

**EFEKTIVITAS PASAL 25 PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NO. 1 TAHUN  
2016 YANG MENGATUR PEMINDAHTANGANAN TANAH DESA  
(Studi Desa Tunjungtirto Kecamatan Singosari Kabupaten Malang)**

**Kukuh Widodo<sup>1</sup> Diyan Isnaeni<sup>2</sup> Isdiyana Kusuma Ayu<sup>3</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang  
Jl. Mt. Haryono No. 193 Malang, 65144, 0341 551932, Fax: 0341-552249  
E-mail : kukuhsimple@gmail.com

**ABSTRACT**

*Village assets as assets belonging to the village community are not only recognized on a legal basis, but to what extent the benefits can be enjoyed by all village communities. However, one of the challenges faced today is not optimal, such as the transfer of village land. This indicates how mixed the implementation carried out by the village government in Maluku is, the transfer of typical village land that does not match what is stated in existing regulations. This writing is motivated by the existence of problems, namely, first, what is the background of the transfer of village land in Tunjungtirto Village, second, what is the procedure for the transfer of village land in Tunjungtirto Village, third, what are the legal consequences of the transfer of village land according to Article 25 Permendagri No. 1 of 2016 which regulates the transfer of village assets. The type of research used in this paper is empirical juridical research. While the approach used is a sociological juridical approach.*

**Keywords:** *Transfer, Village, Land.*

**ABSTRAK**

Aset desa sebagai aset milik masyarakat desa, tidak hanya sekedar pengakuan dengan pendasaran hukum, akan tetapi sejauh mana manfaatnya bisa dinikmati oleh seluruh masyarakat desa. Namun salah satu tantangan yang dihadapi saat ini belum maksimal seperti halnya pemindahtanganan tanah khas desa. Hal ini mengindikasikan betapa campur aduknya pelaksanaan yang dilakukan pemerintah desa dalam Malukan pemindahtanganan tanah khas desa yang tidak sesuai yang dicantumkan dalam peraturan yang ada. Penulisan ini dilatarbelakangi dengan adanya permasalahan yaitu, pertama, apa yang menjadi latar belakang pemindahtanganan atas tanah Desa di Desa Tunjungtirto, kedua, seperti apa prosedur pemindahtanganan atas tanah desa di Desa Tunjungtirto, ketiga, bagaimana akibat hukum pemindahtanganan tanah desa menurut Pasal 25 Permendagri No. 1 Tahun 2016 yang Mengatur Pemindahtanganan Aset Desa. Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian yuridis empiris. Sedangkan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis.

**Kata Kunci:** Pemindahtanganan, Desa, Tanah.

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

<sup>3</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

## PENDAHULUAN

Tanah sebagai salah satu sumber kekayaan alam memiliki hubungan erat sekali dengan kelangsungan hidup manusia. Manusia dalam kehidupan sehari-harinya senantiasa berhubungan dengan tanah, antara manusia dan tanah merupakan salah satu hal yang tidak bisa dipisahkan. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya seperti perumahan, tempat melakukan kegiatan pertanian, tempat untuk dibangun suatu usaha, bahkan tempat mengembangkan perekonomian. Sehingga demikian, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.<sup>4</sup>

Dapat dipahami bahwa tanah merupakan sesuatu yang bernilai bagi manusia. Bernilainya tanah terkait dengan banyak aspek. Aspek ekonomi, dengan tanah sebagai sumber daya alam yang sangat penting, aspek sosial, mengingat berbagai golongan masyarakat dengan nilai-nilai sosialnya yang mempunyai hak dalam penguasaan tanah yang berbeda-beda. dan aspek politik, serta aspek hukum yang menegakkan dan mengatur hak penguasaan tanah tersebut. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (yang selanjutnya disingkat UUPA) tercantum nilai filosofis tentang penguasaan dan pemilikan tanah, konsideran huruf c menyatakan bahwa hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan dari pada Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, kebangsaan, kerakyatan dan keadilan social, sebagai asas kerohanian Negara dan cita-cita bangsa sebagaimana tercantum dalam pembukaan UUD 1945 khususnya pasal 33 ayat 3.<sup>5</sup>

Dengan itu, salah satu konsep tanah bagi negara yang berdaulat adalah berfungsi bagi setiap masyarakatnya, khususnya bagi masyarakat yang ada di desa. dalam pemahaman secara umum desa dapat dikatakan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.<sup>6</sup>

Keberadaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, memberikan kesempatan yang besar bagi desa untuk mengurus tata pemerintahannya sendiri serta pelaksanaan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan dan kualitas hidup masyarakat desa. Selain itu pemerintah desa diharapkan untuk lebih mandiri dalam mengelola pemerintahan dan berbagai sumber daya alam yang dimiliki, termasuk di dalamnya pengelolaan keuangan dan kekayaan milik

---

<sup>4</sup> Arba, H.M, (2015), *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika. h. 19.

<sup>5</sup> Diyan Isnaeni, (Oktober, 2017), Kebijakan Program Redistribusi Tanah Bekas Perkebunan Dalam Menunjang Pembangunan Sosial Ekonomi Masyarakat, *Masalah-Masalah Hukum*, Jilid 46, No. 4, h. 308-309.

<sup>6</sup> Pasal 1 Angka (1), Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.

desa. begitu besar peran yang diterima oleh desa, tentunya disertai dengan tanggung jawab yang besar pula. Oleh karena itu, pemerintah desa harus bisa menerapkan prinsip akuntabilitas dalam tata pemerintahannya, semua akhir kegiatan penyelenggaraan pemerintah desa harus dapat di pertanggungjawabkan kepada masyarakat desa sesuai dengan ketentuan.<sup>7</sup>

Salah satu bagian penting yang harus di perhatikan sebagai dasar implementasi Undang-Undang No.6 Tahun 2014 Tentang Desa yaitu terkait dengan Kewenangan Desa. Karena, Implementasi dari kewenangan desa tersebut adalah kunci bagi pengembangan Pemerintah Desa dan Masyarakat Desa dalam menyelenggarakan pembangunan Desa. Dalam kewenangannya tersebut, Desa dapat mengatur dan mengurus dalam pengelolaan potensi dan aset Desa, mengelola keuangan desa, dan mengembangkan inisiatif warga atau masyarakat Desa. Dalam hal ini lah pemantauan terhadap Undang-Undang No.6 Tahun 2014 harus diperhatikan agar dalam proses awal implementasi pembangunan Desa dapat berlangsung dengan baik.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, memberikan kewenangan bagi pemerintah desa untuk mengelola dan memanfaatkan aset desa. sedangkan yang dimaksud dengan aset desa dalam Pasal 1 ayat (5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli milik Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APB Desa) atau perolehan Hak lainnya yang sah.

Aset desa sebagai aset milik masyarakat desa (*ownership by community*), tidak hanya sekedar pengakuan dengan pendasaran hukum, atau besaran hasil pengembangan dalam ukuran nominal ekonomi, akan tetapi sejauh mana manfaatnya bisa dinikmati oleh seluruh masyarakat desa. Namun salah satu tantangan yang dihadapi saat ini yaitu masih penataan serta pengelolaan aset desa yang belum maksimal yang dilakukan pemerintahan desa, seperti halnya pemindahtanganan tanah khas desa. Hal ini mengindikasikan betapa campur aduknya pelaksanaan yang dilakukan pemerintah desa dalam Malukan pemindahtanganan tanah khas desa sesuai yang sudah dicantumkan dalam peraturan yang ada. Seperti halnya yang terjadi pada pemindahtanganan tanah khas desa di Desa Tunjungtirto Kecamatan Singosari Kabupaten Malang, yang di mana dalam mengelola serta melaksanakan pemindahtanganan tanah khas desa belum dilaksanakan dengan baik.

Pemindahtanganan tanah kas desa yang dilakukan oleh pemerintah desa Tunjungtirto dilakukan dengan penjualan tanah kas desa kepada perusahaan dari pihak swasta dengan alasan

---

<sup>7</sup> Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan, (2015), *Petunjuk Pelaksanaan Bimbingan dan Konsultasi Pengelolaan Keuangan Desa*, Jakarta: Deputi Bidang Pengawasan Penyelenggaraan Keuangan Daerah, h. i-ii.

bahwa tanah desa demikian tidak memiliki nilai manfaat dan nilai ekonomis dalam mendukung penyelenggaraan Pemerintahan Desa. Karena dalam pemindahtanganan tanah desa demikian baik pihak swasta memanfaatkan lahan untuk berinvestasi atau modal. Pemerintah memanfaatkan lahan sebagai tempat yang ditujukan untuk kepentingan rakyat. Kepentingan setiap pihak yang berbeda-beda tersebut terkadang menimbulkan tumpang tindih untuk mewujudkan kepentingannya masing-masing.<sup>8</sup> Untuk itu, hal ini tidak bisa dijadikan tolak ukur untuk melaksanakan pemindahtanganan tanah desa, karena pada dasarnya dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, melarang untuk di perjualkan tanah khas desa khususnya yang terdapat dalam Pasal 25 ayat (2) Peremendagri tersebut.

Dengan demikian, ketentuan pemberlakuan yang sudah termuat dalam Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, menjadikan pemerintah desa Tunjungtirto sebagai tolak ukur pelaksanaan pemindahtanganan tanah kas desa, akan tetapi hal demikian hanya payung hukum yang mengaturnya saja, tidak semua dalam ketentuan pasal tersebut peralihanya akan dilaksanakan dengan baik dan mengakibatkan hal demikian akan menjadi cacat hukum. Untuk itu, untuk mewujudkan Nawa Cita pemerintah pusat, maka kewajiban pemerintah desa melaksanakan ketentuan yang sudah ada tanpa mengesampingkan sedikitpun. Karena hal demikian semata-mata untuk kepentingan urusan rumah tangga pemerintahan desa serta kemakmuran bagi masyarakat desa.

Berdasarkan uraian di atas menarik untuk dikaji dan diteliti tentang pemindahtanganan tanah kas desa, dengan permasalahan yang pertama yaitu, apa yang menjadi latar belakang pemindahtanganan atas tanah Desa di Desa Tunjungtirto? Kedua, seperti apa prosedur pemindahtanganan atas tanah desa di Desa Tunjungtirto? Ketiga, bagaimana akibat hukum pemindahtanganan tanah desa menurut Pasal 25 Permendagri No. 1 Tahun 2016 yang Mengatur Pemindahtanganan Aset Desa?

Tujuan dari Penelitian ini, untuk mengetahui latar belakang pemindahtanganan atas tanah Desa di Desa Tunjungtirto, kedua untuk mengetahui prosedur pemindahtanganan atas tanah desa di Desa Tunjungtirto, dan yang ketiga untuk mengetahui akibat hukum pemindahtanganan tanah desa menurut Pasal 25 Permendagri No. 1 Tahun 2016 yang Mengatur Pemindahtanganan Aset Desa.

Jenis peneltian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian yuridis empiris. Alasan menggunakan penelitian yuridis empiris untuk memberikan suatu gambaran atas segala sesuatu

---

<sup>8</sup> Isdiyana Kusuma Ayu, dan Benny Krestian Heriawanto, (Desember, 2018), Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan di Indonesia, *Jurnal Ketahanan Pangan*, Vol. 2, No. 2, h. 122.

yang nyata yang berhubungan dengan pemindahtanganan tanah desa. sedangkan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis dilakukan untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan pemindahtanganan tanah desa menurut Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

## **PEMBAHASAN**

### **Latar Belakang Terjadinya Pemindahtanganan Tanah Desa di Desa Tunjungtirto**

Pemindahan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum. Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka di dalamnya ada pemindahan hak atas tanah tersebut. Bila pemindahan hak tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan, dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.<sup>9</sup>

Pemindahtanganan tanah kas desa pada umumnya tidak dapat dipergunakan dengan baik oleh pemerintah desa. Sepertihalnya yang terjadi pemindahtanganan tanah kas desa di Desa Tunjungtirto, Kecamatan Singosari Kabupaten Malang, yang merupakan tanah kas desa untuk sektor pemanfaatan bagi kepentingan desa. Tanah kas desa di desa Desa Tunjungtirto, yang sebelum di kuasai oleh pihak perusahaan swasta yang terletak di RT 3 RW 11 dusun Plambesan, yang luas tanahnya 1246 m<sup>3</sup>. Dengan letak tanah serta luasa tanah demikian, pemerintah desa Tunjungtirto berkeinginan untuk memindahtangankan tanah kas desa demikian, karena kondisi fisik tanah yang tidak dapat di manfaatkan lagi, sepertihalnya: tanah kering, tanah bebatuan, tanah tidak memberikan efek pemasukan ekonomi bagi desa, tanah tidak subur, dan Tanah tandus tidak ada aset jalan.

Dari kondisi fisik tanah demikian yang sudah di sebutkan di atas, maka pemerintah desa Tunjungtirto berkeinginan untuk menjual tanah kas desa tersebut, karena tidak memiliki kemnfaatan yang bernilai ekonomis untuk penyelenggaraan pemerintah desa Tunjungtirto. Sehingga dari itu pemerintah desa ingin mengganti dengan tanah yang baru, yang memiliki nilai ekonomis untuk menunjang pendapatan pemerintah desa.

---

<sup>9</sup> Muhammad Yamin Lubis, (2008), *Hukum Pendaftaran Tanah*, bandung: Mandar Maju, h. 27.

Untuk itu dalam pemindahtanganan tanah desa sendiri tidak akan terjadi tanpa adanya penyebab serta latar belakang timbulnya pemindahtanganan tanah kas desa. Seperti halnya yang terjadi pada Desa Tunjungtirto, Kecamatan Singosari Kabupaten Malang, sebagaimana timbulnya pemindahtanganan tanah kas desa yang di latar belakang dengan adanya sesuatu penyebab tertentu, antara lain:

1. Aset desa tidak memiliki nilai manfaat dan/atau nilai ekonomis dalam mendukung penyelenggaraan Pemerintahan Desa.
2. Adanya penawaran dari pihak perusahaan swasta sejak tahun 2016 yang ingin membeli tanah milik pemerintah desa Tunjungtirto, dan baru di pindahtangankan di tahun 2020.

Dari latar belakang dengan terjadinya pemindahtanganan tanah kas desa di desa Tunjungtirto demikian, sebagaimana yang sudah diuraikan di atas, maka pemerintah desa harus mempertimbangkannya terlebih dahulu dengan melakukan MUSDES (musyawarah desa) terlebih dahulu dan mengikuti prosedur pemindahtanganan tanah kas desa yang sudah ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan dan peraturan turunannya. Dengan itu sebagaimana wawancara yang dilakukan penulis dengan Kepala Desa Tunjungtirto, mengenai latar belakang pemindahtanganan tanah kas desa, yang menyatakan:

“Bahwa tanah yang terletak di RT 3 RW 11 dusun Plambesan tersebut, pemerintah desa ingin memindah tangankan dengan cara menjualnya kepihak perusahaan swasta karena pemanfaatan tanah kas desa tersebut tidak memilik manfaat ataupun tidak memiliki nilai yang berbobot ekonomis untuk menunjang penyelenggaraan yang ada dalam pemerintah desa Tunjungtirto, dan saya sebagai kepala desa Tunjungtirto ingin mengganti tanah tersebut dengan berlokasi di RT 4 dusun Bunder, karena lokasi demikian sangat strategis untuk di manfaatkan pemerintah desa dalam menunjang penyelenggaraan pemerintah desa”.<sup>10</sup>

Bahwa dari apa yang di nyatakan kepala desa Tunjungtirto demikian di atas, menandakan dari lokasi tanah desa yang sebelumnya terletak di dusun Plambesan, tidak memiliki kemanfaatan bagi penyelenggaraan pementintah desa sehingga pihak desa memilih untuk memindahtangankan dengan cara di jual kepada perusahaan swasta dengan di ganti tanah yang baru yang memiliki nilai ekonomis untuk penunjang penyelenggaraan pemirintah desa. Selaras apa yang di nyatakan oleh Kepala Desa Tunjungtirto demikian, dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, menyebutkan bahwa bentuk dari pemindahtangan tanah kas desa di peruntukan denga antara lain:<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Wawancara Dengan Kepala Desa Tunjungtirto, Pada Tanggal 3 Mei 2021.

<sup>11</sup> Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

- (1) Bentuk pemindahtanganan aset desa meliputi:
  - a. tukar menukar
  - b. penjualan
  - c. penyertaan modal Pemerintah Desa.
- (2) Pemindahtanganan aset desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Tanah dan/atau bangunan milik desa hanya dilakukan dengan tukar menukar dan penyertaan modal.

Dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa demikian, jelas mengatur pemindahtanganan tanah kas desa sera menjadi landasan hukum dalam terjadi pemindahtanganan tanah kas desa yang harus di ikuti oleh para pihak khususnya pemerintah desa Tunjungtirto. Selain dari itu dengan menjadi latar belakang pemindahtanganan tanah kas desa yang terjadi pada desa Tunjuangtirto sebagaimana yang dilakukan wawancara juga yang dilakukan penulis dengan masyarakat desa Tunjungtirto yang menyatakan:

“Saya sendiri melihat tanah milik desa tersebut, tidak digunakan ataupun di manfaatkan sebaik mungkin oleh pemerintah desa Tunjungtirto, tanah tersebut terlihat kosong tanpa ada bangunan apapun di atasnya dari tahun ke tahun, sehingga menurut saya sendiri perlu ada resosialisasi ataupun upaya yang dilakukan oleh pemerintah desa sehingga tanah tersebut bisa berguna dan bermanfaat untuk desa Tunjungtirto”<sup>12</sup>

Dengan apa yang dinyatakan oleh masyarakat desa Tunjungtirto sebagaimana wawancara yang dilakukan penulis demikian di atas, menandakan bahwa hal demikian yang menjadi latarbelakang pemerintah desa untuk meindahtangankan tanah kas desa dengan cara menjual ke pihak perusahaan swasta dengan mengganti tanah kas desa yang baru dengan berlokasi yang strategis agar bisa dipergunakan untuk kemanfaatan penyelenggaraan pemerintah desa.

Dari latar belakang yang dengan terjadinya pemindahtanganan tanah kas desa di desa Tunjungtirto, dan dengan adanya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, berpengaruh besar terhadap proses pemindahtanganan aset desa berupa tanah desa dan akan dimanfaatkan sebaik mungkin oleh pemerintah desa Tunjungtirto untuk kepentingan penyelenggaraan urusan pemerintah desa. Sehingga dalam pengelolaan aset desa yang dalam hal ini adalah tanah kas desa tidak hanya yang akan digunakan untuk kepentingan umum, tetapi juga bukan untuk kepentingan umum.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Wawancara Dengan Masyarakat Desa Tunjungtirto, Pada Tanggal 4 Mei 2021.

<sup>13</sup> Rusliana, dan Sri Kusriyah, (September 2017), Implementasi Kebijakan Tukar Menukar Aset Desa Berupa Tanah di Kabupaten Kendal (Studi Implementasi Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa), *Jurnal Hukum Hukum Khaira Ummah*, Vol. 12. No. 3, h. 666.

Sebagaimana latar belakang dengan terjadinya pemindahtanganan tanah kas desa demikian, pemerintah desa Tunjungtirto dalam pemindahtanganan tanah kas desa, tidak hanya memikirkan kepentingan untuk bagi penyelenggaraan pemerintahan desa semata, tapi bertanggungjawab bagaimana untuk pengelolaan aset desa demikian untuk kedepannya berjalan dengan baik. Hal demikian dinyatakan langsung oleh Sekertaris desa Tunjungtirto sebagaimana wawancara yang dilakukan penulis, dengan memberikan pernyataan berkaitan dengan latar belakang terjadinya pemindahtanganan serta langkah yang harus di lakukan pemerintah desa kedepannya, yang menyatakan sebagai berikut:

“Saya sebagai perwakilan pemerintah desa dengan terjadinya pemindahtanganan tanah kas desa demikian, dari adanya tawaran dari pemilik perusahaan untuk membeli tanah desa tersebut, dan kebetulan pemerintah desa tidak memanfaatkan tanah tersebut, karena lokasinya tidak strategis untuk di pergunakan untuk kepentingan ekonomis bagi penunjang penyelenggaraan pemerintah desa. Serta langkah pemerintah desa Tunjungtirto memaknai pemindahtanganan tanah desa ini dengan belajar dari permasalahan tanah kas desa sebelumnya yang tidak dapat dikelola dengan baik, yang dimana pemerintah desa akan memanfaatkan tanah kas desa yang baru dengan perencanaan yang baik dan benar”<sup>14</sup>

Untuk demikian, dari apa yang nyatakan sekertaris desa Tunjungtirto demikian di atas, menandakan masih kurangnya uapaya kinerja pemerintah desa dalam memanfaatkan tanah kas desa untuk kepentingan penyelenggaraan urusan rumah tangga di desa Tunjungtirto, sehingga mencari cara dengan menjual tanah tersebut ke pihak perusahaan swasta dengan menggantikan dengan tanah kas desa yang berlokasi strategis.

Dengan demikian, latar belakang teradinya pemindahtanganan tanah kas desa di desa Tunjungtirto yang kegunaan tanahnya tidak dipergunakan dengan baik, maka dari itu harus dikelola dengan memperhatikan standar yang sudah dicantumkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. Dalam pengelolaan aset desa dalam hal ini adalah tanah khas desa secara umum pemerintah desa harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:<sup>15</sup>

- a. Perencanaan
- b. Pengadaan
- c. Penggunaan
- d. Pemanfaatan
- e. Pengamanan
- f. Pemeliharaan
- g. Penghapusan

---

<sup>14</sup> Wawancara Dengan Sekertaris Desa Tunjungtirto, Pada Tanggal 3 Mei 2021.

<sup>15</sup> Pasal 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

- h. Pemindahtanganan
- i. Penatausahaan
- j. Pelaporan
- k. Penilaian
- l. Pembinaan
- m. Pengawasan dan
- n. Pengendalian.

### **Prosedur Pemindahtanganan Tanah Desa di Desa Tunjungtirto**

Salah satu kekayaan desa adalah Tanah Kas Desa yaitu suatu bidang tanah yang dimiliki oleh pemerintahan desa yang merupakan barang milik desa atau aset desa berasal dari kekayaan asli desa, yang dikelola dan dimanfaatkan untuk kegiatan usaha desa yang menjadi salah satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan digunakan untuk kepentingan masyarakat desa, kegiatan pembangunan dan penyelenggaraan tugas pemerintah desa. Aset desa ini dapat juga diperoleh melalui pembelian atas biaya pemerintah desa, sumbangan, bantuan dari Pemerintah dan Pemerintah Daerah maupun pihak lain, dan bantuan dari pihak ketiga yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam memperoleh tanah kas desa, para pihak baik pemerintah desa ataupun pihak lainnya yang ingin menguasai tanah desa dengan cara pemindahtanganan baik dengan jual beli, ataupun tukar menukar, harus melalui prosedur-prosedur terlebih dahulu yang sudah ada sebelumnya. Secara umum prosedur dalam pemindahtanganan tanah kas desa yang dalam hal ini adalah dengan jual beli, antara lain:<sup>16</sup>

1. Harus ada rembung desa terlebih dahulu dan bagaimana penggantian tanah kas desa.
2. Keputusan rembung desa harus disetujui oleh camat kepala wilayah.
3. Jika disetujui camat, segera dimohonkan persetujuan bupati/walikota setempat.
4. Terakhir puncak izin pelepasan harus disetujui oleh gubernur

Pada prosedur pemindahtanganan tanah kas desa, yang dimana terjadi di desa Tunjungtirto, Kecamatan Singosari Kabupaten Malang, yang di perjualkan pada pihak perusahaan swasta dan di ganti dengan tanah yang baru, dengan melalui prosedur yang sudah ditetapkan oleh pemerintah pembuat kebijakan. Dengan itu proses pemindahtanganan tanah kas desa di desa Tunjungtirto melalui proses sebagai berikut:

1. Proses Musyawarah Desa

---

<sup>16</sup> Wisnu Susanto, (Juli-Oktober 1990), Masalah Tanah Bengkok Dan Tanah Gogolan, *Law Jurnal*, Vol. 4 No. 5, h, 21.

Proses musyawarah dilakukan pada tahun 2016 yakni pemerintah desa dengan Badan Permusyawaratan Desa (BPD), dengan membahas rancangan dari pemerintah desa Tunjungtirto melalui kepala desa yang berkeinginan untuk mengganti tanah kas desa di RT 3 RW 11 dusun Plambesan dan diganti dengan tanah yang berlokasi di RT 4 dusun Bunder. Alasan pemerintah desa untuk memindahtangankan tanah kas desa demikian karena pada tanah kas desa yang sebelumnya tidak memiliki nilai kemanfaatan serta nilai ekonomis untuk penyelenggaraan pemerintahan yang ada di Desa Tunjungtirto. Sehingga dari proses musyawarah desa yang dilakukan pada tahun 2016 baru terlaksana persetujuan pemindahtanganan tanah kas desa di tahun 2020.

Dengan itu, dari musyawarah yang dilakukan seluruh apartur desa Tunjungtirto, untuk membahas pemindahtanganan tanah kas desa tujuannya agar pada tanah kas desa yang baru dapat memberikan banyak manfaat untuk penyelenggaraan pemerintah desa. Sebagaimana halnya wawancara yang dilakukan penulis dengan kepala desa mengenai prosedur pemindahtanganan tanah kas desa sebagai berikut:<sup>17</sup>

“Proses pemindahtanganan tanah kas desa di desa Tunjungtirto sebagaimana peralihan hak pada pihak perusahaan swasta, pemerintah desa tidak bisa langsung memutuskan sepihak begitu saja, banyak prosedur ataupun surat-surat yang harus di urus, sepertihalnya, melakukan musyawarah dengan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) terlebih dahulu, membuat surat permohonan untuk camat, selesai ada persetujuan dari camat, maka bersurat lagi ke bupati, dan yang terakhir persetujuan dari gubernur”

Dari penyampaian yang di nyatakan kepala desa Tunjungtirto demikian di atas, menandakan bahwa prosedur pemindahtanganan tanah desa harus melalui beberapa tahap sampai adanya persetujuan gubernur. Sehingga aparat desa dan para pihak yang melakukan pemindahtanganan tanah kas desa tidak bisa mengeluarkan keputusan secara pihak, dengan keputusan di ambil pada saat musyawarah desa. Dengan demikian dalam hal terjadinya penjualan tanah tersebut oleh pemerintah desa Tunjungtirto dan menggantikan dengan tanah yang baru, pada saat dilaksanakan pemindahtanganan tersebut, belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, sekalipun pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya secara fisik sudah diserahkan kepadanya.<sup>18</sup>

## 2. Proses Negosiasi

Dalam pemindahtanganan tanah kas desa di Desa Tunjungtirto, dilakukan negosiasi pemerintah desa dengan pihak perusahaan swasta, dengan tujuan negosiasi tersebut untuk

---

<sup>17</sup> Wawancara Dengan Kepala Desa Tunjungtirto, Pada Tanggal 3 Mei 2021.

<sup>18</sup> Adrian Sutedi, (2008), *Peralihan hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, h. 27.

menyepakati mengenai apakah tanah tersebut di pindahtangankan dengan cara jual beli atau tukar menukar. Dengan akhirnya dari negosiasi tersebut diputuskan bahwa tanah kas desa tersebut dilakukan pemindahtanganan dengan perjanjian tukar menukar bukan dengan perjanjian jual beli. Dimana dalam tukar menukar tersebut antara tanah yang sebelumnya berlokasi di RT 3 RW 11 dusun Plambesan yang luas tanahnya 1146 m<sup>3</sup>, di tukar dengan tanah yang berlokasi di RT 4 dusun Bunder dengan luas tanah yang baru yakni 2351 m<sup>2</sup>.

### 3. Proses Perizinan

Proses perizinan merupakan proses yang paling penting untuk mendapatkan izin dari pemerintah mulai Camat sampai Gubernur, mengenai pemindahtanganan tanah kas desa dengan digantikan dengan tanah yang baru yang memiliki nilai kemanfaatan serta nilai ekonomis bagi penyelenggaraan pemerintah desa Tunjungtirto. Tujuan dari meminta izin kepada pemerintah yakni, dari Bupati/Walikota dan Gubernur adalah untuk memastikan mendapatkan persetujuan dari pemerintah terkait untuk pemindahtanganan tanah kas desa sebagaimana yang sudah tertera dalam ketentuan pasal 34 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. dari adanya izin dari pemerintah terkait yakni Bupati/Walikota dan Gubernur maka pemindahtanganan tanah kas desa dapat dilakukan oleh pemerintah desa Tunjungtirto.

Hal demikian selaras dengan apa yang sudah dilakukan wawancara dengan kepala desa Tunjungtirto sebelumnya, yang menyatakan bahwa perizinan pemindahtanganan tanah kas desa harus mengikuti beberapa tahap sesuai aturan yang berlaku. Dengan apa yang disampaikan Kepala Desa Tunjungtirto demikian sebelumnya, di pertegas lagi dengan sebagaimana halnya wawancara dilakukan juga oleh penulis terhadap sekretaris desa berkaitan dengan tahap pemindahtanganan tanah kas desa yang menyatakan:<sup>19</sup>

“Prosedur pemindahtanganan tanah desa yang jelas puncaknya adalah persetujuan dari gubernur, ketika persetujuan itu sudah di dapatkan oleh pemerintah desa, maka pemerintah desa mengeluarkan surat keputusan kepala desa berkaitan dengan pemindahtanganan tanah khas desa”.

Dengan apa yang disampaikan Sekretaris Desa Tunjungtirto demikian, menandakan bahwa persetujuan kepala desa Tunjungtirto lewat surat keputusan kepala desa sangat menentukan juga pemindahtanganan tanah khas desa. pentingnya keputusan dari kepala desa yang sudah di sebutkan dalam peraturan perundang-undangan serta peraturan turunannya,

---

<sup>19</sup> Wawancara Dengan Sekretaris Desa Tunjungtirto, Pada Tanggal 3 Mei 2021.

karena kepala desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa berwenang dan bertanggungjawab atas pengelolaan aset desa.

Selaras apa yang disampaikan dari proses pemindahtanganan tanah kas desa di desa Tunjungtirto demikian di atas, terdapat ketentuan pemindahtanganan tanah desa yang terdapat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, khususnya yang terdapat dalam Pasal 15 ayat (4) dan ayat (5) yang berbunyi:

1. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa.
2. Keputusan Kepala Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan setelah mendapat persetujuan BPD dan mendapat ijin tertulis dari Bupati/Walikota dan Gubernur.

Dalam hal ini, dengan diwajibkannya keputusan dari kepala pemerintahan yang ada di desa, karena pada dasarnya pemerintah desa merupakan subsistem dari sistem penyelenggaraan pemerintahan, sehingga desa memiliki kewenangan untuk mengatur pemindahtanganan tanah khas desa, serta mengurus kepentingan masyarakatnya. Kepala Desa bertanggung jawab pada Badan Perwakilan Desa dan menyampaikan laporan pelaksanaan tugas tersebut kepada Bupati.<sup>20</sup> Desa sebagai basis kehidupan masyarakat akar rumput (*grass root*) mempunyai dua wilayah berbeda tapi sangat berkait erat. Pertama, wilayah internal dengan menunjuk pada relasi antara pemerintah desa, BPD, institusi lokal, dan masyarakat. Kedua, wilayah eksternal dengan relasi antara desa dan pemerintah di atasnya dalam konteks formasi Negara.<sup>21</sup>

### **Akibat Hukum Pemindahtanganan Tanah Desa Menurut Pasal 25 Permendagri No 1 Tahun 2016 yang Mengatur Pemindahtanganan Aset Desa**

Dalam praktiknya, peraturan hukum terkadang memiliki gejala kelumpuhan yang mengisaratkan peraturan tersebut tidak ada guannya untuk di terapkan, pengaturan hukum memerlukan suatu bentuk ketaatan bagi pelaksananya agar mewujudkan sistem hukum yang tanpa gejala. Sama halnya yang terjadi pada aset desa yang dalam hal ini adalah pemindahtanganan tanah kas desa di desa Tunjungtirto.

Dengan itu, suatu peralihan hak berkaitan dengan tukar menukar tanah, maka akan menimbulkan akibat hukum seperti halnya yang terjadi pada pemindahtanganan tanah kas desa di

---

<sup>20</sup> Deddy Supriadi Bratakusumah dan Dadang Solihin, (2002), *Otonomi Penelenggaraan Pemerintahan Daerah*, Jakarta: Gramedia, h. 8.

<sup>21</sup> Abdul Gaffar Karim, (2003), *Kompleksitas Persoalan Otonomi Daerah di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, h. 257.

desa Tunjungtirto yang dimana akibat hukumnya yakni, tanah yang dulunya merupakan status tanah milik kas desa yaitu Hak Pakai, maka akan beralih menjadi hak atas tanah yang dikuasai oleh pihak lain yang dalam hal ini adalah pihak perusahaan swasta yang digunakan untuk pembangunan gudang perusahaan yakni akan menjadi Hak Guna Bangunan (HGB).

Untuk itu, selanjutnya akibat hukum yang terjadi pada tanah kas desa pada tanah yang baru yakni dalam hal ini adalah yang awalnya merupakan hak milik perseorangan menjadi Hak Pakai pemerintah desa Tunjungtirto sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang sekarang dikelola oleh desa menjadi tanah pertanian. Dalam pemanfaatan tanah pertanian oleh pemerintah desa Tunjungtirto demikian, akan memberikan kemanfaatan untuk pemasukan kas pemerintah desa dalam menunjang penyelenggaraan yang ada dalam pemerintah desa Tunjungtirto.

Sedangkan akibat hukum yang terdapat pada tanah yang dikelola oleh pihak perusahaan swasta, yang dimana merupakan badan hukum milik swasta, sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maka tanah tersebut bisa menjadi menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan 36 UUPA.. Hal demikian terjadi karena dalam penggunaan yang dilakukan perusahaan swasta belum memberikan sesuatu hal yang pasti dalam kegunaan pembangunan di atas tanah tersebut. Untuk itu, sebagaimana wawancara dengan pihak kepala desa Tunjungtirto dan pekerja pihak perusahaan swasta yang menyatakan:

“Bahwa rencana tanah yang di beli dari masyarakat itu, sebagai tanah tukar guling tersebut akan digunakan untuk pembangunan Gudang perusahaan swasta”<sup>22</sup>

Sebagaimana halnya wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan pihak kepala desa Tunjungtirto dan pihak pekerja perusahaan swasta demikian, sama-sama menyatakan bahwa peruntukan tanah sebagai pembangunan Gudang perusahaan tersebut peruntukannya menjadi menjadi Hak Guna Bangunan (HGB). Kendati demikian dalam ketentuan tukar guling tanah demikian sudah sesuai yang termuat dalam ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

Sebagaimana ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, menyebutkan:

- (1) Bentuk pemindahtanganan aset desa meliputi:
  - d. tukar menukar
  - e. penjualan
  - f. penyertaan modal Pemerintah Desa.

---

<sup>22</sup> Wawancara Dengan Kepala Desa Tunjungtirto dan Pekerja Perusahaan, Pada Tanggal 2 Juni 2021.

- (2) Pemindahtanganan aset desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Tanah dan/atau bangunan milik desa hanya dilakukan dengan tukar menukar dan penyertaan modal.

Jika dianalisis, menurut Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, di mana dalam pemindahtanganan tanah desa, dimana kekayaan desa yang berupa tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum dengan cara tukar menukar dan penyertaan modal. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa ditetapkan terlebih dahulu dengan Keputusan Kepala Desa setelah mendapat persetujuan BPD dan mendapat ijin tertulis dari Bupati/ Walikota dan Gubernur. Pelepasan hak tanah desa ini dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan nilai jual objek pajak. Jika penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa setempat.

Dengan demikian, Pasal 25 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, dalam penerapannya hanya memberikan kemudahan bagi pelaksanaan pemerintah desa, seperti pemindahtanganan tanah khas desa di desa Tunjungtirto Kec. Singosari, Kabupaten Malang. Bahwa pemindahtanganan tanah kas desa yang terjadi antara pihak perusahaan swasta dan pemerintah desa dalam memperjualkan tanah kas desa sudah sesuai yang tertuang dalam ketentuan Pasal 25 Permendagri demikian, agar memberikan nilai manfaat serta nilai ekonomis dalam mendukung penyelenggaraan Pemerintahan Desa.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

1. Latar belakang terjadinya pemindahtanganan atas tanah Desa di Desa Tunjungtirto yakni, kondisi tanah tanah kering, Tanah bebatuan, tanah tidak memberikan efek pemasukan ekonomi bagi desa, tanah tidak subur, tanah tandus tidak ada aset jalan, dan adanya penawaran dari pihak perusahaan swasta sejak tahun 2016 yang ingin membeli tanah milik pemerintah desa Tunjungtirto.
2. Prosedur pemindahtanganan tanah desa di Desa Tunjungtirto antara lain, pemerintah desa Tunjungtirto melakukan musyawarah desa dengan Badan Permusyawaratan Desa (BPD), melakukan negosiasi dengan pihak perusahaan untuk menentukan perjanjian pemindahtanganan tanah kas desa, dan mengurus perijinan ke pemerintah terkait yakni camat, Bupati/Walikota dan Gubernur sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan

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

3. Akibat hukum pemindahtanganan tanah desa menurut Pasal 25 Permendagri No. 1 Tahun 2016 yakni, sebagai tanah tukar guling yaitu tanah hak milik kas desa Tunjungtirto yaitu Hak Pakai, maka akan beralih menjadi tanah milik perusahaan swasta yang menjadi Hak Guna Bangunan (HGB).

### **Saran**

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, yang merupakan payung hukum bagi pelaksanaan pemindahtanganan tanah desa, masih perlu di perhatikan lagi oleh pembuat kebijakan, karena masih terdapat penyelewangan yang dilakukan oleh pemerintah desa dalam memindahtangankan tanah desa ke pihak lain. Serta dalam pelaksanaan pemindahtanganan tanah desa, perlunya peran aktif pemerintah terkait tidak hanya pemerintah desa, agar pelaksanaannya bisa terwujud kepastian hukum yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Abdul Gaffar Karim, 2003, *Kompleksitas Persoalan Otonomi Daerah di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Arba, H.M, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan, 2015, *Petunjuk Pelaksanaan Bimbingan dan Konsultasi Pengelolaan Keuangan Desa*, Jakarta: Deputi Bidang Pengawasan Penyelenggaraan Keuangan Daerah.
- Muhammad Yamin Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Deddy Supriadi Bratakusumah dan Dadang Solihin, 2002, *Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah*, Jakarta: Gramedia.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia 1945.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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

**Jurnal**

Diyan Isnaeni, Oktober, 2017, Kebijakan Program Redistribusi Tanah Bekas Perkebunan Dalam Menunjang Pembangunan Sosial Ekonomi Masyarakat, Masalah-Masalah Hukum, Jilid 46, No. 4.

Isdiyana Kusuma Ayu, dan Benny Krestian Heriawanto, Desember, 2018, Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan di Indonesia, Jurnal Ketahanan Pangan, Vol. 2, No. 2, h. 122.

Rusliana, dan Sri Kusriyah, September 2017, Implementasi Kebijakan Tukar Menukar Aset Desa Berupa Tanah di Kabupaten Kendal (Studi Implementasi Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa), Jurnal Hukum Khaira Ummah, Vol. 12. No. 3.

Wisnu Susanto, Juli-Oktober 1990, Masalah Tanah Bengkok Dan Tanah Gogolan, Law Jurnal, Vol. 4 No. 5.