

# **BAB I**

## **Pendahuluan**

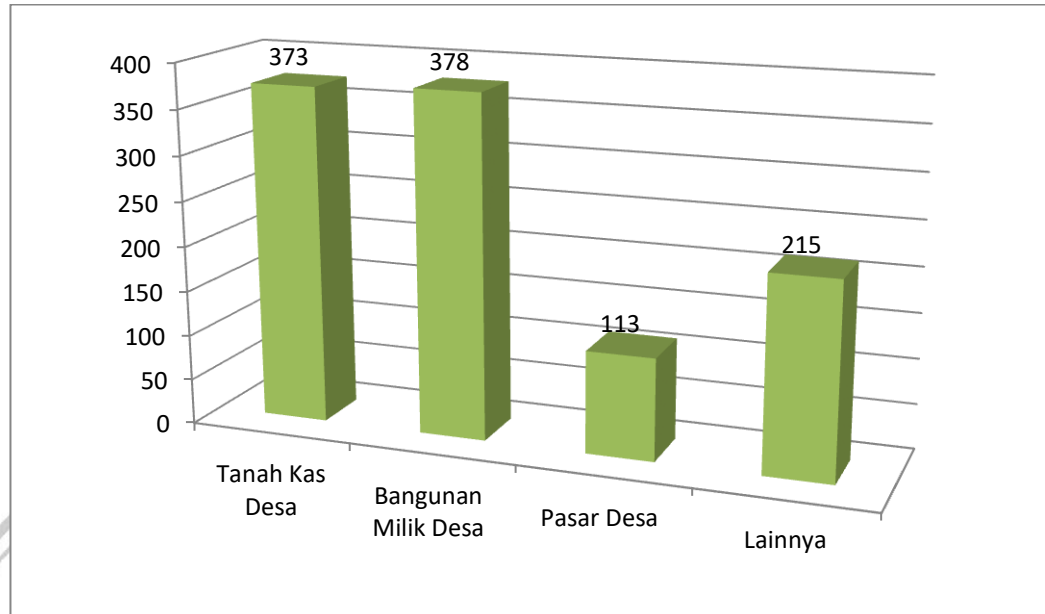
### 1.1. Latar Belakang

Tanah Kas Desa adalah lahan yang dimiliki atau dikuasai oleh Pemerintah Desa dan digunakan baik sebagai sumber pendapatan asli desa maupun untuk kepentingan sosial. Bangun Guna Serah (BGS) adalah metode di mana aset desa berupa tanah digunakan oleh pihak ketiga untuk membangun fasilitas. Pihak ketiga tersebut akan menggunakan fasilitas tersebut selama periode yang telah disepakati, dan setelah periode berakhir, tanah beserta bangunan dan fasilitas akan dikembalikan ke desa. Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Permendagri Nomor 1 Tahun 2016, pemanfaatan aset desa diperbolehkan sepanjang aset tersebut tidak langsung digunakan untuk kegiatan pemerintahan. Ayat (2) menjelaskan bahwa bentuk pemanfaatan aset desa mencakup sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, serta bangun guna serah atau bangun serah guna. Ayat (3) menegaskan bahwa pemanfaatan aset desa harus diatur dalam peraturan desa.

Tanah kas desa merupakan salah satu bentuk aset yang dimiliki desa dan termasuk dalam kategori kekayaan desa. Berdasarkan Pasal 1 ayat 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, aset desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa, yang dibeli atau diperoleh melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDesa) atau hak lainnya yang sah. Untuk menjalankan pemerintahan desa, diperlukan dana operasional yang dapat diperoleh dari pemanfaatan aset desa yang dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah desa. Tanah kas desa adalah salah satu bentuk aset desa yang penting dalam konteks ini.

Tanah kas desa memainkan peran krusial dalam mendukung kegiatan pemerintahan dan pembangunan desa. Pengelolaan yang efektif dari tanah kas desa dapat menjadi sumber pendapatan asli desa. Namun, pengelolaan tersebut harus dilakukan secara transparan dan sesuai dengan peraturan yang berlaku untuk mencegah potensi penyalahgunaan serta memastikan manfaatnya dirasakan oleh seluruh warga desa. Selain itu, pemanfaatan tanah kas desa harus mempertimbangkan aspek keberlanjutan lingkungan dan kepentingan jangka panjang desa.

Grafik 1.1  
Aset Desa berdasarkan Kekayaan Asli Desa  
Kabupaten Malang Tahun 2018



Sumber : Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Timur, Diolah 2024.

Pada tahun 2018, aset desa di Kabupaten Malang yang termasuk dalam kategori kekayaan asli desa terdiri dari 373 unit tanah kas desa, 378 bangunan desa, 113 pasar desa, dan 215 aset lainnya. Menurut Pasal 2 Permendagri Nomor 1 Tahun 2016, kekayaan asli desa mencakup berbagai jenis aset seperti tanah kas desa, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, serta kegiatan seperti pelelangan ikan dan hasil pertanian yang dikelola oleh desa, hutan desa, mata air desa, pemandian umum, dan lainnya.

Selain itu, kekayaan desa juga meliputi aset yang dibeli atau diperoleh melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDesa), aset yang diterima melalui hibah atau sumbangan, aset dari perjanjian atau kontrak sesuai peraturan perundang-undangan, hasil kerja sama desa, serta sumber lain yang sah. Pengelolaan yang efektif atas aset-aset ini sangat penting untuk memastikan bahwa desa dapat mengoptimalkan sumber dayanya untuk kesejahteraan masyarakat dan keberlanjutan pembangunan desa.

Tabel 1.1

## Pemanfaatan tanah Desa Ampeldento

| Nama                                 | Jumlah | Luas               | Ket                |
|--------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Tanah sawah                          | 22     |                    | Kekayaan Asli Desa |
| Tanah Lapangan                       | 2      |                    | Kekayaan Asli Desa |
| Tanah Kering                         | 1      |                    | Kekayaan Asli Desa |
| Kantor desa                          | 1      | 72 m <sup>2</sup>  | APBDes             |
| Pendopo                              | 1      | 64 m <sup>2</sup>  | APBDes             |
| KSM TPS3R Ampeldento Bersatu         | 1      | 300 m <sup>2</sup> | APBDes             |
| Gedung UMKM                          | 1      | 158 m <sup>2</sup> | APBDes             |
| Jalan akses Pertanian Pondok Genteng | 1      |                    | APBDes             |
| Jalan irigasi pondok genteng         | 2      |                    | APBDes             |
| Jalan akses Pertanian                | 6      |                    | APBDes             |
| Jalan irigasi pondok genteng         | 1      |                    | APBDes             |
| Jalan Irigasi                        | 1      |                    | APBDes             |
| Taman Batas Desa                     | 1      | 8 m                | APBDes             |

Sumber : Diolah 2024

Berdasarkan Tabel diatas Aset Desa Ampeldento terdiri 22 tanah sawah dengan lokasi di dusun yang berbeda diantaranya di dusun jumput ada 6 tanah Kekayaan Asli desa dengan Keterangan Sawah Kades ada 3, sawah carik 1, kamituwo bunder ada 1, kamituwo jumput ada 1 sedangkan Tanah Swah yang beradadi dusun kasin ada 16 diantaranya Sawah carik ada 1, Swah kaur pemerintahan ada 2, sawah modin ada 3, sawah kaur perencanaan ada 1, sawah kaur keuangan ada 2, kasi kesara ada 1, sawah kamituwo kasin ada 3, sawah kamituwo kasin putuk ada 2, dan terakhir kaur umum ada 1. Sedangkan Tanah Lapangan terdiri dari 2 yaitu yang berada di dusun kasinyang merupakan Sawah kades. Tanah kering ada 1 termasuk sawah kades juga.

Sedangkan Aset desa yang bersumber dari Anggaran Pendapatan Belanja Desa (APBDes) meliputi Kantor Desa Ampeldento dengan luas bangunan 64 m<sup>2</sup>

dan luas tanah 36 m<sup>2</sup> meliputi Ruang rapat, ruang Kepala Desa, ruang pelayanan, Mck, dan dapur digunakan untuk pelayanan masyarakat. Pendopo dengan luas bangunan 64 m<sup>2</sup> dan luas tanah 72 m<sup>2</sup>, KSM TPS3R Ampeldento Bersatu dengan luas bangunan 64 m<sup>2</sup> dan luas tanah 539 m<sup>2</sup>, Gedung UMKM dengan luas bangunan 158 m<sup>2</sup> dan luas tanah 158 m<sup>2</sup>, Jalan akses pertanian pondok genteng dengan panjang jalan 413 meter dan lebar 4 meter, jalan irigasi pondok genteng ada 2; yang pertama dengan panjang jalan 4.8 meter dan lebar 0.6 meter dan yang kedua juga sama, jalan akses pertanian ada 6 sebagai berikut yang pertama dengan panjang 93 meter; yang kedua dengan panjang 93 meter dan lebar 0.6 meter; yang ketiga pavingisasi RT 09 panjang 55 meter dan lebar 1.2 meter; keempat tembok penahan tanah RT 09 kiyak dengan panjang 36 meter dan lebar 0.3 meter, kelima pavingisasi RT 29 nadi catur dengan panjang 95,5 meter dan lebar 1.2 meter; keenam pavingisasi bahu jalan jumpat kasin putuk dengan panjang 100 meter dan lebar 1 meter, dan yang terakhir ada jalan irigasi yaitu gorong-gorong RT 05 dengan panjang 4 meter dan lebar 0.6 meter.

Tanah Kas Desa (TKD) yang dimiliki oleh Desa Ampeldento belum sepenuhnya dimanfaatkan secara optimal oleh pemerintah desa. Pada tahun 2020, dibangunlah NK Café di atas tanah kas desa yang disewakan kepada pihak swasta. Tempat ini merupakan usaha pribadi yang dikelola secara mandiri. Melihat perkembangan bisnis yang pesat di lokasi ini, pemerintah Desa Ampeldento kemudian menginisiasi kerjasama untuk pemanfaatan lahan TKD melalui skema Bangun Guna Serah (BGS). Lahan yang sebelumnya hanya digunakan sebagai lahan pertanian biasa dan tempat pembuangan sampah akan dikembangkan menjadi kawasan wisata terpadu dengan tema “Wisata Terpadu Sekolah Alam dan Sport Olahraga Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang.”

Inisiatif ini didasarkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 11 Ayat 2, yang menyatakan bahwa bentuk pemanfaatan aset desa dapat berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, serta bangun guna serah atau bangun serah guna. Penjelasan lebih lanjut mengenai kerjasama ini tercantum dalam Akta Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan dan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa (TKD), yang memberikan dasar hukum dan pedoman bagi

pemerintah desa dalam memanfaatkan aset desa tersebut dengan tujuan meningkatkan nilai tambah dan kesejahteraan masyarakat.

Pihak yang menginisiasi adanya kerjasama dengan sektor swasta ini yaitu Pemerintah Desa Ampeldento, dengan berbagai aktor di dalamnya yaitu pemerintah desa, Badan Usaha Milik Desa Kusuma Ampeldento, PT. Garda Bhakti Karya, dan tentunya Masyarakat Desa Ampeldento. Awalnya Tanah Kas Desa ini hanya dijadikan tempat pembuangan sampah dan sama sekali tidak dilirik oleh orang, namun dengan adanya pemanfaatan tanah kas desa ini memberikan manfaat bagi pemerintah dan masyarakat desa ampeldento. Kerjasama ini di dasari oleh keinginan Pemerintah Desa Ampeldento untuk meningkatkan hasil pengelolaan Tanah Kas Desa yang semula hanya berupa sewa tanah saja namun sekarang dikerjasamakan dan tentunya membawa manfaat yang sangat besar.

Tanah Kas Desa yang dikerjasamakan dengan spesifikasi Letter C No 1,2,3, Persil 121-100-101 dengan luas tanah 17.200 m<sup>2</sup> dengan batas wilayah bagian Utara Sungai, Selatan Sungai, Barat Tanah Kas Desa, Timur Perumahan Omah Sulaiman. Dalam Akta Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan dan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa (TKD) Nomor 23 Pasal 5 Mengenai Bangunan dan Fasilitas Bangun Guna Serah yaitu pihak Nk Cafe Berhak mendirikan bangunan dengan rincian data diatas yaitu Toko sebanyak 25 unit dengan ukuran kurang lebih 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi), Jogging Track seluas 1750 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), Parkir 4570 m<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi), Toilet Umum 12 Bilik (Laki-laki dan Perempuan), Akses Jalan Paving seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi). Pihak Nk cafe dapat mendirikan bangunan atau fasilitas diatas dengan syarat dan kesepakatan tambahan diantara semua stakeholder yang terlibat, pembangunan fasilitas diatas harus diselesaikan maksimal dalam jangka waktu 2 tahun.

Pembagian hasil dari persewaan Tanah Kas Desa kepada NK Café dilakukan melalui pengelola BUMDes. Setiap bulan, NK Café menyetorkan bagi hasil kepada BUMDes Kusuma Ampeldento untuk dikelola dengan baik, dengan harapan dapat memberikan nilai tambah bagi desa dan masyarakat sekitarnya. Namun, pengelolaan bisnis, sumber daya, dan keuangan BUMDes Ampeldento belum berjalan secara optimal. Pada akhir Desember 2020, timbul masalah antara

pemerintah Desa Ampeldento dan masyarakat, di mana masyarakat merasa bahwa belum ada transparansi mengenai pendapatan yang dihasilkan dari persewaan Tanah Kas Desa (TKD) kepada NK Café. Masyarakat menganggap pemerintah desa tidak cukup terbuka terkait pemanfaatan tanah kas desa dalam kerjasama dengan pihak swasta ini.

Permasalahan dari pemanfaatan tanah kas desa ini masih belum adanya regulasi di desa ampeldento yang mengatur tentang pengelolaan tanah kas desa. Selain itu masyarakat setempat juga mengalami culture shock karena perkembangan yang cukup pesat dari pemanfaatan tanah kas desa seperti sekarang jalan desa ampeldento dijadikan akses dan terkadang masyarakat mengeluhkan macet padahal itu merupakan bagian dari resiko berkembangnya suatu wilayah. Pemanfaatan bangun guna serah tanah kas desa di Desa Ampeldento merupakan inisiatif strategis untuk mengoptimalkan aset desa guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat. Program ini bertujuan untuk memanfaatkan tanah kas desa yang sebelumnya kurang produktif menjadi lahan yang lebih bermanfaat dan berdaya guna, Proses pemanfaatan bangun guna serah tanah kas desa dimulai dengan identifikasi dan inventarisasi tanah kas desa yang memiliki potensi untuk dikembangkan.

Setelah itu, dilakukan perencanaan penggunaan lahan yang melibatkan partisipasi aktif dari masyarakat desa, pemerintah desa, serta pihak-pihak terkait lainnya. Dalam hal ini, musyawarah desa menjadi forum utama untuk menyepakati kerjasama pemanfaatan lahan tanah kas desa yang akan dilakukan. Namun Tidak semua kelompok masyarakat terlibat secara aktif dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan. Hal ini bisa disebabkan oleh kurangnya sosialisasi atau minimnya kesadaran masyarakat mengenai pentingnya pemanfaatan tanah kas desa meskipun dikerjasamakan dengan swasta namun di Surat izin persetujuan dari bupati Malang disebutkan bahwa dikelola oleh bumdes juga. Karena desa memiliki keterbatasan sumber daya dan dalam hal kapasitas teknis, selain itu tidak semua lahan tanah kas desa telah dimanfaatkan dengan optimal dan dapat memberikan nilai tambah bagi pemerintah desa dan masyarakat.

Desa Ampeldento telah mengimplementasikan berbagai bentuk pemanfaatan tanah kas desa, seperti pembangunan fasilitas umum, pengembangan

lahan pertanian, dan area komersial yang dapat menambah pendapatan desa. Misalnya, beberapa lahan kas desa digunakan untuk membangun balai desa, serta fasilitas olahraga dan tempat rekreasi yang dapat dimanfaatkan oleh Bumdes dan swasta. Keberhasilan pemanfaatan bangun guna serah tanah kas desa di Desa Ampeldento tidak terlepas dari komitmen pemerintah desa dalam mengelola dan mengawasi pelaksanaan program ini. Pengawasan yang ketat dan transparansi dalam pengelolaan anggaran serta hasil dari pemanfaatan lahan menjadi kunci utama dalam menciptakan kepercayaan dan dukungan dari masyarakat.

Hasil dari pemanfaatan bangun guna serah tanah kas desa ini memberikan dampak positif yang signifikan bagi Desa Ampeldento. Selain meningkatkan pendapatan asli desa, program ini juga berkontribusi pada peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui penyediaan fasilitas dan layanan publik yang lebih baik. Dengan demikian, Desa Ampeldento dapat terus berkembang dan mencapai kemandirian yang lebih besar dalam pengelolaan aset desa.

#### 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, maka penelitti membuat rumusan masalah yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana Tata Kelola Aset Dalam Pemanfaatan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa (TKD) Desa Ampeldento Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang?
2. Apa Permasalahan Yang Dihadapi Saat Pelaksanaan Tata Kelola Aset Dalam Pemanfaatan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa (TKD) Desa Ampeldento Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang?

#### 1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusam masalah, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui bagaimana Tata Kelola Aset Dalam Pemanfaatan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa (TKD) Desa Ampeldento Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang
2. Mengetahui Permasalahan Yang Dihadapi Saat Pelaksanaan Tata Kelola Aset Dalam Pemanfaatan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa (TKD) Desa Ampeldento Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang.

#### 1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memberikan dua jenis manfaat, yaitu manfaat teoritis dan praktis. Berikut adalah manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini :

##### 1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini berkontribusi dalam memperluas kajian mengenai Tata Kelola Aset, khususnya dalam konteks Pemanfaatan Aset Desa. Penelitian ini juga memberikan tambahan wawasan dan pengetahuan tentang pengelolaan aset di tingkat desa, terutama mengenai tahapan pemanfaatan Aset Desa seperti Tanah Kas Desa. Selain itu, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi dan sumber informasi bagi pihak-pihak yang tertarik dengan topik ini.

##### 1.4.2 Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat mendorong Pemerintah Desa Ampeldento untuk lebih fokus pada pengelolaan aset desa, khususnya dalam pemanfaatan Tanah Kas Desa (TKD), guna meningkatkan pendapatan asli desa. Untuk sektor swasta, penelitian ini diharapkan menjadi acuan dalam memahami tahapan pemanfaatan aset desa, termasuk Tanah Kas Desa. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai pengelolaan aset desa serta memberikan informasi yang berguna. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sumber inspirasi bagi peneliti berikutnya untuk melakukan penelitian lebih lanjut dan mengembangkan topik ini.

#### 1.5. Definisi Konseptual

##### 1.5.1 Tata Kelola Aset Desa

Aset Desa yakni barang milik desa, meliputi kekayaan asli desanya, aset yang dibelinya maupun didapat menggunakan Anggaran APB Desanya, ataupun berbagai hak yang lain dengan sah. Adapun aset desa mencakup kekayaan yang didapatkan dari APBDesa; kekayaan asli desa; kekayaan dengan didapat melalui hibah maupun sumbangan ataupun sumber yang serupa; kekayaan yang didapatkan melalui perjanjian ataupun kontrak serta



sesuai dengan regulasi perundang-undangan; kekayaan yang diperoleh dari sumber sah lainnya; dan hasil kerja sama desa. Kekayaan asli desa meliputi pasar hewan, pasar desa, bangunan desa, tambatan perahu, tanah kas desa, pelelangan ikan yang dilakukan pengelolaan dari desanya, pelelangan dari hasil pertanian, pemandian umum, mata air atas kepemilikan desa, hutan milik desa, dan kekayaan asli desa yang lain. (Permendagri No 1, 2016)

Pengelolaan Aset Desa menyertakan berbagai kegiatan, dimulai sejak proses merencanakan, mengadakan, memakai, memanfaatkan, mengamankan, memelihara, memanfaatkan, menghapus, memindahtangankan, menatausaha, melaporkan, menilai, membina, mengawasi, sampai mengendalikan aset desanya. Adapun beragam aset desa seharusnya dilakukan pengelolaan dengan optimal oleh Pemdes melalui partisipasi warganya. Pengelolaan itu wajib mematuhi ketentuan yang diberlakukan misalnya yang sudah diterangkan. Pengelolaan aset desa secara efektif bisa memberi manfaat secara signifikan untuk warga desanya beserta sekitar. Mengacu amanat UU No. 6 Tahun 2014, pengelolaan aset desa ditujukan guna peningkatan kesejahteraan maupun taraf hidup warga desa maupun pendapatan desanya. Mari kita menggapai konsep Desa Membangun, yakni desa yang mana warga aktif untuk kemajuan desa melalui pemanfaatan sumber daya lokal. Dengan cara ini, urbanisasi ke kota bisa dilakukan pencegahan sebab desa sebagai tempat ternyaman untuk warga.

Pengelolaan aset desa adalah proses yang mencakup berbagai tahapan dan prinsip untuk memastikan aset desa dilakukan pengelolaan dengan efektif serta memberi manfaat secara optimal. Salah satu tugas utama dalam pengelolaan aset desa adalah menerapkan prinsip-prinsip seperti fungsionalitas, akuntabilitas, keterbukaan, kepastian hukum, efisiensi, kepentingan umum, efektivitas, maupun kepastiannya pada nilai perekonomian. Dalam praktiknya, pengelolaan aset desa harus dilaksanakan secara profesional maupun melibatkan banyak pihak. Setiap keputusan serta pemecahan permasalahan terkait dengan aset desa wajib bersesuaian terhadap fungsi, wewenang, serta tanggung jawab masing-masing pihak. Ini memastikan bahwa pengelolaan dilaksanakan melalui cara yang tepat serta bersesuaian pada peran yang telah ditetapkan.

Kepastian hukum juga merupakan aspek penting dalam pengelolaan aset desa. Semua aktivitas terkait aset wajib patuh dengan hukum maupun regulasi perundang-undangan, sehingga pengelolaan aset desa sah secara hukum. Di samping hal tersebut, pengelolaan aset desa harus dilaksanakan dengan keterbukaan, memberikan informasi yang jelas kepada masyarakat mengenai sasaran, tujuan, serta hasil dari pengelolaan aset. Transparansi tersebut memungkinkan masyarakatnya guna memahami maupun memantau proses pengelolaan. Efisiensi adalah prinsip lain yang harus diterapkan, di mana aset desa harus digunakan sesuai dengan standar kebutuhan yang dipakai guna mendorong fungsi pemerintahan desa secara optimal. Dengan demikian, aset digunakan secara efektif serta bersesuaian pada tujuan yang sudah ditentukan.

Akuntabilitas adalah aspek penting yang memastikan bahwa semua proses dan aktivitas pengelolaan aset desa bisa dipertanggungjawabkan pada semua pihak, terutama warga desa. Ini mencakup pertanggungjawaban atas setiap langkah dan keputusan yang diambil dalam pengelolaan aset. Selain itu, kepastian nilai menjadi penting untuk memastikan ketepatan jumlah dan nilai barang yang dikelola.

#### 1.5.2 Pemanfaatan Tanah Kas Desa (TKD)

Pemanfaatan aset desa mengacu dengan pemakaian aset desa tidak langsung guna mendorong terlaksananya tugas Pemdes, tanpa mengubah status kepemilikan aset tersebut. Menurut Peraturan Mendagri No. 1 Tahun 2016 mengenai Pengelolaan Aset Desa, Pasal 2 mengklasifikasikan aset desa pada beberapa kategori, yakni: kekayaan yang dibeli ataupun didapatkan dari APBDesa, kekayaan asli desa, kekayaan yang didapatkan melalui sumbangan ataupun hibah, hasil dari kerja sama desanya, kekayaan dari keterlaksanaan perjanjian/kontrak maupun bersesuaian pada regulasi perundang-undangan, dan juga kekayaan desa dengan sah yang lain. Kekayaan asli desa mencakup sebelas macam, yakni tanah kas desanya maupun yang lain seperti pasar hewan, pasar desa, tambatan perahu, pemandian umum, bangunan desa, adanya pelelangan hasil pertanian, pelelangan ikan yang dilakukan

pengelolaan oleh desa, mata air milik desa, hutan milik desa, maupun kekayaan asli desa yang lain.

Pemanfaatan dan penggunaan aset desanya itu bertujuan tidak hanya untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, tetapi juga untuk menghasilkan pendapatan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dalam struktur pendapatan desa, pemanfaatan aset tercatat sebagai bagian dari objek hasil pemakaian ataupun pendayagunaan aset desanya yang bertujuan untuk peningkatan kesejahteraan maupun kekayaan desanya tanpa memisahkannya. Mengacu Peraturan Mendagri No. 1 Tahun 2016 Pasal 11 ayat (2), ada berbagai metode dalam pemanfaatan aset desa, yakni kerjasama pemanfaatan, sewa, bangun guna serah ataupun bangun serah guna serta pinjam pakai. Untuk Penggunaan Tanah Kas Desa, metodenya mencakup kerjasama penggunaan maupun sewanya.

Sewa Tanah Kas Desa bisa dilaksanakan tanpa melakukan perubahan kepemilikan asetnya melalui durasi sewa paling lama tiga tahun yang bisa dilakukan perpanjangan. Pada perihal Kerjasama Pemanfaatan, pihak terlibat wajib melakukan pembayaran kontribusi tetap tiap tahun dalam periode operasional sebagaimana sudah disepakati. Keuntungan dari Kerjasama Pemanfaatan akan disalurkan ke rekening Kas Desa. Durasi kerjasama pemanfaatan dapat mencapai hingga lima belas tahun sejak perjanjian disahkan serta bisa dilakukan perpanjangan.

### 1.5.3 Bangun Guna Serah

Bangun Guna Serah (BGS), atau *Build-Operate-Transfer* (BOT), adalah suatu bentuk pemanfaatan tanah atau bangunan milik pemerintah yang dilakukan oleh pihak ketiga. Dalam skema ini, pihak ketiga akan membangun fasilitas atau sarana yang siap digunakan dan kemudian mengoperasikannya dalam jangka waktu tertentu. Setelah periode pemanfaatan berakhir, tanah dan bangunan tersebut akan dikembalikan kepada pemerintah. Selain itu, pihak ketiga juga diharuskan membayar kontribusi finansial yang besarnya telah disepakati bersama atas penggunaan aset tersebut.

Bangun Guna Serah (BGS) adalah bentuk kerjasama di mana mitra swasta bertanggung jawab untuk membangun, membiayai, mengoperasikan,

dan memelihara fasilitas sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Untuk menutupi investasi, biaya operasional, pemeliharaan, dan memperoleh keuntungan yang wajar, mitra swasta akan menerima pembayaran dari pemerintah sebagai pengguna atau penerima layanan. Pembayaran ini umumnya menggunakan sistem "*Take or Pay*", di mana pemerintah membayar sesuai dengan kapasitas yang disediakan oleh mitra swasta sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian. Selama periode kerjasama, pengelolaan aset sepenuhnya dilakukan oleh mitra swasta. Pada akhir masa perjanjian, seluruh aset dan bangunan akan diserahkan kembali kepada pemerintah tanpa biaya tambahan. BGS biasanya diterapkan pada proyek-proyek yang memerlukan investasi besar dan memiliki periode pengembalian investasi yang lama.

Menurut Permendagri No 1 Tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa, Pasal 16 poin 4 menetapkan bahwa pelaksanaan Bangun Guna Serah (BGS) harus berdasarkan perjanjian yang mencakup: pihak-pihak yang terlibat, objek BGS, durasi perjanjian, penyelesaian sengketa, keadaan di luar kendali (*force majeure*), persyaratan tambahan, dan izin mendirikan bangunan (IMB) atas nama Pemerintah Desa untuk bangunan atau fasilitas yang merupakan hasil dari BGS atau Bangun Serah Guna. Durasi BGS atau Bangun Serah Guna tidak boleh melebihi 20 tahun dan dapat diperpanjang. Kerjasama pemanfaatan melalui BGS atau Bangun Serah Guna harus dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Bupati atau Walikota sesuai dengan ketentuan Pasal 14 dan 15. Hasil dari pemanfaatan harus dimasukkan ke dalam pendapatan desa dan disetorkan ke rekening kas desa.

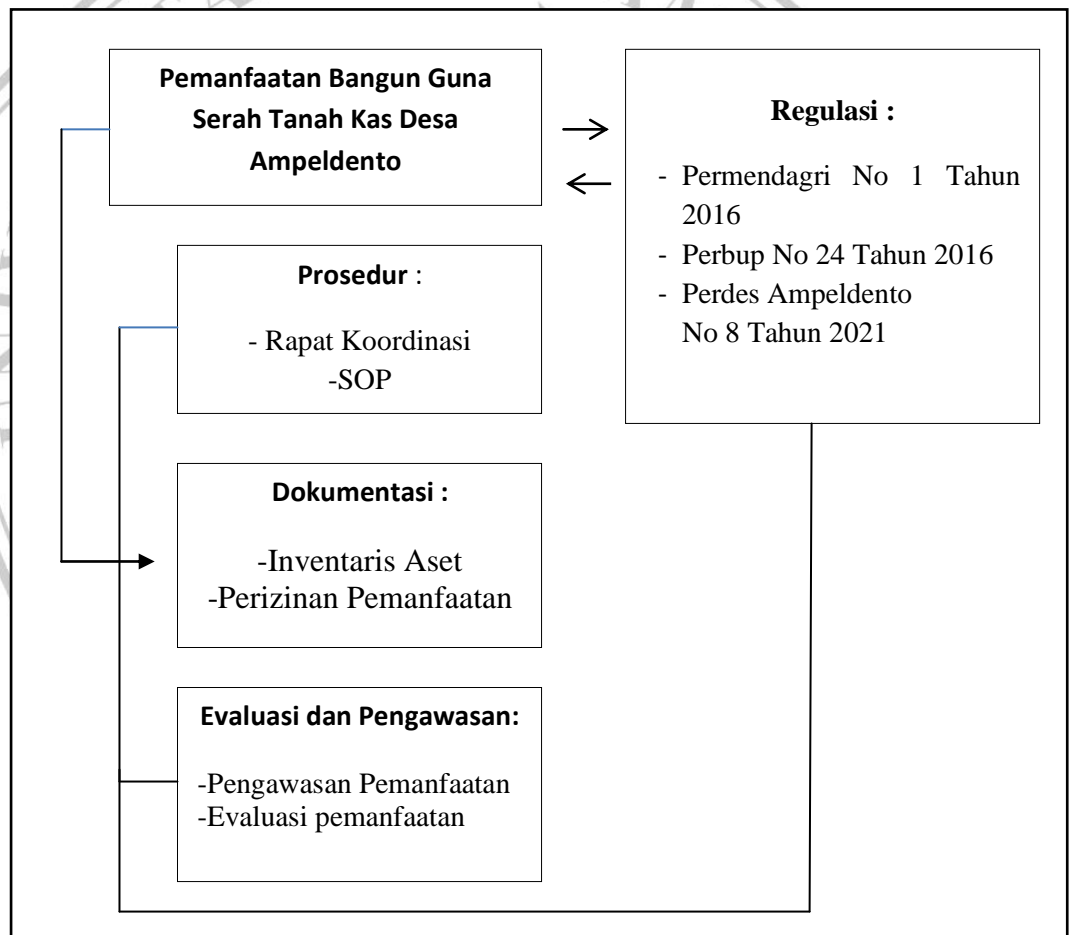
Bangunan dan fasilitas yang dihasilkan dari pelaksanaan Bangun Guna Serah (BGS) harus dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan atas nama pemerintah daerah. Biaya yang diperlukan untuk persiapan BGS, yang dikeluarkan oleh Pengelola Barang Milik Daerah—pejabat yang bertugas mengkoordinasikan pengelolaan barang milik daerah—termasuk biaya yang timbul setelah penetapan mitra BGS. Gubernur, Bupati, atau Walikota memegang kekuasaan atas pengelolaan barang milik negara, sementara Sekretaris Daerah bertanggung jawab sebagai pengelola barang, dan Kepala SKPD bertindak sebagai pengguna barang. Semua pendapatan

yang diperoleh dari pelaksanaan BGS harus disetorkan secara penuh ke rekening Kas Umum Daerah.

Pelaksanaan Bangun Guna Serah harus dilakukan berdasarkan perjanjian resmi yang disebut Perjanjian Bangun Guna Serah, yang harus ditandatangani oleh Pengelola Barang. Karena kontrak ini memiliki peran yang penting, maka wajar dan sesuai dengan hukum untuk mengatur pelaksanaan Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna dalam bentuk perjanjian resmi.

#### 1.6. Kerangka Berfikir

Bagan 1.1  
Kerangka berfikir



Sumber : Diolah 2024.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa mencakup seluruh tahapan kegiatan mulai dari perencanaan dan pengadaan hingga penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, serta pengawasan dan pengendalian aset desa. Penelitian ini akan mengkaji pemanfaatan aset desa melalui skema Bangun Guna Serah (BGS) khususnya untuk Tanah Kas Desa di Desa Ampeldento. Fokus kajian ini sesuai dengan prinsip-prinsip pengelolaan tanah kas desa dalam Permendagri Nomor 1 Tahun 2016, yang meliputi aspek fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai.

Dalam penelitian ini, tata kelola aset mencakup prinsip-prinsip, ketentuan, model/cara, dan etika. Fokus peneliti adalah pada ketentuan yang berlandaskan pada hukum yang diatur dalam Permendagri No. 1 Tahun 2016 tentang pengelolaan tanah kas desa, serta menggunakan konsep ketentuan yang meliputi regulasi dan kebijakan dari Permendagri No. 1 Tahun 2016, Perbup Malang No. 24 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa, dan Perdes Ampeldento No. 8 tentang Pengelolaan Aset Desa. Prosedur dan protokol mencakup Standar Operasional Prosedur (SOP) serta inventarisasi aset di Desa Ampeldento. Dokumentasi melibatkan perjanjian kerjasama dan perizinan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa. Selain itu, penelitian juga mencakup pengawasan dan evaluasi terkait pemanfaatan tanah kas desa dengan skema Bangun Guna Serah di Desa Ampeldento.

### **1.7. Definisi Operasional**

1.7.1 Tata Kelola Aset berdasarkan Ketentuan dalam Pemanfaatan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa (TKD) Desa Ampeldento Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang. :

1. Regulasi dan kebijakan Pemanfaatan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa Ampeldento
  - a. Upaya Pemanfaatan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa sesuai Regulasi tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa
  - b. Tindaklanjut Pemanfaatan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa Ampeldento
2. Prosedur Pemanfaatan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa Ampeldento

- a. Koordinasi mengenai Pemanfaatan Bangun Guna serah Tanah Kas Desa Ampeldento
  - b. Penyusunan Standart Operasional Prosedur Pemanfaatan Tanah Kas Desa Ampeldento
3. Dokumentasi Pemanfaatan Bangun Guna serah tanah Kas Desa Ampeldento
    - a. Inventaris Aset Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa Ampeldento
    - b. Perizinan Terkait Pemanfaatan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa Ampeldento
  4. Pengawasan dan Evaluasi Pemanfaatan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa Ampeldento

1.7.2 Permasalahan yang di hadapi dalam Tata Kelola Aset sesuai dengan Regulasi Pengelolaan Aset Desa dalam Pemanfaatan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa (TKD) Desa Ampeldento Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang.

## 1.8. Metode Penelitian

### 1.8.1 Jenis Penelitian

Menurut Sugiyono (2019), penelitian kualitatif adalah metode penelitian deskriptif yang menggunakan analisis rinci. Metode ini bersifat subjektif, dengan penekanan pada proses penelitian yang mendalam dan fokus pada teori. Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus dengan jenis penelitian deskriptif, yang melibatkan penelitian mendalam tentang kasus atau fenomena tertentu di masyarakat untuk mempelajari latar belakang, kondisi, dan interaksi yang terlibat. Fokus dari penelitian ini adalah untuk memahami tata kelola aset dalam pemanfaatan Tanah Kas Desa (TKD) di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang.

### 1.8.2 Sumber Data

Menurut Sugiyono (2019: 8-9) data dibagi menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder. Sumber Data yang digunakan untuk melakukan penelitian adalah kualitatif deskriptif berupa data sekunder dan data primer lalu dinyatakan dalam bentuk uraian kalimat. Dijelaskan sebagai berikut :

#### 1.8.2.1 Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dengan cara terjun lapang. Adapun data primer tersebut bersumber dari

data yang dimiliki oleh instansi maupun data hasil interview langsung dengan *Stakeholders* terkait. Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah Pemangku Kepentingan Pemerintah Desa Ampeldento Kecamatan Karangploso melalui data wawancara.

#### 1.8.2.2 Data Sekunder

Data sekunder merupakan data pendukung dalam sebuah penelitian, adapun data sekunder tersebut antara lain bersumber dari bahan bacaan baik dari buku, jurnal dan penelitian terdahulu yang memiliki kesesuaian dengan topik penelitian ini. Adapun dokumen-dokumen yang didapat saat penelitian yaitu Akta Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan dan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa (TKD) Desa Ampeldento, Surat Permohonan TKD kepada Bupati, Laporan Realisasi APBDes, Jurnal penelitian, Buku Literature, Dokumen peraturan yang membahas tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa.

#### 1.8.3 Teknik Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono (2019), teknik pengumpulan data merupakan langkah kunci dalam penelitian, karena tujuannya adalah untuk memperoleh data yang diperlukan. Teknik ini mencakup metode atau pendekatan yang digunakan untuk mengumpulkan informasi yang relevan guna menjawab pertanyaan penelitian atau mencapai tujuan penelitian. Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data meliputi observasi, wawancara, dan dokumentasi. Dokumentasi terdiri dari Akta Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan dan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa (TKD) di Desa Ampeldento. Data wawancara diperoleh dari pihak Pemerintah Desa Ampeldento, sedangkan data observasi dikumpulkan dari berita terkait kolaborasi antara pemerintah desa dan sektor swasta. Berikut adalah rincian cara pengumpulan data yang digunakan:

##### 1.8.3.1 Dokumentasi

Menurut Sugiyono (2018), dokumentasi adalah metode yang digunakan untuk mengumpulkan data dan informasi dalam bentuk buku, arsip, dokumen, tulisan angka, gambar, laporan, dan keterangan lainnya yang dapat mendukung penelitian. Melalui teknik pengumpulan data ini, peneliti akan mencari data tambahan seperti foto, tabel, grafik, dan lain-



lain yang relevan dengan topik penelitian. Dokumentasi ini berfungsi sebagai data pendukung yang memperkuat deskripsi hasil penelitian. Teknik studi dokumen dilakukan dengan melakukan analisis terhadap berbagai dokumen yang relevan dengan Pemanfaatan Tanah Kas Desa yang sedang berjalan. Beberapa dokumen yang dapat digunakan, antara lain dokumen kerjasama, laporan keuangan, dan dokumen kebijakan untuk mengetahui tujuan, strategi, prosedur, dan hasil kolaborasi yang berkaitan dengan pemanfaatan bangun guna serah tanah kas desa (TKD) Desa Ampeldento.

#### 1.8.3.2 Wawancara

Menurut Sugiyono (2016), wawancara adalah metode pengumpulan data yang digunakan untuk mengidentifikasi masalah, menggali informasi, dan mencari jawaban. Teknik wawancara tidak hanya mengacu pada pedoman pertanyaan tertentu, tetapi juga mengeksplorasi ide-ide yang muncul selama proses wawancara. Tujuan dari wawancara adalah untuk memperoleh data dan informasi yang relevan dari responden melalui sesi tanya jawab. Peneliti melakukan wawancara secara terbuka dengan Sekretaris Desa Ampeldento karena terlibat didalam pemanfaatan tanah kas desa (TKD). Kegiatan wawancara dilakukan di Kantor Desa Ampeldento.

#### 1.8.3.3 Observasi

Menurut (Sugiyono, 2017) Observasi adalah metode pengumpulan data yang memiliki ciri khas dibandingkan teknik lainnya. Teknik ini dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat keadaan atau perilaku objek yang menjadi fokus penelitian. Observasi dapat diartikan sebagai aktivitas yang melibatkan pemantauan suatu proses atau objek dengan tujuan untuk merasakan dan memahami fenomena yang sedang berlangsung. Teknik observasi dapat dilakukan untuk memantau kegiatan kolaborasi yang sedang berlangsung. Observasi yang dilakukan yaitu mengenai Proses Pemanfaatan Tanah Kas Desa (TKD) dengan melakukan pengamatan dan pencacatan langsung pada Desa Ampeldento serta melihat

beberapa liputan website media cetak online mengenai pemanfaatan tanah kas desa ini.

#### 1.8.4 Subjek Penelitian

Subjek Penelitian menurut Sugiyono (2013) adalah orang, benda, atau hal yang dijadikan titik perhatian dalam sebuah penelitian. Subjek penelitian merujuk pada individu, kelompok, atau objek yang menjadi fokus dalam sebuah penelitian. Secara umum, subjek penelitian adalah entitas yang dijadikan pusat perhatian untuk dikaji, dianalisis, dan diambil datanya dalam suatu studi penelitian. Sumber penelitian pada dalam penelitian ini yaitu M. Iksan Faris Ibrohim selaku Sekretaris Desa Ampeldento. Dari hasil wawancara diharapkan dapat memberikan informasi terkait data Tata Kelola Aset dalam Pemanfaatan Tanah Kas Desa (TKD) Desa Ampeldento. Harapannya subjek dapat membantu peneliti dalam mendapatkan informasi dan mengumpulkan data.

#### 1.8.5 Teknik Analisi Data

Teknik analisis data adalah metode yang digunakan untuk mengolah data menjadi informasi yang lebih mudah dipahami dan bermanfaat untuk menemukan solusi terhadap masalah penelitian. Tujuan utama dari analisis data adalah untuk mendeskripsikan data agar dapat dimengerti serta untuk menarik kesimpulan dalam penelitian. Dalam penelitian ini, penulis menerapkan analisis data secara induktif, dimulai dari wawancara dan pembahasan bukti pendukung hingga akhir dengan menarik kesimpulan. Menurut Miles dan Huberman (1992), analisis data melibatkan tiga proses utama yang berlangsung secara bersamaan: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi. Proses ini secara umum mencakup langkah-langkah berikut :

##### 1.8.5.1 Reduksi Data

Reduksi data merujuk pada proses pemilihan, pemisahan, dan penyederhanaan data mentah yang diperoleh dari catatan lapangan, dengan tujuan untuk mengeliminasi informasi yang tidak relevan dan menyaring data yang penting. Dalam penelitian ini, reduksi data mencakup analisis hasil wawancara, pemeriksaan dokumen terkait, serta penilaian terhadap berbagai sumber data. Sumber data yang digunakan meliputi jurnal ilmiah terkait penelitian, dokumen peraturan mengenai pengelolaan tanah kas

desa, dokumen pemanfaatan bangun guna serah Tanah Kas Desa Ampeldento, serta surat edaran dari Bupati Malang tentang persetujuan pemanfaatan dan bangun guna serah Tanah Kas Desa (TKD) Desa Ampeldento. Juga termasuk surat permohonan TKD kepada Bupati Kabupaten Malang terkait izin yang diperlukan.

Kemudian menggolongkan dokumen yang diperlukan dan memiliki keterkaitan dengan penelitian, merangkum dan melakukan seleksi pada informasi dan data yang diperlukan untuk penelitian. Sehingga dari hal tersebut dapat memperoleh jawaban yang memiliki keterkaitan dengan Pemanfaatan Tanah Kas Desa (TKD), Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dan Peraturan Bupati Malang Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. Analisis data diperoleh melalui wawancara yang dilakukan dengan Sekretaris Desa Ampeldento. Setelah dilakukan reduksi data maka data tersebut akan dipilah dan dipilih atau di seleksi sesuai dengan keterkaitan dengan penelitian.

#### 1.8.5.2 Penyajian Data

Penyajian data adalah proses mengorganisasi informasi yang telah dikumpulkan untuk memungkinkan penarikan kesimpulan dan tindakan yang tepat. Data dapat disajikan dalam berbagai bentuk seperti bagan, ringkasan, hubungan antar kategori, dan flowchart. Dalam penelitian ini, penyajian data dilakukan dengan mengklasifikasikan berbagai dokumen, termasuk Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, Peraturan Bupati Malang Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, dokumen pemanfaatan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa Ampeldento, surat edaran Bupati Malang mengenai persetujuan pemanfaatan dan Bangun Guna Serah Tanah Kas Desa (TKD) Desa Ampeldento, serta surat permohonan TKD kepada Bupati Kabupaten Malang terkait izin. Lalu mengkonfirmasi kembali data dokumen dengan wawancara dengan Sekretaris Desa Ampeldento serta dilakukan observasi. Kemudian setelah terkumpul data dilakukan pengelompokan atau

klasifikasi data dalam bentuk table dan grafik serta narasi dalam penelitian yang disesuaikan dengan topik penelitian.

#### 1.8.5.3 Penarikan Kesimpulan

Pada penelitian ini, penarikan kesimpulannya atau analisis data dan mengkonfirmasi kesimpulan sejak awal pengumpulan data dengan menemukan temuan yang perlu dipertanyakan agar lebih jelas dan mampu dipertanggungjawabkan di kemudian hari. Penarikan kesimpulan pada penelitian ini didasarkan pada valid atau tidaknya fakta yang ditemukan di lapangan mengenai Tata kelola asset pemanfaatan Tanah Kas Desa (TKD) di Desa Ampeldento kemudian di sinkronkan dengan dokumen Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dan Peraturan Bupati Malang Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, Dokumen Pemanfaatan bangun Serah Tanah Kas Desa Ampeldento. Surat Edaran Bupati Malang tentang Persetujuan Pemanfaatan dan Bangun Guna Sera tanah Kas Desa (TKD) Desa Ampeldento, Beserta surat Permohonan TKD perihal permohonan ijin dan Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan dan bangun guna serah tanah kas desa (TKD) Desa Ampeldento. Setelah itu didalam penarikan kesimpulan terdapat temuan yang akan dijadikan saran.