

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

Riset terdahulu disebut dengan kajian literatur atau tinjauan pustaka, adalah studi dan analisis terhadap karya-karya ilmiah yang telah dipublikasikan namun masih relevan terhadap topik riset yang dilaksanakan merupakan sumber data sekunder. Penelitian terdahulu berfungsi sebagai dasar untuk memahami konteks, teori, dan temuan yang sudah ada, serta untuk mengidentifikasi celah atau kekurangan yang dapat diisi oleh penelitian baru.

Temuan sebelumnya (Dewi et al., 2019) Tata Kelola Aset Desa dari “Optimalisasi pemanfaatan dan peningkatan profesionalisme dalam pengelolaan aset desa” berperan penting pada peningkatan Pendapatan Asli Desa (PAD). Dalam riset ini, pengelolaan aset desa melibatkan berbagai tahap, yaitu merencanakan, mengadakan, memindahtangankan, menatausahakan, melaporkan, menilai, membina, mengawasi serta mengendalikan aset desa, seperti diatur dalam Permendagri No. 1 Tahun 2016 mengenai PAD. Proses ini dipimpin Kades melalui dukungan dari Sekdes, sesuai dengan pasal 4 maupun 5 peraturan tersebut. Selain itu, untuk peminjaman atau penyewaan tanah desa, diperlukan izin tertulis dari Bupati.

Temuan berikutnya (Marshaliany, 2019) Tata Kelola Aset Desa yang dilakukan Pemdes Desa Utama Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis. Pada riset ini, Peraturan Menteri Dalam Negeri RI No. 1 Tahun 2016 mengenai Pengelolaan Aset Desa BAB I Pasal 1 ayat 6 yakni pengelolaan terkait aset desa meliputi serangkaian aktivitas seperti merencanakan, mengadakan, menggunakan, memanfaatkan, menilai, membina, mengawasi serta mengendalikan aset desa. Pada Desa Utama, indikator fungsional untuk pengelolaan aset desa sudah terpenuhi dengan adanya Kasi Pelayanan yang menjalankan tugasnya sesuai dengan peran, meskipun hasil pengelolaan aset belum selalu optimal. Dari segi kepastian hukum, Desa Utama telah menetapkan aturan mengenai penggunaan aset desa dalam Perdes, namun aturan tersebut belum sepenuhnya diterapkan dan dilaksanakan. Dalam hal

keterbukaan, pengelolaan aset desa sudah cukup transparan, dengan kepala desa dan aparat desa yang rutin mengadakan musyawarah mingguan untuk membagikan informasi terkait aset desa. Namun, terkait akuntabilitas, meskipun koordinasi di tingkat pemerintah desa berlangsung, pelaporan mengenai aspek-aspek pengelolaan aset desa masih belum optimal dan hanya sebatas pencatatan tanpa adanya laporan khusus yang rinci.

Riset selanjutnya (Kelola et al., 2021) sesuai Tata Kelola Aset Desa secara ideal pada Desa Babadan Kecamatan Pangkur Kabupaten Ngawi. Dalam penelitian ini, regulasi dijelaskan dengan PERMENDAGRI No 1 Tahun 2016 terkait tata kelolanya dari aset desa dengan melibatkan beberapa tahapan, salah satunya adalah pemanfaatan. Pemanfaatan ini bertujuan untuk menggunakan aset desa dengan tak langsung untuk mendukung pelaksanaan tugas Pemdes tanpa melakukan perubahan terhadap status kepemilikan aset tersebut. Aset desa dapat dimanfaatkan melalui berbagai cara, misalnya kerjasama, pinjam pakai, sewa, ataupun bangun guna serah serta bangun serah guna. Melalui diterbitkannya regulasi tentang desa, posisi daerah semakin diperkuat, dengan salah satu tugas utama yaitu mengelola aset sesuai dengan prinsip-prinsip seperti fungsionalitas, efisiensi, akuntabilitas, kepentingan umum, keterbukaan, kepastian hukum, efektivitas, serta kepastian atas nilai perekonomian. Kajian tersebut bertujuan guna memahami proses pengelolaan aset desanya dilaksanakan.

Riset terdahulu yang berkaitan dengan topik pembahasan dari peneliti (Irawan & Bayangkara, 2023) mengenai Tata Kelola Aset Desa dalam “Analisis Tata Kelola Aset Desa mengacu pada Permendagri No 1 Tahun 2016 pada Desa Baureno Kec. Baureno Kab. Bojonegoro. Dalam penelitian ini, ditemukan yakni proses merencanakan, mengadakan, menatausaha, melaporkan, serta mengawasi aset desa ada yang telah bersesuaian, akan tetapi terdapat yang belum bersesuaian dengan ketentuan Permendagri No. 1 Tahun 2016 mengenai tata kelolanya dari Aset Desa. Di samping hal tersebut, mandat dari UU Desa mengenai inventarisasi seluruh aset desanya belum secara penuh dilaksanakan oleh Pemdes. Beberapa kendala termasuk pendanaan yang tidak tepat sasaran untuk pengelolaan aset desa, seringnya kesalahan pada

aplikasi Siskeudes, pelaksanaan yang belum bersesuaian pada regulasi, minimnya pemahaman pelaksana aktivitas mengenai harga pasar, serta masalah terkait SDM maupun transparansinya.

Penelitian terdahulu berkaitan dengan topik pembahasan dari peneliti (Kelola et al., 2021) tentang Tata Kelola Aset Desa secara ideal pada Desa Babadan Kec. Pangkur Kab. Ngawi. Dalam penelitian ini, tujuan peneliti adalah untuk mengevaluasi pengelolaan aset secara benar dan komprehensif bersesuaian pada peraturan. Pengelolaan aset tersebut harus mematuhi prinsip-prinsip seperti efisiensi, fungsionalitas, kepentingan umum, keterbukaan, kepastian hukum, akuntabilitas, efektivitas, maupun kepastian nilai perekonomian. Peneliti menilai bahwa kajian tersebut sangat penting guna memahami pengelolaan aset desa dilaksanakan pada lapangan, serta untuk mengidentifikasi masalah atau kendala yang mungkin dihadapi. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk menentukan apakah tata kelolanya dari aset desa bersesuaian terhadap Permendagri No. 1 Tahun 2016 atau belum memenuhi ketentuan yang ada.

Riset sebelumnya (Akbar et al., 2024) mengenai Tata Kelola Aset Desa. Pada riset tersebut, pemanfaatan aset desa dikaji mencakup empat wujud utama: kerjasama pemanfaatan, sewa, pinjam pakai, serta juga bangun guna serah ataupun bangun serah guna. Namun, tidak ada satu pun bentuk pemanfaatan tersebut yang telah terealisasi. Hal ini menunjukkan bahwa Pmdes Bongkal Malang belum berhasil melakukan pengelolaan aset desa dengan langsung ataupun tidak menyerahkan pengelolaan pada BUMDes Bongkal Emas. Meski begitu, beberapa pilihan pemanfaatan aset desa masih tersedia. Namun, berdasarkan wawancara dengan Kepala Desa Bongkal Malang, hingga kini Pemerintah Desa belum pernah memanfaatkan opsi-opsi tersebut. Misalnya, pemanfaatan tanah kas desa dan pasar desa berpotensi memberi kontribusi pada PAD bila dilakukan pengelolaan secara baik.

Riset sebelumnya (Askar Khalid, 2014) mengenai Tata Kelola Aset Desa guna mengoptimalkan PAD. Pada riset ini, Peraturan Mendagri No. 1 Tahun 2016 mengenai Pengelolaan Aset Desa mengatur pada Pasal 11 ayat (2) mengenai penggunaan aset desa bisa dilaksanakan melalui empat kegiatan :

kerjasama pemanfaatan, sewa, pinjam pakai, maupun bangun guna serah ataupun bangun serah guna. Pasal (3) menjelaskan penggunaan perlu diatur pada Peraturan Desa. Maka, guna memanfaatkan asetnya dari desa, Pemdes perlu merancang Peraturan Desa yang menjelaskan hal itu. Contohnya, Pemerintah Desa Getas Pejaten memanfaatkan tanah kas desanya untuk gedung DPRD yang disewakan pada Pemkab Kudus. Sementara itu, Pemdes Ngembal Kulon melakukan sewa tanah kas dalam periode 20 tahun pada PT. Panca Surya, yang menjadikannya pasar modern. Ketika pemerintah desa menjalin kerjasama bersama pihak lainnya untuk memakai aset desa, mereka menjadi pihak swasta serta wajib mematuhi hukum privat. Dengan demikian, dalam membuat perjanjian, pemerintah desa harus mengikuti ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menetapkan persyaratan sah perjanjian, yakni adanya kecakapan, kesepakatan, objek yang jelas, serta tujuan sah.

2.2. Definisi Tata Kelola Aset

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. Ini mendukung optimalisasi pemanfaatan maupun pemindahtanganan asetnya dan perancangan neraca pemerintahan yang akurat. Dengan menerapkan prinsip-prinsip ini, pengelolaan aset desa dapat dilakukan secara efektif, memberikan manfaat yang signifikan bagi masyarakat desa, dan mendukung pembangunan desa yang berkelanjutan.

2.3. 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.

