

## ANALISIS KEPASTIAN HUKUM ATAS STATUS KEPEMILIKAN TANAH KAS DESA SEBAGAI ASET PEMERINTAHAN DESA

Vivilia Agnata Mudi<sup>1</sup>, Nuragifah<sup>2</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Cenderawasih<sup>1</sup>,

Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin<sup>2</sup>

[viviliagnatha@fh.uncen.ac.id](mailto:viviliagnatha@fh.uncen.ac.id),<sup>1</sup> [nuragifahtaheriah@unhas.ac.id](mailto:nuragifahtaheriah@unhas.ac.id)<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Analisis kepastian hukum atas status kepemilikan tanah kas desa sebagai aset pemerintahan desa di Indonesia menjadi penting mengingat peran strategis tanah kas desa dalam mendukung pembangunan lokal dan kesejahteraan masyarakat. Tanah kas desa, yang dikelola oleh pemerintah desa untuk kepentingan bersama, diatur melalui regulasi seperti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016. Namun, banyak desa menghadapi kendala dalam implementasinya di lapangan, seperti kurangnya pemahaman hukum, lemahnya kontrol administratif, serta rumitnya prosedur sertifikasi yang menyebabkan kerentanan terhadap klaim pihak ketiga. Metode penelitian normatif digunakan dalam pendekatan analisis data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan perlunya harmonisasi peraturan antara pemerintah pusat dan daerah serta program sertifikasi tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memperkuat kepastian hukum atas tanah kas desa. Rekomendasi mencakup bimbingan teknis bagi aparatur desa dalam pengelolaan aset desa yang sesuai hukum serta peningkatan kapasitas administratif agar aset desa dapat dimanfaatkan secara optimal dan berkelanjutan.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Tanah Kas Desa, Sertifikasi Tanah

### ABSTRACT

*The analysis of legal certainty over the ownership status of village treasury land as a village government asset in Indonesia is crucial, given its strategic role in supporting local development and community welfare. Village treasury land, managed by village governments for communal benefit, is regulated by laws such as Law Number 6 of 2014 on Villages and Minister of Home Affairs Regulation Number 1 of 2016. However, many villages face challenges in its practical implementation, including a lack of legal understanding, weak administrative control, and complex certification procedures, which make these assets vulnerable to third-party claims. This study uses a normative research method with a secondary data analysis approach. The findings indicate the need for regulatory harmonization between central and local governments, as well as a land certification program by the National Land Agency (BPN) to strengthen legal certainty over village treasury land. Recommendations include technical guidance for village officials in legally compliant asset management and administrative*

*capacity enhancement to ensure that village assets are optimally and sustainably utilized.*

**Keywords:** *Legal Certainty, Village Treasury Land, Land Certification*

## **PENDAHULUAN**

Tanah kas desa merupakan aset penting yang dimiliki oleh desa dan berfungsi untuk kepentingan bersama, seperti pembangunan desa, pemenuhan kebutuhan operasional, serta pendanaan proyek-proyek yang berdampak langsung pada kesejahteraan masyarakat. Status kepemilikan tanah kas desa memiliki karakteristik khusus, karena tanah ini adalah bagian dari tanah negara yang dikelola dan dimanfaatkan oleh pemerintah desa untuk kemaslahatan publik. Namun, dalam praktiknya, sering muncul berbagai permasalahan terkait kepastian hukum atas kepemilikan dan pengelolaan tanah kas desa, yang dapat memicu konflik serta ketidakjelasan hak penguasaan. Permasalahan mengenai status kepemilikan dan kepastian hukum atas tanah kas desa kerap muncul di berbagai daerah di Indonesia. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor,

antara lain kurangnya pemahaman mengenai aspek yuridis pengelolaan tanah di tingkat pemerintahan desa dan lemahnya kontrol administratif yang sering kali mengakibatkan penyalahgunaan aset desa.<sup>1</sup> Bahkan, pada beberapa kasus, tanah kas desa dialihfungsikan oleh pihak ketiga tanpa izin yang sah atau terjadi tumpang tindih kepemilikan yang akhirnya memicu konflik antarwarga atau dengan pemerintah daerah.<sup>2</sup> Situasi ini menimbulkan kekhawatiran terkait efektivitas regulasi dalam memberikan perlindungan hukum bagi aset desa. Dari sisi regulasi, tanah kas desa diatur dalam beberapa peraturan, termasuk Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, yang menegaskan bahwa tanah kas desa harus dipertahankan statusnya

---

<sup>1</sup> Supriyadi, Budi. 2019. *Manajemen Aset Desa: Tantangan dan Solusi*. Malang: Universitas Negeri Malang Press.

<sup>2</sup> Wicaksono, Agus. 2020. "Tantangan dalam Pengelolaan Aset Desa: Studi Kasus di Kabupaten Jawa Tengah." *Jurnal Kebijakan Desa* 4(1). hlm. 32-45.

sebagai aset desa.<sup>3</sup> Meski demikian, peraturan ini belum sepenuhnya memberikan jaminan atas kepastian hukum, terutama dalam kasus klaim atau kepemilikan ganda atas lahan tersebut. Selain itu, prosedur administrasi yang rumit serta keterbatasan sumber daya dan kapasitas pemerintah desa sering kali menghambat pelaksanaan peraturan ini.

Di beberapa daerah, terdapat kasus di mana tanah kas desa dikuasai oleh pihak ketiga tanpa izin yang sah, yang akhirnya menimbulkan permasalahan hukum bagi desa dalam mempertahankan aset tersebut. Pemerintah desa kerap mengalami kesulitan dalam memastikan bahwa tanah kas desa dapat dikelola dengan baik sesuai peraturan yang berlaku, yang pada akhirnya menimbulkan pertanyaan terkait efektivitas regulasi yang ada dalam melindungi kepemilikan tanah desa secara yuridis.<sup>4</sup> Selain itu, lemahnya sistem pemantauan oleh pemerintah daerah

semakin memperumit permasalahan kepastian hukum dalam pengelolaan tanah kas desa.

Dalam konteks otonomi daerah, pemerintah desa memiliki hak dan kewajiban untuk mengelola aset desa, termasuk tanah kas desa, yang diharapkan dapat menjadi sumber daya strategis bagi pendanaan program pembangunan lokal. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, desa diberikan kewenangan yang lebih besar dalam mengatur dan mengelola aset-asetnya, termasuk tanah kas desa. Dengan demikian, tanah kas desa diharapkan dapat dimanfaatkan secara optimal untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa. Namun, peningkatan kewenangan ini juga membawa tantangan baru dalam hal tanggung jawab hukum dan administrasi, terutama terkait status

---

<sup>3</sup> Raharjo, Agus. 2021. "Ketidaksesuaian Regulasi Tanah Kas Desa di Indonesia." *Jurnal Administrasi Negara* 14(2). hlm. 101-115.

<sup>4</sup> Maulana, Ridho. 2020. "Perselisihan Kepemilikan Tanah Kas Desa antara Pemerintah Desa dan Pihak Ketiga: Studi Kasus di Provinsi Jawa Barat." *Jurnal Kajian Hukum* 10(3). hlm.132-146.

kepemilikan tanah yang masih sering menimbulkan ketidakpastian.<sup>5</sup>

Tanah kas desa sering berada dalam posisi yang rentan terhadap konflik kepemilikan karena berbagai faktor, seperti proses pemetaan yang belum menyeluruh, dokumentasi yang tidak lengkap, atau peraturan yang tumpang tindih antara pemerintah pusat, provinsi, dan daerah. Menurut beberapa ahli, hal ini disebabkan oleh keterbatasan sumber daya di tingkat pemerintahan desa untuk memahami dan mengimplementasikan kebijakan aset secara komprehensif. Penelitian yang dilakukan oleh Wicaksono (2020) mengungkapkan bahwa lebih dari 60% desa di Indonesia masih mengalami kendala dalam mendokumentasikan tanah kas desa sebagai aset desa yang sah. Kondisi ini membutuhkan perhatian serius dari pemerintah pusat dan daerah untuk memberikan bimbingan dan pelatihan kepada aparat desa terkait tata kelola aset yang baik dan benar.<sup>6</sup>

Selain itu, dari segi regulasi, beberapa peraturan di tingkat nasional dan daerah masih mengalami ketidaksesuaian yang menimbulkan kebingungan di lapangan. Misalnya, regulasi pengelolaan tanah kas desa yang dikeluarkan oleh Kementerian Dalam Negeri belum sepenuhnya diselaraskan dengan kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah. Perbedaan ini sering kali menyebabkan penafsiran yang beragam di kalangan aparat desa, yang pada gilirannya menciptakan celah untuk penyalahgunaan atau konflik pemanfaatan tanah. Penelitian yang dilakukan oleh Gunawan (2018) menyoroti perlunya harmonisasi regulasi terkait tanah kas desa antara pemerintah pusat dan daerah agar kebijakan yang dikeluarkan tidak bertentangan dan dapat diimplementasikan secara efektif.<sup>7</sup>

Konflik kepemilikan yang melibatkan tanah kas desa tidak hanya terjadi antara pemerintah desa dan

---

<sup>5</sup> Kurniawan, Budi. 2019. *Administrasi Aset Desa dalam Perspektif Hukum dan Pemerintahan*. Jakarta: Sinar Grafika.

<sup>6</sup> Nugraha, Rina. 2021. "Peran Pemerintah dalam Pembinaan Aparat Desa dalam Pengelolaan Aset Desa." *Jurnal*

*Pengembangan Masyarakat* 15(3). hlm. 110-125.

<sup>7</sup> Gunawan, Setyo. 2018. *Pengelolaan Aset Desa dan Kepastian Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

masyarakat lokal, tetapi juga sering melibatkan pihak swasta atau investor yang berminat memanfaatkan tanah desa untuk kepentingan komersial. Dalam beberapa kasus, pemerintah desa bahkan menghadapi tuntutan hukum dari pihak ketiga yang mengklaim kepemilikan atas tanah kas desa berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang tidak sah. Kasus-kasus ini mencerminkan masih lemahnya sistem hukum dalam melindungi kepemilikan tanah kas desa secara sah, yang pada akhirnya memengaruhi stabilitas sosial dan ekonomi di tingkat desa.

Kepastian hukum atas status kepemilikan tanah kas desa sangat penting, tidak hanya bagi pemerintahan desa tetapi juga bagi masyarakat. Tanah kas desa yang digunakan secara optimal dapat meningkatkan pendapatan asli desa, yang kemudian digunakan untuk program-program kesejahteraan masyarakat, pendidikan, dan infrastruktur. Namun, apabila status kepemilikan tanah kas desa tidak jelas, pemerintah desa sering

kesulitan dalam merencanakan dan mengimplementasikan kebijakan pembangunan yang berkelanjutan.<sup>8</sup>

Dengan mempertimbangkan berbagai kendala yang ada, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum atas status kepemilikan tanah kas desa sebagai aset pemerintah desa. Penelitian ini juga berfokus pada evaluasi implementasi peraturan yang ada serta faktor-faktor yang mempengaruhi ketidakpastian hukum dalam pengelolaan tanah kas desa. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang aplikatif dalam rangka memperkuat regulasi dan memberikan kepastian hukum yang memadai bagi pemerintah desa dalam mengelola tanah kas desa.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan fokus pada analisis hukum tertulis untuk memahami ketentuan yang mengatur status kepemilikan tanah kas desa sebagai aset desa. Pendekatan normatif ini memanfaatkan data

---

<sup>8</sup> Permana, Andi. 2019. "Kepastian Hukum dalam Pengelolaan Aset Desa."

*Jurnal Sosial Ekonomi dan Kebijakan* 7(2). hlm. 152-167.

sekunder, meliputi bahan hukum primer seperti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, serta bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, dan artikel ilmiah yang terkait. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, yang bertujuan untuk mengumpulkan informasi yang relevan dan komprehensif mengenai peraturan hukum dan permasalahan yang timbul dalam pengelolaan tanah kas desa. Data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode kualitatif, yaitu dengan mengelompokkan dan menginterpretasikan informasi berdasarkan prinsip dan konsep hukum terkait kepastian hukum atas tanah kas desa. Analisis ini dilakukan secara deskriptif-analitis untuk mengevaluasi efektivitas peraturan yang berlaku dalam menjamin kepastian hukum, serta untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan ketidakpastian dalam praktik pengelolaan aset desa.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **1. Aturan Hukum Di Indonesia yang Mengatur Status Kepemilikan Tanah Kas Desa Sebagai Aset Pemerintahan Desa**

Tanah kas desa merupakan aset strategis yang penting bagi desa, mengingat peranannya sebagai sumber daya yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan pembangunan lokal dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Tanah ini diakui sebagai bagian dari tanah negara yang dikelola khusus oleh pemerintah desa untuk tujuan publik, sesuai dengan konsep yang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Di Indonesia, kedudukan tanah kas desa dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Kedua peraturan ini memberikan kerangka hukum bagi pemerintah desa untuk mengelola tanah kas desa sebagai aset desa yang harus dijaga dan dimanfaatkan secara optimal.

Undang-Undang Desa memberikan hak bagi desa untuk memiliki, mengelola, dan memanfaatkan asetnya, termasuk tanah kas desa, untuk kepentingan pembangunan dan kesejahteraan masyarakat desa. Pasal

76 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 menyebutkan bahwa desa memiliki kewenangan untuk mengelola aset desa dengan tetap mengedepankan transparansi dan akuntabilitas. Pengelolaan ini mencakup tanggung jawab hukum untuk menjaga agar aset desa tetap menjadi milik publik dan tidak disalahgunakan untuk kepentingan pribadi atau pihak luar.<sup>9</sup> Dalam konteks otonomi desa, keberadaan tanah kas desa yang terdaftar sebagai aset desa diharapkan dapat mengurangi ketergantungan desa pada bantuan dari pemerintah pusat, sekaligus mendorong pembangunan yang berkelanjutan di desa.

Secara lebih rinci, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa mengatur tata cara pengelolaan tanah kas desa, yang meliputi perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan aset desa.<sup>10</sup> Regulasi ini memberikan panduan kepada pemerintah desa untuk mengelola asetnya dengan efektif dan sesuai dengan prinsip-

prinsip good governance, serta mencegah adanya penyalahgunaan aset desa. Namun, implementasi regulasi ini tidak selalu berjalan dengan lancar di lapangan. Salah satu masalah yang sering dihadapi oleh pemerintah desa adalah kurangnya pemahaman tentang tata cara pengelolaan dan regulasi hukum terkait tanah kas desa. Hal ini terjadi karena banyak aparatur desa yang belum memiliki pelatihan dan keterampilan yang cukup dalam pengelolaan aset sesuai ketentuan hukum yang berlaku.<sup>11</sup>

Selain itu, keterbatasan sumber daya di tingkat desa juga menjadi tantangan utama dalam pengelolaan tanah kas desa. Banyak desa yang masih mengandalkan administrasi manual yang tidak efektif, sehingga menyebabkan proses pengelolaan aset tidak tercatat dengan baik. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Supriyadi (2019), ditemukan bahwa kurang dari 50% pemerintah desa di Indonesia memiliki catatan yang memadai terkait status kepemilikan

---

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Permana, Andi. 2019. "Tantangan Implementasi Undang-Undang Desa dalam Pengelolaan Aset Tanah Kas Desa." *Jurnal*

*Sosial Ekonomi dan Kebijakan* 7(2). hlm.152-167.

<sup>11</sup> *Ibid.* hlm.101-115.

dan pengelolaan tanah kas desa.<sup>12</sup> Kurangnya pencatatan yang akurat ini berpotensi membuka peluang bagi pihak ketiga untuk mengklaim tanah kas desa, terutama di wilayah yang sedang mengalami perkembangan ekonomi yang pesat.<sup>13</sup>

Kepastian hukum adalah aspek fundamental yang menjadi fokus dalam pengelolaan tanah kas desa, karena kepastian ini memberikan perlindungan atas hak desa terhadap tanah kas desa dan mencegah konflik kepemilikan yang dapat mempengaruhi stabilitas desa. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 mewajibkan pemerintah desa untuk mencatat tanah kas desa sebagai aset resmi yang dilindungi hukum. Pencatatan ini umumnya dilakukan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan kepastian kepemilikan. Namun, proses pendaftaran ini seringkali menemui berbagai kendala, termasuk biaya sertifikasi yang cukup tinggi bagi desa dengan anggaran terbatas,

serta prosedur birokrasi yang panjang dan membingungkan. Akibatnya, banyak desa yang memilih untuk menunda proses pendaftaran, yang pada akhirnya meningkatkan risiko kehilangan tanah kas desa karena klaim dari pihak lain.

Dalam beberapa kasus, ketidakjelasan status hukum tanah kas desa menimbulkan konflik antara desa dan pihak ketiga, seperti investor swasta yang tertarik menggunakan tanah tersebut untuk keperluan komersial. Sebagai contoh, kasus yang terjadi di Provinsi Jawa Barat memperlihatkan adanya tanah kas desa yang diklaim oleh pihak swasta yang mengklaim memiliki bukti kepemilikan.<sup>14</sup> Ketidakjelasan ini tidak hanya berdampak pada stabilitas hukum, tetapi juga mempengaruhi upaya pemerintah desa dalam mengoptimalkan pemanfaatan tanah kas desa untuk kepentingan masyarakat.

Salah satu upaya yang dapat dilakukan untuk memperkuat

---

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> Prasetyo, Dwi. 2018. "Tumpang Tindih Regulasi di Tingkat Pemerintahan Desa: Sebuah Analisis Hukum." *Jurnal Administrasi Publik* 12(3). hlm.88-105.

<sup>14</sup> Lestari, Andi. 2021. "Perlindungan Hukum atas Aset Desa dalam Perspektif Kepastian Hukum." *Jurnal Penelitian Hukum* 15(4). hlm.300-320.

kepastian hukum atas tanah kas desa adalah dengan melakukan harmonisasi regulasi antara pemerintah pusat, provinsi, dan daerah. Harmoni antar peraturan ini diperlukan untuk menghindari tumpang tindih aturan yang seringkali menimbulkan kebingungan di tingkat desa. Selain itu, harmonisasi ini juga diharapkan dapat memberikan arahan yang lebih jelas bagi pemerintah desa dalam pengelolaan tanah kas desa sebagai aset yang dilindungi hukum. Pemerintah pusat, melalui Kementerian Dalam Negeri, diharapkan dapat melakukan evaluasi berkala terhadap peraturan yang ada agar lebih sesuai dengan kebutuhan desa dalam menjalankan otonominya. Rekomendasi lainnya adalah pentingnya program sertifikasi tanah kas desa yang dilaksanakan secara nasional. Dengan adanya sertifikasi, status kepemilikan tanah kas desa dapat tercatat secara legal dan terlindungi dari klaim pihak ketiga yang tidak sah. Sertifikasi ini juga diharapkan dapat memperkuat posisi hukum desa dalam pengelolaan

asetnya, terutama dalam menghadapi konflik atau gugatan yang mungkin timbul di masa mendatang. Penelitian yang dilakukan oleh Lestari (2020) mengungkapkan bahwa sertifikasi tanah kas desa merupakan langkah strategis untuk memberikan kepastian hukum yang lebih baik dan mencegah konflik kepemilikan.<sup>15</sup>

Selain itu, pemerintah daerah perlu memberikan bimbingan teknis kepada aparat desa untuk memastikan pengelolaan tanah kas desa dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Bimbingan teknis ini meliputi pelatihan dalam hal administrasi aset, pemahaman hukum, serta tata cara pencatatan aset yang efektif dan transparan. Dengan dukungan dan pelatihan yang memadai, aparat desa diharapkan dapat menjalankan tugas pengelolaan tanah kas desa secara lebih

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa rekomendasi kebijakan yang dapat dipertimbangkan untuk memperkuat kepastian hukum atas tanah kas desa sebagai aset desa. Pertama, pemerintah desa disarankan

---

<sup>15</sup> Suryana, Dedi. 2020. "Bimbingan Teknis bagi Aparatur Desa dalam

Pengelolaan Aset Desa." *Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik* 9(1). hlm.23-38.

untuk segera melakukan sertifikasi tanah kas desa yang belum terdaftar melalui program nasional yang disediakan oleh BPN. Kedua, perlu adanya peningkatan koordinasi antara pemerintah pusat, provinsi, dan daerah dalam pengelolaan tanah kas desa, termasuk harmonisasi peraturan untuk mencegah tumpang tindih regulasi yang dapat membingungkan pemerintah desa.

Pemerintah daerah juga diharapkan dapat meningkatkan pengawasan terhadap pemanfaatan tanah kas desa, terutama dalam hal pemanfaatan yang menyimpang dari peraturan. Langkah ini dapat melibatkan perangkat pemerintah daerah dalam proses monitoring untuk memastikan tanah kas desa benar-benar digunakan sesuai dengan peruntukannya dan tidak disalahgunakan untuk kepentingan komersial tanpa izin.

## **2. Kepastian hukum bagi pemerintah desa dalam mengelola dan mempertahankan kepemilikan tanah kas desa**

Kepastian hukum adalah salah satu prinsip dasar dalam hukum yang menjamin bahwa setiap subjek hukum dapat memperoleh perlindungan terhadap hak dan kepentingannya secara jelas dan tegas. Dalam konteks pengelolaan tanah kas desa, kepastian hukum menjadi aspek penting yang tidak hanya memberikan legitimasi bagi pemerintah desa tetapi juga melindungi hak masyarakat terhadap tanah tersebut sebagai bagian dari aset desa.<sup>16</sup> Tanah kas desa merupakan tanah yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah desa untuk kepentingan bersama dan mendukung program-program pembangunan lokal yang berdampak langsung pada kesejahteraan masyarakat. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, desa memiliki hak untuk mengelola asetnya secara mandiri, yang diharapkan dapat memperkuat otonomi desa dalam mengembangkan wilayahnya. Namun, tanpa adanya kepastian hukum yang kuat, pengelolaan tanah kas desa dapat menghadapi berbagai masalah seperti klaim kepemilikan oleh pihak ketiga, penyalahgunaan lahan, dan konflik antarwarga atau dengan pemerintah daerah.

---

<sup>16</sup> Sutedi, Adrian. 2015. *Hukum Pengadaan Tanah dan Permasalahannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Dalam kerangka hukum di Indonesia, tanah kas desa diatur melalui beberapa peraturan, termasuk Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Peraturan ini memberikan landasan hukum bagi pemerintah desa untuk memiliki kewenangan dalam mengelola aset desa, termasuk tanah kas desa, sebagai sumber daya lokal yang harus digunakan untuk kepentingan publik. Selain itu, Pasal 76 Undang-Undang Desa menyebutkan bahwa desa memiliki kewenangan untuk mempertahankan dan mengelola tanah kas desa secara mandiri, di mana hak penguasaan atas tanah ini tetap berada di tangan pemerintah desa. Peraturan ini memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah kas desa sebagai bagian dari aset pemerintah desa yang tidak dapat diperjualbelikan atau dialihfungsikan tanpa izin yang sah.<sup>17</sup> Namun, meskipun peraturan telah memberikan landasan hukum,

implementasi di lapangan sering kali menemui berbagai kendala. Misalnya, banyak desa yang mengalami kesulitan dalam melakukan pencatatan atau sertifikasi tanah kas desa akibat keterbatasan sumber daya dan kapasitas administratif. Hal ini menyebabkan beberapa desa tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah kas desa, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum yang dapat dimanfaatkan oleh pihak ketiga untuk mengklaim kepemilikan. Salah satu masalah utama yang menghambat kepastian hukum bagi pemerintah desa dalam mempertahankan kepemilikan tanah kas desa adalah proses sertifikasi yang memerlukan biaya dan prosedur birokrasi yang kompleks. Menurut data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), banyak desa di Indonesia yang belum menyelesaikan proses sertifikasi tanah kas desa mereka, yang mengakibatkan banyak aset desa tidak tercatat secara resmi sebagai milik desa. Sertifikasi ini sangat penting karena dengan adanya sertifikat, tanah kas desa akan tercatat

---

<sup>17</sup> *Ibid.* hlm. 32-45.

secara legal di BPN, sehingga status kepemilikannya terlindungi oleh hukum. Namun, hambatan administratif dan keterbatasan anggaran sering kali membuat desa memilih untuk menunda sertifikasi, yang pada akhirnya melemahkan posisi hukum desa dalam mempertahankan aset tersebut.<sup>18</sup>

Bahkan dalam beberapa kasus, pihak ketiga dengan kepentingan pribadi atau komersial sering mencoba mengklaim tanah kas desa yang belum bersertifikat, dengan memanfaatkan kekosongan hukum atau kelemahan administratif di desa tersebut. Kasus yang terjadi di beberapa daerah seperti Jawa Barat menunjukkan bahwa desa yang tidak memiliki sertifikat kepemilikan tanah kas desa sering kali mengalami konflik kepemilikan dengan pihak luar yang mengklaim tanah tersebut untuk keperluan pribadi atau investasi. Tanpa sertifikasi yang sah, pemerintah desa memiliki posisi hukum yang lemah dalam mempertahankan asetnya ketika

berhadapan dengan klaim atau gugatan dari pihak ketiga.<sup>19</sup>

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memainkan peran penting dalam memperkuat kepastian hukum atas tanah kas desa dengan menyediakan program sertifikasi tanah yang bertujuan untuk membantu desa dalam mendaftarkan aset mereka secara resmi. Program sertifikasi ini memberikan jaminan kepemilikan yang sah bagi pemerintah desa atas tanah kas desa mereka, sehingga dapat menghindarkan dari konflik dan klaim kepemilikan yang tidak sah dari pihak ketiga. BPN juga bertanggung jawab dalam memberikan bimbingan teknis kepada pemerintah desa terkait prosedur pendaftaran tanah serta memberikan informasi tentang hak dan kewajiban desa dalam menjaga asetnya.

Selain itu, beberapa inisiatif pemerintah pusat seperti Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) juga telah membantu desa-desa untuk memperoleh sertifikat tanah kas desa

---

<sup>18</sup> Prasetyo, Dwi. 2021. "Sertifikasi Tanah Kas Desa sebagai Solusi Kepastian Hukum." *Jurnal Hukum Pertanahan* 6(1). hlm. 45-58.

<sup>19</sup> Lestari, Andi. 2021. "Perlindungan Hukum bagi Aparatur Desa." *Jurnal Hukum dan Kebijakan Publik* 9(3).hlm.230-240.

secara gratis atau dengan biaya yang minimal. Program ini bertujuan untuk mempercepat proses sertifikasi tanah di seluruh Indonesia, termasuk tanah kas desa, sehingga status kepemilikannya terlindungi secara hukum. Dengan adanya sertifikat kepemilikan yang diterbitkan oleh BPN, desa memiliki dasar hukum yang kuat untuk mempertahankan asetnya dan menghindari konflik kepemilikan dengan pihak lain.

Untuk mencapai kepastian hukum yang lebih baik, pemerintah pusat dan daerah perlu melakukan harmonisasi regulasi yang mengatur pengelolaan tanah kas desa. Harmonisasi ini penting agar tidak ada tumpang tindih peraturan yang dapat membingungkan aparat desa dalam mengelola aset desa mereka. Dengan adanya keselarasan antara peraturan pusat, provinsi, dan daerah, desa akan memiliki pedoman yang lebih jelas dalam melaksanakan kewenangan mereka terkait tanah kas desa.

Selain harmonisasi regulasi, peningkatan kapasitas administratif di tingkat desa juga merupakan faktor penting untuk memastikan kepastian hukum dalam pengelolaan tanah kas

desa. Pemerintah daerah diharapkan dapat memberikan pelatihan dan bimbingan teknis kepada aparat desa agar mereka dapat memahami dan menerapkan prosedur administrasi aset desa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Bimbingan ini dapat mencakup pelatihan dalam hal pencatatan aset, prosedur sertifikasi, dan pengelolaan konflik yang mungkin timbul terkait tanah kas desa.

Berdasarkan pembahasan di atas, terdapat beberapa rekomendasi kebijakan yang dapat dipertimbangkan untuk meningkatkan kepastian hukum bagi pemerintah desa dalam mengelola dan mempertahankan kepemilikan tanah kas desa. Pertama, pemerintah desa disarankan untuk melakukan sertifikasi tanah kas desa mereka melalui program yang disediakan oleh BPN, seperti PTSL, untuk memastikan bahwa kepemilikan tanah kas desa tercatat secara sah dan terlindungi oleh hukum. Kedua, pemerintah pusat dan daerah perlu meningkatkan koordinasi dalam hal regulasi dan bimbingan teknis untuk mendukung desa dalam mengelola

asetnya dengan efektif dan sesuai dengan prinsip *good governance*.

Ketiga, pemerintah daerah diharapkan dapat memperkuat pengawasan terhadap pemanfaatan tanah kas desa untuk mencegah penyalahgunaan yang dapat merugikan masyarakat desa. Dengan adanya pengawasan yang lebih ketat, desa akan lebih terbantu dalam menjalankan tugasnya dengan akuntabilitas dan transparansi yang tinggi. Keempat, pemerintah desa perlu meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya tanah kas desa sebagai aset publik yang harus dijaga bersama untuk kepentingan generasi mendatang. Kesadaran ini diharapkan dapat mencegah terjadinya konflik atau penyalahgunaan tanah kas desa di masa depan.

## **PENUTUP**

Tanah kas desa adalah aset penting untuk pembangunan lokal, diatur melalui UU Desa dan Peraturan Menteri Dalam Negeri. Meski demikian, praktik pengelolaan sering menghadapi kendala hukum, seperti kurangnya pemahaman regulasi dan

belum adanya sertifikasi yang memperlemah kepastian kepemilikan. Harmonisasi aturan serta program sertifikasi BPN sangat dibutuhkan untuk melindungi tanah kas desa dari klaim pihak lain. Dukungan pelatihan bagi aparatur desa juga penting agar pengelolaan aset sesuai hukum, sehingga tanah kas desa dapat mendukung pembangunan desa yang berkelanjutan.

Kepastian hukum dalam pengelolaan tanah kas desa sangat penting untuk melindungi hak desa dan masyarakat. Meskipun ada dasar hukum yang mendukung, implementasi di lapangan sering terhambat oleh kurangnya pencatatan dan sertifikasi tanah. Proses sertifikasi yang rumit membuat banyak desa rentan terhadap klaim pihak ketiga. Dukungan program sertifikasi oleh BPN dan harmonisasi peraturan antara pusat dan daerah diharapkan dapat memperkuat kepastian hukum serta meningkatkan kapasitas aparat desa dalam mengelola tanah kas desa sesuai ketentuan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Amalia, R. (2021). "Efektivitas Kebijakan Kriminal dalam

- Menangani Kejahatan Seksual terhadap Anak." *Jurnal Kebijakan Hukum*, 5(2).<sup>1</sup>
- Supriyadi, Budi. 2019. *Manajemen Aset Desa: Tantangan dan Solusi*. Malang: Universitas Negeri Malang Press.
- \_\_\_\_\_. 2021. "Perlindungan Hukum bagi Aparatur Desa." *Jurnal Hukum dan Kebijakan Publik* 9(3).
- Gunawan, Setyo. 2018. *Pengelolaan Aset Desa dan Kepastian Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Kurniawan, Budi. 2019. *Administrasi Aset Desa dalam Perspektif Hukum dan Pemerintahan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Lestari, Andi. 2021. "Perlindungan Hukum atas Aset Desa dalam Perspektif Kepastian Hukum." *Jurnal Penelitian Hukum* 15(4).
- Maulana, Ridho. 2020. "Perselisihan Kepemilikan Tanah Kas Desa antara Pemerintah Desa dan Pihak Ketiga: Studi Kasus di Provinsi Jawa Barat." *Jurnal Kajian Hukum* 10(3).
- Nugraha, Rina. 2021. "Peran Pemerintah dalam Pembinaan Aparat Desa dalam Pengelolaan Aset Desa." *Jurnal Pengembangan Masyarakat* 15(3).
- Permana, Andi. 2019. "Kepastian Hukum dalam Pengelolaan Aset Desa." *Jurnal Sosial Ekonomi dan Kebijakan* 7(2).
- \_\_\_\_\_. 2019. "Tantangan Implementasi Undang-Undang Desa dalam Pengelolaan Aset Tanah Kas Desa." *Jurnal Sosial Ekonomi dan Kebijakan* 7(2).
- Prasetyo, Dwi. 2018. "Tumpang Tindih Regulasi di Tingkat Pemerintahan Desa: Sebuah Analisis Hukum." *Jurnal Administrasi Publik* 12(3).
- \_\_\_\_\_. 2021. "Sertifikasi Tanah Kas Desa sebagai Solusi Kepastian Hukum." *Jurnal Hukum Pertanahan* 6(1).
- Raharjo, Agus. 2021. "Ketidaksesuaian Regulasi dalam Pengelolaan Tanah Kas Desa di Indonesia." *Jurnal Administrasi Negara* 14(2).
- Suryana, Dedi. 2020. "Bimbingan Teknis bagi Aparatur Desa

dalam Pengelolaan Aset Desa.”

*Jurnal Kebijakan dan  
Manajemen Publik* 9(1).

Sutedi, Adrian. 2015. *Hukum  
Pengadaan Tanah dan  
Permasalahannya*. Jakarta:  
Sinar Grafika.

Wicaksono, Agus. 2020. “Tantangan  
dalam Pengelolaan Aset Desa:  
Studi Kasus di Kabupaten Jawa  
Tengah.” *Jurnal Kebijakan  
Desa* 4(1).