

BAB III

PENGATURAN HUKUM PENGAMANAN ASET TANAH KAS DESA BERDASARKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA

A. Tanah Kas Desa

Desa tentu memiliki aset miliknya sendiri. Aset desa itu terdiri dari aset dalam bentuk benda bergerak maupun benda mati. Perolehannya pun beragam dari Kekayaan asli Desa, Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa, Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis, Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan undang-undang, Hasil kerja sama desa dan Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah. Diantara banyaknya cara untuk memperoleh aset desa terdapat aset yang sudah ada semenjak desa dibentuk yakni Kekayaan asli Desa. Kekayaan asli desa ini terdiri dari tanah kas desa, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan yang dikelola oleh desa, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum dan lain-lain kekayaan asli desa.

Dalam penulisan tesis ini yang menjadi objek kajian adalah tanah kas desa atau sering disingkat dengan TKD. Tanah Kas Desa merupakan Tanah Negara yang diserahkan kepada Desa untuk dimanfaatkan bagi kepentingan desa.⁷⁶ Lebih lanjut Pada Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 Tentang Pengadaan, Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa pada bagian II

⁷⁶ Fattahillah Fahmi, *Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta*, Jurnal Lex Renaissance, Nomor 2 Volume 1 Juli 2016, hlm. 142

tentang Pengertian umum angka 1 di jelaskan "Tanah Kas Desa adalah suatu lahan yang dimiliki oleh Pemerintah Desa dan dikelola untuk kegiatan usaha Desa sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan Desa yang bersangkutan."

Tanah Kas Desa sebagai aset desa tentu memiliki kegunaan yang sangat besar untuk kepentingan masyarakat Desa sehingga sudah seharusnya tanah kas desa ini menjadi perhatian pemerintah. Namun pada kenyataannya tanah kas desa ini tidak memiliki pengaturan yang jelas. Meskipun didalam undang-undang Desa disebutkan mengenai aset desa dalam bentuk tanah kas desa namun undang-undang desa tidak menjelaskan bagaimana pengelolaan terhadap tanah kas desa. Selain itu hingga saat ini belum ada peraturan pemerintah yang membahas khusus tentang tanah kas desa. Hal ini tentu membuat pengelolaan terhadap tanah kas desa menjadi banyak celah sehingga sering disalahgunakan oleh oknum-oknum perangkat desa untuk memanfaatkan tanah kas desa itu sebagai property pribadi. Atau tanpa sepengetahuan dari perangkat desa mereka tidak dapat memanfaatkan tanah kas desa itu dengan baik sehingga dimanfaatkan oleh warga desa untuk digunakan sebagai keuntungan pribadi.

Tanah kas desa tentunya memiliki nilai ekonomis dan nilai strategis sehingga pemanfaatannya perlu diperhitungkan dengan baik. Oleh karena itu sudah seharusnya ada aturan yang mengatur hal ini. Namun pada kenyataannya undang-undang desa sudah mengalami perubahan dengan undang-undang nomor 3 tahun 2024 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. Dalam perubahan ini tidak ada mengatur khusus mengenai pengelolaan tanah kas desa. Selain itu peraturan pelaksanaanya dari undang-

undang desa dibentuk hingga saat ini belum ada dibuat. Hal ini tentunya membuat kekosongan hukum dalam pengelolaan tanah kas desa. Pada saat ini yang mengatur mengenai pengelolaan aset desa hanyalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. Dalam peraturan ini memang di jelaskan mengenai aset desa dan didalam peraturan ini juga dijelaskan mengenai tanah kas desa.

Merujuk pada ketentuan Pasal 4 ayat (3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dijelaskan “Aset desa yang bersifat strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik desa.” Berdasarkan hal ini sudah jelas bahwa tanah kas desa merupakan aset strategis. Dikarenakan aset strategis tentunya dapat mempengaruhi perkembangan Desa kedepannya baik dari perkembangan tata letak desa hingga perekonomian Desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa tanpaknya tidak mengatur lebih terperinci mengenai tanah kas desa. oleh sebab itu tentu terdapat kekosongan untuk mengatur persoalan tanah kas desa. oleh karenanya pada ketentuan Pasal 45 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa menyebutkan “Ketentuan lebih lanjut mengenai Pengelolaan Aset Desa diatur dalam Peraturan Bupati/Walikota.”

Jika pengaturan pengelolaan aset desa diatur dalam peraturan bupati/walikota maka akan terjadi perbedaan pengaturan aset desa antara satu kota dengan kota-kota lain di setiap provinsi. Perbedaan ini tentunya tidak ada keselarasan antara satu Desa dan Desa lainnya di seluruh Indonesia dalam mengatur mengenai aset desa. Sebagaimana telah diketahui tanah kas desa merupakan aset yang memiliki nilai strategis maka perlu diperhatikan lebih lanjut agar tanah kas desa ini tidak dipersalahgunakan.

Tanah Kas Desa berarti aset tersebut berbentuk tanah oleh karena itu tentu harus tunduk dengan undang-undang agrarian sebagai aturan khusus yang mengatur tentang tanah. Oleh karena itu tanah kas desa tentunya harus didaftarkan. Pendaftaran ini perlu untuk kepentingan administrasi hak kepemilikan atas tanah tersebut. Hal ini juga sudah tertuang dalam ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa yang menyatakan “Aset desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa” berdasarkan pasal ini maka jelaslah seluruh aset desa yang berbentuk tanah harus disertifikatkan maka tanah kas desa juga harus didaftarkan atas nama desa. Selanjutnya yang jadi pertanyaan bagaimana prosedur pendaftaran tanah kas desa tersebut apakah menggunakan pendaftaran tanah sebagaimana yang terdapat dalam undang-undang agrarian dan peraturan pelaksanaannya atau memiliki aturan berbeda. Lebih lanjut pada ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa menyebutkan:

Sekretaris Desa selaku pembantu pengelola aset desa sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (5) huruf a, berwenang dan bertanggungjawab:

- a. meneliti rencana kebutuhan aset desa;
- b. meneliti rencana kebutuhan pemeliharaan aset desa;
- c. mengatur penggunaan, pemanfaatan, penghapusan dan pemindahtanganan aset desa yang telah di setujui oleh Kepala Desa;
- d. melakukan koordinasi dalam pelaksanaan inventarisasi aset desa; dan
- e. melakukan pengawasan dan pengendalian atas pengelolaan aset desa.

Berdasarkan hal ini maka sudah jelaslah perangkat desa yang berwenang untuk mengurus pengelolaan aset desa, sehingga sekretaris desa memiliki wewenang sangat besar terhadap seluruh aset desa yang ada di desa, termasuk juga tanah kas desa. Sekretaris desa yang diberi wewenang untuk mengurus pengelolaan aset desa ini apakah juga berwenang untuk mendaftarkan aset desa berupa tanah untuk disertifikatkan atas nama desa atau harus kepala desa sendiri yang turun tangan untuk mendaftarkan aset desa berupa tanah ke badan pertanahan.

Pendaftaran tanah ini wajib hukumnya, hal ini telah diamanahkan dalam ketentuan pasal 19 ayat (1) undang-undang agraria yang menyebutkan “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Peraturan pemerintah sebagaimana yang dimaksud pada ketentuan Pasal 19 ayat (1) undang-undang agraria telah dibentuk dengan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur tata cara pendaftaran tanah. Dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ini dijelaskan yang menjadi obyek pendaftaran tanah meliputi:

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah Negara;

Sebagaimana yang telah disampaikan dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. Objek pendaftaran tanah terdiri dari 6 (enam) objek. Diantara keenam objek tersebut tanah kas desa tidak disebutkan secara khusus berada di poin mana. Tanah kas desa bukanlah tanah Negara melainkan tanah milik aset desa. tanah kas desapun bukan termasuk dalam tanah adat sehingga sangat berbeda cara perlakuannya. Oleh karena itu lebih tepat tanah kas desa masuk kedalam objek “bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;” sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) poin a. Hal ini masuk akal dikarenakan tanah kas desa merupakan aset murni dari desa sehingga perlu didaftarkan atas nama desa. Berbeda dengan tanah ulayat atau tanah adat. Tanah kas desa tidak dapat dialihkan kepada siapapun kepemilikan hak atas tanah kas desa berada sepenuhnya kepada Desa dan tidak boleh dipergunakan untuk keperluan apapun selain keperluan desa.

Pada bagian atas telah disepakati bahwa tanah kas desa termasuk kedalam objek pendaftaran tanah berupa hak milik. Sehingga pendaftarannya tentu harus mengikuti ketentuan sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan PP pendaftaran tanah. Dalam ketentuan Pasal 11 PP Pendaftaran tanah disebutkan “Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah” Pelaksanaan pendaftaran sebagaimana yang

terdapat pada ketentuan Pasal 11 PP Pendaftaran tanah juga meliputi pendaftaran tanah kas desa. hal ini selalu menjadi perbincangan dalam pendaftaran tanah kas desa.

Kemudian Pada ketentuan Pasal 12 ayat (1) PP Pendaftaran tanah disebutkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pada ketentuan Pasal 12 ayat (1) PP Pendaftaran tanah disebutkan tahapan-tahapan untuk melakukan pendaftaran tanah yang sebelumnya tidak didaftarkan atau belum diterbitkan sertifikat. Namun apakah tahapan-tahapan sebagaimana yang dimaksud didalam Pasal 12 ayat (1) PP Pendaftaran tanah ini juga merangkap dalam pendaftaran tanah kas desa atau hanya sebatas pendaftaran untuk hak milik perorangan semata. Persoalan ini tentunya akan menjadi pertanyaan kepada para perangkat desa di seluruh Indonesia yang diberikan amanah oleh pemerintah desa untuk mendaftarkan tanah kas desa menggunakan prosedur pendaftaran yang ada atau akan berbeda karena objek hak milik yang didaftarkan merupakan aset kas desa. hal ini yang membuat terjadinya kekosongan dalam pendaftaran tanah kas desa sebagai aset desa. Kekosongan ini tentunya perlu di isi sehingga pendaftaran tanah kas desa sebagai aset desa menjadi lebih muda dan tidak ada kekosongan hukum yang membuat terjadinya persoalan didalam mendaftarkan tanah kas desa. karena dengan tidak didaftarkannya tanah kas desa dalam sebuah sertifikat yang memuat nama desa

akan dikhawatirkan tanah kas desa tersebut dipertanyakan hak kepemilikannya dan akan digunakan oleh pihak ketiga yang tidak bertanggung jawab menjadi hak miliknya dan digunakan demi kepentingannya pribadi.

B. Pemanfaatan Tanah Kas Desa demi Kesejahteraan Masyarakat Desa

Tanah Kas Desa merupakan aset desa, sehingga peruntukannya digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa dan perkembangan desa kedepannya. Oleh karena itu pemanfaatan tanah desa haruslah diperhitungkan dengan sebaik-baiknya. Perhitungan ini harus berdasarkan kepentingan desa dan kepala desa selaku pemerintah desa yang berwenang dalam pengelolaan aset desa harus melakukan pengelolaan aset desa dengan sebaik-baiknya sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa yang menyebutkan “Kepala Desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa berwenang dan bertanggungjawab atas pengelolaan aset desa.” oleh karena itu kepala desa selaku pemegang kebijakan dan serta orang yang diberikan kewenangan untuk mengelolah Aset Desa haruslah penuh tanggungjawab.

Tanggung jawab yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa artinya Kepala Desa harus bertindak dengan penuh perhitungan dan penuh kehati-hatian berdasarkan keilmuan sehingga tidak ada cela bahwa keputusan yang dibuat oleh Kepala Desa dalam mengurus aset desa tersebut menyebabkan kerugian diakibatkan kecerobohan didalam mengambil keputusan. Sehingga apabila keputusan yang telah diambil oleh kepala desa tersebut dikemudian hari tidak

berjalan baik maka kepala desa tidak lagi dibebankan untuk mempertanggungjawabkan keputusan pengelolaan aset desa tersebut. karena tindakan kepala desa tersebut sudah sesuai dengan prosedural yang ada dan tidak bertentangan dengan penerapan asas pemerintahan yang baik sehingga keputusan kepala desa tersebut adalah keputusan yang penuh tanggung jawab dan kehati-hatian sehingga didalam mengeluarkan keputusan pengelolaan aset desa tersebut kepala desa sudah memiliki etikat baik yakni demi kepentingan masyarakat desa dan tidak menyimpang dari ketentuan hukum yang ada dan asas pemerintahan yang baik.

Ketentuan pengelolaan aset desa ini lebih lanjut dijelaskan pada ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa yang menjelaskan bahwa Kepala Desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mempunyai wewenang dan tanggungjawab:

- a. menetapkan kebijakan pengelolaan aset desa;
- b. menetapkan pembantu pengelola dan petugas/pengurus aset desa;
- c. menetapkan penggunaan, pemanfaatan atau pemindahtanganan aset desa;
- d. menetapkan kebijakan pengamanan aset desa;
- e. mengajukan usul pengadaan, pemindahtanganan dan atau penghapusan aset desa yang bersifat strategis melalui musyawarah desa;
- f. menyetujui usul pemindahtanganan dan penghapusan aset desa sesuai batas kewenangan; dan
- g. menyetujui usul pemanfaatan aset desa selain tanah dan/atau bangunan.

Wewenang kepala desa dalam mengurus aset desa telah dijelaskan dengan penuh didalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. Kewenangan kepala desa dalam mengurus aset desa sangatlah luas sehingga perlu kebijaksanaan dari kepala desa

dalam mengurus segala hal terkait aset desa terutama untuk aset desa yang bersifat strategis seperti tanah kas desa. Penetapan kebijakan tersebut harus memprioritaskan manfaat apa yang bisa didapatkan oleh desa dan resiko apa yang akan terjadi apabila kebijakan tersebut tidak berjalan sebagaimana mestinya.

Pemanfaatan aset desa juga sudah termuat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa yakni pada bagian paragraf keempat tentang pemanfaatan. Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa mengatakan “Bentuk pemanfaatan aset desa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), berupa:

- a. Sewa
- b. Pinjam Pakai
- c. Kerjasama pemanfaatan; dan
- d. Bangun guna serah atau bangun serah guna

Berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (2) ini maka jelaslah aset desa dapat dimanfaatkan untuk disewakan, dipinjam pakaikan, dikerjasama pemanfaatan dan Bangun guna serah atau bangun serah guna. Dikarenakan tanah kas desa merupakan aset desa maka tanah kas desa juga bisa dimanfaatkan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) dengan pengecualian pada poin b. yakni pinjam pakai dikarenakan pada ketentuan Pasal 13 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa menyatakan “Pinjam pakai aset desa sebagaimana ayat (1), dikecualikan untuk tanah, bangunan dan aset bergerak berupa kendaraan bermotor.” Dikarenakan tanah kas desa merupakan aset desa yang berbentuk tanah maka dengan sendirinya

dikecualikan sehingga tanah kas desa tidak dapat dilakukan pinjam pakai. Selain dari itu maka dapat dilakukan karena tidak ada pengecualian.

Kepala desa sebagai pihak yang diberikan wewenang untuk mengurus aset desa tentu harus memikirkan pilihan mana yang perlu diambil desa dalam mengelola aset desa termasuk juga tanah kas desa yang memiliki potensi yang tidak terbatas untuk digali. Sebagaimana telah dipaparkan pada bagian atas maka ada tiga potensi yang dapat digali dari tanah desa yakni dengan cara Sewa, Kerjasama pemanfaatan dan Bangun guna serah atau bangun serah guna. Potensi tersebut dipertimbangkan dengan seksama satu persatu yakni sebagai berikut:

1. Sewa

Tata cara untuk melakukan sewa sudah diatur di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa tepatnya pada ketentuan Pasal 12 yakni:

- (1) Pemanfaatan aset desa berupa sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a, tidak merubah status kepemilikan aset desa.
- (2) Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang.
- (3) Sewa aset desa dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
 - a. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. objek perjanjian sewa;
 - c. jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa dan jangka waktu;
 - d. tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa;
 - e. hak dan kewajiban para pihak;
 - f. keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan
 - g. persyaratan lain yang di anggap perlu.

Ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa merupakan syarat baku yang

tidak boleh dikurangi dalam keadaan apapun atau bisa juga disebut sebagai syarat formil yakni syarat yang harus dipenuhi didalam membuat perjanjian sewa. Dalam ketentuan ini terdapat beberapa poin penting yakni “sewa tidak merubah status kepemilikan aset desa.” “Jangka waktu sewa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang.” Dan “perjanjian sewa aset desa minimal harus memuat sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 12 ayat (3).

Kepala desa selaku pihak yang diberi wewenang untuk mengelola aset desa tentunya harus mempertimbangkan untung ruginya terlebih dahulu sebelum memutuskan tanah kas desa yang ada apakah perlu disewakan atau tidak, jika sudah mempertimbangkan dengan seksama maka kepala desa juga perlu memikirkan resiko terburuk dari keputusannya menyewakan tanah kas desa dan setelah memikirkan resiko terburuk kepala desa juga harus memikirkan solusi terbaik untuk mengatasi resiko tersebut dan apabila resiko terburuk tersebut tidak dapat diatasi maka sebaiknya dengan mempertimbangkan etika baik dalam melakukan kontrak dan asas umum pemerintahan yang baik selaku kepala pemerintahan desa maka kontrak kerjasama dalam bentuk sewa menyewa tanah kas desa tersebut dihindari saja dan mencari pihak lain yang ingin menyewanya dengan keuntungan lebih besar dan resiko yang lebih kecil.

Sebagai contoh Desa Kasih Harapan memiliki tanah kas desa seluar 1.500 M² tanahnya itu rencananya akan disewakan kepada pihak ketiga sebagai pendapatan kas desa. tanah kas desa tersebut dalam keadaan kosong. Setelah diberitahukan bahwa tanah kas desa tersebut akan disewakan maka ada dua orang yang ingin menyewa tanah kas desa tersebut yakni A dan B. si A ingin menyewa

tanah tersebut dan akan digunakan untuk perternakan ayam dan si B akan menggunakan tanah tersebut untuk menanam palawija. si A yang akan membuka perternakan ayam tersebut memberikan tawaran kepada desa untuk menyewa tanah seluas 1.500 M² ia sanggup membayar uang sebesar 15 juta rupiah pertahunnya sedangkan si B yang ingin menanam palawija hanya sanggup membayar 8 juta rupiah pertahunnya. Disini maka kebijaksanaan dari kepala desa akan diuji, apakah kepala desa akan menerima sewa dari si A dengan biaya sewa sebesar 15 Juta rupiah pertahun atau memilih si B yang hanya sanggup membayar sebesar 8 juta rupiah pertahunnya.

Sebagaimana yang telah dibahas pada bagian atas maka kepala desa harus memikirkan keuntungan dan resiko yang akan dihadapi atas sewa yang akan dia ambil. Dalam contoh di atas si A ingin membangun peternakan ayam dan akan membayar uang sewa atas tanah kas desa sebesar 15 juta rupiah pertahun. Peternakan ayam tentu harus jauh dari pemukiman warga hal ini dikarenakan bau yang tidak sedap dari kotoran ayam dan bau tidak sedap dari ayam itu sendiri tentunya akan mengganggu warga desa yang tinggal disekitaran tanah kas desa tersebut. Belum lagi faktor kesehatan yang tidak menutup kemungkinan bahwa peternakan ayam tersebut dapat menularkan penyakit kepada warga desa apabila penangannya tidak tepat seperti penyakit flu burung. Sedangkan si B hanya sanggup membayar sewa atas tanah kas desa tersebut sebesar 8 juta rupiah pertahunnya. Si B ingin menanam palawija, dengan penanaman palawija tentunya tanah akan dirawat oleh si B selaku petani sehingga tanah akan tetap bersih dan enak di pandang. Selain itu tanaman palawija milik si B bisa menampilkan

keindahan tanah kas desa tersebut karena terawat dan ditumbuhi tumbuhan palawija dan tanaman palawija tersebut ketika sudah siap panen bisa memenuhi kebutuhan akan sayur mayur untuk warga desa setempat karena si B tentunya akan menjual sayuran tersebut dan yang akan menjadi pembeli utamanya tentunya warga desa.

Berdasarkan pertimbangan atas kelebihan dan kekurangan yang terdapat dari dua orang yang ingin menyewa tanah kas desa tersebut maka harusnya kepala desa memilih si B yang akan menanam palawija, meskipun harga sewanya lebih kecil daripada si A namun keuntungan yang diperoleh desa atas sewa yang dilakukan oleh si B lebih besar dibandingkan dari si A dan resiko yang tanggung oleh desa atas sewa yang dilakukan si B lebih kecil daripada resiko apabila desa memberikan sewa kepada si A. hal inilah yang dimaksud dengan pengelolaan aset desa dengan penuh tanggungjawab.

2. Kerjasama pemanfaatan

Kerjasama pemanfaatan merupakan salah satu cara untuk memanfaatkan aset desa. Hal ini juga termasuk dengan pemanfaatan tanah kas desa dengan cara kerjasama pemanfaatan. Kerjasama pemanfaatan sendiri juga memiliki aturan hukumnya dan hal ini juga dijelaskan dalam ketentuan Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa yang menyebutkan:

- (1) Kerjasama pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c, berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka:
 - a. mengoptimalkan daya guna dan hasil guna aset desa; dan
 - b. meningkatkan pendapatan desa.

- (2) Kerja Sama Pemanfaatan aset desa berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBDesa untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap tanah dan bangunan tersebut;
 - b. Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang menjaminkan atau menggadaikan aset desa yang menjadi objek kerjasama pemanfaatan;
- (3) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki kewajiban, antara lain:
 - a. membayar kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil Kerja Sama Pemanfaatan melalui rekening Kas Desa;
 - b. membayar semua biaya persiapan dan pelaksanaan kerja sama pemanfaatan; dan
 - c. Jangka waktu kerjasama pemanfaatan paling lama 15 (lima belas) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.
- (4) Pelaksanaan kerjasama pemanfaatan atas tanah dan/atau bangunan ditetapkan dalam surat perjanjian yang memuat:
 - a. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. objek kerjasama pemanfaatan;
 - c. jangka waktu;
 - d. hak dan kewajiban para pihak;
 - e. penyelesaian perselisihan;
 - f. keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan
 - g. peninjauan pelaksanaan perjanjian.

Berdasarkan Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa maka tampak jelas yang dapat digunakan sebagai objek dalam Kerjasama pemanfaatan adalah tanah dan/atau bangunan dengan tujuan untuk meningkatkan pendapatan desa dengan cara mengoptimalkan daya guna dan hasil guna asset desa kepada pihak lainnya. Sedikit berbeda dengan pemanfaatan aset desa dengan cara sewa yakni tidak ada kewajiban pembayaran angka sudah disepakati melainkan “Bagi hasil” dari keuntungan yang didapat atas pemanfaatan aset desa tersebut berupa kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil

Kerjasama Pemanfaatan melalui rekening Kas Desa. Penerimaan pembayaran wajib dibayarkan melalui rekening kas desa hal ini bertujuan agar tidak terjadi temuan aliran dana mencurigakan dan dikhawatirkan akan terjadi temuan yang dapat merugikan kepala desa karena dapat terancam melakukan tindak pidana korupsi meskipun kepala desa tidak ada niatan untuk menyalagunakan uang tersebut. Lebih lanjut Kerjasama pemanfaatan ini hanya bisa dilakukan dengan jangka waktu paling lama 15 (lima belas) tahun dan setelah itu dapat diperpanjang kembali berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Kerjasama pemanfaatan yang dilakukan oleh Desa dan pihak lainnya menyangkut aset desa wajib menggunakan perjanjian tertulis. Perjanjian tertulis tersebut harus mencantumkan syarat-syarat yang sudah ditentukan dalam Pasal 14 ayat (4) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. Syarat yang harus ada dalam perjanjian ini tidak lepas dari syarat sahnya perjanjian yakni syarat formil dan syarat materiil. Syarat formil dalam perjanjian baku tersebut yakni terdapat pada poin a. yakni “para pihak yang terikat dalam perjanjian” data yang perlu dimasukkan dalam para pihak ini biasanya berupa nama para pihak, legalitas para pihak (bila itu dalam bentuk badan hukum), tempat tanggal lahir (bertujuan untuk menentukan pihak yang melakukan perjanjian benar orang yang sudah cukup umur atau tidak sehingga bisa melakukan perbuatan hukum) dan alamat para pihak. Alamat para pihak ini merupakan hal wajib yang harus dimasukkan dalam perjanjian karena alamat para pihak akan menjadi domisili hukum untuk mengantarkan surat-surat dalam perjanjian. Selain itu data berupa kolom agama, pekerjaan, dan

kewarganegaraan menjadi poin pelengkap boleh dimasukkan boleh juga tidak karena data tersebut bukanlah data yang mempengaruhi syarat formil perjanjian yang dibuat selain itu dengan memasukkan identitas para pihak menjadikan perjanjian tersebut memenuhi syarat formil perjanjian berikutnya yakni “kesepakatan” karena apabila kedua belah pihak yang terdapat dalam perjanjian telah menandatangani perjanjian tersebut maka otomatis perjanjian tersebut telah dianggap sebagai perjanjian yang telah disepakati terkecuali salah satu pihak dapat membuktikan bahwa dalam pembuatan perjanjian tersebut bukan karena kehendak dirinya pribadi melainkan adanya paksaan atau ancaman paksaan dari pihak lainnya maka perjanjian tersebut tetap berlaku sebelum adanya putusan pengadilan yang membatalkan perjanjian tersebut.

Kemudian pada ketentuan Pasal 14 ayat (4) huruf b. “objek kerjasama pemanfaatan” merupakan syarat materiil atau objek dalam perjanjian tersebut. hal ini tentunya perlu dipenuhi apabila ingin perjanjian tersebut tetap berlaku. Karena konsekuensi tidak terpenuhinya syarat materiil dalam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut dengan sendirinya akan “batal demi hukum” artinya perjanjian tersebut semenjak dibuat sudah tidak diakui oleh hukum karena melanggar ketentuan perundang-undangan. Syarat materiil dalam suatu perjanjian berupa “suatu pokok persoalan tertentu” dan “suatu sebab yang tidak terlarang” untuk suatu pokok persoalan tertentu terdapat dalam Pasal 1332 KUHPerdara yang menjelaskan “Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan” lebih lanjut pada ketentuan Pasal 1333 KUHPerdara dijelaskan “Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang

sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.” Artinya dalam “suatu pokok persoalan tertentu” yang menjadi objek perjanjian haruslah jelas terperinci dan haruslah benda yang dapat diperjual belikan bukan barang yang terlarang. Sedangkan pada “suatu sebab yang tidak terlarang” berarti objek dalam perjanjian tersebut bukanlah objek yang dilarang oleh undang-undang seperti perdagangan orang, satwa langka, dan narkoba.

Karena itu dalam perjanjian Kerjasama pemanfaatan aset desa yang akan dipekerjasamakan haruslah dilampirkan secara terperinci misalkan dalam bentuk tanah kas desa maka luas lahan, batas-batas, nomor sertifikat, pemegang hak milik, serta nomor pembayaran pajak harus dilampirkan dalam perjanjian tersebut agar terpenuhinya syarat materiil dalam perjanjian tersebut dan apabila syarat formil dan syarat materiil telah terpenuhi maka perjanjian tersebut telah terpenuhi dan mengikat para pihak semenjak perjanjian tersebut telah ditandatangani.

Selanjutnya poin-poin yang harus ada dalam perjanjian Kerjasama pemanfaatan sebagaimana yang terdapat dalam ketentuan Pasal 14 ayat (4) huruf c s/d g merupakan syarat formil berupa hal-hal apa saja yang disepakati dalam perjanjian tersebut, dan kesepakatan yang terdapat pada poin c s/d g akan penulis jelaskan satu persatu, adapun penjelasannya adalah sebagai berikut:

a. jangka waktu

Jangka waktu merupakan poin kesepakatan yang dibuat dalam perjanjian Kerjasama Pemanfaatan misalkan yang menjadi objek perjanjian adalah tanah kas desa maka lamanya perjanjian atau jangka

waktu perjanjian harus disepakati oleh para pihak hal ini bertujuan untuk menentukan kapan perjanjian tersebut berakhir. Misalkan disepakati penggunaan tanah kas desa itu adalah 3 (tiga) tahun maka setelah 3 (tiga) tahun maka otomatis perjanjian antara keduanya telah berakhir.

b. hak dan kewajiban para pihak;

Hak dan kewajiban ini merupakan prestasi atau apa yang disepakati harus dilaksanakan misalkan yang menjadi objek perjanjian Kerjasama Pemanfaatan adalah tanah kas desa maka hak dari pihak desa yakni mendapatkan pembayaran kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil Kerja Sama Pemanfaatan melalui rekening Kas Desa sedangkan hak untuk pihak lain yang kerjasama dengan desa adalah memanfaatkan tanah kas desa selama jangka waktu waktu perjanjian berlaku dan pihak desa tidak boleh mengakhiri perjanjian tersebut secara sepihak selama pihak lainnya masih menjalankan kewajibannya yakni melakukan pembayaran kontribusi tetap setiap tahun serta pembagian keuntungan hasil Kerja Sama Pemanfaatan melalui rekening Kas Desa. hal inilah yang dimaksud hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian atau singkatnya apa yang harus dilakukan dan apa yang harus diterima oleh para pihak.

c. penyelesaian perselisihan;

Penyelesaian perselisihan merupakan poin yang harus dimasukkan dalam surat perjanjian Kerjasama Pemanfaatan. Penyelesaian

perselisihan ini merupakan hal yang telah disepakati oleh para pihak apabila salah satu pihak telah ingkar janji/wanprestasi terhadap kesepakatan yang telah dibuat. Biasanya penyelesaian masalah ini dibuat dalam beberapa tahap yakni tahap pertama diselesaikan secara musyawara mufakat atau kekeluargaan dan apabila telah dilakukan musyawara mufakat atau kekeluargaan namun masih tidak mendapatkan penyelesaian maka akan diteruskan melalui gugatan wanprestasi di pengadilan yang telah disepakati atau domisili hukum yang telah disepakati. Misalkanya pengadilan yang telah disepakati adalah pengadilan negeri Jakarta pusat maka gugatan hanya bisa dilakukan di pengadilan negeri Jakarta pusat saja bukan pengadilan yang berada di domisili hukum pihak yang digugat. Namun jika tidak disepakati maka gugatan dimasukkan ke pengadilan dimana Tergugat tinggal.

d. keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*)

Keadaan memaksa atau lebih dikenal dengan peristilahan *force majeure* merupakan keadaan memaksa yang terjadi di luar kendali para pihak yang terlibat sebagai contoh bencana alam seperti longsor, banjir, gunung meletus, tsunami, kebakaran hutan diakibatkan alam, kekeringan panjang, dll. Dalam keadaan perang, terjadi kerusuhan yang tidak dapat diprediksi para pihak, serta terjadinya wabah atau epidemic seperti peristiwa covid-19 beberapa tahun silam. Sebenarnya *force majeure* ini tidak perlu dimasukkan kedalam perjanjian karena akan berlaku secara sendirinya karena sudah diatur dalam undang-undang yakni ketentuan

Pasal 1245 KUHPdata yang menyatakan “Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya”. Meskipun undang-undang sudah mengatur mengenai *force majeure* namun pada praktiknya *force majeure* selalu dimasukkan dalam perjanjian/kontrak.

e. peninjauan pelaksanaan perjanjian.

Peninjauan pelaksanaan perjanjian ini biasanya berisi apa yang tidak diperjanjikan didalam perjanjian ini namun dikemudian hari perlu diperjanjikan maka atas kesepakatan para pihak maka poin tersebut akan dimasukkan dalam perjanjian tersebut tanpa membuat perjanjian baru biasanya isinya adalah “Bila dikemudian hari terjadi hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian ini, maka segala perubahan yang disepakati oleh Para Pihak akan dimusyawarahkan terlebih dahulu untuk kemudian dituangkan dalam perjanjian yang bersifat tambahan (*addendum*) dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini”

3. Bangun guna serah atau bangun serah guna

Bangun guna serah atau bangun serah guna merupakan salah satu pilihan dalam memanfaatkan tanah kas desa. Bangun guna serah atau bangun serah guna diatur dalam Pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, adapun isinya adalah sebagai berikut:

- (1) Bangun guna serah atau bangun serah guna sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 ayat (2) huruf d dilaksanakan dengan pertimbangan:

- a. Pemerintah Desa memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan desa;
 - b. tidak tersedia dana dalam APBDesa untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut.
- (2) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selama jangka waktu pengoperasian memiliki kewajiban, antara lain:
- a. membayar kontribusi ke rekening kas Desa setiap tahun; dan
 - b. memelihara objek bangun guna serah atau bangun serah guna.
- (3) Kontribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, besarnya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.
- (4) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan tanah yang menjadi objek bangun guna serah atau bangun serah guna.
- (5) Pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menanggung biaya yang berkenaan dengan persiapan dan pelaksanaan penyusunan surat perjanjian, dan konsultan pelaksana.

Sederhananya Bangun guna serah atau bangun serah guna terjadi karena pemerintah Desa tidak sanggup untuk mendirikan bangun sehingga pemerintah desa memberikan kesempatan kepada pihak ketiga untuk membangun bangunan yang dibutuhkan oleh Desa. bangunan tersebut akan digunakan oleh pihak pembangun dalam jangka waktu tertentu dan dalam jangka waktu tersebut Pihak lainnya wajib untuk membayar kontribusi ke rekening kas Desa setiap tahun serta memelihara objek bangunan serah atau bangun serah guna. Besaran kontribusi yang harus dibayar pihak lainnya ini akan ditentukan setelah keluarnya hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Selama penguasaan Fisik bangunan berada pada Pihak lain maka pihak lain dilarang untuk mengoperalkah atau memindah tangankan tanah beserta bangunan tersebut kepada pihak lain selain itu pihak lain juga berkewajiban untuk menanggung seluruh biaya yang berkenaan dengan persiapan dan pelaksanaan penyusunan surat perjanjian, dan konsultan pelaksana. Singkatnya desa mendapatkan

bangunan tanpa mengeluarkan uang dan pihak lain wajib membayar biaya selama tanah dan bangunan berada dalam penguasaannya kepada Desa melalui rekening Desa dan seluruh biaya perawatan menjadi tanggung jawab pihak lain.

Untuk lamanya masa waktu yang dapat dimiliki oleh pihak lainnya terhadap Bangun guna serah atau bangun serah guna terdapat pada ketentuan Pasal 16 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa adapun isinya sebagai berikut:

- (1) Jangka waktu bangun guna serah atau bangun serah guna paling lama 20 tahun (dua puluh tahun) dan dapat diperpanjang.
- (2) Perpanjangan waktu bangun guna serah atau bangun serah guna sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah terlebih dahulu dilakukan evaluasi oleh Tim yang dibentuk Kepala Desa dan difasilitasi oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.
- (3) Dalam hal jangka waktu waktu bangun guna serah atau bangun serah guna diperpanjang, pemanfaatan dilakukan melalui Kerjasama Pemanfaatan sebagaimana diatur dalam Pasal 14.
- (4) Bangun guna serah atau bangun serah guna dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
 - a. Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. objek bangun guna serah;
 - c. jangka waktu bangun para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - d. penyelesaian perselisihan;
 - e. keadaan diluar kemampuan para pihak (force majeure); dan
 - f. persyaratan lain yang di anggap perlu;
 - g. Bangunan dan fasilitasnya yang menjadi bagian hasil dari pelaksanaan bangun guna serah atau bangun guna serah harus dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Pemerintah Desa.

Berdasarkan hal ini maka jelaslah tanah kas desa dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan pendapatan kas Desa, berdasarkan hal ini maka jelaslah bahwa pemerintah desa wajib memperhatikan tanah kas desa agar dapat di oktimalkan pemanfaatannya demi kesejahteraan masyarakat Desa dan meningkatkan potensi yang ada di Desa sehingga Desa menjadi tempat yang baik untuk di huni oleh masyarakat.

C. Pengamanan Tanah Kas Desa Sebagai Aset Desa

Sebagaimana yang telah disampaikan pada bagian B tanah kas desa memiliki potensi yang tidak terbatas untuk dimanfaatkan demi kesejahteraan Desa. Namun adakalanya tanah kas desa tidak diperhatikan oleh pemerintah desa sehingga tanah tersebut menjadi tanah yang terlantar dan tidak ada yang menggunakannya dengan tidak terjaganya tanah kas desa sebagai aset desa tentunya membuat pemerintah desa tidak dapat mengoptimalkan pendapatan dari potensi yang ada di desa mereka. Oleh karena itu perlunya perhatian pemerintah desa dalam mengoptimalkan penggunaan aset desa terutama pada bagian tanah kas desa yang bisa meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Tanah kas desa merupakan aset yang memiliki nilai strategis tentunya banyak pihak yang tidak bertanggung jawab yang ingin menguasainya demi kepentingan pribadi mereka. Oleh karena itu pemerintah desa perlu memberikan perhatian lebih terhadap tanah kas desa sehingga bisa dimanfaatkan sebaik mungkin dan tidak ada pihak lain yang memiliki keinginan untuk menguasai tanah kas desa tersebut akibat tanah tersebut tidak dimanfaatkan oleh pemerintah desa. Jika tanah kas desa tersebut yang sudah jelas milik dari pemerintah desa telah dikuasai orang lain maka akan menimbulkan konflik. Konflik pertanahan bukanlah permasalahan yang sepele, karena konflik pertanahan ini akan memakan waktu dan tenaga lebih terhadap permasalahan ini. Terlebih lagi tidak menutup kemungkinan akan terjadi konflik yang berujung bentrok fisik antara pemerintah desa dengan pihak lain yang menguasai tanah kas desa tersebut. Oleh karena itu sudah seharusnya pemerintah desa memikirkan tindakan seperti apa yang dapat

mengamankan Tanah Kas Desa Sebagai Aset Desa, disinilah kepala desa selaku pemimpin desa diperlukan kebijaksanaannya dalam mengamankan aset desa ini sehingga dapat dipergunakan dengan sebaik-baiknya untuk kepentingan pemerintah desa.

Pengamanan aset desa sudah diatur didalam Pasal 19 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa adapun isinya sebagai berikut:

- (1) Pengamanan aset desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf e, wajib dilakukan oleh Kepala Desa dan Perangkat Desa.
- (2) Pengamanan aset desa sebagaimana ayat (1), meliputi:
 - a. administrasi antara lain pembukuan, inventarisasi, pelaporan dan penyimpanan dokumen kepemilikan;
 - b. fisik untuk mencegah terjadinya penurunan fungsi barang, penurunan jumlah barang dan hilangnya barang;
 - c. pengamanan fisik untuk tanah dan bangunan dilakukan dengan cara pemagaran dan pemasangan tanda batas;
 - d. selain tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf c dilakukan dengan cara penyimpanan dan pemeliharaan; dan
 - e. pengamanan hukum antara lain dengan melengkapi bukti status kepemilikan
- (3) Biaya Pengamanan aset Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibebankan pada APBDesa.

Pasal 19 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa ini menitik beratkan bahwa pengaman aset desa tidak hanya sebatas mengamankan fisiknya saja melainkan juga dokumen hak kepemilikannya, ketentuan Pasal 19 ini juga meliputi pengamanan aset desa berupa tanah kas desa. Jika diperhatikan dengan seksama pada 19 ayat (2) telah disebutkan beberapa poin yang harus dipenuhi agar aset desa yang ada dapat diamankan sepenuhnya. Pengamanan pertama yang perlu dilakukan untuk melakukan pengamanan aset desa termasuk tanah kas desa yakni dengan

melakukan pembukuan administrasi berupa pembukuan, inventarisasi, pelaporan dan penyimpanan dokumen kepemilikan. Seperti telah dibahas pada bab II tesis ini tanah kas desa harus didaftarkan atas nama Desa agar hak kepemilikan sepenuhnya berada ditangan desa.

Selanjutnya setelah melengkapi dokumen-dokumen hak kepemilikan berdasarkan hukum seperti sertifikasi dan pemetaan atas lahan tanah kas desa selanjutnya Pemerintah Desa harus juga melakukan pengamanan dalam bentuk fisik dalam hal aset tersebut berupa tanah kas desa maka pengamanan yang dapat dilakukan oleh pemerintah desa adalah dengan cara pemagaran dan pemasangan tanda batas tanah. Pemagaran hanya efisien apabila tanah kas desa yang ingin dipagar tersebut tidak begitu luas sehingga biaya yang dikeluarkan untuk melakukan pemagaran juga tidak begitu besar. Namun berbeda bila luas tanah kas desa tersebut mencapai hektaran tentunya hal ini akan memakan biaya yang tidak sedikit untuk melakukan pemagaran oleh karena itu lebih baik bila tanah kas desa tersebut cukup dipasang patok sebagai penanda batas-batas tanah kas desa tersebut. Selain itu akan lebih baik apabila pemerintah desa membayar orang untuk menjaga tanah tersebut sebelum pemerintah desa dapan memanfaatkan tanah kas desa tersebut demi kebaikan bersama. Dengan membayar orang untuk menunggu dan menjaga tanah kas desa tersebut maka aset desa berupa tanah kas desa tersebut akan lebih aman dan resiko untuk dikuasai pihak lain.

Apabila kelengkapan dokumen terhadap tanah kas desa sudah dilakukan baik dari sertifikat, pemetaan hingga pembayaran pajak bumi bangunan dan juga sudah dilakukan pengaman tanah kas desa secara fisiknya maka tanah kas desa

tersebut sudah aman secara fisik maupun secara dokumen sehingga desa tidak perlu lagi khawatir tanah kas desa hilang karena dikuasai pihak lain atau tidak diketahui lagi tempatnya karena tidak pernah dikuasai secara fisik dan hanya tertuang pada pembukuan aset desa.