

## **Tanah Kas Desa yang Menjadi Penyertaan Modal Dalam Badan Usaha Milik Desa**

**Tiyas Sekarningrum**  
tsekarningrum@gmail.com  
Universitas Airlangga

### **Abstract**

*With the development of the village at this time, has its own autonomy through the enactment of Law of the Republic of Indonesia Number 6 of 2014 concerning Villages, to go to independent villages, one of which needs to be carried out to improve the economic capacity of village governments that are used as the implementation of village governance and increase community income village through various economic activities. One of the village income comes from the results of village assets in the form of Village Cash Land. In order to improve village finance, the Village Cash Land can be managed by the Village Government, but it can also be managed by a Village-Owned Business Entity, which is used as a way to include village capital into a Village Owned Enterprise. The participation of village capital from village assets is carried out by way of handover of assets through the Village Expenditure Budget, but on the one hand in the Minister of Home Affairs Regulation No. 4 of 2007 concerning Guidelines for Village Wealth Management states that village wealth in the form of land cannot be transferred.*

**Keywords:** Finance; Village Cash Land; Village Owned Enterprises.

### **Abstrak**

Dengan berkembangnya desa pada saat ini, memiliki otonomi sendiri melalui ditetapkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, untuk menuju desa yang mandiri, salah satunya perlu dilakukan peningkatan kemampuan perekonomian pemerintah desa yang digunakan sebagai penyelenggaraan jalannya pemerintahan desa dan meningkatkan pendapatan masyarakat desa melalui berbagai kegiatan ekonomi. Pendapatan desa salah satunya bersumber dari hasil aset desa yang berupa Tanah Kas Desa. Untuk meningkatkan keuangan desa, Tanah Kas Desa ini selain dapat dikelola oleh Pemerintah Desa, dapat juga dikelola oleh Badan Usaha Milik Desa yaitu dimanfaatkan dengan jalan sebagai penyertaan modal desa kedalam Badan Usaha Milik Desa. Penyertaan modal desa dari aset desa tersebut dilakukan dengan jalan penyerahan aset melalui Anggaran Pendapatan Belanja Desa, namun di satu sisi dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa menyebutkan kekayaan desa berupa tanah tidak bisa dialihkan.

**Kata Kunci:** Keuangan; Tanah Kas Desa; Badan Usaha Milik Desa.

### **Pendahuluan**

Desa menurut Pasal 1 angka 1 UU 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. Desa di dalamnya

ada masyarakat yang bersatu, mempunyai wilayah dan adanya pihak yang diberi wewenang untuk mengatur dan mengurus pemerintahan desa. Kewenangan untuk mengatur dan mengurus pemerintahan sendiri, yang berarti desa diberi wewenang secara otonomi yaitu kewenangan untuk mengurus dan mengatur wilayahnya sendiri. Mengatur dan mengurus wilayahnya sendiri diperlukan biaya yang didapat dari sumber yaitu keuangan dan aset desa. Sumber pendapatan Desa menurut Penjelasan Umum UU Desa terdiri atas pendapatan asli Desa, bagi hasil pajak daerah dan retribusi daerah Kabupaten/Kota, bagian dari dana perimbangan keuangan pusat dan daerah yang diterima oleh Kabupaten/Kota, alokasi anggaran dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, bantuan keuangan dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten/Kota, serta hibah dan sumbangan yang tidak mengikat dari pihak ketiga. Bantuan keuangan dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten/Kota kepada Desa diberikan sesuai dengan kemampuan keuangan Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Selain sumber dana tersebut, desa juga memiliki kewenangan tersendiri dalam membentuk badan usaha milik desa, sebagai salah satu cara desa berusaha guna meningkatkan potensi desa itu sendiri.

BUMDesa adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Desa melalui penyertaan secara langsung oleh pemerintah desa dari kekayaan Desa yang dipisahkan guna mengelola aset, jasa pelayanan, dan usaha lainnya untuk sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat Desa setempat. Modal BUMDesa diperoleh dari:

- 1) penyertaan modal Desa berasal dari APB Desa dan sumber lainnya, yaitu dari:
  - a. dana segar;
  - b. bantuan Pemerintah;
  - c. bantuan pemerintah daerah; dan
  - d. aset Desa yang diserahkan kepada APB Desa.
- 2) Penyertaan modal masyarakat Desa.

Modal BUMDesa salah satu di antaranya adalah aset desa, menurut Pasal 76 ayat (1) UU Desa, bahwa aset Desa dapat berupa Tanah Kas Desa (TKD), 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. Aset desa tersebut jika digunakan sebagai modal BUMDesa diserahkan sebagai modal penyertaan.

Memperhatikan uraian tersebut di atas bahwa TKD sebagai aset desa, sehingga dapat digunakan sebagai modal BUMDesa. Digunakannya sebagai modal BUMDesa, perlu diketahui mengenai eksistensi TKD dengan digunakannya sebagai modal BUMDesa. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 21 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa (selanjutnya disingkat PMDN N0. 1 Tahun 2016) tentang penghapusan aset desa, yang menentukan bahwa Penghapusan aset desa adalah kegiatan menghapus/meniadakan aset desa dari buku data inventaris desa, dalam hal karena terjadinya beralih kepemilikan, pemusnahan, atau sebab lain. Penghapusan aset desa yang beralih kepemilikan antara lain karena terjadi pemindahtanganan aset desa kepada pihak lain; putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ini mengakibatkan desa menjadi kehilangan hak kepemilikan dan aset desa wajib dihapus dari daftar inventaris aset milik desa.

Mengenai penghapusan aset desa (TKD) berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa bahwa pendaftaran hak atas tanah bekas Tanah Kas Desa dapat ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional dengan dasar bahwa Tanah Kas Desa hanya bisa dilepas dengan dasar peruntukkan kepentingan umum, selain itu tidak boleh dilakukan pelepasan hak. Hal ini berarti bahwa untuk kepentingan umum hak kepemilikan TKD dapat dilepas kepada pihak lain. dari uraian diatas maka ada 2 rumusan masalah yang akan dibahas yaitu : 1. Bentuk hukum Badan Usaha Milik Desa; 2. Bentuk penyertaan modal yang berupa tanah kas desa dalam Badan Usaha Milik Desa.

### **Status Badan Usaha Milik Desa**

Bentuk-bentuk badan usaha berdasarkan bentuk hukum, di dalam praktik terdiri atas persekutuan firma, persekutuan komanditer, perseroan terbatas, koperasi,

badan usaha bersama dan perusahaan negara.<sup>1</sup> Abdulkadir Muhammad membagi bentuk-bentuk perusahaan terdiri atas:

- 1) perusahaan perseorangan,
- 2) perusahaan bukan badan hukum dan
- 3) perusahaan badan hukum.<sup>2</sup>

Badan hukum yang merupakan kesatuan sendiri sebagai suatu subjek hukum tidak dapat dimasukkan dalam hukum perikatan, walaupun jika kita menerima bahwa sebagai dari badan hukum itu terjadi karena perjanjian. Akan tetapi, yang kita lihat pada badan hukum ialah kesubjekkan yang maju kemuka, yang dalam pergaulan hukum mempunyai hak dan kewajiban hukum sendiri. Badan hukum adalah *persoon* karena hukum dan struktur badan hukum adalah struktur hukum. Oleh karena itu badan hukum harus diatur tersendiri dan karena badan hukum adalah *persoon* untuk hukum. Syarat-syarat sebagai kriteria kedudukan sebagai suatu badan hukum adalah :

1. Harta kekayaan yang terpisah
2. ada tujuan tertentu
3. Punya kepentingan tersendiri
4. Ada organisasi yang teratur

Pasal 1 angka 1 UUPT diatur bahwa perseroan terbatas adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya. Purwosutjipto mengartikan Perseroan Terbatas: “Badan hukum ini tidak disebut persekutuan, tetapi perseroan sebab modal badan hukum terdiri atas sero-sero atau saham-saham. Istilah terbatas tertuju pada tanggung jawab pesero atau pemegang saham, yang luasnya terbatas pada nilai nominal semua saham yang dimilikinya”.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> *Ibid.*[127].

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Di Indonesia* (Citra Adityah Bakti 2010).[83].

<sup>3</sup> Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia (Bentuk-Bentuk Perusahaan)* (Djambatan 1999).[87].

Menurut Subekti, badan hukum merupakan badan yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan seperti seorang manusia, serta memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat atau menggugat di depan Hakim.<sup>4</sup> BUMN menurut UU No. 19 Tahun 2003 sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan. BUMN ada 2 (dua) bentuk, yaitu Perusahaan Perseroan (Persero) dan Perusahaan Umum (Perum). Yang dimaksud dengan Perusahaan Perseroan, yang selanjutnya disebut Persero, adalah BUMN yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan.<sup>5</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan Perusahaan Umum, yang selanjutnya disebut Perum, adalah BUMN yang seluruh modalnya dimiliki negara dan tidak terbagi atas saham, yang bertujuan untuk kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan sekaligus mengejar keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan.<sup>6</sup> Di Daerah (kabupaten/kota/provinsi) berdiri Badan Usaha Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BUMD menurut Pasal 1 angka 40 UU Pemda, adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Daerah.

Perihal BUMD, bahwa BUMD didirikan oleh daerah dan ditetapkan melalui Perda. BUMD terdiri atas perusahaan umum Daerah dan perusahaan perseroan Daerah. Pendirian BUMD bertujuan memberi manfaat bagi perkembangan perekonomian Daerah pada umumnya; menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu bagi pemenuhan hajat hidup masyarakat sesuai kondisi, karakteristik dan potensi Daerah yang bersangkutan berdasarkan tata kelola perusahaan yang baik; dan memperoleh laba

---

<sup>4</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa 1991).[16].

<sup>5</sup> Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara.

<sup>6</sup> Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara.

dan/atau keuntungan. Pendirian BUMD didasarkan pada kebutuhan Daerah; dan kelayakan bidang usaha BUMD yang akan dibentuk. Ketentuan lebih lanjut mengenai pendirian BUMD diatur dalam peraturan pemerintah sebagaimana Pasal 331 UU Pemda. Pendirian BUMD didasarkan atas Perda, yang berarti bahwa status BUMD sebagai suatu badan usaha tidak diketahui apakah sebagai perusahaan yang berbentuk badan hukum, atau perusahaan berbentuk badan usaha perseorangan atau non badan usaha.

Pendirian BUMDesa adalah untuk sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat desa. Kesejahteraan rakyat tersebut agar terwujud melalui pembentukan BUMDesa, Menteri Dalam Negeri menerbitkan PMDN No. 39 Tahun 2010 Tentang Badan Usaha Milik Desa, sebagaimana Konsideran Bagian Menimbang bahwa untuk meningkatkan kemampuan keuangan pemerintah desa dalam penyelenggaraan pemerintahan dan meningkatkan pendapatan masyarakat melalui berbagai kegiatan usaha ekonomi masyarakat perdesaan, didirikan badan usaha milik desa sesuai dengan kebutuhan dan potensi desa.

Kebijakan pendirian BUMDesa untuk menguatkan posisi ekonomi masyarakat desa, yang berarti bahwa BUMDesa merupakan unsur penting otonomi desa yakni kewenangan desa. Kewenangan desa merupakan hak yang dimiliki desa untuk mengatur secara penuh urusan rumah tangga sendiri. Kewenangan ini diselenggarakan oleh Pemerintah Desa sebagai unsur penyelenggara pemerintahan desa sebagaimana Pasal 1 angka 3 UU Desa. Kewenangan desa tersebut mencakup bidang penyelenggaraan Pemerintahan Desa, pelaksanaan pembangunan desa, pembinaan kemasyarakatan desa, dan pemberdayaan masyarakat desa berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan adat istiadat desa sebagaimana Pasal 18 UU Desa.

Otonomi desa yang berarti bahwa desa mempunyai kewenangan untuk mengurus rumah tangganya sendiri dalam mengatur pemerintahan desa. Desa juga mempunyai kewajiban untuk mewujudkan tujuan pengaturan desa yaitu peningkatan pelayanan publik yang ditujukan untuk kesejahteraan umum warga masyarakat desa, memajukan ekonomi serta mengatasi kesenjangan pembangunan nasional dan memperkokoh masyarakat desa sebagai subjek pembangunan sebagaimana Pasal 4 UU Desa.

BUMDesa dibentuk untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat desa melalui kegiatan usaha dari BUMDesa. Karena BUMDesa merupakan penunjang sarana kesejahteraan masyarakat yang berbentuk institusi ekonomi di tingkat desa. BUMDesa ini menjadi bagian penting dari bentuk pemberdayaan ekonomi masyarakat di tingkat desa sejak dimasukkan dalam UU Nomor 6 Tahun 2014.

BUMDesa sebagai perantara ekonomi desa yang menghubungkan komoditas yang dihasilkan oleh masyarakat desa dengan pasar. BUMDesa akan menciptakan perputaran uang di ranah desa, sekaligus mendukung usaha-usaha kecil warga terutama yang dijalankan kaum perempuan, maupun bagi kelompok petani dan nelayan. BUMDesa juga memberikan sumbangsih terhadap pendapatan asli desa, yang akan mendukung kegiatan pelayanan pemerintahan desa kepada warga dan secara politis BUMDesa menjadi arena pembelajaran bagi pemerintah desa untuk membangun akuntabilitas dan penguatan partisipasi masyarakat.<sup>7</sup>

Pendirian BUMDesa ditetapkan dengan Peraturan Desa sebagaimana Pasal 88 UU Desa. Pendirian BUMDesa didasarkan atas kesepakatan maksudnya didasarkan atas persetujuan hasil dari musyawarah desa atau yang disebut dengan nama lain adalah musyawarah antara Badan Permusyawaratan Desa, Pemerintah Desa, dan unsur masyarakat yang diselenggarakan oleh Badan Permusyawaratan Desa untuk menyepakati hal yang bersifat strategis sebagaimana Pasal 1 angka 5 UU Desa. Kesepakatan musyawarah desa tersebut sebagai sumber dibentuknya Peraturan Desa menurut Pasal 1 angka 7 UU Desa Peraturan Desa adalah peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Kepala desa setelah dibahas dan disepakati bersama Badan Permusyawaratan Desa. Pendirian BUMDesa dilakukan melalui musyawarah Desa dan ditetapkan dengan peraturan Desa dijumpai dalam ketentuan Pasal 132 ayat (2) PP Desa.

Perihal peraturan desa, eksistensinya ditunjuk oleh UU Desa, sehingga termasuk dalam sistematika peraturan perundang-undangan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 jo Pasal 8 UU No. 12 Tahun 2011. Peraturan Desa dijumpai dalam

---

<sup>7</sup> *ibid.*[42].

Pasal 1 angka 7 UU Desa, yang menyatakan bahwa Peraturan Desa adalah peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Kepala desa setelah dibahas dan disepakati bersama Badan Permusyawaratan Desa. Di dalam pembentukan peraturan perundang-undangan dibentuk oleh suatu badan yang mempunyai wewenang dalam hal ini adalah Kepala Desa dan Badan Permusyawaratan Desa. Pendirian BUMDesa menurut Imam Yudhianto Soetopo dengan mempertimbangkan:

- a. Atas inisiatif pemerintah Desa dan atau masyarakat berdasarkan musyawarah warga Desa;
- b. Adanya potensi usaha ekonomi masyarakat;
- a. Sesuai dengan kebutuhan masyarakat terutama dalam pemenuhan kebutuhan pokok;
- b. Tersedianya sumber daya Desa yang belum dimanfaatkan secara optimal terutama kekayaan Desa;
- c. Tersedianya Sumber Daya Manusia yang mampu mengelola badan usaha sebagai aset penggerak perekonomian masyarakat Desa;
- d. Adanya unit-unit usaha masyarakat yang merupakan kegiatan ekonomi warga masyarakat yang dikelola secara parsial dan kurang terakomodasi;
- e. Untuk meningkatkan pendapatan masyarakat dan pendapatan asli Desa;<sup>8</sup>

Oleh karena itu, BUMDesa merupakan badan usaha yang memiliki ciri Desa karena dalam kegiatannya di samping menunjang penyelenggaraan Pemerintahan Desa, juga sebagai pemenuhan kebutuhan masyarakat Desa. BUMDesa juga melaksanakan fungsi pelayanan dalam bidang jasa, perdagangan, dan pengembangan ekonomi lainnya. BUMDesa secara spesifik tidak dapat disamakan dengan badan hukum, BUM Desa memiliki beberapa ciri khas. Pertama BUMDesa merupakan sebuah usaha desa milik bersama yang digerakkan oleh aksi bersama antara pemerintah desa dan masyarakat. Jadi, BUMDesa tidak mengganggu atau tidak bertentangan dengan usaha perorangan ataupun kelompok, bahkan ketiganya dapat saling mendukung untuk kemandirian ekonomi desa. Kedua BUMDesa lebih global dibandingkan dengan koperasi, usaha perseorangan maupun usaha kelompok masyarakat yang bekerja di ranah desa. Berbeda dengan koperasi yang hanya mensejahterahkan anggotanya saja sedangkan di luar anggotanya tidak

---

<sup>8</sup> *ibid* [583].



dianggap, BUMDesa mampu mengakomodir semua golongan.<sup>9</sup>

Dasar hukum pendirian BUMDesa adalah didasarkan atas kesepakatan melalui musyawarah desa. Musyawarah Desa menurut Rahmah Yabbar, Ardi Hamzah dapat menentukan pokok bahasan lain perihal pendirian BUM Desa sesuai dengan kondisi ekonomi dan sosial budaya masyarakat.<sup>10</sup>

Tahapan pembentukan BumDesa sebagaimana dimaksud dalam Permendesa PD TT Nomor 4 Tahun 2015, bahwa mekanisme pembentukan BUMDesa dilakukan melalui musyawarah untuk menghasilkan kesepakatan; lalu hasil ini dituangkan dalam anggaran dasar/anggaran rumah tangga yang sekurang-kurangnya berisi: organisasi dan tata kerja, penetapan personil, sistem pertanggung jawaban dan pelaporan, bagi hasil dan kepaillitan; pengusulan materi kesepakatan sebagai draft peraturan desa; dan penerbitan peraturan desa.

Sebagai suatu kegiatan ekonomi desa, BUMDesa dikelola dengan semangat kekeluargaan dan kegotongroyongan. BUMDesa dapat menjalankan usaha di bidang ekonomi dan/atau pelayanan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sesuai dengan ketentuan Pasal 87 UU Desa.

Perihal pengelolaan Bum Des, bahwa pengelolaan Bum Des dilakukan dalam bentuk organisasi yang disebut dengan organisasi pengelola BUM Des tidak sama dengan organisasi pemerintahan desa sebagaimana Pasal 132 ayat (3) PP Desa jo Pasal 9 Permendesa PD TT Nomor 4 Tahun 2015. Kalimat “terpisah dari organisasi pemerintahan desa”, menunjukkan bahwa perangkat pemerintahan desa tidak dapat dilibatkan dalam pengelolaan Bum Des. Pemerintahan desa yang dimaksud menurut Pasal 1 angka 25 UU Desa, bahwa Pemerintah Desa adalah Kepala desa atau yang disebut dengan nama lain dan yang dibantu oleh perangkat Desa atau yang disebut dengan nama lain. Perangkat Desa menurut Pasal 48 UU Desa terdiri atas sekretariat Desa; pelaksana kewilayahan; dan pelaksana teknis. BUMDesa dikelola oleh organisasi pengelola, organisasi pengelola BUMDesa, Organisasi pengelola BUMDesa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit terdiri

---

<sup>9</sup> *ibid.*[186].

<sup>10</sup> Rahmah Yabbar dan Ardi Hamzah, *Tata Kelola Pemerintah Desa* (Pustaka 2016).[582].

atas penasihat; pelaksana operasional; dan pengawas sebagaimana Pasal 132 ayat (4) PP Desa jo Pasal 10 Permendesa PD TT Nomor 4 Tahun 2015.

Tugas dan kewenangan pengelola BUMDesa, bahwa organisasi pengelola BUMDesa khususnya penasihat atau komisaris mempunyai tugas memberi pengawasan dan nasihat kepada pelaksana operasional atau direksi dalam pengelolaan kegiatan usahanya. Penasihat atau komisaris dalam melaksanakan tugas berwenang meminta penjelasan kepada pelaksana operasional mengenai pengelolaan usaha desa sebagaimana Pasal 11 Permendesa PD TT Nomor 4 Tahun 2015.

Jenis usaha BUMDesa, didasarkan atas definisi BUMDesa berupa pengelolaan aset, jasa pelayanan, dan usaha lainnya untuk sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat Desa. Jenis usaha BUMDesa berupa layanan jasa dan jenis lainnya yang bermanfaat bagi sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat Desa. Merujuk pada Pasal 5 ayat (2) PMDN No. 4 Tahun 2015, bahwa syarat pembentukan BUMDesa disesuaikan dengan kondisi ekonomi dan sosial budaya masyarakat desa, ada organisasi pengelola BUMDesa, adanya modal usaha BUMDesa, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga BUMDesa. Dalam Anggaran Rumah Tangga tersebut harus ditentukan secara jelas unit-unit atau jenis-jenis usaha BUMDesa tersebut.

### **Penyertaan Modal dalam Bentuk Tanah Kas Desa Pada Badan Usaha Milik Desa**

Salah satu kekayaan desa adalah Tanah Kas Desa (selanjutnya disingkat TKD) yaitu suatu bidang tanah yang dimiliki oleh pemerintahan desa yang merupakan barang milik desa atau aset desa berasal dari kekayaan asli desa, yang dikelola dan dimanfaatkan untuk kegiatan usaha desa yang menjadi salah satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan digunakan untuk kepentingan masyarakat desa, kegiatan pembangunan dan penyelenggaraan tugas pemerintah desa. Pengadaan TKD berupa penyediaan lahan mulai dari perencanaan, pelaksanaan sampai penyelesaian status hukumnya, pengadaan TKD ini dapat memanfaatkan tanah negara, tanah ulayat, dan lain-lain sejenisnya. Aset desa ini dapat juga diperoleh melalui pembelian atas biaya pemerintah desa, sumbangan, bantuan dari Pemerintah dan Pemerintah Daerah maupun pihak lain, dan bantuan dari pihak

ketiga yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Untuk lokasi, TKD pada dasarnya berlokasi di wilayah administrasi pemerinthan desa yang bersangkutan dan apabila di wilayah tersebut tidak dimungkinkan maka dapat berlokasi di wilayah administrasi pemerintahan desa lainnya dalam satu kecamatan atau kecamatan lainnya dalam satu kabupaten/kota yang bersangkutan. Berdasar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 tentang Pengadaan, Pengelolaan Dan Pengembangan Tanah Kas Desa (selanjutnya disebut IMDN No. 22 Tahun 1996), TKD dapat juga dikembangkan dengan cara perluasan lahan dan peningkatan pengusahaan lahan TKD melalui:

1. Penambahan luas lahan yang ada;
2. Mengembangkan usaha baru;
3. Upaya lain sesuai kondisi desa

Sedangkan untuk pengelolaan TKD yaitu kegiatan pengurusan, pendayagunaan dan pemanfaatan serta pemeliharaan TKD agar lebih produktif dapat dilaksanakan dengan cara diusahakan sendiri oleh pemerintah desa yang bersangkutan (swakelola), bagi hasil dengan pihak ketiga, dikontrakkan/disewakan, gotong royong dengan melibatkan lembaga-lembaga pemerintah desa, dan cara-cara lain yang sesuai dengan kondisi desa yang bersangkutan.

TKD dimiliki oleh desa secara sah dibuktikan dengan dokumen kepemilikan seperti surat bukti kepemilikan hak bagi tanah kas desa berupa sertifikat, buku letter c atau persil dan bukti status kepemilikan bagi bangunan desa dan ditatausahakan secara tertib atas nama desa. Bentuk dan jenis TKD dapat berupa Sawah, Tegalan/lading, Kebun, Tambak, dan Bentuk dan jenis TKD lainnya. TKD harus dimintakan hak kepada menteri negara agraria/kepala badan pertanahan nasioanal dan berdasar Pasal 2 Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri Dan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 157 Tahun 1997 Nomor 2 Tahun 1997 tentang Pengurusan Hak Dan Penyelesaian Sertifikat Tanah Kas Desa mengatur bahwa proses pengurusan hak dan penyelesaian sertifikat TKD ditempuh melalui kerjasama antara mendagri dan menteri negara agrarian/kepala bpn, yang sebelumnya dilakukan inventarisasi oleh pemerintah daerah kabupaten/kota bersama pemerintah desa.terlebih dahulu terhadap TKD, gunanya adalah untuk mengetahui luas tanah,

status tanah dan lokasi letak TKD yang akan dimintakan hak. dalam Pasal 1 angka 27 Permendagri nomor 1 Tahun 2016 mengatur bahwa Inventarisasi adalah kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan, dan pelaporan hasil pendataan aset Desa. Menteri negara agrarian/kepala badan pertanahan nasional menetapkan hak atas tanah kas desa sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tatacara permohonan, pemberian dan penerbitan sertifikat hak atas TKD ditetapkan oleh menteri negara agrarian/kepala badan pertanahan nasional. Pasal 6 Permendagri nomor 1 tahun 2016 mengatur untuk aset desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama pemerintah desa. Berdasar Pasal 1 angka 20 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 (selanjutnya disebut PP Nomor 24 tahun 1997), TKD merupakan salah satu aset desa yang bersifat strategis, pelaksanaan penghapusan aset milik desa harus melihat kondisi aset yang akan dihapus. Untuk menghapus aset milik desa yang masih punya nilai ekonomis dapat dilakukan dengan cara salah satunya adalah penyertaan modal untuk BUMDesa, berupa kekayaan yang tidak dipisahkan menjadi kekayaan yang dipisahkan sebagai modal. Pengalihan kepemilikan aset desa dengan pemindahtanganan adalah bentuk lanjutan dari penghapusan aset dengan cara disertakan untuk diperhitungkan sebagai modal dari pemerintah desa dalam BUMDesa, ini terlebih dahulu dibuatkan berita acara dan ditetapkan dengan keputusan kepala desa setelah mendapat persetujuan bupati/walikota.

Keputusan kepala desa berdasar Pasal 1 Permendagri No.111 Tahun 2014 Tentang Pedoman Teknis Peraturan Di Desa, adalah penetapan yang bersifat konkrit, individual dan final. Keputusan kepala desa bersifat menetapkan dalam rangka melaksanakan peraturan desa, peraturan kepala desa, dan peraturan bersama kepala desa. Kepala desa dapat menetapkan keputusan kepala desa untuk pelaksanaan peraturan di desa, peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan dalam rangka pelaksanaan kewenangan desa yang bersifat penetapan.

Dalam Permendes PDTT Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Pedoman Tata Tertib Dan Mekanisme Pengambilan Keputusan Musyawarah Desa (selanjutnya disebut Permendes PDTT No.2 Tahun 2015) Pasal 90 ayat (3) mengatur bahwa penambahan dan pelepasan aset desa dilaksanakan berdasarkan hasil kesepakatan

masyarakat dalam musyawarah desa. Musyawarah diselenggarakan oleh BPD antara BPD, pemerintah desa, dan unsur masyarakat didampingi oleh pemda kabupaten/kota yang secara teknis dilakukan oleh satuan kerja perangkat daerah kabupaten/kota, tenaga pendamping profesional, kader pemberdayaan masyarakat desa dan/atau pihak ketiga.

Menurut Pasal 6 Permendes PDPTT No.2 Tahun 2015, Ada dua bentuk rencana musyawarah yang dipersiapkan BPD bersama dengan kepala desa, yang pertama adalah musyawarah desa terencana dipersiapkan BPD pada tahun anggaran sebelumnya termasuk rencana kegiatan beserta rencana anggaran biaya (RAB), dan yang kedua adalah musyawarah desa mendadak dipersiapkan pada tahun anggaran berjalan sesuai kondisi objektif sebagai penyebab diadakannya musyawarah desa.

Selayaknya badan usaha pada umumnya, BUMDesa juga memerlukan modal usaha guna menjaga kelangsungan kinerja badan usaha, yang bisa diperoleh dari pemerintah desa, yang merupakan kekayaan desa yang dipisahkan. Modal BUMDesa juga berasal dari tabungan masyarakat, merupakan tabungan dan/atau simpanan masyarakat desa. Modal awal BUMDesa bersumber dari pembiayaan pada APB Des yang berasal dari penyertaan modal dari Desa dan penyertaan modal dari masyarakat Desa. Kekayaan BUM Desa yang bersumber dari penyertaan Modal Desa sebagaimana dimaksud merupakan kekayaan Desa yang dipisahkan. Kekayaan Desa yang dipisahkan yang dimaksud adalah neraca dan pertanggungjawaban pengurusan BUM Desa dipisahkan dari neraca dan pertanggungjawaban Pemerintah Desa yang nantinya akan dikelola oleh BUMDesa. Penyertaan modal Desa sebagaimana dimaksud berasal dari APB Desa. Pemerintah, pemerintah daerah provinsi, dan pemerintah daerah kabupaten/kota dapat memberikan bantuan kepada BUM Desa yang disalurkan melalui APB Desa sebagaimana Pasal 135 PP Desa. Pengelolaan kekayaan desa, Pasal 108 PP Desa menentukan bahwa pengelolaan kekayaan milik desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian kekayaan milik

desa. Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan kekayaan desa, Pasal 113 PP Desa menentukan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan kekayaan milik Desa diatur dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri.

Peraturan Menteri Dalam Negeri yang dimaksud adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa (PMDN No. 1 Tahun 2016), sebagaimana Konsideran Bagian Menimbang bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 113 PP Desa, perlu menetapkan Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pengelolaan Aset Desa. Aset Desa menurut Pasal 1 angka 5 PMDN No. 1 Tahun 2016 adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli milik Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APB Desa) atau perolehan Hak lainnya yang sah. Definisi Aset desa tersebut dijelaskan bahwa aset desa adalah barang milik desa, berasal dari kekayaan asli milik desa, dibeli atau diperoleh atas beban APB Desa atau perolehan hak lain yang sah. Tanah Kas Daerah (TKD) adalah aset desa dan kekayaan desa. Kekayaan Desa (TKD) dikelola oleh Pemerintah Desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat Desa sebagaimana Pasal 6 PMDN No. 1 Tahun 2016. TKD merupakan salah satu kekayaan asli desa dan termasuk sebagai aset desa yang strategis sesuai dengan ketentuan Pasal 4 PMDN No. 1 Tahun 2016, bahwa 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. TKD sebagai aset desa dapat dipindahtangankan, mengenai bentuk pemindahtanganan TKD sebagaimana Pasal 25 ayat (1) PMDN No. 1 Tahun 2016 meliputi tukar menukar; penjualan; penyertaan modal Pemerintah Desa.

Penyertaan modal desa salah satunya terdiri atas aset desa yang diserahkan kepada APB Desa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Aset Desa dan merujuk pada ketentuan Pasal 25 ayat (1) PMDN No. 1 Tahun 2016

bahwa TKD dapat dipindahtangkan yaitu pengalihan kepemilikan aset desa melalui penyertaan modal pemerintah desa, dipertegas sebagaimana Pasal 27 PMDN No. 1 Tahun 2016 yang menentukan bahwa penyertaan modal Pemerintah Desa atas aset desa sebagaimana dimaksud di atas, dilakukan dalam rangka pendirian, pengembangan dan peningkatan kinerja Badan Usaha Milik Desa (BUMDesa). Penyertaan modal sebagaimana dimaksud di atas berupa Tanah kas desa. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara, hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Kekayaan desa dibuktikan dengan adanya bukti kepemilikan yang sah atas nama desa, pengelolaan TKD sebagai kekayaan desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai.

Berdasarkan uraian dan pembahasan terkait dengan penyertaan modal dalam bentuk TKD menjadi aset milik Badan Usaha Milik Desa, dapat dijelaskan bahwa TKD dapat dijadikan modal penyertaan BUMDesa untuk lebih mengoptimalkan aset desa. TKD sebagai modal penyertaan BUMDesa, apabila dalam pelaksanaan pengelolaan BUMDesa tersebut berdasarkan penetapan Pengadilan Niaga dinyatakan pailit, maka seluruh harta pailit dijadikan boedel pailit. Namun terhadap modal BUMDesa aset desa berupa TKD, berdasarkan Pasal 7 huruf h PMDN No. 1 Tahun 2016, bahwa pengelolaan *aset* Desa meliputi pemindahtanganan. TKD jika digunakan sebagai modal BUMDesa, maka yang terjadi adalah penghapusan aset desa berupa TKD dan beralih kepemilikan kepada BUMDesa, namun apabila pengelolaan aset desa untuk penyertaan modal desa dalam bentuk TKD ini dengan cara kerjasama berupa pemanfaatan aset desa tersebut maka tidak merubah status kepemilikan aset desa. Sesuai dengan Pasal 11 PMDN No. 1 Tahun 2016 bahwa pemanfaatan aset desa dapat dilaksanakan sepanjang tidak dipergunakan langsung untuk menunjang penyelenggaraan Pemerintahan Desa.

## Kesimpulan

Yang pertama bahwa BUMDesa merupakan suatu badan usaha bercirikan Desa yang dalam pelaksanaan kegiatannya di samping untuk membantu penyelenggaraan Pemerintahan Desa, juga untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Desa, dan pembentukannya dituangkan dan diatur langsung dalam Peraturan suatu wilayah desa dengan diawali musyawarah masyarakat desa, dan BUMDesa dikelola dengan semangat kekeluargaan dan kegotongroyongan, yang berarti bahwa jika suatu desa ada suatu dorongan keinginan masyarakat desa secara gotong royong mendirikan kegiatan usaha, maka sejak saat itu berdirilah BUMDesa, hal ini secara spesifik tidak dapat disamakan dengan badan hukum seperti perseroan terbatas, CV, atau koperasi.

Dan yang kedua, penyertaan modal Pemerintah Desa atas aset desa kedalam BUMDesa diserahkan kepada APBDesa, dilakukan dalam rangka pendirian, pengembangan dan peningkatan kinerja BUMDesa. Berdasarkan PMDN No. 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa bahwa Penyertaan modal sebagaimana dimaksud di atas yang berupa Tanah Kas Desa dilakukan dengan cara pemindahtanganan aset desa atau pelepasan aset desa yang kemudian masuk ke APBDesa sebagai modal desa untuk pendirian maupun pengembangan dan peningkatan BUMDesa, ini dapat diartikan ada penghapusan aset TKD milik desa dikarenakan peralihan kepemilikan aset tersebut dan pengalihan hak atas tanah menjadi aset milik BUMDes. TKD dimiliki oleh desa secara sah dibuktikan dengan adanya dokumen kepemilikan seperti surat bukti kepemilikan hak bagi tanah kas desa yang berupa sertifikat, buku letter c atau persil, jadi untuk dapat menjadi subyek pemegang hak atas tanah atas penyertaan modal yang bersumber dari desa tersebut BUMDesa harus berstatus badan hukum dahulu.

## Daftar Bacaan

### Buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Di Indonesia* (Citra Adityah Bakti 2010).

Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia (Bentuk-Bentuk*



*Perusahaan*) (Djambatan 1999).

Rahmah Yabbar dan Ardi Hamzah, *Tata Kelola Pemerintah Desa* (Pustaka 2016).

Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa 1991).

### **Perundang-undangan**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4297).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5495).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587).

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 114 Tahun 2014 Tentang Pedoman Pembangunan Desa (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 2094).

Peraturan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, Dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Pedoman Kewenangan Berdasarkan Hak Asal Usul Dan Kewenangan Lokal Berskala Desa (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 158).

Peraturan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, Dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Pendirian, Pengurusan Dan Pengelolaan, Dan Pembubaran Badan Usaha Milik Desa (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 296).

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 53).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan

Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 213, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5539).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5717).

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 tentang Pengadaan, Pengelolaan Dan Pengembangan Tanah Kas Desa.

**HOW TO CITE:** Tiyas Sekarningrum, 'Tanah Kas Desa yang Menjadi Penyertaan Modal Dalam Badan Usaha Milik Desa' (2019) Vol. 2 No. 1 Notaire.