara para pihak yang terlibat diajak untuk duduk bersama untuk mencari jalan keluar win-win solution secara musyawarah untuk mencapai kemufakatan, dan melakukan pendekatan kepada masyarakat yang berkaitan dengan perijinan sewa menyewa tanah kas desa.*

**Kata kunci : Pengelolaan, Tanah Kas Desa, Pendapatan Asli Desa**

**PENDAHULUAN**

Posisi Desa yang otonom dengan sendirinya memberi peluang bagi desa untuk tumbuh secara wajar menampung dan merealisasikan kepentingan masyarakat, untuk itu pemerintah desa harus punya inovasi dan kreatifitas yang tinggi dalam menggali sumber pendapatan desa. Sebagai salah satu sumber pendapatan potensial dalam penyelenggaraan pemerintahan desa, tanah kas desa yang notabene merupakan kekayaan/aset milik negara yang dikuasai oleh desa, ditengarai

banyak diselewengkan oleh oknum yang diberi kekuasaan untuk mengelolanya. Tanah kas desa adalah tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Desa yang hasilnya menjadi sumber pendapatan desa. Untuk itu tanah kas desa harus dikelola dan didayagunakan desa sebaik-baiknya sesuai dengan Surat Gubernur Jawa Barat Nomor 143.1/149.pem.Um. Tanggal 27 Januari 2009 perihal tanah kas desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa pasal 1 angka (9) disebutkan

bahwa “Kekayaan Desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa atau perolehan hak lainnya yang sah.” Dalam hal ini, istilah tanah desa pada Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 Tentang Desa tidak disebutkan hanya saja pada pasal 69 disebutkan adanya kekayaan desa yaitu” kekayaan desa sebagaimana dimaksud dalam pasal 68 ayat (1) huruf a terdiri atas : tanah kas desa, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan yang dikelola oleh desa, dan lain-lain kekayaan milik desa.” Istilah tanah desa pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa disebutkan pada pasal 1 angka (10) yaitu” tanah desa adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, kuburan, dan titisara.”

Persoalan tanah merupakan persoalan klasik yang terjadi dimana-mana, sebab tanah memiliki aspek multi dimensional. Dari aspek ekonomi tanah dipandang sebagai sarana produksi, sumber hidup dan kehidupan karena semua manusia di dunia berpijak di atasnya. Berkenaan dengan aspek politik, tanah dipandang sebagai basis dalam pengambilan kebijakan dalam proses sosial yang berkembang di masyarakat, sedangkan dari aspek sosial budaya tanah dimaknai sebagai sesuatu yang mampu meningkatkan status sosial dan harga diri dalam masyarakat sekaligus sebagai simbol perkembangan peradaban, budaya dan eksistensinya. Sisi spiritual, tanah dipandang sebagai harta pusaka yang mampu memberi kekuatan dan perlindungan bagi siapa saja yang menjaganya. Bahkan bagi masyarakat salah satu etnis di Indonesia memberikan makna bahwa tanah adalah ibu yang mampu melindungi, memberikan kasih sayang dan memberikan kesejahteraan bagi hidupnya.

Mengingat sejarah panjang pengaturan urusan bidang pertanahan di Kabupaten Ciamis, tanah kas desapun mendapat perhatian dalam pengaturan penyelenggaraan pemerintahan desa sebagai struktur penyelenggaraan pemerintahan (yang terkecil) di Indonesia. Dalam hal pengelolaan tanah kas desa, Pemerintah Kabupaten Ciamis telah mengeluarkan berbagai regulasi, yang terakhir adalah Peraturan Bupati Ciamis Nomor 24 Tahun 2008 tentang ketentuan penegasan, peruntukan penggunaan,

status dan peralihan kekayaan desa bahwa pemanfaatan tanah kas desa dapat dilaksanakan melalui sewa-menyewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun serah guna dan bangun guna serah. Kebijakan ini menjadi landasan hukum semua proses pengelolaan tanah kas desa, baik berupa perubahan peruntukan, sewa-menyewa, kerjasama pemanfaatan maupun pelepasan tanah kas desa.

Keberadaan tanah kas desa sebagai salah satu dimensi otonomi desa dalam kapasitas kemandirian yang harus dimiliki desa, untuk mendukung berbagai program pembangunan, juga telah menimbulkan berbagai permasalahan bahkan menjadi sengketa berkepanjangan yang tidak jelas kapan dan bagaimana ujung penyelesaiannya. Salah satu contoh di Desa Gegempalan di Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis, karena kurang tertibnya administrasi dan dokumentasi pertanahan di desa melakukan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa seluas 14,25 Ha dengan pihak swasta tanpa ada perjanjian tertulis atas pemanfaatan tanah kas tersebut.

Lazimnya semua kontrak mempunyai kekuatan mengikat diakhiri dengan pelaksanaan dan memang demikian yang seharusnya terjadi berarti para pihak memenuhi apa yang telah mereka sepakati untuk dilaksanakan berdasarkan persyaratan yang tercantum dalam perjanjian kontrak. Menurut pasal 1548 KUH Perdata “perjanjian sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pelaku yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuai harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Fenomena yang ada di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis dalam pengelolaan tanah desa adalah:

1. Konsep pengelolaan harus diarahkan pada kesejahteraan masyarakat justru pengelolaan tanah desa di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis belum mensejahterakan masyarakat desanya, faktanya dalam pengelolaan tanah desa terdapat masalah antara lain perjanjian antara pihak desa dengan kelompok penyewa seharusnya secara tertulis tetapi kenyataannya hanya secara lisan yang mengakibatkan konflik.

2. Jangka waktu sewa sesuai peraturan adalah 1 tahun namun kenyataannya lebih dari 1 tahun
3. Tarif sewa yang ditentukan tidak sesuai dengan sewa tanah pada umumnya, yaitu lebih murah. Untuk sekolah ditentukan Rp. 200.000,-/tahun tetapi kenyataannya hanya Rp. 150.000,-/tahun. Tanah berbentuk sawah dengan harga sewa Rp. 1.000.000 (satu juta) per 100 bata tetapi disewa hanya Rp. 750.000,-/ 100 bata.

Berdasarkan uraian tersebut peneliti merumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengelolaan tanah kas desa dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Desa di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis?
2. Hambatan-hambatan apa saja dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis?
3. Upaya apa saja yang dilakukan pemerintahan desa dalam mengatasi hambatan dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis?

#### METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian dengan menggunakan pendekatan kualitatif, di mana penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif.

Adapun penelitian yang menggunakan metode deskriptif yaitu menggambarkan keadaan daripada objek penelitian, artinya penulis menggambarkan keadaan yang ada pada saat sekarang dilokasi/ objek penelitian yaitu Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pengelolaan tanah kas desa dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PAD) dengan sub variabel tata cara sewa menyewa tanah kas desa Sewa menyewa menguntungkan desa.

Dalam penelitian ini, penulis menganalisis data yang diperoleh dengan cara mendeskripsikan hasil penelitian mengenai pengelolaan tanah kas desa dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PAD). Dalam penelitian ini sumber informasi penulis yang di wawancarai adalah yang termasuk dalam kriteria penulis adapun kriteria sumber

informasi yang diwawancarai adalah : Kepala Desa 1 orang, Sekretaris Desa 1 orang, Aparat Desa 2 orang, Tokoh Masyarakat 1 orang, dan pihak penyewa 6 orang.

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Studi kepustakaan
2. Studi lapangan, terdiri dari :
  - a. Observasi
  - b. Wawancara
3. Dokumentasi

Proses analisis data dilakukan secara bertahap dan terus-menerus yaitu mulai sejak awal pengumpulan data hingga pengumpulan data berakhir atau setelah data yang diperoleh dianggap cukup. Sementara Milles dan Huberman (Sugiyono, 2009 : 246) mengemukakan bahwa : aktivitas dalam analisis data kualitatif di lakukan secara interaksi dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh'. Langkah-langkah yang dilakukan peneliti dalam proses analisis data kualitatif berdasarkan pendapat Milles dan Huberman (Sugiyono, 2009 : 247 - 252) adalah sebagai berikut :

1. Data *reduction* ( reduksi data)
2. Data display ( penyajian data)
3. *Conclusion drawing/ verification*

#### LANDASAN TEORETIS

Nugroho (2003:119) mengemukakan bahwa : "Pengelolaan merupakan istilah yang dipakai dalam ilmu manajemen. Secara etimologi istilah pengelolaan berasal dari kata *—kelolah (to manage)* dan biasanya merujuk pada proses mengurus atau menangani sesuatu untuk mencapai tujuan tertentu". Jadi pengelolaan merupakan ilmu manajemen yang berhubungan dengan proses mengurus dan menangani sesuatu untuk mewujudkan tujuan tertentu yang ingin dicapai.

Menurut Sekretariat Bina Desa, Tanah Kas Desa adalah tanah milik desa yang penguasaannya diserahkan kepada pemerintah desa, sesuai dengan Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1979. Adapun pengertian Tanah Kas Desa menurut Keputusan Gubernur Jawa Barat sebagai berikut "Tanah Kas Desa adalah Tanah Milik Desa yang merupakan kekayaan desa dan diperuntukkan bagi sumber pendapatan dan pembiayaan penyclenggaraan pemerintahan dan pembangunan desa".

Pengertian di atas hampir sama dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 26 Tahun 1992 tentang Perubahan Status Tanah Bengkok dan sejenisnya menjadi Tanah Kas Desa sebagai berikut "Tanah Kas Desa adalah Tanah Milik Desa yang hasilnya menjadi sumber pendapatan desa". Menurut Radjab (2013:2) 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.

Berdasarkan pengertian di atas maka tanah kas desa adalah tanah-tanah yang ada di wilayah desa tersebut 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.

Konsekuensi bagi desa yang berhak menyelenggarakan rumah tangganya, baik perencanaan, pelaksanaan maupun pembiayaan ditentukan sendiri oleh desa yang bersangkutan, sedangkan pemerintah yang ada di atasnya hanya melakukan pembinaan dan pengawasan saja. Untuk desa yang diberikan hak menyelenggarakan rumah tangganya oleh pembentuk UU No. 5 Tahun 1979 telah menentukan sumber pendapatan desa, sebagaimana yang ditentukan Pasal 121 ayat 1 huruf a, sumber pendapatan asli desa terdiri dari, hasil tanah-tanah kas desa, hasil dari swadaya dan partisipasi masyarakat desa, hasil gotong royong masyarakat dan lain-lain hasil dari usaha desa yang sah.

Apabila diperhatikan urutan dari sumber pendapatan asli desa tersebut terlihat dengan jelas Tanah Kas Desa ditempatkan pada urutan pertama. Penempatan ini berkaitan erat dengan desa sebagai unit pemerintah terendah yang diberikan hak menyelenggarakan pemerintahan desa baik masa kini maupun masa mendatang akan sangat tergantung dari hasil tanah-tanah kas desa. Persoalan yang dihadapi Pemerintah Daerah dan Pemerintah Desa khusus tanah yang akan dijadikan sumber pendapatan asli desa.

Pemanfaatan tanah kas desa berupa sewa dilakukan dengan surat perjanjian sewa menyewa dengan ketentuan sewa diatur harus

dibuatkan oleh peraturan Bupati Ciamis No 24 tahun 2008 yaitu:

1. Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian
2. Obyek perjanjian sewa menyewa
3. Jangka waktu
4. Hak dan kewajiban para pihak
5. Penyelesaian perselisihan
6. Keadaan diluar kemampuan para pihak dan
7. Peninjauan pelaksanaan perjanjian

Pemanfaatan tanah kas desa berupa sewa dilakukan dengan surat perjanjian sewa menyewa dengan ketentuan sewa diatur harus dibuatkan oleh peraturan Bupati Ciamis No 24 tahun 2008 Pasal 6 ayat 1 dan 2 yaitu:

1. Sewa menyewa menguntungkan desa
2. Artinya perjanjian sewa menyewa pemanfaatan Kekayaan Desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu untuk menerima imbalan uang tunai menguntungkan desa dan dapat menambah kas desa.
3. Penetapan tarif sewa
4. Penentuan biaya sewa ditetapkan oleh desa yang besarnya di sesuaikan
5. Adanya surat perjanjian sewa menyewa  
Secara administrasi perjanjian sewa menyewa dibuktikan adanya surat perjanjian yang ditandatangani kedua belah pihak.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelitian tentang pengelolaan tanah kas desa dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Desa di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis dapat dijelaskan sebagai berikut:

### Sewa Menyewa Menguntungkan Desa

1. Pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima uang tunai.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan 3 informan (27,27%) menyatakan tanah kas desa bermanfaat dan menguntungkan sedangkan 8 informan (72,73%) menyatakan Pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima uang tunai belum maksimal.

Hasil observasi penulis menunjukkan bahwa tanah kas desa belum sesuai harapan, masih banyak tanah kas yang disewakan tidak sesuai tariff yang berlaku

dan tidak sesuai peruntukannya seperti untuk sekolah dan tempat tinggal. Hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1979 salah satu sumber pendapatan desa adalah Tanah Kas Desa. Tujuan pengadaan Tanah Kas Desa adalah sebagai berikut :

Tanah Kas Desa dapat memberikan sumber pendapatan dan pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan desa. Hal ini menunjukkan, bahwa dengan adanya Tanah Kas Desa yang mempunyai hasil yang cukup baik, maka diharapkan dari hasil Tanah Kas Desa tersebut dapat dipergunakan untuk membiayai segala urusan Pemerintahan Desa, terutama pembiayaan urusan administrasi pemerintah desa tersebut akan dapat memberikan ketertiban dan keberhasilan dalam pemerintahan desa, dan memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada masyarakat. Disamping itu dari hasil Tanah Kas Desa diharapkan dapat membiayai pembangunan desa.

2. Pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan 3 informan (27,27%) menyatakan tanah kas desa bermanfaat dan menguntungkan sedangkan 8 informan (72,73%) menyatakan pemanfaatan tanah kas desa belum dapat meningkatkan penerimaan desa.

Hasil observasi penulis menunjukkan bahwa tanah kas desa yang disewakan belum sesuai harapan, masih banyak tanah kas yang disewakan tidak sesuai tarif yang berlaku sehingga belum bisa meningkatkan penerimaan desa.

Hal ini sesuai dengan Pasal 21 UU No. 5 Tahun 1979 salah satu sumber pendapatan desa adalah Tanah Kas Desa. Tujuan pengadaan Tanah Kas Desa adalah adanya penghasilan yang cukup bagi aparat Pemerintahan Desa tersebut diharapkan akan meningkat prestasi kerja dalam rangka mewujudkan suatu Pemerintahan Desa yang berdayaguna dan berhasil guna.

3. Sewa menyewa tidak boleh dipergunakan untuk tempat tinggal pribadi/prorangan;

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan 4 informan (36,36%)

menyatakan Pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dalam tidak digunakan sebagai tempat tinggal pribadi. Sedangkan 7 informan (63,64%) menyatakan bahwa tanah kas desa yang disewa ada yang digunakan tempat tinggal merangkap tempat usahanya

Hasil observasi penulis menunjukkan bahwa tanah kas desa yang disewakan belum sesuai harapan, masih banyak tanah kas yang digunakan untuk sekolah dan tempat tinggal. Hal ini tidak sesuai dengan peruntukannya. Tanah kas desa (TKD) sebagai aset pemerintah desa merupakan salah satu sumber pendapatan asli desa (PAD), sehingga dengan demikian pengelolaannya harus berdaya guna dan berhasil guna untuk meningkatkan pendapatan desa dan pemanfaatan TKD sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat desa. Dalam meningkatkan hasil guna tersebut, pemerintah desa berusaha mengoptimalkan pemanfaatannya untuk berbagai kepentingan, baik untuk kepentingan pemerintah, pemerintah desa sendiri, dan warga masyarakat. Selain itu juga usaha untuk mendapatkan nilai lebih dari TKD dengan disewakan kepada pihak ketiga untuk kegiatan yang bernilai ekonomi tinggi.

4. Pihak penyewa tanah kas desa wajib menanggung biaya pensertifikatan tanah kas desa yang disewa

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan 4 informan (36,36%) menyatakan Pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dalam tidak digunakan sebagai tempat tinggal pribadi. Sedangkan 7 informan (63,64%) menyatakan bahwa tanah kas desa yang disewa ada yang digunakan tempat tinggal merangkap tempat usahanya

Hasil observasi penulis menunjukkan bahwa tanah kas desa yang disewakan belum sesuai harapan, masih banyak tanah kas yang digunakan untuk sekolah dan tempat tinggal. Hal ini tidak sesuai

5. Setelah jangka waktu sewa menyewa berakhir, pihak penyewa wajib menyerahkan seluruh bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah kas desa

yang disewa kepada Pemerintah Desa disertai dengan Berita Acara Serah Terima

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan 4 informan (36,36%) menyatakan Pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dalam tidak digunakan sebagai tempat tinggal pribadi. Sedangkan 7 informan (63,64%) menyatakan bahwa tanah kas desa yang disewa ada yang digunakan tempat tinggal merangkap tempat usahanya

Hasil observasi penulis menunjukkan bahwa tanah kas desa yang disewakan belum sesuai harapan, masih banyak tanah kas yang yang digunakan untuk sekolah dan tempat tinggal.

#### **Penetapan Tarif Sewa Ditetapkan Dengan Keputusan Kepala Desa**

1. Tarif sewa disesuaikan dengan harga pasaran pada umumnya dan ditetapkan oleh surat keputusan kepala desa

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan 11 informan (100%) menyatakan Tarif sewa disesuaikan dengan harga pasaran pada umumnya dan ditetapkan oleh surat keputusan kepala desa.

Hasil observasi penulis menunjukkan bahwa tanah kas desa yang disewakan tarifnya ditentukan oleh kepala desa sesuai dengan harga pasaran di daerah tersebut. Hal ini sudah sesuai dengan Kegiatan Tata Usaha Keuangan Pemerintahan Desa diantaranya yaitu: Kepala desa berkewajiban mengelola mengenai pendapatan dan pengeluaran keuangan desa dan mengerjakan pembukuan mengenai pendapatan dan pengeluaran keuangan milik Pemerintah Desa

Menurut Supriadi (2004:48) administrasi Pemerintahan Desa adalah : Semua kegiatan yang bersumber pada wewenang Pemerintah Desa yang terdiri atas tugas-tugas, kewajiban, tanggung jawab dan hubungan kerja, yang dilaksanakan dengan berlandaskan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku, guna menjalankan Pemerintahan Desa.

2. Tarif sewa dapat naik sesuai dengan perkembangan

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan 11 informan (100%) menyatakan Tarif sewa dapat naik sesuai dengan perkembangan.

Hasil observasi penulis menunjukkan tarif sewa dapat naik sesuai dengan perkembangan. Hal ini terlihat dari adanya perubahan tariff sewa dari tahun ke tahun. Berdasarkan hasil wawancara dan hasil observasi dapat disimpulkan bahwa penentuan tariff sewa tanah sudah sesuai dengan peraturan pemerintah bahwa tariff sewa tanah disesuaikan dengan harga sewa saat ini.

3. Adanya surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang meliputi
  - a. Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan 11 informan (100%) menyatakan dalam surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tercantum pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.

Hasil observasi penulis menunjukkan bahwa dalam surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tercantum pihak penyewa dan pihak yang menyewakan yang masing-masing menandatangani surat perjanjian tersebut. Hal ini sudah sesuai dengan peraturan Bupati Ciamis No 24 tahun 2008 bahwa dalam pemanfaatan tanah kas desa berupa sewa dilakukan dengan surat perjanjian sewa menyewa dengan ketentuan sewa diatur harus dibuatkan oleh Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian.

- b. Obyek perjanjian sewa menyewa

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan 11 informan (100%) menyatakan dalam surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tercantum dalam surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tercantum perjanjian tentang jangka waktu sewa dan tarif.

Hasil observasi penulis menunjukkan bahwa dalam surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tercantum dalam surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tercantum perjanjian tentang jangka

waktu sewa dan tariff yang masing-masing setuju dan menandatangani surat perjanjian tersebut. Hal ini sudah sesuai dengan peraturan Bupati Ciamis No 24 tahun 2008 bahwa dalam pemanfaatan tanah kas desa berupa sewa dilakukan dengan surat perjanjian sewa menyewa dengan ketentuan sewa diatur harus dibuatkan oleh Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian dan ketentuan objek perjanjian sewa menyewa yang jelas.

c. Jangka waktu

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan 11 informan (100%) menyatakan dalam surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tercantum jangka waktu sewa menyewa tanah kas desa.

Hasil observasi penulis menunjukkan bahwa dalam surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tercantum jangka waktu sewa menyewa tanah kas desa yaitu selama 1 tahun dan setelahnya dapat diperpanjang kembali dengan ketentuan yang berlaku sekarang. Hal ini sudah sesuai dengan peraturan Bupati Ciamis No 24 tahun 2008 bahwa dalam pemanfaatan tanah kas desa berupa sewa dilakukan dengan surat perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu sewa menyewa ditetapkan selama 1 tahun.

d. Hak dan kewajiban para pihak

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan 6 informan (54,54%) menyatakan hak dan kewajiban para pihak tidak jelas.

Hasil observasi penulis menunjukkan bahwa dalam surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tercantum hak dan kewajiban antara pihak penyewa dan yang menyewakan, namun dalam pelaksanaannya pihak penyewa hanya memenuhi kewajiban berupa membayar sewa. Namun untuk kewajiban lain seperti melaporkan kegiatan usaha tidak pernah melaporkannya.

Hal ini tidak sesuai dengan peraturan Bupati Ciamis No 24 tahun 2008 bahwa dalam pemanfaatan tanah

kas desa berupa sewa dilakukan dengan surat perjanjian sewa menyewa dengan ketentuan masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang terikat dalam perjanjian tersebut.

e. Penyelesaian perselisihan

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan 11 informan (100%) menyatakan apabila ada permasalahan diselesaikan dengan cara musyawarah dan mufakat.

Hasil observasi penulis menunjukkan bahwa menyatakan dalam penyelesaian perselisihan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat. Hal ini sudah sesuai dengan peraturan Bupati Ciamis No 24 tahun 2008 bahwa dalam pemanfaatan tanah kas desa berupa sewa apabila ada perselisihan dalam sewa menyewa maka dapat diselesaikan secara musyawarah dan mufakat dan apabila menemui jalan buntu dapat dilimpahkan ke pemerintahan kecamatan atau pemerintahan daerah

f. Keadaan diluar kemampuan para pihak

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan 11 informan (100%) menyatakan apabila ada permasalahan yang tidak bisa ditangani oleh aparat desa dan kepala desa maka dilakukan dengan meminta bantuan pemerintahan desa di kecamatan dan kabupaten Ciamis.

Hasil observasi penulis menunjukkan bahwa menyatakan Pernah ada permasalahan yang tidak bisa ditangani oleh aparat desa dan kepala desa maka dilakukan dengan meminta bantuan pemerintahan desa di kecamatan dan kabupaten Ciamis. Hal ini sudah sesuai dengan peraturan Bupati Ciamis No 24 tahun 2008 bahwa dalam pemanfaatan tanah kas desa berupa sewa apabila ada perselisihan dalam sewa menyewa maka dapat diselesaikan secara musyawarah dan mufakat dan apabila menemui jalan buntu dapat dilimpahkan ke pemerintahan kecamatan atau pemerintahan daerah

g. Peninjauan pelaksanaan perjanjian

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan 11 informan (100%) menyatakan dalam surat perjanjian sewa menyewa selalu diadakan pelaksanaan peninjauan perjanjian.

Hasil observasi penulis menunjukkan bahwa pelaksanaan peninjauan perjanjian dilakukan

pemerintahan desa sekali dalam setahun. Hal ini sudah sesuai dengan peraturan Bupati Ciamis No 24 tahun 2008 bahwa dalam memanfaatkan tanah kas desa berupa sewa dalam jangka waktu satu tahun dan setelahnya dapat dilakukan peninjauan kembali.

**Hambatan-hambatan dalam Pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis**

Hambatan dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis dapat penulis sajikan dengan rekapitulasi sebagai berikut:

No.	Dimensi	Indikator	Hasil Wawancara	
1.	Sewa menyewa menguntungkan desa	a. Pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima uang tunai.	3 informan (27,27%) yaitu nomor 7, 10,11 menyatakan Tidak ada hambatan	8 informan (72,73%) yaitu nomor 1, 2,,3, 4, 5, 6, 8, 9 menyatakan hambatannya dalam penentuan tariff sewa
		b. Pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan	3 informan (27,27%) yaitu nomor 7, 10,11 menyatakan Tidak ada hambatan	8 informan (72,73%) yaitu nomor 1, 2,,3, 4, 5, 6, 8, 9 menyatakan hambatannya dalam penentuan tariff sewa
		c. Sewa menyewa tidak boleh dipergunakan untuk tempat tinggal pribadi/perorangan;	- 4 informan (36,36%) yaitu nomor 6,7,8,10 menyatakan tidak ada hambatan	7 informan (63,64%) yaitu nomor 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11 menyatakan hambatannya adalah tidak ada sanksi dan tidak jelas hak dan kewajiban penyewa
		d. Pihak penyewa tanah kas desa wajib menanggung biaya pensertifikatan tanah kas desa yang disewa;		11 informan (100%) menyatakan tidak ada hambatan
		e. Setelah jangka waktu sewa menyewa berakhir, pihak penyewa wajib menyerahkan seluruh bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah kas desa yang disewa kepada Pemerintah Dcsa disertai dengan Berita Acara Serah Terima	11 informan (100%) menyatakan tidak ada hambatan	

Pengelolaan Tanah Kas Desa dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Desa  
di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis

ELIS RODIATI

2.	Penetapan tarif sewa ditetapkan dengan keputusan kepala desa	a. Tarif sewa disesuaikan dengan harga pasaran pada umumnya dan ditetapkan oleh surat keputusan kepala desa.	11 informan (100%) menyatakan hambatannya dalam kesepakatan tentang tarif sewa yang harus dirembungkan dahulu	
		b. Tarif sewa dapat naik sesuai dengan perkembangan	11 informan (100%) menyatakan hambatannya dalam kesepakatan tentang tarif sewa yang harus dirembungkan dahulu	
3.	Adanya surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang meliputi	a. Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian	11 informan (100%) menyatakan tidak ada hambatan	
		b. Obyek perjanjian sewa menyewa	11 informan (100%) menyatakan tidak ada hambatan	
		c. Jangka waktu	11 informan (100%) menyatakan tidak ada hambatan	
		d. Hak dan kewajiban	11 informan (100%) menyatakan tidak ada hambatan	
		e. Penyelesaian perselisihan	11 informan (100%) menyatakan tidak ada hambatan	
		f. Keadaan diluar kemampuan para pihak	11 informan (100%) menyatakan tidak ada hambatan	
		g. Peninjauan kembali	11 informan (100%) menyatakan tidak ada hambatan	

**Upaya yang Dilakukan Pemerintahan Desa dalam Mengatasi Hambatan dalam Pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis**

Upaya dalam mengatasi hambatan dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis dapat penulis sajikan dengan rekapitulasi sebagai berikut:

No.	Dimensi	Indikator	Hasil Wawancara	
1.	Sewa menyewa menguntungkan desa	a. Pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima uang tunai.	3 informan (27,27%) yaitu nomor 7, 10, 11 menyatakan Tidak ada upaya	8 informan (72,73%) yaitu nomor 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 upayanya adalah dengan melakukan musyawarah dengan para pihak yang terlibat diajak untuk duduk bersama untuk mencari jalan keluar <i>win-win solution</i> secara musyawarah untuk mencapai kemufakatan

## MODERAT

Modern dan Demokratis

		<p>b. Pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan</p>	<p>3 informan (27,27%) yaitu nomor 7, 10, 11 menyatakan Tidak ada upaya</p>	<p>8 informan (72,73%) yaitu nomor 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 upayanya melakukan musyawarah dengan para pihak yang terlibat diajak untuk duduk bersama untuk mencari jalan keluar <i>win-win solution</i> secara musyawarah untuk mencapai kemufakatan</p>
		<p>c. Sewa menyewa tidak boleh dipergunakan untuk tempat tinggal pribadi/perorangan;</p>	<p>- 4 informan (36,36%) yaitu nomor 6, 7, 8, 11 menyatakan tidak ada upaya</p>	<p>7 informan (63,64%) yaitu nomor 1,2, 3, 4, 5, 9, 10 upayanya melakukan pendekatan secara pribadi kepada masyarakat yang berkaitan dengan perijinan sewa menyewa tanah kas desa</p>
		<p>d. Pihak penyewa tanah kas desa wajib menanggung biaya pensertifikatan tanah kas desa yang disewa;</p>		<p>11 informan (100%) menyatakan tidak ada upaya</p>
		<p>c. Setelah jangka waktu sewa menyewa berakhir, pihak penyewa wajib menyerahkan seluruh bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah kas desa yang disewa kepada Pemerintah Desa disertai dengan Berita Acara Serah Terima</p>	<p>11 informan (100%) menyatakan tidak ada upaya</p>	
2.	<p>Penetapan tarif sewa ditetapkan dengan keputusan kepala desa</p>	<p>a. Tarif sewa disesuaikan dengan harga pasaran pada umumnya dan ditetapkan oleh surat keputusan kepala desa.</p>	<p>11 informan (100%) menyatakan upayanya melakukan musyawarah dengan para pihak yang terlibat diajak untuk duduk bersama untuk mencari jalan keluar <i>win-win solution</i> secara musyawarah untuk mencapai kemufakatan</p>	
		<p>b. Tarif sewa dapat naik sesuai dengan perkembangan</p>	<p>11 informan (100%) menyatakan upayanya melakukan musyawarah dengan para pihak yang terlibat diajak untuk duduk</p>	

Pengelolaan Tanah Kas Desa dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Desa  
di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis  
**ELIS RODIATI**

			bersama untuk mencari jalan keluar <i>win-win solution</i> secara musyawarah untuk mencapai kemufakatan	
3.	Adanya surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang meliputi	a. Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian	11 informan (100%) menyatakan tidak ada upaya	
		b. Obyek perjanjian sewa menyewa	11 informan (100%) menyatakan tidak ada upaya	
		c. Jangka waktu	11 informan (100%) menyatakan tidak ada upaya	
		d. Hak dan kewajiban	11 informan (100%) menyatakan tidak ada upaya	
		e. Penyelesaian perselisihan	11 informan (100%) menyatakan tidak ada upaya	
		f. Keadaan dituar kemampuan para pihak	11 informan (100%) menyatakan tidak ada upaya	
		g. Peninjauan kembali	11 informan (100%) menyatakan tidak ada upaya	

**KESIMPULAN DAN SARAN**

**Kesimpulan**

Setelah penulis melakukan penelitian, selanjutnya penulis membuat suatu kesimpulan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Pengelolaan tanah kas desa di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis belum maksimal dalam meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PAD) indikator dalam pengelolaan tanah kas desa yaitu sewa menyewa menguntungkan desa, penetapan tarif sewa ditetapkan dengan keputusan kepala desa, dan adanya surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa belum dapat dimaksimalkan
2. Hambatan dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis adalah kesepakatan tentang tariff sewa atau pemberitahuan tentang kenaikan harga sewa, administrasi atau system tata cara sewa menyewa kurang jelas dan adanya oknum-oknum tertentu yang ingin menguasai tanah desa sebanyak-banyaknya
3. Upaya dalam mengatasi hambatan dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Gegempalan Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis adalah pemilik tanah dan pihak ketiga yang berkepentingan dengan tanah yang disewa, diselesaikan dengan cara para pihak yang terlibat diajak untuk duduk bersama untuk mencari jalan keluar *win-win solution* secara musyawarah untuk

mencapai kemufakatan, dan melakukan pendekatan kepada masyarakat yang berkaitan dengan perijinan sewa menyewa tanah kas desa

**Saran**

Adapun saran yang ingin penulis sampaikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Diharapkan Pemerintah Desa memberi sanksi yang tegas dan memberi efek jera terhadap penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa yang tidak sesuai prosedur.
2. Diharapkan Pemerintah Desa sendiri lebih menertibkan sistem kerja dan Perangkat Desanya dalam rangka pengelolaan tanah kas desa, agar penelolan tanah kas desa dapat berjalan dengan optimal, tidak disalah gunakan untuk kepentingan pribadi sehingga dapat menambah Pendapatan Asli Desa.
3. Diharapkan Pemerintah Desa melakukan pengawasan terhadap pengelolaan tanah kas desa oleh Pemerintah Desa untuk menghindari kecurangan dalam pengelolaan Kekayaan Desa.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Admosudirjo, Slamet . Prajudi. 2005. Hukum Administasi Negara. Jakarta: Ghalia. Indonesia
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2001. Balai Pustaka Jakarta

- Mockijat, 2000. Analisis Kebijakan Publik. Penerbit Mandar Maju. Bandung.
- Nugroho. Riant, 2003, *Kebijakan Publik, Formulasi, Implementasi, dan Evaluasi*, PT. Elek Media Komputindo, Kelompok Gramedia Jakarta 2003
- Pamudji, 1985. Kepemimpinan Pemerintahan di Indonesia Jakarta: Bina Aksara
- Parangin, Effendy, 2004. *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta , Raja Grafindo Persada.
- Radjab, 2013. *Memberdayakan Kearifan Lokal Bagi Komunitas Adat Terpencil*. Dalam : <http://www.depsos.go.id/modules> (Diakses 28 Juli 2014 pukul: 21.00 WIB)
- Sugiyono 2009 . Metode Penelitian. Rineka Cipta
- Sukanto. Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Universitas Indonesia (UI-Press).
- Supriadi. 2004. Rendemen Tebu : Liku-Liku Permasalahannya. Kanisius. Jakarta
- Surahmad. Winarno. 1994. *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar Metode Teknik*. Tarsito : Bandung
- Syamsu. Alam, 2003. Pengelolaan Hutan Desa di Sulawesi Selatan (Potensi, Peluang, dan Kendalanya)". Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kehutanan di gedung University Centre UGM,
- Terry. G. R. 2009. Manajemen Personalialia. Ghalia. Jakarta
- Widjaja, 2003. *Otonomi Desa*", Rajawali Pers, Jakarta.

**Perundang-undangan**

- Undang Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah
- PP Nomor 76 Tahun 2001 tentang Pedoman Umum Pengaturan Mengenai Desa
- Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa
- Surat Gubernur Jawa Barat Nomor 143.1/149.pem.Um. Tanggal 27 Januari 2009 perihal tanah kas desa
- Peraturan Bupati Ciamis Nomor 24 Tahun 2008 tentang ketentuan penegasan, peruntukan penggunaan, status dan peralihan kekayaan desa