

## **Pemanfaatan Tanah Kas Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo Dengan Sistem Lelang Tanah**

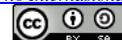
<sup>1</sup>Nova Permata Sari, <sup>2</sup>Robby Darwis Nasution

<sup>12</sup>Ilmu Pemerintahan, FISIP, Universitas Muhammadiyah Ponorogo, Indonesia

Email : [novapermatasari@gmail.com](mailto:novapermatasari@gmail.com)\*, [darwisnasution69@gmail.com](mailto:darwisnasution69@gmail.com)

<b>Article Info</b>	<b>Abstract</b>
<p><b>Article history:</b></p> <p>Article Accepted: May 19 2021 Publication : July 04 2021</p> <hr/> <p><b>Keywords:</b> Village Treasury Land, Auction System, Land Lease</p>	<p><i>Town resources can be as Town depository lands, standard land, town markets, creature markets, boat moorings, town structures, fish barters, farming item barters, town claimed woods, town springs, public showers, and different resources having a place with the Town people group. Town land is town possessed land that can be utilized for town pay and for the government assistance of the town local area. This examination was directed to perceive how the utilization of town depository lands and the interaction of land closeout in Tatung Town, Balong Ponorogo Region. Questions that emerge in this investigation are the manner by which the Tatung Town Government, Balong Locale, Ponorogo Rule oversees town depository grounds and how the land sell off measure in Tatung Town Balong Region, Ponorogo Rule. This examination utilized a subjective graphic exploration strategy. The land closeout framework in Tatung Town, Balong Locale, Ponorogo Rule can improve the way of life of the Town people group where with the town depository land sell off framework, individuals who don't have farming area can oversee land, yet the sale interaction has not been done such that right and open so lawful issues don't emerge later on and there is no maltreatment of force and authority by the town government, so in the town of Tatung there is a requirement for socialization and heading to the local area and town government in regards to the right land sell off measure.</i></p>
<p><b>Article Info</b></p> <p><b>Article history:</b></p> <p>Article Accepted: May 19 2021 Publication : July 04 2021</p> <hr/> <p><b>Keywords:</b> Tanah Kas Desa, Sistem Lelang, Sewa Tanah</p>	<p><b>Abstrak</b></p> <p>Aset desa dapat berupa tanah kas Desa, tanah adat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, lelang hasil pertanian, hutan milik desa, mata air desa, pemandian umum, dan aset lain milik masyarakat Desa. Tanah Desa adalah tanah milik desa yang dapat di gunakan untuk pendapatan desa dan untuk mensejahterakan masyarakat desa. Penelitian ini di lakukan untuk melihat bagaimana pemanfaatan tanah kas desa dan proses terjadinya lelang tanah di Desa Tatung Kecamatan Balong Ponorogo dengan Pertanyaan yang muncul dalam penelitian ini yaitu bagaimana Pemerintah Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo mengelola tanah kas desa dan bagaimana proses lelang tanah Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo. Penelitian ini menggunkana metode penelitian deskriptif kualitatif. Sistem lelang tanah yang ada di Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo ini mampu untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat Desa yang mana dengan adanya sistem lelang tanah kas desa ini masyarakat yang tidak mempunyai lahan pertanian mampu untuk mengelola tanah, namun proses lelang belum di lakukan dengan cara yang benar dan terbuka agar tidak timbul permasalahan hukum dikemudian hari dan tidak timbul penyalahgunaan kekuasaan dan kewenangan oleh pemerintah desa maka di desa tatung perlu adanya sosialisasi dan pengarahan kepada masyarakat dan pemerintah desa mengenai proses lelang tanah yang benar.</p>

This is an open access article under the [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sr/4.0/)



**Corresponding Author:**

<sup>1</sup>Nova Permata Sari

Ilmu Pemerintahan, FISIP, Universitas Muhammadiyah Ponorogo, Indonesia

Email : [novapermatasari@gmail.com](mailto:novapermatasari@gmail.com)

## 1. PENDAHULUAN

Sumber kekayaan negara yang terdiri dari berbagai jenis termasuk tanah. Tanah disebut-sebut sebagai sumber kekayaan negara karena sangat bermanfaat bagi perkembangan dan kepentingan umum (Dewi, Lavellia Ardita, & Darsono, 2017). Tanah dalam arti yuridis adalah bagian luar bumi, tanah sudah di atur di dalam pasal 4 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria pada pasal tersebut berbunyi “ atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud di dalam pasal 2 yaitu dengan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi atau disebut tanah, yang mana dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, sedangkah hak atas tanah merupakan permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar”.

Fungsi tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria “Tanah mempunyai fungsi sosial, artinya penggunaan tanah lebih mengutamakan kepentingan umum dari pada kepentingan perseorangan atau kelompok” (Lubis, 2019). Dalam Pasal 2 UU Pokok Agraria disebutkan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya paling tinggi level dikendalikan oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia. Kemudian hak menguasai Negara pada ayat (1) pasal ini memberikan kewenangan untuk mengatur dan mengurus peruntukan, penggunaan perbekalan dan pemeliharaan bumi, air dan angkasa. dimana menentukan dan mengatur hubungan hukum antara manusia dan bumi, air dan antariksa.

Wewenangan menguasai negara juga dijelaskan dalam Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa (Abdullah, 2019). UU Desa No 6 Tahun 2016 pasal 1 ayat 1 dan 2 menjelaskan bahwa Desa adalah desa dan 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 dan Pemerintahan Desa yaitu penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka pada pasal di atas menjelaskan bahwa pemerintah desa mempunyai suatu kewenangan untuk mempergunakan, mengatur, menyelenggarakan persediaan, penggunaan dan pemeliharaan kekayaan desa dan urusan pemerintah desa dengan tujuan untuk kemakmuran masyarakat desa.

Aset desa yang dapat dikuasai oleh pemerintah desa yaitu tanah kas desa, tanah kas desa dapat digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan taraf hidup masyarakat desa dan juga dapat meningkatkan pendapatan asli desa. Seperti halnya Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo mengelola aset desa yang berupa tanah kas desa dan tanah bengkok dengan menerapkan lelang tanah atau bisa disebut sebagai Hak Sewa/Hak Pakai Untuk Pendapatan Asli Desa. Peraturan Desa Tatung No 05 Tahun 2018 pasal 2 poin (1) menjelaskan bahwa Tanah Desa Tatung terdiri atas tanah bengkok, kuburan, dan sabitan dan tanah desa lainnya adalah tanah kas desa untuk meningkatkan pendapatan desa yang disewakan untuk usaha pertanian (Tatung, 2018).

Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan / atau untuk kepentingan sosial. Maka, Pasal 76 ayat 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 (hakim bisyri, 2015) Tentang Desa “Kekayaan Desa dapat berupa tanah kas Desa, tanah adat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, lelang hasil pertanian, hutan milik desa, mata air desa, pemandian umum, dan aset lain milik desa”. Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Pengelolaan Kekayaan Desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai.

Jenis yang digunakan dalam proses pelelangan tanah kas desa berdasarkan pasal 1 Peraturan Desa Tatung No 5 Tahun 2018 menjelaskan bahwa kekayaan desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa atau perolehan hak lainnya yang sah. Peraturan Gubernur Ponorogo Nomor 16 Tahun 2015 pada pasal 9 poin 3 menjelaskan bahwa Kelompok Pendapatan Asli Desa (PADesa) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, yang terdiri atas jenis Hasil usaha, Hasil aset, Swadaya, partisipasi dan Gotong royong dan Lain-lain pendapatan asli desa.

Tanah Desa Tatung adalah barang milik desa berupa bengkok, kuburan, dan sebitan. Pelelangan Tanah Kas Desa Tatung yang selanjutnya disebut lelang adalah metode pemilihan masyarakat yang berhak menyewa tanah kas desa untuk kegiatan pertanian yang memenuhi syarat, sewa adalah Pemanfaatan Kekayaan Desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu untuk menerima imbalan uang tunai.

Permasalahan yang ada di Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo ini melakukan pelelangan tanah yang berbeda dengan lelang pada umumnya, pengamatan yang saya lakukan selama observasi lapangan di Desa Tatung dengan kurun waktu 30 hari masa kerja, lelang tanah di Desa Tatung menarik untuk diteliti karena pelelangan yang ada di masyarakat pada umumnya yaitu penawar harga yang paling tinggi memenangkan hasil lelang, yang mana dijelaskan pada Keputusan Menteri Keuangan bahwa Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat. Dimana juga dijelaskan pada pasal 1 poin 9 Keputusan Menteri Keuangan bahwa Pembeli adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang (Boediono, 2002), namun di Desa Tatung melakukan proses pelelangan tanah kas desa tidak seperti pelelangan pada umumnya. Pelelangan yang ada tidak dengan cara pembentukan harga kompetitif melalui penawaran harga secara terbuka / lisan atau tertutup / tertulis tetapi dimana lelang yang ada itu sudah ditentukan harganya dan pemenang hasil lelang itu melalui arisan/kopyoan.

Mengacu dengan permasalahan yang ada penelitian ini dilakukan untuk mengulas lebih dalam terkait dengan hak-hak masyarakat terhadap proses lelang tanah yang ada di Desa Tatung dari bagaimana Pemerintah Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo mengelola tanah kas desa dan bagaimana proses lelang tanah Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo, dan hak masyarakat terhadap lelang tanah. Penelitian terhadap lelang tanah kas Desa Tatung belum pernah dilakukan, namun ada penelitian yang relevan dengan penelitian ini, dari beberapa penelitian yang relevan bertujuan untuk membandingkan penelitian yang akan dilakukan. Hal yang ditanyakan pada peneliti yaitu tentang pendekatan dan metode yang digunakan, konsep yang digunakan, dan hasil penelitian serta relevansinya dengan penelitian terdahulu. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur terkait dengan proses lelang yang benar dan baik, dan pemerintah desa diharapkan bisa memanfaatkan dan mengelola tanah kas desa sesuai dengan metode dan peraturan yang ada.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif. Metode penelitian kualitatif yaitu pengumpulan data dilakukan dengan setting alam (kondisi alam), sumber data primer, dan teknik pengumpulan data lebih pada observasi partisipan (*participant observation*), wawancara mendalam (*in depth interview*), dan dokumentasi (Dr.Sugiyono, 2011). Penelitian dilaksanakan di Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo dengan melibatkan pemerintah desa dan masyarakat pemenang lelang tanah kas desa. Sumber data yang digunakan bersifat primer dan sekunder. Metode pengumpulan data primer dilakukan dengan cara wawancara mendalam dengan informan. Pengumpulan data sekunder dilakukan apabila informasi yang diperoleh belum dapat digunakan sebagai informasi yang bermutu serta untuk

menunjang fakta yang di dapat dari hasil wawancara. Menurut zainudin ali, 2013 Data Sekunder dapat diperoleh dari dokumen-dokumen resmi dan buku yang berhubungan dengan suatu objek penelitian, hasil penelitian yang berbentuk laporan, skripsi, tesis serta peraturan perundang-undangan (Dewi, Lavellia Ardita, & Darsono, 2017). Jumlah informan dalam penelitian ini sebanyak 7 orang, data yang diperoleh oleh peneliti dianalisis dengan teknik analisis kualitatif dengan model intraktif. Model interaktif dilakukan dengan cara pengumpulan data, reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan (Rijali, 2019).

Pengumpulan data di lapangan dilakukan dengan strategi Penggalan informasi, dan juga diidentifikasi dengan sumber dan jenis informasi. Sumber informasi penelitian kualitatif berupa kata-kata dan kegiatan, selebihnya adalah informasi tambahan, misalnya menyusun arsip atau sumber informasi, foto, dan pengukuran. Sumber informasi utama dicatat melalui catatan atau melalui rekaman video / rekaman suara, pengambilan foto, atau film. Sumber informasi tambahan berasal dari sumber-sumber yang disusun dapat diperoleh dari buku dan majalah, sumber dari arsip, catatan individu, dan laporan resmi menurut Moleong dalam artikel Analisis Data Kualitatif (Rijali, 2019).

Reduksi data merupakan suatu pemilihan kata dan penyederhanaan kata yang di peroleh dari pengalihan data lapangan melalui catatan peneliti. Proses ini terjadi terus-menerus selama penelitian di lakukan, bahkan sebelum informasi benar-benar dikumpulkan seperti yang terlihat dari kerangka konseptual, permasalahan studi, dan pendekatan penelitian. Reduksi data mencakup beberapa hal yaitu merangkum informasi, mecoding, membaca topik dengan teliti, membuat tandan dengan cara memilih informasi yang tepat, uraian singkat, dan mengelompokkan dalam pola yang lebih luas (Rijali, 2019).

Penyajian data adalah kegiatan dari informasi data yang disusun, dengan ini memberi kesempatan penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Jenis penyajian data dengan kualitatif berupa teks narasi sebagai catatan lapangan, matriks, jaringan, bagan dan grafik. Dengan model ini memudahkan untuk memahami apa sedang terjadi, terlepas dari apakah akhirnya benar atau sebaliknya perlu adanya analisis kembali (Rijali, 2019).

Penarikan kesimpulan dilakukan setelah verifikasi secara terus menerus sepanjang proses penelitian berlangsung, yaitu sejak awal memasuki lokasi penelitian dan selama proses pengumpulan data (Hakim Bisyrri, 2015).

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **1. Pemanfaatan dan Pengelolaan Tanah kas desa oleh perangkat Desa Tatung terhadap Undang-Undang Desa**

Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 menjelaskan bahwa desa atau yang disebut dengan nama lain yang selanjutnya disebut desa adalah satuan wilayah setempat yang sah dan mempunyai batas wilayah yang disetujui untuk menguasai dan mengurus kepentingan masyarakat setempat. Undang-Undang Desa mengatur tentang pengelolaan dan penggunaan Tanah Kas Desa yang di lakukan oleh Perangkat Desa, terlepas dari itu apakah pemanfaatan dan pengelolaan Tanah Kas Desa Tatung sudah berdasarkan Undang-Undang Desa atau belum berdasarkan Undang-Undang Desa (Abdullah, 2019).

Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo melaksanakan ketentuan yang telah tertuang di dalam Undang-Undang Desa. Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Desa mengatur bahwa perangkat desa dan kepala desa menerima gaji tetap bulanan dari APB, hal ini terkait dengan keuangan Desa. Semua urusan pedesaan terbatas pada urusan keluarga pedesaan, seperti pembebasan tanah pedesaan, kantor pedesaan, pemeliharaan masjid, jalan pedesaan, dan pekerjaan umum lainnya. Tunjangan yang diberikan oleh Desa kepada perangkat desa dan kepala desa berupa tanah sawah. Hak mengelola dan memanfaatkan tanah kas desa tersebut telah disetujui dan disahkan oleh Kepala Desa dan Badan Permusyawaratan Desa atau disingkat BPD.

Pengelolaan kekayaan milik Desa Tatung dilaksanakan berdasarkan beberapa asas sesuai yang telah diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU Desa, berbunyi Pengelolaan kekayaan

milik Desa dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi. Pengelolaan kekayaan desa dimana mempunyai tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan dan tarah hidup masyarakat desa dan juga menjadi pendapatan desa. Tujuan dengan adanya pengelolaan dan pemanfaatan tanah desa ini tidak hanya bertujuan untuk kepentingan desa tetapi juga kepentingan masyarakat desa.

Hal ini yang telah diungkapkan oleh masyarakat Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo yaitu tanah desa yang di kelola oleh pemerintah desa memberikan manfaat terhadap masyarakat desa tatung. Karna tanah desa di lelang kepada masyarakat desa dengan harga yang murah dan terjangkau dari harga pasaran umumnya, bagi masyarakat Desa Tatung yang tidak mempunyai lahan pertanian biasanya buruh di lahan pertanian tetangga atau buruh serabutan bisa mengelola tanah sendiri dengan harapan bisa mendapatkan penghasilan yang maksimal.

Asas fungsional yaitu pengambilan keputusan disektor pengelolaan untuk aset desa yang dilakukan pemerintah desa sesuai wewenang, fungsi, dan tanggung jawabnya (Linggar Tetuko Pamungkas, Ekapti Wahjuni DJ, 2020). Hal ini terlihat dari tanah desa yang di kelola dan digunakan oleh pemerintah desa sehingga hasil pengelolaannya berfungsi untuk kesejahteraan masyarakat desa.

Asas kepastian hukum merupakan asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan (Azhar, 2015). Dapat dilihat bahwa pengelolaan tanah kas Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo ini belum menerapkan asas kepastian hukum, dari pengamatan yang dilakukan peneliti bahwa proses lelang yang ada belum memenuhi dengan teori dan hukum yang ada, karna pada proses pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa lebih mengacu pada sewa menyewa tanah kas desa, maka di Desa Tatung belum ada kepastian hukum yang mengarah kepada lelang sesungguhnya.

Asas Keterbukaan dan Asas efektifitas yaitu pengelolaan aset desa yang wajib transparan untuk siapapun, serta masyarakat memiliki hak untuk tahu tentang informasi sasaran, tujuan, dan hasil pengelolaan aset desa dan beriorintas dengan tujuan tepat guna. Dimana azas keterbukaan ini sudah dilakukan oleh Pemerintah Desa Tatung dengan melakukan pengumuman lelang tanah desa yang di tunjukan kepada masyarakat desa tatung kecuali pemerintah desa.

Asas efisiensi yaitu pengelolaan untuk aset desa yang dimanfaatkan sesuai dengan kebutuhan dalam rangka membantu pelaksanaan tugas pokok serta fungsi pemerintahan dengan optimal. Asas efisien dapat dilihat dengan catatan pemerintah desa tatung mengenai daftar pelelang beserta lokasi lelang dan besar biaya lelang yang dibayarkan serta batas waktu pembayaran sehingga dengan mudah dilihat pendapatan desa yang di peroleh dari aset desa.

Asas akuntabilitas ialah keseluruhan proses serta aktivitas pengelolaan aset desa dari usulan sampai pencapaian, hasilnya dapat dipertanggung jawabkan pada semua pihak utamanya masyarakat desa. Dapat di lihat azas akuntabilitas dengan adanya laporan pendapatan asli desa yang bersumber dari pendapatan asli desa dari pengelolaan aset desa kepada pemerintah desa yang akan di laporkan pada laporan pertanggung jawaban di akhir tahun.

kepastian nilai ekonomi yaitu pengelolaan kekayaan nasional / daerah yang harus didukung oleh ketepatan jumlah dan nilai komodita yang mana dapat dilihat dengan besaran jumlah uang lelang yang berbeda-beda tergantung dari seberapa luas dan dimana letak lahan yang lelang (persawahan).

## **2. Proses lelang terhadap pengelolaan Tanah Desa / Bengkok**

Lelang adalah cara penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan oleh atau dihadapan pejabat lelang dengan cara pembentukan harga kompetitif melalui penawaran harga

secara terbuka / lisan atau tertutup / tertulis yang di dahului dengan pengumuman lelang (Sutardjo, 2006). Perlelangan tanah desa/bengkok harus di lakukan bersama aparat desa dan juga masyarakat desa. Pelelangan harus dilakukan karena untuk menghindari penyalahgunaan pengelolaan tanah di lingkungan pemerintahan desa dan untuk memberikan hak kepada masyarakat luas agar dapat ikut serta dalam pemanfaatan tanah kas desa dan ikut serta dalam pengelolaan kekayaan desa (Abdullah, 2019).

Menurut Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum – Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, “Lelang adalah penjual barang dengan strategi untuk menjual barang terbuka untuk orang-orang pada umumnya melalui penawaran tertiggi yang dilakukan sebelumnya dengan pengumuman lelang untuk mengumpulkan peminat”. Unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian lelang yaitu cara penjualan barang, terbuka untuk umum, Penawaran dilakukan secara kompetisi baik secara lisan atau tertulis, dengan harga naik-naik atau turun-turun, Pengumuman lelang atau adanya upaya mengumpulkan peminat Lelang adalah kegiatan jual beli seperti halnya pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli pada satu waktu dan tempat tertentu untuk membentuk suatu harga yang kompetitif (Kartawidjaja, 2020).

Lelang yang di lakukan beberapa tahap oleh pemerintah desa. Pelaksanaan lelang tanah kas desa di Desa Tatung ini yaitu penetapan panitia lelang tanah, yaitu panitia pelelangan tanah di bentuk melalui tunjukan langsung dari Pemeritah Desa, berdasarkan informasi yang peneliti peroleh dari bapak Rudi Sugiarto selaku Kepala Desa Tatung bahwa panitia lelang tanah kas desa ini ditunjuk dan ditetapkan langsung dengan pertimbangan Pemerintah Desa Tatung dan BPDesa dengan tugas melaksanakan lelang tanah kas desa, dalam lelang tanah kas desa tersebut harus dilaksanakan secara profesional, dilaksanakan tepat waktu sesuai tahun berjalan.

Tahap kedua, tanah desa yang di lelangkan ini hasil dari bengkok pemerintah desa yang sudah pensiun atau berhenti, bengkok yang diolah pemerintah desa yang berhenti dikembalikan kepada desa. Penyerahan bengkok ini di saksikan oleh sekertaris desa dan staf keuangan desa, hasil peneliti yang diperoleh dari Bapak Latif selaku penanggung jawab Desa “tanah desa ini berasal dari bengkok perangkat desa yang sudah pensiun dan berhenti, bengkok ini dulunya di olah Perangkat Desa, karna Perangkat Desa sudah pensiun maka bengkok di kembalikan kedesa”, pemerintah Desa Tatung saat ini 6 orang dan sudah menerima bengkok sesuai peraturan yang ada, maka bengkok yang tidak diolah Kepala Desa dan Perangkat Desa di manfaatkan oleh pemerintah desa dengan mengambil keputusan bahwa Aset Desa yaitu Tanah Kas Desa/ Bengkok tersebut di lelangkan”.

Tahap ketiga dilakukan pencatatan tanah yang akan di lelangkan kemudian di umumkan oleh panitia lelang kepada masyarakat desa tatung, di laksanakan pada malam hari di Balai Desa Tatung, jika proses lelang telah mendapatkan kesepakatan maka dilakukan pencatatan penyerahan lahan kepada masyarakat pelelang.

Tahap terakhir yaitu laporan lelang yang bertujuan mencatat tanah kas desa setelah perlelangan dan pembayaran uang lelang, kemudian setelah itu proses pengelolaan, pemanfaatan, dan penggarapan tanah kas desa berupa persawahan oleh pemenang lelang.

Perlelangan yang ada di Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo ini dilakukan hanya kesepakatan terbatas hanya sebuah kesepakatan yang ada di pemerintah desa. Pada dasarnya lelang yang ada di Desa Tatung secara umum sewa, sewa (seperti penjualan dan perjanjian lainnya) adalah perjanjian yang disepakati bersama (Abdullah, 2019), lelang tanah kas Desa Tatung sudah di tetapkan lokasi dan harga lelang oleh panitia lelang, harganya lelang dimulai dari Lokasi A dengan harga Rp 2.000.000 jumlah lelang yang tersedia 16 kotak, Lokasi B harga Rp. 1.750.000 jumlah lelang yang tersedia 15 kotak, Lokasi C Dengan harga Rp. 1.500.000 jumlah lelang yang tersedia 3 kotak, dimana harga dan lokasi sudah di tentukan oleh Panitia Lelang dan Pemerintah Desa, harga lelang tersebut dilihat dari lokasi lelang, apabila lokasi lelang dapat diolah terus menerus atau bisa disebut

perairan lokasi lelang bagus maka harga lelang tinggi dan sebaliknya bila lokasi lelang hanya musim penghujan, perairannya bagus maka harga lelang rendah.

Peneliti memperoleh hasil pengamatan dari pelaksanaan lelang ada 3 kotak Lelang Tanah Kas Desa yang di lelang dengan suka rela atau hanya siapa yang mau mengelola tanpa ada kopyokan/arisan dan ada 2 kotak yang sudah di pesan/di khususkan. Hasil peneliti yang di peroleh dari Perangkat Desa Tatung bahwa harga terendah yaitu dengan harga Rp 1.500.000 konon tempatnya angker dan perairannya tidak bagus maka lokasi tersebut hanya dilelang dengan suka rela siapa yang mau mengolah dan, ada 2 lokasi lelang sudah di pesan atau di khususkan untuk masyarakat yang tidak mempunyai lahan dan tidak mampu tetapi orang tersebut tetap membayar sesuai harga lelang yang tertera.

Pasal 11 Permendagri No.1 Tahun 2016 bahwa pemanfaatan aset desa berupa sewa adalah penggunaan sumber daya Desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima pembayaran uang tunai. Dalam Jangka waktu sewa yang paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang. Penyewaan sumber daya Desa dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang telah disepakati sekurang-kurangnya berisi: pertemuan terikat perjanjian, pemahaman tentang objek sewa, jenis, wilayah sewa, ukuran sewa dan jangka waktu, hak dan tanggung jawab penyewa terkait biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka masa sewa, hak dan kewajiban luar kemampuan para pihak (*force majeure*), dan berbagai persyaratan yang dianggap signifikan.

Tinjauan hukum pemanfaatan tanah kas desa/bengkok Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo yang mana sebageian besar masyarakat belum memahami sistem lelang yang berlaku oleh pemerintah. Hal ini karna masih rendahnya pengetahuan masyarakat dan belum adanya sosialisasi atau pembinaan tentang perlelangan tanah kas desa/bengkok di Desa Tatung.

Seperti yang disampaikan oleh informan peneliti bahwa masyarakat belum memahami sistem lelang yang sebenarnya, hanya mengikuti sistem lelang tanah kas desa yang sudah di atur oleh pemerintah desa yaitu dengan sistem arisan/kopyokan dan pihak pemenang mengelola tanah selama satu tahun dan membayar lelang tanah sesuai lokasi pemenang lelang.

Pemerintah desa tatung menggunakan proses lelang tanah dengan cara kopyokan atau arisan ini dengan tujuan kesejahteraan masyarakat desa, seperti yang telah di sampaikan oleh Bapak Latif selaku Sekertaris Desa Tatung menyampaikan bahwa Proses lelang tanah sudah sesuai kesepakatan dari musyawarahkan perangkat desa dan BPDesa, pemerintah desa menggunakan metode ini agar masyarakat yang menengah kebawah bisa ikut lelang tanah kas desa dan juga merasakan mengelola tanah, pada awal-awal perlelangan tanah kas desa menerapkan sistem lelang tanah dengan model siapa yang penawarnya paling tinggi memenangkan lelang, tapi itu hanya berjalan satu kali saja dan seterusnya harga tanah sudah di tentukan dari panitia lelang tanah, karna untuk keadilan masyarakat desa tatung, dengan harga yang sudah di tetapkan warga desa tatung yang memiliki penghasilan menengah kebawah dan tidak mempunyai lahan pertanian mampu untuk mengikuti lelang yang ada. Pemerintah desa menggunakan model ini secara berkala karna masyarakat desa tatung setuju dengan model lelang tanah yang ada.

Masyarakat yang belum memahami sistem proses lelang tanah kas desa/bengkok tidak banyak menuntut kepada pemerintah desa dan menyetujui dengan proses Lelang Tanah yang ada. Masyarakat hanya mengiginkan pemerintah desa lebih fokus dengan pengelolaan tanah kas desa/bengko dengan mengutamakan masyarakat yang belum mempunya tanah garapan/masyarakat yang belum mempunyai lahan pertanian.

### **3. Implementasi Hak-Hak Masayarat Desa Tatung**

Peraturan menteri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa menjelaskan bahwa pelaksanaan kerjasama pemanfaatan atas tanah dan/atau bangunan ditetapkan dalam surat perjanjian yang memuat Para pihak yang terikat dalam perjanjian, Objek kerjasama pemanfaatan, Jangka waktu, Hak dan kewajiban para pihak, Penyelesaian perselisihan,

Keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*), dan Peninjauan pelaksanaan perjanjian. Maka dengan penjelasan yang ada masyarakat desa tatung memiliki hak dalam pengelolaan tanah hasil perjanjian lelang.

Kewajiban salah satu pihak adalah menyerahkan barang untuk kepentingan pihak lain, sedangkan kewajiban pihak lainnya adalah membayar sewa. Oleh karena itu, barang tersebut tidak diserahkan kepada pemiliknya untuk dimiliki tetapi untuk digunakan pengalihan hanya bersifat mengalihkan kekuasaan atas barang sewaan. Sementara itu pinjam-meminjam apabila seseorang yang disertai barang untuk dipakainya, tanpa kewajiban membayar sesuatu apa, maka yang terjadi itu adalah suatu perjanjian pinjam pakai (Hernoko & SH, 2019).

Proses lelang Tanah Kas Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo ini memberikan manfaat kepada pemerintah desa dengan adanya lelang tanah kas desa ini dapat menambah pendapatan asli desa dan masyarakat desa mendapatkan kesejahteraan dalam bidang ekonomi, dengan adanya lelang tanah ini masyarakat yang tidak mempunyai lahan pertanian dengan mengikuti lelang bisa mendapatkan hak mengelola tanah kas desa, dengan mengelola tanah kas desa mampu untuk menunjang perekonomian keluarga. Di desa tatung masih banyak masyarakat yang belum mempunyai lahan pertanian dengan hal ini masyarakat desa tatung banyak yang merantau keluar kota dan juga bekerja srabutan.

Masyarakat yang mengikuti lelang tanah kas desa ini rata-rata tidak mempunyai tanah untuk di kelola/diolah maka masyarakat mengikuti lelang tanah ini dengan harapan memperoleh keuntungan dari mengelola tanah dan bisa memutar uang untuk mencukupi kehidupan. Pemenang lelang tanah kas desa tatung ini hanya memperoleh hak mengelola tanah 1 kotak selama 1 tahun, dan masyarakat yang sudah menang dalam lelang tidak memperoleh hak mengikuti lelang selama 3 tahun kedepan. Hasil pengamatan peneliti pada proses lelang tanah, ada masyarakat yang curang dalam perlelangan, masyarakat baru mendapatkan hak menang selama 2 tahun tetapi mengikuti lelang dan mendapatkan hak menang kembali, tetapi setelah di cek dan kroscek oleh panitia lelang bahwa orang tersebut baru menang lelang 2 tahun tetapi mengaku sudah 3 tahun mendapatkan hak menang lelang, di situ terdapat cekcok oleh panitia lelang dan pemenang lelang, tapi karna sudah ada catatan tertulis maka pemenang lelang tidak mendapatkan hak untuk mengelola tanah dan dianggap gugur dalam pemenangan lelang tahun 2020.

Lelang tanah kas Desa Tatung tidak ada permainan dari pihak panitia lelang tetapi ada permainan dari pihak pemenang lelang, seperti yang di ungkapkan oleh pemenang lelang “bahwa tidak ada cara untuk menang lelang, pemenang lelang itu hasil dari kopyokan/arisan yang sudah sesuai ketentuan dengan peraturan lelang” dan pengamatan peneliti pada proses lelang tanah kas desa bahwa yang terjadi peserta lelang menulis nama sesuai dengan kotak yang di kehendaki kemudian nama-nama tersebut di kopyok untuk mendapatkan pemenang lelang.

Permainan lelang tanah yang dilakukan oleh pemenang lelang untuk mendapatkan untung, pemenang lelang yang tidak bisa mengelola tanah pada musim kemarau, tanah hasil pemenangan lelang tersebut di sewakan kembali, dengan harga Rp 1.500.000 dimana pemenang lelang sudah mendapatkan untung dengan mengelola tanah 3 bulan selama tanam padi dan ada masyarakat pemenang lelang tidak mengelola tanah, tanah hasil pemenangan lelang langsung di sewakan kepada pihak lain dengan mendapat keuntungan Rp. 100.000,00-

Hak yang di dapat masyarakat Desa Tatung terhadap pengelolaan tanah kas desa dengan proses lelang yaitu masyarakat mendapatkan hak mengelola tanah kas desa selama 1 tahun, didalam proses lelang tanah kas desa tatung masyarakat mempunyai hak untuk menyewakan kembali kepada orang lain hasil dari pemenangan lelang ini. Yang mana telah diungkapkan Ibu Musrikah Bendahara Desa Tatung bahwa ada masyarakat yang mengelola tanah hanya 1 kali dan pengelolaan tanah selanjutnya di sewakan, Pengelolaan tanah di desa tatung selama 1 tahun yaitu 2 kali musim kemarau dan penghujan, dimusim penghujan masyarakat desa tatung melakukan penanaman padi dan pada musim kemarau melakukan

penanaman umbi-umbian atau tembakau, masyarakat desa tatung ada yang tidak bisa mengelola tanah pada musim kemarau, dengan hal itu masyarakat hanya mengelola 1 kali panen padi yaitu selama 3 bulan dan setelah itu hak mengelola tanah 9 bulan di sewakan kepada orang lain. Tetapi tidak banyak masyarakat yang melakukan permainan karna dalam 4 tahun peserta lelang hanya mendapatkan kesempatan 1 kali menang lelang.

#### 4. SIMPULAN

Dengan adanya penelitian ini maka dapat disimpulkan berdasarkan pemanfaatan dan pengelolaan tanah kas desa/bengko oleh perangkat desa dan BPDesa. Hal ini sejalan dengan Undang-Undang Desa, Desa Tatung Kecamatan Balong tidak hanya bertumpuh pada APBDesa tetapi juga mampu mengembangkan Aset Desa dengan cara mengelola dan memanfaatkan Aset Desa. Pengelolaan dan pemanfaatan Aset Desa Tatung ini sudah sesuai dengan asas kepentingan umum, asas akuntabilitas, asas kepastian nilai ekonomi dan dilaksanakan secara efisiensi dan efektivitas. Namun, belum memenuhi kepastian hukum yang melandasi tentang lelang yang ada di Desa Tatung dalam praktik lelang belum sesuai dengan teori lelang tetapi lebih mengacu kepada teori sewa. Lelang dilakukan di Balai Desa pada malam hari setelah isyak hingga selesai, perlelangan tidak ada penawara dengan harga tertinggi maupun terendah dan juga tidak ada tawar menawar tetapi dilakukan dengan cara arisan/kopyokan.

Lelang tanah kas Desa Tatung sudah di tetapkan lokasi dan harga lelang oleh panitia lelang dengan harganya lelang dimulai dari Lokasi A dengan harga Rp 2.000.000 jumlah lelang yang tersedia 16 kotak, Lokasi B harga Rp. 1.750.000 jumlah lelang yang tersedia 15 kotak, Lokasi C Dengan harga Rp. 1.500.000 jumlah lelang yang tersedia 3 kotak, dimana harga dan lokasi sudah di tentukan oleh Panitia Lelang dan Pemerintah Desa, harga tersebut dilihat dari lokasi lelang, apabila lokasi lelang dapat di olah terus menerus atau bisa disebut perairan lokasi lelang bagus maka harga lelang tinggi dan sebaliknya bila lokasi lelang hanya musim penghujan perairannya bagus maka harga lelang rendah.

Peneliti memperoleh hasil pengamatan dari pelaksanaan lelang ada 3 kotak Lelang Tanah Kas Desa yang di lelang dengan suka rela atau hanya siapa yang mau mengelola tanpa ada kopyokan/arisan dan ada 2 kotak yang sudah di pesan/di khususkan. Hasil peneliti yang di peroleh dari Perangkat Desa Tatung bahwa harga terendah yaitu dengan harga Rp 1.500.000 konon tempatnya angker dan perairannya tidak bagus maka lokasi tersebut hanya dilelang dengan suka rela siapa yang mau mengolah, ada 2 lokasi lelang sudah di pesan atau di khususkan untuk masyarakat yang tidak mempunyai lahan dan tidak mampu tetapi orang tersebut tetap membayar sesuai harga lelang yang tertera.

Lelang tanah kas desa tatung tidak ada permainan dari pihak panitia lelang tetapi ada permainan dari pihak pemenang lelang, Permainan lelang tanah yang dilakuakan oleh pemenang lelang ini untuk mendapatkan untung, pemenang lelang yang tidak bisa mengelola tanah pada musim kemarau, tanah hasil pemenangan lelang tersebut di sewakan kembali, dengan harga Rp 1.500.000 dimana pemenang lelang sudah mendapatkan untung dengan mengelola tanah 3 bulan selama tanam padi, ada masyarakat pemenang lelang tidak mengelola tanah, tanah hasil pemenanga lelang langsung di sewakan kepada pihak lain dengan mendapat keuntungan Rp. 100.000,00-

Sistem lelang di desa tatung ini tidak dipedulikan oleh masyarakat desa, yang terpenting ada pengelolaan tanah kas desa/bengkok bermanfaat bagi masyarakat dan mencukupi kehidupan masyarakat. namun proses lelang harus dilakukan dengan cara yang benar dan terbuka agar tidak timbul permasalahan hukum dikemudian hari dan tidak timbul penyalahgunaan kekuasaan dan kewenangan oleh pemerintah desa. maka di Desa Tatung perlu adanya sosialisasi dan pengarahan kepada masyarakat dan pemerintah desa mengenai proses lelang tanah yang benar.

#### 5. DAFTAR PUSTAKA

Abdullah. (2019). TINJAUAN HUKUM PEMANFAATAN TANAH BENGKOK OLEH MANTAN KEPALA DESA X DI KECAMATAN GUNUNG JATI. *Jurnal Sosial*

*Teknik, 1(2)*, 1689–1699.

- Azhar, M. (2015). Relevansi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dalam Sistem Penyelenggaraan Administrasi Negara. *Notarius*, 8(2), 274-286–286. <https://doi.org/10.14710/Nts.V8i2.10260>
- Boediono. *KEPUTUSAN MENTERI REPUBLIK INDONESIA NOMOR 304/KMK.01/2002 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Menimbang.* , (2002).
- Dewi, Lavellia Ardita, & Darsono, S. H. (2017). *PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN TANAH KAS DESA OLEH PERANGKAT DESA ( EX -TANAH BENGKOK )*.
- Dr.Sugiyono, P. (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif Dan R&D*.
- Hakim Bisyrri. (2015). *PENGELOLAAN TANAH KAS DESA DI KABUPATEN KENDAL ((Studi Kasus Di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal)*.
- Kartawidjaja, J. (2020). PROSES PELAKSANAAN LELANG TANAH DAN BANGUNAN SESUAI PASAL 6 UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN PADA KPKNL SEMARANG. *Orphanet Journal Of Rare Diseases*, 21(1), 1–9.
- Linggar Tetuko Pamungkas, Ekapti Wahjuni DJ, B. W. (2020). *Pengelolaan Aset Desa Sebagai Sumber Pendapatan Asli Desa (PAD) Di Desa Ngebel, Kecamatan Ngebel, Kabupaten Ponorogo Village Asset Management As An Original Village Revenue Source In Ngebel Village, Kecamatan Ngebel, Ponorogo District*. 2576, 61–71. <https://doi.org/10.32669/Village>
- Lubis, Aldi Subhan. (2019). *Doktrina: Journal Of Law*. 2(April), 1–12. <https://doi.org/10.31289/Doktrina.V>
- Rijali, A. (2019). Analisis Data Kualitatif [Qualitative Data Analysis]. *Alhadharah: Jurnal Ilmu Dakwah*, 17(33), 81.
- Sutardjo, Fakultas Hukum Universitas Indonesia. (2006). *Hand Out Silabus Pengetahuan Lelang*.
- Tatung, Peraturan Desa No 5. *Peraturan Desa Tatung.* , (2018).