

**PENGARUH PERUBAHAN STATUS HUKUM TANAH BENGKOK
TERHADAP PENGELOLAAN TATA RUANG DESA UNTUK
PEMBANGUNAN DESA BERKELANJUTAN**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

Wulan Yulia Ananta

NIM: 30302200274

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2025

**PENGARUH PERUBAHAN STATUS HUKUM TANAH BENGGOK
TERHADAP PENGELOLAAN TATA RUANG DESA UNTUK
PEMBANGUNAN DESA BERKELANJUTAN**



Diajukan oleh :

Wulan Yulia Ananta

NIM: 30302200274

Pada tanggal 6 Agustus 2025

Telah Disetujui oleh : Dosen Pembimbing

UNISSULA
جامعة سلطان أبوبنح الإسلامية

Dr. H. Umar Ma'ruf, SH., Sp.N., M.Hum

NIDN. 0617026801

**PENGARUH PERUBAHAN STATUS HUKUM TANAH BENGKOK
TERHADAP PENGELOLAAN TATA RUANG DESA UNTUK
PEMBANGUNAN DESA BERKELANJUTAN**

Dipersiapkan dan disusun oleh

Wulan Yulia Ananta

NIM : 30302200274

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 19 Agustus 2025

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua

Dr. Rakhmat Bowo Suharto, S.H., M.H.

NIDN. : 0627046601

Anggota

Anggota

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.

NIDN. : 0605046702

Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum

NIDN. : 0617026801

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum Unissula

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“Di setiap hela nafas terukir doa ibu, dalam setiap jejak langkah terpahat asa ayah. Mereka adalah bintang yang tak pernah padam, menuntun di samudra kehidupan.”

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.”

(Q.S. Al-Baqarah : 286)

“Berbagai cobaan dan hal yang buat kau ragu, jadikan percikan tuk menerpa tekadmu, jalan hidupmu hanya milikmu sendiri rasakan nikmatnya hidupmu hari ini” (Baskara Putra – Hindia)

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

- Dengan cinta tak terhingga dan rasa syukur yang tiada tara, penulis persembahkan kepada dua insan mulia yang telah mewarnai setiap langkah hidup penulis, kepada ayahanda tercinta Muhamad Sugiyanto, S.E.. Engkau tiang kokoh yang tak pernah goyah, pelita yang tak pernah padam di setiap gelapnya jalan. Setiap tetes keringatmu adalah inspirasi, setiap nasihatmu adalah petunjuk. Terima kasih atas ketegaran, kekuatan, dan keyakinanmu yang tak pernah surut dalam diri penulis. Kepada ibunda tersayang Ina Anamah, engkau adalah sungai kasih yang tak pernah kering, senandung doa yang tak pernah henti mengalir. Dalam setiap sentuhan lembut dan tatapan penuh cinta, kudapatkan ketenangan dan semangat. Terima kasih atas kesabaran, keikhlasan, dan pengorbananmu yang tak terhingga. Karya kecil ini adalah buah dari doa-doa kalian yang tak pernah putus, dan harapan-harapan

besar yang selalu kalian sematkan. Kalian adalah alasan dibalik setiap perjuangan dan tujuan dari setiap pencapaian penulis.

- Adikku tersayang Nizam Faisal Atmadja, terimakasih atas semangat dan doa tulus yang selalu kau berikan. Engkau adalah penyemangat dan inspirasi bagi penulis untuk terus berjuang menyelesaikan karya ini. Teruslah tumbuh menjadi pribadi yang hebat dan membanggakan.
- Sahabat-sahabat tersayang penulis Widya, Silvi, Laura, Thoriq, Reza, Roro, Emil, Farhan, Nela yang selalu menemani dalam suka maupun duka dalam bangku perkuliahan ini. Setiap dukungan, doa, dan energi tak terbatas untuk menguatkan penulis untuk sampai pada titik ini. Terima kasih telah menjadi bagian terindah dari kisah ini.
- Kepada diri penulis, Wulan Yulia Ananta yang tak pernah menyerah sampai pada titik ini. Terima kasih untuk setiap larut malam yang sunyi, dan setiap keraguan yang berhasil kau ubah menjadi kekuatan. Ini adalah bukti nyata dari mimpi yang pernah kau sematkan, dan keberanian untuk menuntaskan sebuah perjalanan panjang. Semoga skripsi ini menjadi pengingat abadi akan kapasitas luar biasa yang ada dalam dirimu.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Wulan Yulia Ananta

NIM : 30302200274

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **"PENGARUH PERUBAHAN STATUS HUKUM TANAH BENGGOK TERHADAP PENGELOLAAN TATA RUANG DESA UNTUK PEMBANGUNAN DESA BERKELANJUTAN"** adalah benar-benar hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti melakukan plagiasi maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 1 September 2025

Yang Menyatakan



Wulan Yulia Ananta
NIM 30302200274

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Wulan Yulia Ananta

NIM : 30302200274

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul **"PENGARUH PERUBAHAN STATUS HUKUM TANAH BENGKOK TERHADAP PENGELOLAAN TATA RUANG DESA UNTUK PEMBANGUNAN DESA BERKELANJUTAN"** menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terdapat pelanggaran Hak Cipta atau Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 1 September 2025

Yang Menyatakan



Wulan Yulia Ananta
NIM 30302200274

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillahirobbilalamin, segala puji bagi Allah SWT, atas rahmat dan hidayah-Nya, shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan Nabi besar, Nabi Muhammad SAW atas karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum atau skripsi yang berjudul **“PENGARUH PERUBAHAN STATUS HUKUM TANAH BENGKOK TERHADAP PENGELOLAAN TATA RUANG DESA UNTUK PEMBANGUNAN DESA BERKELANJUTAN”**.

Penulisan hukum atau skripsi ini ditujukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (S.1) Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Unissula. Penyusunan skripsi ini dilakukan dengan usaha terbaik. Namun penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunannya. Maka dari itu, saran dan kritik yang bersifat membangun sangat dibutuhkan dalam perkembangan ilmu khususnya pada ilmu hukum dengan perbaikan yang signifikan.

Penulis menyadari atas keterbatasan ilmu dan pengetahuan, sehingga penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak dalam proses penyelesaian dan penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan dan menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang beserta jajarannya;
2. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Ibu Dr. Hj. Widayati S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Bapak Dr. Muhammad Ngazis, S.H, M.H. selaku Ketua, Ibu Ida Musofiana, S.H., M.H. dan Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H. selaku Sekretaris pada

Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

6. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M. Hum selaku Dosen Pembimbing terbaik penulis, terima kasih atas bimbingan, arahan, kesabaran, dan ilmu yang tak ternilai harganya selama penyusunan skripsi ini. Setiap masukan dan motivasi yang Bapak berikan telah menjadi pelita yang menuntun penulis dalam menyelesaikan setiap tantangan. Semoga segala ilmu yang Bapak berikan menjadi amal jariyah dan senantiasa diberkahi oleh Allah SWT.
7. Bapak Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H., selaku Dosen Wali yang telah membimbing dan memberikan pendampingan pembelajaran kepada penulis;
8. Seluruh Bapak/Ibu Dosen yang dengan sabar dan sayang mendidik dan memberikan ilmu dengan ikhlas baik akademik maupun non akademik selama perkuliahan;
9. Para staff dan karyawan Fakultas Hukum UNISSULA yang telah membantu dan melayani Penulis dengan tulus selama menjadi mahasiswa;
10. Bapak Sumariyadi, S.T. selaku Kepala Desa, Ibu Sri Lestari, S.Kom. selaku Sekretaris Desa (Carik) dan Bapak Susiyanto selaku masyarakat di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang yang menjadi narasumber dalam penelitian ini.
11. Paling utama kedua orang tua penulis, yaitu Ayahanda tercinta Muhamad Sugiyanto. Terima kasih, doa-doamu adalah sayap yang mengantarkan penulis terbang setinggi ini. Setiap peluh yang menetes dari jerih payahmu adalah tinta yang mengukir semangat dalam jiwa penulis. Skripsi ini adalah setitik bakti, tak sebanding dengan lautan kasih dan pengorbanan yang telah engkau berikan. Namun penulis harap ini menjadi bukti bahwa benih yang kau tanam kini mulai bersemi. Untuk ibunda tersayang Ina Anamah, terima kasih atas samudra kesabaran yang tak bertepi, melukis senyum dalam setiap lelah, dan merajut harapan dari setiap doa. Bisikan kasihmu adalah melodi terindah yang menenangkan jiwa. Skripsi ini adalah persembahan penulis, secuil dari impian yang kau sulam dengan benang-benang doa di setiap sujud malammu. Semoga

kebahagiaan ini membalut hatimu, sejuta terima kasih takkan cukup untuk membalas kasih murni yang tak pernah pudar itu.

12. Adikku tersayang, Nizam Faisal Atmadja, terima kasih atas doa dan dukungan yang tulus. Semoga skripsi ini dapat menjadi inspirasi bagimu untuk terus belajar, berjuang, dan meraih cita-citamu. Penulis berharap, apa yang penulis raih hari ini bisa menjadi contoh yang baik, memotivasimu untuk selalu berusaha memberikan yang terbaik dalam setiap langkah pendidikanmu di masa depan. Teruslah semangat dan tumbuh lebih baik.
13. Keluarga besar bani Yasin dan bani Son, kakek, nenek, om, tante, sepupu, dan semua sanak saudara. Terima kasih atas doa, dukungan, dan kasih sayang yang tak pernah putus. Kehadiran kalian selalu menjadi penyemangat dalam setiap tantangan yang penulis hadapi. Persembahan ini adalah bukti nyata dari jerih payah dan dukungan tak terbatas yang kalian berikan. Semoga apa yang telah penulis perjuangkan ini dapat bermanfaat bagi banyak orang dan menjadi kebanggaan bagi keluarga kita.
14. Sahabat tersayang penulis dibangku perkuliahan yang telah kebersamai dalam tiga tahun ini, Widya Eka Rahmawati, Silviyana Rahmawati dan Rinke Gebby Laura Sondakh. Terima kasih atas setiap tawa yang mengusir penat dan semangat yang tak henti kalian tularkan. Kalian adalah teman-teman terbaik yang memahami suka duka di balik setiap lembar tulisan. Semoga persahabatan ini kekal dan karya ini dapat menjadi inspirasi bagi kita semua untuk terus berkarya, menciptakan narasi-narasi indah yang bermanfaat.
15. Sahabat organisasi tersayang penulis yang juga telah kebersamai dalam dua tahun terakhir ini, Muhammad Thoriq Oetomo, Roro Chiquita Salsabila Vychan, Reza Nalla Handika, Mediana Emilia Raharja, dan Farhan Fadhlurrohman. Terima kasih atas setiap diskusi kritis yang mencerahkan, gelak tawa yang memecah keheningan, dan bisikan motivasi yang tak pernah lelah. Dorongan serta arahan yang tak henti kalian berikan. Kalian adalah melodi indah yang mengiringi setiap bait kata, tawa yang menjadi jeda di antara alur pemikiran, dan kekuatan tak terlihat yang menopang saat langkah penulis terasa berat.

16. Seseorang yang menyebut dirinya sebagai salah satu makhluk berakal. Terima kasih atas semangat, motivasi serta dorongan yang telah diberikan. Kau adalah inspirasi tak terucap namun nyata dalam setiap usaha. Semoga karya yang penulis tuntaskan dengan segenap upaya, dapat menjadi kebahagiaan dan kebanggaan bagimu.
17. Terakhir tapi tak kalah penting, untuk diri penulis Wulan Yulia Ananta yang telah berjuang. Pada setiap aksara yang tertuang, di setiap helaan napas di ujung malam, skripsi ini adalah cermin dari segenap perjuangan dan ketekunan. Ini adalah bukti bahwa mimpi yang pernah penulis bisikkan kini menjelma nyata, bahwa setiap air mata dan keringat yang menetes tak sia-sia. Untuk kegigihan yang tak lekang, untuk semangat yang tak pernah padam di tengah badai keraguan, dan untuk jiwa yang terus belajar dari setiap jatuh. Terima kasih telah bertahan, telah percaya, dan terus melangkah. Semoga karya ini menjadi pengingat abadi akan kekuatan yang ada dalam diri, dan bekal untuk menapaki jalan-jalan baru di masa depan. Ini untukmu, wahai pejuang mimpi.

Demikian ucapan terima kasih ini penulis sampaikan. Semoga Allah SWT membalas kebaikan seluruh pihak dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua orang.

Wassalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh

Semarang, 2025
Yang Menyatakan

Wulan Yulia Ananta
NIM 30302200274

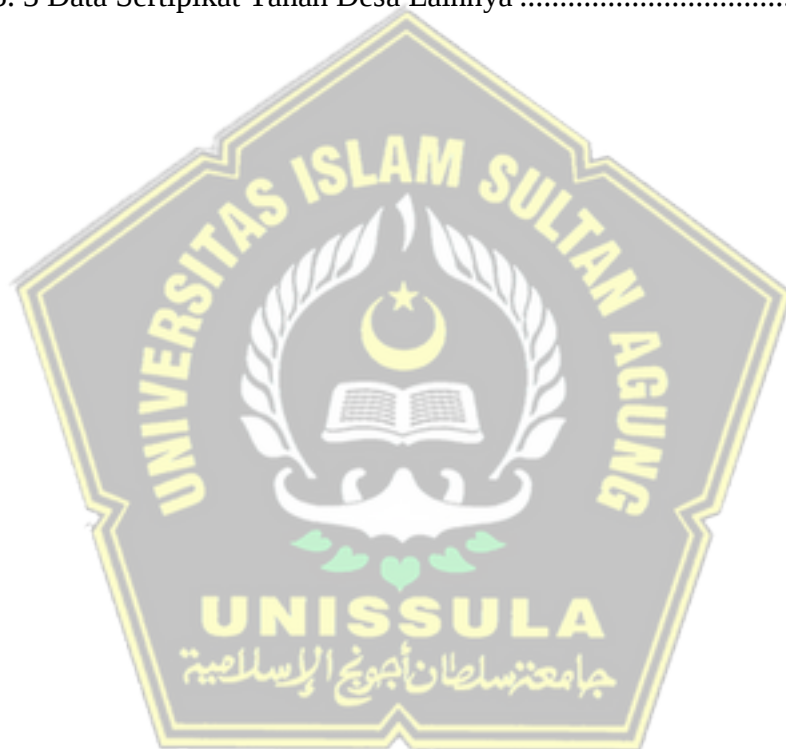
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vi
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR BAGAN DAN TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
ABSTRAK.....	xvii
ABSTRACT.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG MASALAH.....	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	5
C. TUJUAN PENELITIAN.....	5
D. MANFAAT PENELITIAN.....	6
E. TERMINOLOGI.....	6
F. METODE PENELITIAN.....	10
1. Metode Pendekatan.....	10
2. Spesifikasi Penelitian.....	11
3. Jenis dan Sumber Data.....	11
4. Metode Pengumpulan Data.....	14
5. Analisis Data.....	17
G. SISTEMATIKA PENULISAN.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah.....	19

B. Tinjauan Umum tentang Desa.....	28
C. Tinjauan Umum tentang Aset Desa.....	31
D. Tinjauan Umum tentang Tanah Bengkulu.....	35
E. Tinjauan Umum tentang Pengelolaan Tanah Bengkulu.....	40
F. Tinjauan Umum tentang Tanah Menurut Perspektif Islam.....	44
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	49
A. Pengaruh Perubahan Status Hukum Tanah Bengkulu Terhadap Pengelolaan Tata Ruang Desa untuk Pembangunan Berkelanjutan.....	Desa49
1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian di Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang.....	49
2. Pengaruh Perubahan Status Hukum Tanah Bengkulu Terhadap Pengelolaan Tata Ruang Desa untuk Pembangunan Berkelanjutan.....	Desa63
B. Tantangan Yang Dihadapi Serta Solusi Dalam Mengelola Tata Ruang Desa Setelah Perubahan Status Hukum Tanah Bengkulu.....	84
BAB IV PENUTUP.....	98
1. Kesimpulan.....	98
2. Saran.....	99
DAFTAR PUSTAKA.....	101
LAMPIRAN.....	106

DAFTAR BAGAN DAN TABEL

Bagan 3. 1 Struktur Organisasi Pemerintah Desa Lerep.....	57
Tabel 3. 1 Data Sertipikat Bondo Desa.....	76
Tabel 3. 2 Data Sertipikat Tanah Bengkok.....	77
Tabel 3. 3 Data Sertipikat Tanah Desa Lainnya	79



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Wisata “Pulang ke Rumah Nenek”	54
Gambar 3. 2 Pasar Kuliner “Tempo Doeloe”	55
Gambar 3. 3 Tradisi Iriban.....	56



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Permohonan Izin Penelitian	106
Lampiran 2 Dokumentasi bersama Kepala Desa Lerep.....	106
Lampiran 3 Dokumentasi bersama Sekretaris Desa Lerep	106
Lampiran 4 Dokumentasi bersama Masyarakat Desa Lerep	106



ABSTRAK

Tanah bengkok, yang secara historis merupakan imbalan jasa bagi kepala desa dan perangkat desa, kini memiliki status sebagai aset desa setelah penetapan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Desa. Perubahan status hukum ini berpotensi menimbulkan dampak signifikan, termasuk memengaruhi pengelolaan tata ruang desa untuk pembangunan desa berkelanjutan, mengingat perannya yang integral dalam struktur spasial desa. Adapun tujuan penelitian, yaitu untuk mengetahui dan mengkaji pengaruh perubahan status hukum tanah bengkok terhadap pengelolaan tata ruang desa untuk pembangunan desa berkelanjutan dan untuk mengetahui dan mengkaji tantangan yang dihadapi serta solusi dalam mengelola tata ruang desa setelah perubahan status hukum tanah bengkok.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis, yaitu memadukan aspek hukum dengan kenyataan sosial di lapangan. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan wawancara, selanjutnya data dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan pengaruh perubahan status hukum tanah bengkok terhadap pengelolaan tata ruang desa untuk pembangunan desa berkelanjutan adalah dengan berubahnya status hukum tanah bengkok menjadi aset desa juga memengaruhi pengelolaan tanah bengkok. Dengan adanya perubahan status hukum tanah bengkok, terbukti memengaruhi pengelolaan tata ruang desa atau Rencana Tata Ruang Desa (RTRDes). Namun pengelolaan tanah bengkok yang bijak dan tepat juga dapat mendukung pembangunan desa yang berkelanjutan. Tantangan yang dihadapi dalam mengelola tata ruang desa setelah perubahan status hukum tanah bengkok antara lain: ketidakpastian hukum atau legalitas tanah bengkok yang berubah status menjadi aset desa yang sah, penyelarasan Rencana Tata Ruang Desa (RTRDes) dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) serta disesuaikan status hukum tanah bengkok yang baru. Solusi menghadapi tantangan tersebut dengan mempercepat proses sertifikasi aset desa serta seluruh bidang tanah kas desa atas nama pemerintah desa, memastikan RTRDes selaras dengan RTRW.

Kata Kunci : Pengelolaan, Perubahan Status Hukum, Tanah Bengkok, Tata Ruang Desa

ABSTRACT

Bengkok land, which historically served as a service gratuity for village heads and village officials, now has the status of a village asset following the enactment of Law Number 6 of 2014 as amended by Law Number 3 of 2024 concerning Villages.. This change in legal status has the potential for significant impacts, including affecting village spatial planning management for sustainable village development, given its integral role in the village's spatial structure. The objectives of this research are to identify and examine the influence of the legal status change of bengkok land on village spatial planning management for sustainable village development, and to identify and examine the challenges faced and solutions for managing village spatial planning after the change in the legal status of bengkok land.

The research utilized a juridical-sociological approach, integrating legal aspects with social realities on the ground. The research specification is descriptive-analytical. Data was collected through literature review and interviews, and then analyzed qualitatively.

The research result indicate that the impact of the change in the legal status of "tanah bengkok" (bengkok land) on village spatial planning management for sustainable village development is that the change in the legal status of "tanah bengkok" (bengkok land) to village assets also affects the management of "tanah bengkok" (bengkok land). The change in the legal status of "tanah bengkok" (bengkok land) has been proven to influence village spatial planning management or Village Spatial Planning (RTRDes). However, wise and appropriate management of "tanah bengkok" (bengkok land) can also support sustainable village development. The challenges faced in managing village spatial planning after the change in the legal status of "tanah bengkok" (bengkok land) include : legal uncertainty or the legality of "tanah bengkok" (bengkok land) whose status has changed to legitimate village assets, alignment of the Village Spatial Planning (RTRDes) with the Regional Spatial Planning (RTRW), and adjustment to the new legal status of "tanah bengkok" (bengkok land). The solutions to these challenges are to accelerate the certification process for village assets and all village treasury land plots under the name of the village government, and to ensure that RTRDes is aligned with RTRW.

Keywords : Management, Bengkok Land, Legal Status Change, Village Spatial Planning

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah merupakan unsur yang paling vital guna menopang kehidupan manusia. Dimulai sejak lahir hingga nanti akhir hayat, kita akan selalu berinteraksi dengan tanah. Tak dapat diragukan tanah merupakan fondasi utama bagi kehidupan manusia, masyarakat dan bangsa. Manusia tidak akan hidup dan berkembang tanpa adanya tanah. Ketergantungan manusia pada tanah adalah sebuah keniscayaan, akan terus berlanjut selama tanah masih tersedia. Filosofi tentang tanah di Indonesia secara fundamental diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”¹

Di dalam masyarakat desa dikenal banyak jenis tanah, salah satu diantaranya adalah tanah bengkok. Tanah bengkok termasuk dalam kategori kepemilikan tanah yang unik dalam sistem pemerintahan desa di Indonesia. Tanah ini memiliki sejarah panjang dan peranan penting dalam struktur sosial dan ekonomi masyarakat desa. Sebagai imbalan jasa atas pelayanan yang diberikan kepada masyarakat, kepala desa dan perangkat desa diberikan hak untuk menggarap tanah bengkok. Secara yuridis, tanah

¹ Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

bengkok yang masih ditemukan di Indonesia saat ini memiliki status Hak Pakai. Hak Pakai ini tercantum sebagaimana dalam Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA.²

Sebagai bagian dari kompensasi, kepala desa dan perangkat desa berhak atas tanah bengkok, yaitu tanah milik desa yang mereka kelola selama masa jabatannya. Proses penyerahan tanah bengkok dilakukan pada saat serah terima jabatan kepala desa, dari kepala desa yang telah selesai menjabat kepada kepala desa yang baru terpilih.³ Nilai guna tanah bengkok ditentukan oleh berbagai faktor antara lain, kondisi tanah, lokasi dan luasnya di tiap-tiap desa. Pengelolaannya pun beragam, bisa dilakukan langsung oleh kepala desa dan perangkat desa atau melalui cara lain seperti penyewaan atau pelelangan yang dibuat secara terbuka.⁴

Seiring berjalannya waktu, status hukum tanah bengkok mengalami dinamika terutama dengan adanya berbagai regulasi yang mengatur tentang pengelolaan tanah dan pembangunan desa. Perubahan status hukum tanah bengkok berpotensi memberikan dampak yang signifikan bahkan pemicu konflik terhadap tata ruang desa karena ketidakpastian hukum, mengingat tanah bengkok seringkali menjadi bagian integral dari struktur spasial desa. Awalnya pengelolaan tanah

² Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

³ Miya Savitri, 2016, Analisis Kebijakan Peraturan Daerah Kabupaten Malang Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok Desa, *Jurnal Panorama Hukum*, 1(2)

⁴ D. A. Hartanto, 2016, Kedudukan Tanah Bengkok Sebagai Hak Asal Usul Pasca Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, *Jurnal Mahkamah: Kajian Ilmu Hukum Dan Hukum Islam*, 1(2).

bengkok sepenuhnya untuk Kepala Desa beserta perangkatnya, tapi setelah adanya Undang-Undang Desa, tanah bengkok diputuskan menjadi aset desa. Perubahan status ini juga dapat menimbulkan tantangan baru dalam pengelolaan tata ruang, seperti bagaimana cara mengoptimalkan pemanfaatan tanah bengkok untuk kepentingan masyarakat desa secara keseluruhan.

Meskipun pentingnya tanah bengkok dan tata ruang desa telah banyak dikaji, masih terdapat beberapa kesenjangan penelitian terkait dengan pengaruh perubahan status hukum tanah bengkok terhadap pengelolaan tata ruang desa untuk pembangunan desa berkelanjutan. Penelitian yang mendalam mengenai topik ini sangat diperlukan untuk memberikan rekomendasi kebijakan yang lebih baik dalam pengelolaan tanah bengkok untuk menuju pembangunan desa berkelanjutan. Mengingat dengan berbagai regulasi menimbulkan adanya ketidakpastian hukum, jadi perlu dikaji kembali mengenai hal ini.

Maka dari itu, pengelolaan tanah bengkok tidak bisa didasarkan pada kewenangan pribadi kepala desa, tetapi kewenangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Desa.⁵ Peraturan ini menjadi langkah maju signifikan dalam otonomi desa, sebab mengatur pengelolaan semua aset desa. Tujuan pengelolaan tanah bengkok untuk

⁵ Muhammad Mu'iz Raharjo, 2021, *Tata Kelola Pemerintahan Desa*, Bumi Aksara, Jakarta

memberikan gaji perangkat desa yang bukan pegawai negeri sekaligus meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui anggaran kas desa.⁶

Kebijakan tanah bengkok yang termuat dalam Pasal 76 dan 77 BAB VII Undang-Undang Desa yang menjelaskan ruang lingkup keuangan dan aset desa, adanya peraturan ini membatasi kewenangan Kepala Desa dan perangkat desa agar tidak melebihi batas dalam pengelolaan tanah bengkok yang sudah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Desa. Sebagai aset desa, tanah bengkok harus dikelola dengan menjunjung tinggi asas legalitas dan produktivitas, untuk menjamin bahwa tanah bengkok memberikan dampak positif bagi masyarakat desa, perlu dilakukan kajian mendalam terhadap teknis dan tujuan pengelolaannya, serta memahami perubahan kewenangan kepala desa yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 beserta peraturan turunannya.⁷

Setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Desa, perubahan sistem pengelolaan tanah bengkok juga terjadi di Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang. Tanah bengkok di Desa Lerep sebagian untuk tunjangan perangkat desa, Pendapatan Asli Desa (PAD), fasilitas umum seperti sekolah TK, SD, aula

⁶ A. B. Prasetyo, 2018, Mengenal Karakteristik Pengaturan Tanah Bengkok Di Indonesia. *Law, Development and Justice Review*, 1(1)

⁷ Marshaliany, E. F, 2019, Pengelolaan Aset Desa Oleh Pemerintah Desa Di Desa Utama Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis, *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, 6 (1)

RT, RW dan untuk pembangunan desa wisata. Berdasarkan pengamatan atas fenomena tersebut, penulis bermaksud untuk melakukan kajian yang lebih mendalam mengenai pengelolaan tanah bengkok terhadap tata ruang di Desa Lerep.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis melakukan penelitian yang berjudul **“PENGARUH PERUBAHAN STATUS HUKUM TANAH BENGGOK TERHADAP PENGELOLAAN TATA RUANG DESA UNTUK PEMBANGUNAN DESA BERKELANJUTAN”**.

B. RUMUSAN MASALAH

Mengingat luasnya cakupan topik yang telah diuraikan di atas, penelitian ini memandang perlu adanya pembatasan agar analisis tetap terarah dan tidak menyimpang. Adapun yang menjadi rumusan masalah yakni:

1. Bagaimana pengaruh perubahan status hukum tanah bengkok terhadap pengelolaan tata ruang desa untuk pembangunan desa berkelanjutan?
2. Apa saja tantangan yang dihadapi serta solusi dalam mengelola tata ruang desa setelah perubahan status hukum tanah bengkok?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian menjelaskan hasil atau sasaran yang ingin diraih peneliti.⁸ Suatu penelitian agar mempunyai arah yang jelas dan terfokus, maka perlu dirumuskan tujuannya :

1. Untuk mengetahui dan mengkaji pengaruh perubahan status hukum tanah bengkok terhadap pengelolaan tata ruang desa untuk pembangunan desa berkelanjutan.
2. Untuk mengetahui dan mengkaji tantangan yang dihadapi serta solusi dalam mengelola tata ruang desa setelah perubahan status hukum tanah bengkok.

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian hukum yang telah ditulis penulis diharapkan dapat dipergunakan secara teoretis maupun praktis sebagai berikut:

1. Secara teoritis yaitu dapat berguna dalam perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum.
2. Secara praktis yaitu diharapkan hasil penelitian ini dapat diterapkan langsung pada objek yang dianalisis, atau menjadi dasar dalam merumuskan kebijakan yang lebih baik. Manfaatnya dirasakan oleh para professional hukum seperti jaksa, hakim, pengacara serta memberikan kontribusi positif bagi negara dan masyarakat luas.⁹

E. TERMINOLOGI

⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, Hlm. 18

⁹ Mukti Fajar ND. dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, Hlm. 91

1. Tanah Bengkok

Tanah Bengkok, merupakan salah satu aset desa yang biasanya dikelola oleh kepala desa dan perangkat desa selama masa jabatan mereka sebagai kompensasi atas kinerja mereka dalam mengurus desa. Selain untuk kepentingan pribadi, tanah bengkok juga dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan pendapatan asli desa.

Tanah bengkok merupakan bentuk gaji berupa tanah yang diberikan kepada perangkat desa, termasuk Kepala Desa, Sekretaris Desa (Carik) dan kepala bagian. Selanjutnya istilah Kepala Desa (Lurah Desa) dan Pamong Desa akan disebut sebagai Perangkat Desa.¹⁰

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mendefinisikan tanah bengkok adalah tanah yang diberikan sebagai pengganti gaji atau sebagai imbalan atas jabatan yang dipegang oleh perangkat desa.¹¹ Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, Pasal 1 angka 29 mendefinisikan tanah desa adalah tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh Pemerintah Desa dan tercatat dalam buku inventaris desa serta untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa, tanah

¹⁰ B.F. Sihombing, 2005, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Nasional*, Cetakan Kedua, PT Toko Gunung Agung Tbk, Jakarta

¹¹ KBBI, Pengertian Tanah Bengkok

desa tersebut berupa tanah bengkok, kuburan, dan titisara (tanah desa yang hasilnya digunakan untuk pembiayaan desa).¹²

2. Status Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), status hukum adalah sistem peraturan yang terstruktur, mencakup aturan tertulis dan tidak tertulis, yang bersifat memaksa dan dilengkapi dengan konsekuensi bagi pelanggarnya.¹³

Status hukum adalah kedudukan seseorang atau suatu benda dalam suatu sistem hukum yang memberikan hak dan kewajiban tertentu.¹⁴

Status hukum sebagai kedudukan seseorang atau suatu benda dalam pergaulan hukum, yang memberikan hak dan kewajiban tertentu.¹⁵

Status hukum adalah suatu keadaan yang melekat pada seseorang atau suatu benda, yang memberikan hak dan kewajiban tertentu dalam pergaulan hukum.¹⁶

3. Pengelolaan

Pengelolaan menurut suharsimi arikunto didefinisikan sebagai upaya untuk mengadministrasi, mengatur, dan menata suatu kegiatan agar berjalan dengan baik.¹⁷ Pengelolaan adalah serangkaian aktivitas yang mencakup pemanfaatan dan pengolahan sumber daya guna

¹² Pasal 1 Angka 29 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa

¹³ KBBI, 2016, Pengertian Status Hukum

¹⁴ Soerjono Soekanto, 2010, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Jakarta

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta

¹⁶ Satjipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung

¹⁷ Suharsimi Arikunto, 1996, *Pengelolaan Kelas dan Siswa: Sebuah Pendekatan Evaluatif*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta

mencapai hasil atau tujuan yang diinginkan.¹⁸ Pengelolaan adalah serangkaian kegiatan yang diatur secara sistematis, bertujuan untuk mencapai sasaran dengan melibatkan peran aktif dari orang-orang.¹⁹

4. Tata Ruang

Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.²⁰ Tata ruang adalah perwujudan berkaitan struktur dan pola pemanfaatan ruang.²¹ Tata ruang merupakan representasi geografis dari kebijakan yang dibuat oleh masyarakat dalam aspek ekonomi, sosial dan budaya.²²

5. Desa

Menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Pasal 1 ayat (1) tentang Desa, Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus pemerintahan, kepentingan masyarakat berdasar dari tindakan yang dilakukan masyarakat, hak asal-usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.²³ Desa terbentuk sebagai hasil interaksi berbagai faktor, baik yang bersifat geografis (seperti kondisi alam), sosial (seperti struktur masyarakat), ekonomi (seperti mata pencaharian),

¹⁸ Prajudi Atmosudirdjo, 1982, *Administrasi dan Manajemen Umum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hlm 282

¹⁹ M. Ngalim Purwanto, 2000, *Prinsip-Prinsip dan Teknik Evaluasi Pengajaran*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung

²⁰ Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

²¹ Sujarto, D., 1992, Wawasan Tata Ruang, *Journal of Regional and City Planning*, Hlm. 3–8

²² Yunus Wahid, 2016, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Prenada Media, Jakarta

²³ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

politik (seperti sistem pemerintahan), maupun budaya (seperti adat istiadat). Faktor ini saling berinteraksi dan dipengaruhi oleh wilayah lain, membentuk suatu entitas yang disebut desa.²⁴

6. Pembangunan Desa Berkelanjutan

Pembangunan desa berkelanjutan adalah konsep yang menekankan pada pembangunan pedesaan fokusnya tidak terbatas pada ekonomi saja, melainkan juga pada keberlanjutan lingkungan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat yang diwujudkan melalui pemanfaatan dan konservasi sumber daya alam.²⁵ Pembangunan desa yang berkelanjutan merupakan proses pembangunan yang didorong oleh keinginan masyarakat desa untuk maju. Hal ini mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan merata, yang pada akhirnya secara bersamaan mendorong pertumbuhan ekonomi, meningkatkan konsumsi, dan memperbesar tabungan masyarakat desa yang mengarah pada pemberdayaan masyarakat.²⁶

F. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

²⁴ Bintarto, R., 1977, "Geografi Desa (Suatu Pengantar)", Spring, Yogyakarta.

²⁵ Wawan Eka Putra, M. Z. Y., 2024, Artikel Review: Pembangunan Pedesaan Berkelanjutan, *Jurnal Ilmu Pertanian Kelingi (JIPK)*, Hlm 3

²⁶ Andi Antono, M. S., 2020, Kolaborasi Pembangunan Desa Berkelanjutan Melalui Program Dana Desa Di Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas, *Jurnal Ilmu Administrasi Negara (AsIAN)*, Hlm. 103

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis menekankan pada penelitian hukum yang bersifat empiris, artinya dilakukan dengan terjun langsung ke lapangan atau objek penelitian untuk mengamati bagaimana hukum bekerja dalam masyarakat. Penelitian yuridis sosiologis dimulai dengan data sekunder, selanjutnya dilengkapi pengumpulan data primer. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengukur keefektifan dari sebuah peraturan serta mencari hubungan dari berbagai gejala maupun variable yang ada. Studi dokumen atau bahan pustaka dan wawancara merupakan alat yang digunakan dalam pengumpulan data.²⁷

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif analisis yang artinya metode ini memungkinkan peneliti untuk memberikan deskripsi atau penjelasan yang detail tentang subjek dan objek penelitian berdasarkan data dan temuan yang diperoleh selama penelitian.²⁸

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data merupakan fondasi utama dalam sebuah penelitian. Data, sebagai elemen-elemen penting, mendukung dan melengkapi setiap tahapan dalam penyusunan karya ilmiah, sehingga penelitian dapat dilakukan dengan baik dan menghasilkan temuan yang valid. Data

²⁷ Amiruddin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 34

²⁸ Mukti Fajar ND. dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.*, hlm. 183

yang dikumpulkan dalam melakukan penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder yaitu sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang didapat dari studi lapangan, berupa data-data dari Kepala Desa dan perangkat desa di Desa Lerep Ungaran Barat melalui wawancara. Proses wawancara melibatkan interaksi langsung antara peneliti dan responden atau narasumber atau informan, dengan tujuan untuk mengumpulkan informasi melalui tanya jawab.²⁹

b. Data Sekunder

Dalam penelitian hukum, data sekunder bersumber dari kajian literatur atau bahan pustaka yang relevan dengan topik penelitian, yang umumnya dikenal sebagai bahan hukum.³⁰ Mencari data sekunder dengan menggunakan bahan-bahan hukum yang meliputi:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang mencakup peraturan perundang-undangan, yurisprudensi atau keputusan pengadilan. Menurut pendapat Peter Mahmud Marzuki, sumber-sumber ini memiliki kekuatan hukum yang sah karena berasal dari lembaga-lembaga yang memiliki kewenangan resmi.³¹ Bahan hukum primer antara lain :

²⁹ *Ibid.*, hlm. 161

³⁰ *Ibid.*, hlm. 156

³¹ *Ibid.*, hlm. 157

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- d) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa
- e) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang
- f) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa
- g) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa
- h) Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2011-2031
- i) Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Semarang Tahun 2023-2043
- j) Peraturan Bupati Kabupaten Semarang Nomor 29 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Aset Desa

k) Peraturan Desa Lerep Nomor 2 Tahun 2019 tentang Kewenangan Desa Berdasarkan Hak Asal Usul dan Kewenangan Lokal Berskala Desa di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum pendukung dan pelengkap bahan hukum primer.³² Bahan hukum sekunder ini mencakup pendapat para ahli hukum berbentuk doktrin, serta berbagai literatur seperti buku, jurnal, artikel, makalah dan karya ilmiah lain yang relevan dengan penelitian yang terkait dengan pembahasan tentang pertanahan khususnya tanah bengkok.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier berperan sebagai sumber informasi yang memperjelas bahan hukum primer dan sekunder, contohnya seperti kamus, ensiklopedia, leksikon dan lain-lain.³³

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam rangka memperoleh informasi yang relevan untuk penelitian ini, penulis menerapkan berbagai teknik pengumpulan data, yaitu :

a. Data Primer

1) Observasi

³² *Ibid.*, hlm. 157

³³ *Ibid.*, hlm. 158

Teknik pengumpulan data dengan mengumpulkan informasi dan data yang relevan dengan mengamati, sehingga observasi disebut studi partisipatif karena peneliti harus menjalin hubungan dengan responden dan untuk ini harus membenamkan dirinya dalam pengaturan yang sama dengan mereka.³⁴

2) Wawancara

a) Wawancara Terstruktur

Teknik pengumpulan data dimana peneliti telah menyiapkan pertanyaan yang akan diberikan bagi narasumber telah direncanakan sebelumnya.³⁵ Dalam penelitian, peneliti menggunakan teknik pengumpulan data dengan wawancara terstruktur dimana peneliti sudah menyiapkan pertanyaan secara sistematis dan lengkap. Narasumber peneliti bernama Sumariyadi, S.T. selaku Kepala Desa di Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang

b) Wawancara Tidak Terstruktur

Teknik pengumpulan data dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun

³⁴ Qotrun A, Pengertian Metode Observasi dan Contohnya, <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-metode-observasi-dan-contohnya/?srsltid=AfmBOorv9cyXQZ2palaMJJOAntzbTDWZwsyQJEaMC9zU4OS7ep7ror6H> diakses tanggal 24 Agustus 2025 pk. 23.43 WIB

³⁵ Berita Terkini, Mengenal Wawancara Terstruktur dan Tidak Terstruktur serta Perbedaannya, <https://kumparan.com/berita-terkini/mengenal-wawancara-terstruktur-dan-tidak-terstruktur-serta-perbedaannya-1zUQ1YelDIIs/full> diakses tanggal 24 Agustus 2025 pk. 23.34 WIB.

lengkap. Jadi pertanyaan yang akan diberikan bagi narasumber belum disusun secara detail.³⁶

b. Data Sekunder

1) Studi Dokumen

Pengumpulan data yang tidak ditujukan langsung kepada subjek penelitian. Meneliti berbagai macam dokumen untuk bahan analisis. Terdiri dari dokumen primer, contohnya autobiografi dan dokumen sekunder, contohnya biografi.³⁷

2) Studi Kepustakaan

Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui pengujian, pembacaan, dan analisis mendalam terhadap bahan hukum yang relevan dengan penelitian. Data tersebut diperoleh dari studi kepustakaan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung dan beberapa buku referensi yang didapatkan.

5. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian yang akan menjadi fokus dalam penelitian ini berlokasi di Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang. Adapun alasan dipilihnya sebagai lokasi penelitian karena lokasi tersebut masih mengenal tanah bengkok dan kebetulan berada di

³⁶ *Ibid.*,

³⁷ DQLab, Metode Pengumpulan Data Sekunder dalam Proses Penelitian, <https://dqlab.id/metode-pengumpulan-data-sekunder-dalam-proses-penelitian> diakses pada tanggal 24 Agustus 2025 pkl. 23.51 WIB

lingkup pedesaan saya sendiri sehingga memudahkan saya dalam melakukan penelitian.

6. Analisis Data

Seluruh data yang telah dikumpulkan yang berasal dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan, kemudian dilakukan pengolahan dan analisis data yang bersifat kualitatif. Analisis kualitatif adalah metode untuk mengolah hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yang mencakup pernyataan responden dalam bentuk tulis atau lisan serta juga perilaku nyata yang diamati dan dipahami secara utuh.³⁸

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penulisan skripsi yang berjudul **“PENGARUH PERUBAHAN STATUS HUKUM TANAH BENGGOK TERHADAP PENGELOLAAN TATA RUANG DESA UNTUK PEMBANGUNAN DESA BERKELANJUTAN”** akan diuraikan melalui sistematika penulisan yang terdiri dari 4 (empat) bab yaitu :

Bab I : PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis akan menyampaikan beberapa hal untuk pendahuluan alasan adanya penulisan ilmiah yaitu Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian,

³⁸ Mukti Fajar ND. dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.*, hlm. 192

Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penelitian.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menyajikan tinjauan umum dengan menjelaskan pengertian dan penjabaran judul skripsi secara mendalam mengenai tinjauan umum tentang hak atas tanah, tinjauan umum tentang desa, tinjauan umum tentang aset desa, tinjauan umum tentang tanah bengkok, tinjauan umum tentang pengelolaan tanah bengkok, tinjauan umum tentang tanah menurut perspektif islam.

Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas serta menjawab rumusan masalah yang diangkat oleh penulis, yaitu: pengaruh perubahan status hukum tanah bengkok terhadap pengelolaan tata ruang desa untuk pembangunan desa berkelanjutan dan tantangan yang dihadapi dalam mengelola tata ruang desa setelah perubahan status hukum tanah bengkok.

Bab IV : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran.

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

a. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah

Pada bidang pertanahan, sebelum lahirnya UUPA menunjukkan adanya dualisme atau pluralisme, yang meliputi hukum, hak atas tanah, dan hak jaminan atas tanah. dualisme ini bukan disebabkan oleh perbedaan hukum perdata yang dianut oleh pemilik tanah, melainkan oleh perbedaan sistem hukum yang berlaku pada tanah tersebut. Dengan adanya UUPA menjadi landasan hapusnya dualisme sistem hukum pertanahan. Di satu sisi UUPA mencabut peraturan produk Hindia Belanda baik yang bersifat privat maupun yang bersifat publik. Namun di sisi lain UUPA memilih hukum adat yang menjadi landasan hukum agrarian nasional seperti termuat dalam konsideran Pasal 5 UUPA. Hukum adat menjadi sumber utama hukum tanah nasional.

Konsep yang terdapat di dalam UUPA, menyatakan bahwa tanah yang terdapat di seluruh Indonesia bukan merupakan milik negara, melainkan menjadi hak milik bersama bangsa Indonesia. Dengan landasan hak penguasaan yang dimiliki negara, ditetapkanlah berbagai macam hak atas permukaan bumi, yang dikenal sebagai tanah, yang dapat diberikan serta dimiliki oleh individu, kelompok, maupun badan hukum. Selanjutnya di dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA menyebutkan hak atas tanah memberikan

wewenang kepada yang berhak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya.

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada seseorang, organisasi, atau badan hukum untuk menggunakan, menguasai, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hak atas tanah hanya mencakup bagian permukaan bumi, yang diberikan kepada individu atau badan hukum.³⁹ Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) UUPA, pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah yang dimilikinya, berikut lapisan bumi dan ruang udara yang terkait langsung dengan penggunaan tanah tersebut, dalam koridor UUPA dan peraturan hukum yang lebih tinggi. Pasal 16 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut:

- a. Hak milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan

³⁹ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, Hlm 89

- h. Hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara.⁴⁰

Macam-macam hak atas tanah :

1. Hak atas tanah primer, yaitu hak yang diberikan oleh negara, sebagai perwujudan dari hak bangsa atas tanah tersebut. Hak ini bersifat lama dan dapat diwariskan. Contoh dari hak atas tanah primer, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
2. Hak atas tanah sekunder, yaitu hak yang muncul atau membebani hak atas tanah yang sudah ada. Hak ini diperoleh dari pemegang hak atas tanah primer melalui perjanjian atau perbuatan hukum lainnya. Hak ini memiliki sifat sementara. Contoh dari hak atas tanah sekunder, yaitu hak guna bangunan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak pakai, dan lain-lain.

Hukum pertanahan nasional mengenal tiga kategori hak atas tanah, yaitu hak milik pribadi, hak pengelolaan, dan tanah wakaf. Hak milik pribadi yang bersifat perdata, mencakup beberapa jenis antara lain:⁴¹

a. Hak Milik

Hak milik adalah jenis hak atas tanah yang paling kuat dan komprehensif, eksklusif untuk Warga Negara Indonesia (WNI). Hak ini bisa diwariskan ke anak cucu tanpa memiliki batas waktu. Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah bukti bahwa seseorang memiliki hak milik atas

⁴⁰ Info hukum, 2025, <https://fahum.umsu.ac.id/info/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/> diakses tanggal 19 februari 2025 pkl. 22.59 WIB

⁴¹ Admin Aesia, 4 Jenis Hak Atas Tanah yang Berlaku di Indonesia, <https://aesia.kemenkeu.go.id/berita-properti/properti/4-jenis-hak-atas-tanah-yang-berlaku-di-indonesia-101.html> diakses tanggal 24 Februari 2025 pkl. 16.56 WIB

sebidang tanah di suatu wilayah dengan luas tertentu. Proses peralihan hak milik dapat terjadi melalui mekanisme pewarisan atau jual beli tanah. Hak atas tanah jenis ini hanya diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang memenuhi persyaratan.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) adalah izin yang diberikan negara untuk memanfaatkan tanah dalam kegiatan usaha di bidang perikanan, peternakan, atau pertanian. Baik individu maupun perusahaan dapat memperoleh hak ini. Luas tanah negara yang dapat diberikan hak guna usaha minimal 5 hektar. Pengelolaan lahan yang lebih luas dari 25 hektar wajib menerapkan investasi modal dan teknik perusahaan yang mumpuni. Batas waktu hak guna usaha adalah 25 tahun, tapi bisa dapat diperpanjang hingga 35 tahun untuk perusahaan dengan kebutuhan waktu lebih panjang.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah izin untuk membangun atau memiliki bangunan di tanah milik orang lain. Masa berlaku hak ini maksimal 30 tahun tapi dapat diperpanjang hingga 20 tahun. Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang sah di Indonesia berhak memiliki hak guna bangunan. Hak ini berlaku baik di tanah negara maupun tanah hak milik serta memungkinkan adanya peralihan kepemilikan.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah izin memanfaatkan dan mengambil hasil dari tanah negara atau tanah milik orang lain. Pemegang hak ini memiliki wewenang dan kewajiban sesuai keputusan pejabat pertanahan. Hak pakai dapat digunakan selama batas waktu tertentu atau selama masih berkepentingan dan berhak dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA).

Cara mendapatkan hak atas tanah terdapat beberapa syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Ketentuan dalam Pasal 21 dan 22 UUPA secara eksplisit mengatur bahwa hak milik atas tanah eksklusif bagi warga negara Indonesia. Selanjutnya, Pasal 30 dan 36 UUPA menetapkan bahwa Hak Guna Usaha (HGU) dapat diberikan kepada badan hukum yang memperoleh penunjukan dari pemerintah, dan Hak Guna Bangunan (HGB) hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan dan berkedudukan dalam wilayah hukum Indonesia. Memperoleh hak atas tanah dengan cara:⁴²

- a. Permohonan hak atas tanah, apabila tanah tersebut berstatus tanah negara.
- b. Pemindahan hak atas tanah dapat terjadi ketika calon pemilik memenuhi ketentuan hukum dan pemilik tanah yang ada secara sukarela bersedia untuk mengalihkan haknya.
- c. Pelepasan atau pembebasan hak atas tanah ketika pemilik hak atas tanah secara sukarela melepaskan haknya.

⁴²(Skripsi tentang Hak Atas Tanah), Repository Universitas Islam Riau, <https://repository.uir.ac.id/474/2/bab2.pdf> diakses tanggal 23 Februari 2025 pkl. 19.31 WIB

- d. Pencabutan hak atas tanah adalah tindakan pemerintah untuk mengambil alih hak atas tanah demi kepentingan umum.

Hak atas tanah dapat beralih atau berpindah tangan dari individu satu ke individu yang lain, badan hukum satu ke badan hukum yang lain bisa disebabkan karena peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Bentuk-bentuk peralihan hak milik atas tanah, sebagai berikut:⁴³

1. Beralih

- a. Hak milik atas tanah berpindah tangan dari pemilik sebelumnya ke pemilik yang baru karena adanya peristiwa hukum. Contoh dari peristiwa hukumnya, yaitu seseorang yang meninggal dunia tanah miliknya dapat diwariskan kepada ahli warisnya, peralihannya dapat melalui pewarisan dalam hukum waris, baik hukum waris perdata maupun hukum waris Islam.
- b. Prosedur pendaftarannya telah diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Dialihkan

- a. Hak milik atas tanah berpindah tangan dari pemilik sebelumnya ke pemilik yang baru karena adanya perbuatan hukum. Contoh dari perbuatan hukumnya, yaitu seseorang menjual tanahnya kepada orang lain, maka hak kepemilikannya berpindah ke pembeli. Selain itu ada juga hibah atau pemberian hak atas tanah dari seseorang kepada orang

⁴³ (Skripsi tentang Hak Atas Tanah), Repository Universitas Pattimura, <https://opac.fhukum.unpatti.ac.id> diakses tanggal 25 Februari 2025 pkl. 17.18 WIB, Hlm. 7

lain secara sukarela tanpa imbalan. Tukar menukar artinya perjanjian antara dua pihak untuk saling menukarkan tanah yang mereka miliki. Lelang, yaitu ketika tanah disita dan dijual melalui lelang untuk melunasi utang, pemenang lelang akan mendapatkan hak kepemilikan atas tanah tersebut. pemasukan dalam perusahaan (inbreng), yaitu peralihan hak atas tanah menjadi modal dalam suatu perusahaan.

- b. Proses pemindahannya dilakukan berdasarkan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas keagrarian termasuk peralihan hak atas tanah sangat penting dengan perannya membuat akta untuk mengalihkan hak atas tanah, meminjam uang dengan hak tanggungan, dan lain-lain dengan bukti akta yang sudah dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bahwa telah dilakukan perbuatan hukum.⁴⁴ Contohnya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) nantinya akan dijadikan sebagai alat bukti autentik yang menjelaskan adanya peralihan hak atas tanah melalui jual beli.⁴⁵ Jika tanah diperoleh melalui lelang maka bukti yang digunakan adalah Berita Acara atau Risalah Lelang. Selanjutnya, hak milik tersebut harus didaftarkan di kantor pertanahan kota atau kabupaten setempat agar tercatat dalam buku tanah dan nama pemilik pada sertifikat diubah.

⁴⁴ Romanda Arif dan Umar Ma'ruf, 2018, Implementasi Tugas dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta yang Berkaitan Dengan Pertanahan (Studi di Wilayah Kerja Notaris Kabupaten Kendal), *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1, Hlm 297

⁴⁵ M. Adib Luthfi dan Akhmad Khisni, 2018, Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Belum Lunas Pembayaranannya, *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1, Hlm 68

Pemerintah menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang membuat akta-akta otentik. Maka setiap proses pemindahan hak atas tanah yang tidak dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dianggap tidak sah secara hukum dan melanggar prosedur yang ditetapkan. Hal ini menandakan akta yang telah dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terjamin kekuatan hukumnya serta dimaknai akta otentik yang termasuk alat bukti sempurna. Namun masih banyak masyarakat yang minim kesadaran mengenai pentingnya jaminan kepastian hukum.⁴⁶

Selain dapat berpindah tangan, hak atas tanah juga dapat hapus sesuai dalam Pasal 27 UUPA yang berisi hak milik atas tanah dapat hapus apabila:⁴⁷

a. Tanahnya jatuh kepada negara

1) Pencabutan hak

Negara mempunyai kuasa untuk mencabut hak atas tanah untuk kepentingan umum sesuai dalam Pasal 18 UUPA. Hal ini biasanya berlaku untuk proyek infrastruktur seperti pembinaan jalan raya, empangan. Pencabutan hak ini biasanya diiringi dengan pemberian pampasan yang adil kepada pemilik tanah.

2) Penyerahan dengan sukarela oleh pemilik

Pemilik tanah boleh secara sukarela menyerahkan hak mereka kepada negara, ini mungkin berlaku jika pemilik tanah ingin menyumbang

⁴⁶ Rifan Agrisal Ruslan dan Umar Ma'ruf, 2017, Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Jual Beli Tanah dengan Akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 3, Hlm. 428-429

⁴⁷ (Skripsi tentang Hak Atas Tanah), Repository Universitas Pattimura, Op.cit, Hlm. 8

tanah mereka untuk tujuan awam atau jika mereka tidak lagi mampu mengurus tanah tersebut.

3) Ditelantarkan

Tanah yang dibiarkan tidak diusahakan atau tidak diuruskan dalam tempo yang lama, negara boleh mengambil alih tanah tersebut. Hal ini bertujuan untuk memaksimalkan produktivitas penggunaan tanah dan tidak dibiarkan telantar begitu saja.

4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA

- Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur mengenai orang asing yang mewarisi tanah tanpa surat wasiat atau melalui perkawinan campuran, dan Warga Negara Indonesia (WNI) yang kehilangan kewarganegaraan setelah berlakunya UUPA maka harus menyerahkan hak tanah mereka dalam waktu satu tahun. Jika dalam batas waktu tidak segera menyerahkan tanah tersebut, maka hak tanah akan hapus dan jatuh kepada negara.
- Pasal 26 ayat (2) UUPA mengatur larangan peralihan kepemilikan tanah kepada pihak yang tidak memenuhi kriteria yang ditetapkan sebagai subjek hak milik. Pasal ini ditujukan untuk mencegah penguasaan tanah oleh orang asing atau pihak-pihak yang tidak diizinkan oleh hukum. Jika larangan ini dilanggar, maka hak milik atas tanah akan hapus dan tanah akan jatuh kepada negara.

b. Tanahnya musnah

Kondisi dimana hak kepemilikan atau hak atas tanah menjadi tidak berlaku karena tanah tersebut secara fisik tidak ada atau tidak dapat digunakan lagi. Hal ini terjadi akibat bencana alam seperti erosi berat, banjir bandang, letusan gunung berapi, abrasi.

b. Tinjauan Umum tentang Desa

Desa berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Pasal 1 ayat (1) tentang Desa, Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus pemerintahan, kepentingan masyarakat berdasar dari tindakan yang dilakukan masyarakat, hak asal-usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Desa juga dimaknai sebagai masyarakat hukum yang memiliki wilayah kekuasaan untuk mengatur, mengurus, dan menyelenggarakan administrasi pemerintahan dan mengelola kepentingan masyarakat lokal, berlandaskan prakarsa komunal dan tradisi yang diakui dan dihormati. Dengan demikian, desa merupakan unit pemerintahan terkecil yang berpengaruh besar pada kehidupan masyarakat Indonesia, baik dari segi pemerintahan, sosial, maupun ekonomi.

Menurut Undang-Undang Desa, desa dipimpin oleh seperangkat desa yang biasanya disebut sebagai pemerintah desa. Pemerintah desa, ialah kepala desa dengan dibantu sekretaris desa, pelaksana teknis desa, kepala dusun dan lain-lain. Mereka bertugas untuk mengatur, mengurus, menyelenggarakan pemerintahan desa. Pemerintahan desa sendiri memiliki arti sebagai sistem

penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam kerangka pemerintahan nasional.⁴⁸

Adapun penyelenggaraan urusan pemerintahan terdiri dari pemerintah desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Kedudukan antara kepala desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) adalah sama dalam melakukan urusan pemerintahan. Mereka sama-sama organisasi desa meskipun berbeda dalam menjalankan tugasnya. Kepala desa yang melakukan pelaksanaan kebijakan sedangkan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) sebagai lembaga pengawas dan pembuat kebijakan peraturan desa.

Dalam penyelenggaraan pemerintah kecil pemerintah desa dengan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) saling bekerja sama dalam pembentukan peraturan desa. Namun terkadang apa yang diinginkan masyarakat tidak sesuai dengan yang disepakati oleh pemerintah desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Sehingga yang seharusnya menjadi sarana menyalurkan aspirasi masyarakat berbalik dengan fakta di lapangan yang mana dalam pembentukan peraturan desa tidak kooperatif.⁴⁹

Dalam menjalankan tugasnya, pemerintah desa memiliki beberapa kewenangan, yaitu mengelola keuangan dan aset desa, menyusun dan menetapkan anggaran desa serta menjaga keamanan dan ketertiban masyarakat desa. Sementara kewajiban dari pemerintah desa sendiri

⁴⁸ Admin Dispmmd, Pemerintah Desa Dan Pemerintahan Desa, https://dispmmd.bulelengkab.go.id/informasi/detail/artikel/54_pemerintah-desa-dan-pemerintahan-desa diakses tanggal 23 Feburari pkl. 20.51 WIB

⁴⁹ Siti Rodhiyah dan Muhammad Harir, 2015, Peranan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dalam Pembentukan Peraturan Desa di Desa Krandon Kecamatan Guntur Kabupaten Demak, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 11, No. 2, Hlm 293

mencakup pengelolaan urusan desa, pelaksanaan proyek pembangunan, pembinaan kehidupan sosial masyarakat, pemberdayaan potensi warga, serta penyelenggaraan forum musyawarah desa.

Salah satu kewajiban pemerintah desa, yaitu pelaksanaan proyek pembangunan desa. Definisi pembangunan desa menurut Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014, pembangunan desa adalah upaya peningkatan kualitas hidup dan kehidupan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat desa.⁵⁰ Pembangunan desa yang berhasil merupakan cerminan kinerja kepala desa dan perangkat desanya. Namun, fakta lapangannya sering ditemui kepala desa yang kurang berorientasi maju dalam pemerintahan desa, karena banyaknya pemerintah desa yang tidak memiliki visi, misi dan rencana strategis yang jelas dalam mengelola pembangunan desa di berbagai bidang. Pembangunan desa dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat seperti peningkatan infrastruktur dasar contohnya jalan, jembatan, fasilitas air bersih, serta dalam bidang ekonomi melalui pemberdayaan usaha mikro, menengah (UMKM) dan pemanfaatan potensi sumber daya alam desa.

Pembangunan desa umumnya identik dengan pembangunan desa berkelanjutan. Pembangunan desa berkelanjutan merupakan pendekatan pembangunan yang bertujuan meningkatkan kualitas hidup masyarakat desa secara berkelanjutan yang berarti tidak hanya memikirkan kebutuhan saat ini, tetapi juga dalam jangka panjang untuk generasi mendatang. Hal tersebut

⁵⁰ Pasal 1 Angka 8 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

dilakukan dengan memperhatikan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan. Konsep ini menekankan bahwa pemanfaatan sumber daya alam dilakukan secara bijaksana agar generasi mendatang dapat menikmati manfaatnya. Masyarakat desa dilibatkan secara aktif dalam setiap tahapan pembangunan, mencakup penyusunan rencana, pengerjaan sampai evaluasi. Hal ini bertujuan memastikan program pembangunan selaras dengan keinginan masyarakat. Di dalam desa juga terdapat kekayaan desa, kekayaan desa sendiri merupakan salah satu aset desa yang perlu dimanfaatkan, dikembangkan, dan dikelola dengan baik.

c. Tinjauan Umum tentang Aset Desa

1. Pengertian Aset

Aset dalam bahasa Inggris, yaitu *asset* yang artinya “modal” atau dikenal dalam bahasa Indonesia “kekayaan”. Aset dipandang sebagai sumber daya yang memiliki nilai ekonomi yang diharapkan memberikan manfaat di masa depan. Konsep ini mencakup segala sesuatu yang dimiliki dan dikendalikan oleh entitas, baik individu maupun organisasi. Selain itu, aset juga dapat menghasilkan aliran kas atau manfaat lainnya. Aset bisa berupa fisik seperti tanah dan bangunan, atau non fisik, seperti hak paten dan merek dagang.

Aset memiliki tiga sifat utama, yaitu sebagai sumber daya, kepemilikan dan nilai ekonomi. Aset adalah sumber daya yang berpotensi menghasilkan keuntungan di masa depan, memiliki nilai yang dapat

dipertukarkan, dan menggambarkan kekayaan yang dapat diubah menjadi bentuk likuid atau kekayaan lainnya.⁵¹

Aset dapat diklasifikasikan ke dalam berbagai kategori berdasarkan karakteristik dan tujuannya. Klasifikasi yang umum meliputi aset lancar, aset tetap, dan aset tidak berwujud. Contoh aset lancar, seperti kas, investasi jangka pendek, piutang usaha. Contoh aset tetap, seperti gedung, tanah, bangunan, kendaraan. Contoh aset tidak berwujud, seperti hak sewa, hak guna, hak paten.⁵² Pengukuran aset merupakan aspek penting dalam akuntansi dan keuangan. Tidak hanya dalam pengukuran aset saja tapi manajemen aset juga penting. Manajemen aset merupakan proses pengelolaan aset secara efektif dan efisien. Proses ini meliputi perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemeliharaan, dan pelepasan aset. Manajemen aset yang baik dapat meningkatkan kinerja organisasi dan meminimalkan risiko.

Aset mempunyai peran krusial dalam mendorong pembangunan ekonomi dan sosial. Aset produktif, seperti infrastruktur dan modal manusia dapat meningkatkan produktivitas dan pertumbuhan ekonomi. Sedangkan aset sosial, seperti Pendidikan dan kesehatan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pengelolaan aset yang berkelanjutan sangat penting untuk memastikan bahwa aset dapat memberikan manfaat bagi generasi mendatang.

2. Aset Desa

⁵¹ Rosyda, Pengertian Aset: Jenis, Klasifikasi, Contoh, dan Peranannya, <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-aset/> diakses tanggal 15 Maret pkl. 12.37 WIB

⁵² *Ibid*

Aset desa menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024 Pasal 1 angka 7, yaitu barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik desa, yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja desa atau perolehan hak lainnya yang sah.⁵³ Aset desa merupakan segala sesuatu yang memiliki nilai ekonomi, modal atau kekayaan yang dimiliki oleh desa. Meskipun aset desa memiliki makna yang sama dengan kekayaan desa yang diatur dalam berbagai peraturan pemerintah mengenai desa, aset desa juga mencakup kekayaan yang bersifat non-fisik.⁵⁴

Dalam konteks pembangunan desa, aset desa dipandang sebagai fondasi utama yang menopang kemandirian dan kesejahteraan masyarakat. Aset desa bukan sekedar kumpulan barang atau kekayaan saja, melainkan juga representasi dari kapasitas dan sumber daya desa. Aset ini dapat berupa kekayaan alam, infrastruktur, modal sosial, maupun kearifan lokal. Pengelolaan aset yang bijaksana menjadi kunci utama dalam mewujudkan desa yang berdaya dan berkelanjutan.

Aset desa memiliki dimensi hukum yang kuat, diatur dalam berbagai regulasi dan perundang-undangan. Kerangka hukum ini memberikan kepastian dan perlindungan terhadap kepemilikan dan pengelolaan aset desa. Pemahaman yang mendalam tentang aspek hukum aset desa sangat krusial bagi pemerintah desa dan masyarakat guna

⁵³ Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa

⁵⁴ Dewi Risnawati, 2017, Pengelolaan Aset Desa Dalam Upaya Meningkatkan Kesejahteraan di Desa Krayan Bahagia Kecamatan Long Ikis Kabupaten Paser, *e-Journal Ilmu Pemerintahan*, Vol. 5 No. 1, Hlm. 203

menghindari sengketa serta memastikan pengelolaan aset yang terbuka dan bertanggungjawab.

Beberapa jenis aset desa menurut Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, sebagai berikut:⁵⁵

a. Jenis aset desa terdiri atas :

- 1) Kekayaan asli desa;
- 2) Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APB Desa;
- 3) Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah;
- 4) Kekayaan desa yang diperoleh dari perjanjian/kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- 5) Hasil kerja sama desa;
- 6) Kekayaan desa dari perolehan lainnya yang sah.

b. Kekayaan asli desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, antara lain:

- 1) Tanah kas desa;
- 2) Pasar desa;
- 3) Pasar hewan;
- 4) Tambatan perahu;
- 5) Bangunan desa;
- 6) Pelelangan ikan yang dikelola oleh desa;

⁵⁵ Pasal 2 Peraturan Mendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa

- 7) Pelelangan hasil pertanian;
- 8) Hutan milik desa;
- 9) Mata air milik desa;
- 10) Pemandian umum dan
- 11) lain-lain kekayaan asli desa.

Tanah kas desa sebagai bentuk kekayaan asli desa, di Jawa lazimnya dimanfaatkan sebagai “bengkok” yang memberi penghasilan bagi para pejabat desa, serta sebagai “bondo desa” atau aset desa. Mengingat fungsinya sebagai sumber pendapatan desa dan para pejabatnya, tanah kas desa idealnya dikelola secara produktif.⁵⁶

d. Tinjauan Umum tentang Tanah Bengkok

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan bagian esensial dari permukaan bumi yang terbentuk dari campuran mineral dan bahan organik. Tanah mempunyai fungsi yang sangat vital bagi keberlangsungan hidup di bumi, terutama dalam menopang pertumbuhan tanaman melalui penyediaan unsur hara, air, serta menjadi tempat berdirinya akar tumbuhan.⁵⁷ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanah memiliki definisi, yaitu :

- a. Permukaan bumi atau lapisan dari bumi yang berada paling atas.
- b. Keadaan bumi pada suatu tempat.

⁵⁶ Ruslana dan Sri Kusriyah, 2018, Implementasi Kebijakan Kebijakan Tukar Menukar Aset Desa Berupa Tanah di Kabupaten Kendal, *Jurnal Hukum Khaira Ummah*, Vol. 13, No. 3, hlm 132

⁵⁷ Mochamad Harris, Pengertian Tanah: Konsep dan Fungsinya, https://www.gramedia.com/literasi/tanah/?srsltid=AfmBOoqQEOKkbt1WVetpsGY9WFTk_cgfiqX_70E5AwOrf-2EA_LjMX-p, diakses pada 10 Februari 2025 pukul 10.10

- c. Permukaan bumi yang diberikan batasan.
- d. Bahan dari bumi, sebagai bahan sesuatu seperti batu, pasir, cadas, dan lainnya.

Tanah juga diatur di dalam Hukum Agraria tapi tidak mengatur secara keseluruhan. Menurut hukum agraria tanah yang dimaksud bukanlah tanah dalam arti luas, melainkan tanah dari sudut pandang hukumnya saja, yang berkaitan dengan hak atas tanah. Pasal 4 ayat (1) UUPA mengatur hak atas tanah sebagai bagian dari permukaan bumi.⁵⁸

Manusia tidak bisa terlepas dari tanah karena keduanya memiliki hubungan yang erat. Tanah bukan hanya sekedar tempat berpijak, tetapi juga sumber kehidupan yang menyediakan makanan, air dan bahan baku untuk kebutuhan. Dari tanah, manusia membangun permukiman, mengembangkan pertanian, dan mengekstrak sumber daya alam. Selain itu, tanah juga memiliki nilai budaya dan spiritual yang mendalam, sering kali dianggap sebagai warisan leluhur dan symbol identitas.

Hubungan manusia dengan tanah untuk memajukan kesejahteraan umum telah disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang memberikan arahan pokok terkait kepemilikan dan cara menggunakan sumber daya alam, dengan bunyi: “Bumi dan air dan

⁵⁸ (Skripsi tentang Tanah dan Hukum Agraria), Repository Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, <https://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/30997/BAB%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=y> diakses tanggal 15 Maret 2025, pkl. 13.46 WIB

kekayaan alam yang terkandung di dalam dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”⁵⁹

2. Tanah Bengkok

Tanah bengkok adalah tanah milik desa yang diperuntukkan bagi pejabat desa yaitu kepala desa dan perangkat desa sebagai kompensasi gaji selama mereka menjabat. Umumnya tanah ini diberikan kepada pejabat desa karena kinerjanya dalam menjalankan pemerintahan desa dengan baik. Tanah ini bukan merupakan hak milik pribadi dari kepala desa maupun perangkat desa, melainkan hak pakai yang melekat pada jabatan mereka. Tidak jarang di berbagai daerah atau desa yang sampai sekarang masih mengenal adanya tanah bengkok. Keberadaan tanah bengkok masih menjadi topik yang relevan dan menarik di berbagai daerah.

Pembahasan mengenai tanah bengkok tidak terlepas dari hukum adat tanah di Jawa. Pada masa itu, tanah bengkok menjadi bagian integral dari sistem sosial dan ekonomi masyarakat desa. Seiring berjalannya waktu, pengaturan mengenai tanah bengkok mengalami perkembangan dan penyesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tanah bengkok memiliki berbagai fungsi dan pemanfaatan, antara lain sebagai kompensasi gaji yang berarti gaji bagi pejabat desa selama mereka menjabat. Kemudian sebagai sumber pendapatan desa, dengan berbagai pengelolaan yang hasilnya dapat digunakan untuk meningkatkan

⁵⁹ Umar Ma'ruf, 2009, Politik Hukum Dalam Pemberian Kewenangan Bidang Pertanahan Kepada Pemerintah Daerah, *Jurnal Media Hukum*, Vol. 16, No. 3, hlm. 468

pendapatan desa. Selain itu sebagai pengembangan infrastruktur seperti pembangunan fasilitas umum dan infrastruktur desa.

Pengaturan mengenai tanah bengkok telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Desa yang mana kekayaan desa termasuk di dalamnya adalah tanah bengkok akan dikelola kepala desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) sesuai aturan pemerintah secara transparan dan bertanggungjawab. Tujuannya untuk memastikan kekayaan desa digunakan untuk kepentingan masyarakat sesuai dengan fungsinya, yaitu memiliki kepastian hukum, dilakukan secara efisiensi, dapat dipertanggungjawabkan dan memberikan nilai ekonomi yang optimal. Pemerintah desa juga memiliki peran penting dalam pengelolaan keuangan dan aset desa secara terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan. Oleh karena itu, selain diawasi oleh pemerintah daerah baik bupati maupun walikota, masyarakat juga berperan aktif dalam pengawasan melalui Badan Permusyawaratan Desa (BPD).⁶⁰

3. Karakteristik Tanah Bengkok

Tanah bengkok erat kaitannya dengan sistem agraria tradisional di Indonesia khususnya di Pulau Jawa. Pada masa lalu, tanah bengkok diberikan sebagai penghargaan atas jasa dan peran penting pejabat desa dalam mengelola dan memajukan wilayahnya. Sistem ini kemudian berkembang menjadi bagian dari tradisi dan budaya masyarakat Jawa.

⁶⁰ H. Kalbuadi, 2023 <http://repository.unpas.ac.id/67244/3/8%20BAB%202.pdf> diakses tanggal 19 Februari 2025, pkl. 22.05 WIB, hlm 35

Berdasarkan penggunaannya, tanah bengkok dapat dikelompokkan menjadi beberapa jenis:

1. Tanah Lungguh : tanah ini menjadi hak garap perangkat desa sebagai pengganti upah yang mereka terima tidak dalam bentuk uang tunai. Hasil dari tanah lungguh ini menjadi sumber penghasilan mereka selama menjabat.
2. Tanah Kas Desa : tanah ini dikelola oleh perangkat desa yang masih aktif menjabat. Pendapatan dari pengelolaan tanah kas desa dialokasikan untuk membiayai pembangunan infrastruktur desa, kegiatan sosial, atau keperluan lainnya yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat desa.
3. Tanah untuk Jabatan : tanah ini diberikan kepada pejabat desa sebagai “gaji” atas pengabdian mereka selama menjabat. Luas dan jenis tanah ini dapat bervariasi tergantung pada jabatan dan ketentuan adat setempat.

Karakteristik tanah bengkok sendiri berdasarkan kepemilikan, yaitu milik desa yang mana bukan milik pribadi pejabat desa. Status kepemilikan ini sangat penting untuk menghindari penyalahgunaan dan menjamin bahwa tanah bengkok tetap diperuntukkan bagi kepentingan desa. Tanah bengkok diperuntukkan bagi pejabat desa sebagai kompensasi atas jabatan mereka. Pengelolaannya sendiri oleh pejabat desa yang bersangkutan atau disewakan kepada pihak lain dengan persetujuan dari seluruh warga desa. Hasil dari pengelolaan atau penyewaan tanah bengkok

menjadi hak pejabat desa selama mereka menjabat. Tanah bengkok tidak dapat diwariskan kepada keturunan pejabat desa. Jika seorang pejabat desa berhenti atau masa jabatannya berakhir, tanah bengkok akan dikembalikan kepada desa dan diberikan kepada pejabat desa yang baru. Status tanah bengkok dapat diubah jika ada persetujuan dari seluruh warga desa. Perubahan status ini biasanya dilakukan untuk kepentingan yang lebih besar, seperti pembangunan fasilitas umum atau proyek-proyek yang bermanfaat bagi masyarakat desa.

e. Tinjauan Umum tentang Pengelolaan Tanah Bengkok

Tanah bengkok merupakan bagian penting dari aset desa yang memiliki sejarah panjang dalam sistem pemerintahan desa di Indonesia. Secara tradisional, tanah bengkok diberikan sebagai bentuk kompensasi kepada kepala desa dan perangkat desa atas jasa atau kinerja mereka selama menjabat. Namun, seiring berjalannya waktu, pengelolaan tanah bengkok mengalami perkembangan dan perubahan.

Pengelolaan tanah bengkok telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Desa. Peraturan ini memberikan pedoman mengenai pengelolaan aset desa, termasuk tanah bengkok, dengan menekankan prinsip transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi masyarakat.

Pengelolaan tanah bengkok seringkali menghadapi berbagai tantangan, seperti sengketa kepemilikan, kurangnya transparansi, dan pengelolaan yang

tidak efisiensi. Tantangan ini dapat menghambat optimalisasi pemanfaatan tanah bengkok untuk kepentingan desa. Maka dari itu, strategi pengelolaan yang inovatif menjadi penting dan partisipatif untuk mengatasi berbagai tantangan tersebut.

Beberapa desa telah berhasil menerapkan praktik terbaik dalam pengelolaan tanah bengkok. Praktik ini mencakup pembentukan badan pengelola yang transparan, pemanfaatan teknologi informasi untuk pengelolaan aset, dan pelibatan aktif masyarakat dalam pengambilan keputusan. Studi kasus dari desa-desa ini dapat memberikan wawasan berharga mengenai strategi pengelolaan tanah bengkok yang efektif.

Pengelolaan tanah bengkok yang efektif dapat memberikan dampak positif terhadap pembangunan desa. Pemanfaatan hasil tanah bengkok untuk pembangunan infrastruktur, program pemberdayaan masyarakat, dan peningkatan pelayanan publik dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat desa. Oleh karena itu, pengelolaan tanah bengkok yang baik merupakan salah satu pilar penting dalam pembangunan desa yang berkelanjutan.

Dalam pengelolaan tanah bengkok, kepala desa memiliki tanggungjawab utama mengatur, mengawasi serta mengambil keputusan terkait pengelolaan tanah bengkok. Perangkat desa bertugas membantu kepala desa dalam mengelola tanah bengkok. Tidak hanya itu Badan Permusyawaratan Desa (BPD) turut ikut andil dalam mengawasi dan memastikan bahwa pengelolaan tanah bengkok dilakukan secara transparan dan akuntabel sesuai peraturan yang berlaku. Adanya kebijakan baru terkait perubahan status tanah bengkok

membuat masyarakat desa juga memiliki peran penting dalam pengelolaan tanah bengkok. Mereka dapat memberikan masukan dan saran dalam setiap proses pengambilan keputusan terkait tanah bengkok.

Pengelolaan aset desa termasuk tanah bengkok dapat dimanfaatkan melalui perjanjian sewa, pinjam pakai, atau model kerja sama dengan tujuan untuk memberikan keuntungan maksimal bagi desa.⁶¹

2. Sewa

Sewa tanah bengkok memiliki arti bahwa perjanjian pengelolaan aset desa berupa tanah bengkok dengan pihak lain (individu atau kelompok) untuk menggunakan tanah bengkok dalam batas waktu tertentu dengan imbalan biaya sewa. Proses sewanya dapat dilakukan dengan beberapa tahap, yaitu pemerintah desa melakukan inventarisasi dan identifikasi tanah bengkok yang akan disewakan; mengumumkan rencana sewa tanah bengkok kepada masyarakat; pihak yang berminat dapat mengajukan penawaran sewa; pemerintah desa melakukan seleksi terhadap calon penyewa; pemerintah desa membuat perjanjian sewa dengan pihak yang terpilih; pihak penyewa membayar biaya sewa sesuai dengan perjanjian; pihak penewa menggunakan tanah bengkok sesuai dengan perjanjian.

Tujuan dari adanya sewa sendiri bagi pemerintah desa untuk meningkatkan pendapatan desa, optimalisasi aset desa, serta membuktikan adanya transparansi dan akuntabilitas mengenai pengelolaan tanah

⁶¹ Dwi Winarto, 2024, Legitimasi Pengelolaan Tanah Bengkok Desa di Indonesia, Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia, Vol. 9, No. 2, hlm 1069

bengkok. Bagi penyewa sendiri bertujuan untuk memperoleh hak penggunaan tanah, memanfaatkan potensi tanah dan mengembangkan usaha.

3. Pinjam pakai

Pinjam pakai tanah bengkok adalah perjanjian perjanjian pengelolaan aset desa berupa tanah bengkok dengan pihak lain (individu atau kelompok) untuk menggunakan tanah bengkok secara gratis dalam jangka waktu tertentu. Proses pinjam pakai dapat dilakukan melalui beberapa tahap, yaitu pemerintah desa melakukan inventarisasi dan identifikasi tanah bengkok yang akan dipinjam pakaikan; pemerintah desa mengumumkan rencana pinjam pakai tanah bengkok kepada masyarakat; pihak yang berminat mengajukan permohonan pinjam pakai; pemerintah desa melakukan seleksi terhadap calon peminjam pakai; pemerintah desa membuat perjanjian pinjam pakai dengan pihak yang terpilih; pihak peminjam pakai menggunakan tanah bengkok sesuai dengan perjanjian.

Dengan adanya sistem pinjam pakai ini bagi pemerintah desa bertujuan memberdayakan kelompok masyarakat, lembaga pendidikan, organisasi sosial untuk kegiatan yang bermanfaat. Mendorong kegiatan sosial, seperti pertanian, pelatihan keterampilan atau pengembangan seni dan budaya, serta memanfaatkan aset secara optimal. Bagi peminjam pakai bertujuan memperoleh hak penggunaan tanah secara gratis, hal ini sangat membantu bagi kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan dana.

Selain itu juga untuk mengembangkan potensi diri dan meningkatkan keterampilan melalui kegiatan di atas tanah bengkok.

f. Tinjauan Umum tentang Tanah Menurut Perspektif Islam

Dalam pandangan Islam, tanah menempati posisi istimewa sebagai salah satu anugerah dari Allah SWT yang diberikan kepada manusia. Al-Qur'an dan As-Sunnah memberikan panduan yang menyeluruh tentang bagaimana mengelola tanah secara adil dan lestari. Konsep kepemilikan tanah dalam Islam berbeda dengan sistem kepemilikan absolut dalam beberapa sistem hukum lainnya. Islam menekankan bahwa kepemilikan hakiki atas tanah adalah milik Allah SWT, sementara manusia hanya diberikan hak untuk mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut.

Islam mengajarkan bahwa Allah SWT adalah pemilik mutlak dari segala sesuatu di langit dan bumi, termasuk tanah. Sebagai pemilik tunggal, Allah SWT memberikan kuasa (istikhlaf) serta amanah kepada manusia untuk mengelola ciptaan-Nya sesuai hukum-hukum-Nya. Sumber utama kepemilikan adalah Allah SWT, manusia hanya memiliki wewenang untuk memanfaatkan (tasarruf) tanah sesuai dengan aturan Allah SWT. Implikasinya, semua kebijakan pertanahan harus menerapkan hukum-hukum Islam.⁶²

Al-Qur'an mengemukakan bahwa tanah berfungsi sebagai 'mustaqar', sebuah habitat dimana manusia berdiam selama eksistensinya di dunia. Lebih lanjut, tanah dipandang sebagai sumber penciptaan manusia, landasan

⁶² Nurhayati A, 2017, Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal UINSU*, hlm 31

kehidupannya, dan tempat kembalinya saat kematian. Dari tanah hewan dan tumbuhan dapat melangsungkan hidupnya dan berkembang biak dengan baik. Maka dari itu, tanah menjadi hal yang esensial dalam kehidupan manusia, tidak hanya sebagai tempat penghasil makanan tapi juga sebagai sumber mata air.⁶³

Al-Qur'an juga menyebutkan bumi sebagai mata, yang berarti tempat kenyamanan untuk manusia karena bumilah yang menjamin kehidupan manusia sebagai penyedia kebutuhan hidup. Semua kebutuhan makan, minum, pakaian, dan lain-lain merupakan hasil dari bumi. Allah SWT menjadikan bumi (tanah) memegang peranan yang sangat esensial bagi keberlangsungan hidup seluruh makhluk bumi. Zaman sekarang yang perlu diperhatikan adalah bagaimana cara mengelola bumi (tanah) dengan baik serta menjaga keseimbangan, karena sekarang banyaknya tangan-tangan jail manusia serakah yang menyebabkan terjadinya bencana. Terkadang Allah SWT mendatangkan bencana agar manusia dapat lebih sadar juga cermat akan perbuatan manusia yang mementingkan diri sendiri. Hal ini juga diingatkan dalam kitab suci Al-Qur'an. Manusia berasal dari tanah, manusia hidup di atas tanah, ketika dikubur pun kembali lagi ke tanah.

Menurut Hasan Hanafi mengenai “teologi tanah”, ia beranggapan persoalan reforma agrarian (pertanahan) seharusnya dilihat sebagai bagian dari keyakinan untuk membebaskan manusia berdasarkan teologi pembebasan (lahut al-taharrur). Ia berpendapat bahwa ajaran kepercayaan monotheisme

⁶³ Abdul Mujib, Tanah dan Kekayaan Alam dalam Perspektif Teologi Islam, <https://www.metrouniv.ac.id/artikel/tanah-dan-kekayaan-alam-dalam-perspektif-teologi-islam/> diakses tanggal 23 Februari 2025 pk. 21.42 WIB

(Islam) itu adalah bentuk dari pembebasan manusia dari penindasan manusia yang lain (*explotation de l'homme par l'homme*).

Sudah banyak Allah SWT memperingatkan manusia untuk selalu merawat, memelihara, dan menjaga bumi (tanah) dari perbuatan-perbuatan manusia yang merusak alam. Seperti firman Allah dalam surat Al-A'raf : 56.⁶⁴

الْمُحْسِنِينَ مَنْ قَرِيبُ اللَّهِ رَحْمَتُ إِنَّ وَطَمَعًا خَوْفًا وَادْعُوهُ إِصْلَاحًا بَعْدَ الْأَرْضِ فِي تَفْسِدُوا وَلَا

Terjemahan: “Dan janganlah kamu berbuat kerusakan di bumi setelah (diciptakan) dengan baik. Berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut dan penuh harap. Sesungguhnya rahmat Allah sangat dekat kepada orang yang berbuat kebaikan”.

Dengan firman Allah tersebut memiliki makna bahwa kita sebagai umat manusia terutama umat Islam tidak berbuat hal-hal yang dapat merusak apa yang diciptakan Allah SWT di muka bumi ini. Selain itu juga mengingatkan kepada kita untuk selalu memiliki rasa takut agar kita selalu berdoa karena Allah SWT akan terasa sangat dekat dengan orang-orang yang tidak lupa berdoa serta berbuat kebaikan.

Dalam hukum Islam, memiliki tanah itu tidak sepenuhnya bebas. Seseorang yang mempunyai tanah harus mengikuti aturan yang dibuat pemerintah dalam Undang-Undang untuk kepentingan bersama. Menurut ajaran Islam, kepemilikan tanah dibedakan antara milik individu dan milik

⁶⁴ Tafsir Web, Al-Qur'an Surat Al-A'raf : 56

negara di wilayah pemukiman. Negara Islam memiliki hak untuk mengambil alih tanah yang terbagi dalam tiga macam, antara lain:⁶⁵

1. Kepemilikan pribadi, terdapat pada setiap orang untuk menggunakannya dengan baik.
2. Kepemilikan publik atau umum, yaitu hak yang memberikan izin kepada masyarakat untuk memakai tanah yang ada secara bersama-sama. Tanah ini berada di bawah pengelolaan negara, bukan dimiliki individu. Peruntukannya bagi pengguna khusus serta pemanfaatan oleh masyarakat luas.
3. Kepemilikan negara, yaitu negara memiliki hak penuh atas pemanfaatan tanah yang tidak ada ahli warisnya, tanah yang diperoleh dari rampasan perang, dan tanah yang memang dimiliki oleh negara.

Kepemilikan hak atas tanah dalam Islam, ialah sebagai berikut:⁶⁶

a. Al-Milkiyah (Hak Milik)

Al-Milkiyah berasal dari istilah Arab dari kata malaka, yamliku, malkan wa mulkan wa milkan. Malaka memiliki arti menguasai atau memiliki, Al-Milk berarti pemilikan (penguasaan) terhadap sesuatu dan kemampuan untuk melaksanakan tindakan sesuai kehendak terhadap suatu objek.

b. Ijarah (Hak Sewa)

Secara etimologis, ijarah asalnya yaitu atas ajru dengan arti iwad atau berupa pengganti. Sewa menyewa terjadi saat akad berupa ma'qud alaih

⁶⁵ Lathifa Ayunanda, 2024, Konsep Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Perspektif Hukum Adat dan Hukum Islam di Indonesia, *Customary Law Journal*, Vol. 1 No. 2, hlm. 4

⁶⁶ *Ibid.*, hlm. 5-6

atau objek transaksi yang berakibat pada perpindahan atau penguasaan sebagaimana yang terjadi dalam transaksi pemindahan hak lainnya.

c. Muzara'ah (Hak Pakai – Hak Bagi Hasil)

Secara etimologis, muzara'ah adalah akad yang mengelola tanah dan mengambil hasilnya atau dapat dimaknai sebagai bentuk kerjasama di sektor pertanian dengan pemilik tanah menyediakan lahan dan petani bertanggungjawab atas penggarapan serta penanaman. Kemudian hasil panen akan dibagi antara kedua belah pihak sesuai kesepakatan yang telah dibuat.

d. Ihya' Al-Mawat (Hak Membuka Tanah)

Istilah ihya al-mawat, tanah yang kosong dan belum pernah ditanami dapat dikembangkan untuk berbagai keperluan, termasuk tempat tinggal dan kegiatan pertanian. Rasulullah SAW memberikan petunjuk yang jelas tentang menghidupkan tanah mati tapi pelaksanaannya harus disesuaikan dengan adat kebiasaan yang berlaku.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaruh Perubahan Status Hukum Tanah Bengkok Terhadap Pengelolaan Tata Ruang Desa Untuk Pembangunan Desa Berkelanjutan

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian di Desa Lerep, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang

a. Kondisi Geografis

Desa Lerep yang terletak di Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang, memiliki rentang ketinggian antara 340-910 mdpl. Secara geografis desa ini berbatasan dengan beberapa wilayah lain, utara berbatasan dengan Bandarjo, Sumur Rejo. Sebelah selatan berbatasan dengan Perhutani, Nyatnyono, sebelah barat berbatasan dengan Nyatnyono, Ungaran, dan sebelah timur berbatasan dengan Keji, Kalisidi.⁶⁷

Desa Lerep terletak di koordinat geografis 110°21'45" – 110°23'45" BT dan 07°06'30" – 07°08'50" LS. Kondisi topografi desa ini bervariasi, meliputi 217,12 Ha lahan datar, 209,77 Ha lahan bergelombang, 236,36 Ha lahan curam, 109,07 Ha lahan sangat curam. Suhu udara di desa ini umumnya berkisar antara 24-34°C. Orbitan atau jarak dari Pemerintahan Desa mencapai sekitar 0,9 km dari Pusat Pemerintahan Kecamatan Ungaran Barat, sekitar 1,85 km dari Pusat Pemerintahan Kabupaten Semarang, sekitar 18 km dari Ibu Kota Provinsi Jawa Tengah, sekitar 471 km dari Ibu Kota Negara.⁶⁸

b. Sejarah Desa Lerep

⁶⁷ Geografi Desa Wisata Lerep, <https://lerepdesawisata.com/tentang-kami/geografi> diakses tanggal 24 Maret 2025 pk. 12.09 WIB

⁶⁸ *Ibid*

Lerep pertama kali ditemukan oleh seorang Kyai yang bernama Kyai Kadilangu, seorang wali. Kisah ini bermula dari konflik bersenjata antara Sunan Hasan Munadi dari Nyatnyono dan Ki Hajar Buntit (seorang kafir). Awal pertempuran terjadi di Sendang Putri, yang mana senjata Ki Hajar Buntit mengalami kerusakan. Ki Hajar Buntit kemudian melarikan diri ke utara, daerah yang kini dikenal sebagai Ungaran. Dari sana, ia bergerak ke barat menuju daerah yang sekarang bernama Karangbolo. Di Karangbolo, Ki Hajar Buntit mengumpulkan pasukannya dan kembali berperang melawan Hasan Munadi di Poncoruwo. Setelah pertempuran itu, pasukan Ki Hajar Buntit mundur lagi ke suatu tempat yang kini disebut dusun Soka, yang mana tempat tersebut digunakan untuk bersenang-senang. Kemudian, Hasan Munadi kembali menemukan tempat persembunyiannya. Dalam pengejaran itu, Hasan Munadi beristirahat di sebuah tempat yang tenang, yang kini dikenal sebagai Lerep yang berarti ayam, kelereban.⁶⁹

Karto Amijoyo merupakan seorang tokoh masyarakat yang sangat dihormati oleh warga masyarakat. Pada saat zaman penjajahan Jepang tahun 1942, Desa Lerep belum memiliki seorang pemimpin. Pada saat itu juga, hanya orang-orang kaya saja yang bisa merasakan pendidikan, sehingga untuk urusan tulis menulis dan surat-menyurat hanya dikuasai oleh orang-orang kaya. Karto Amijoyo sebagai anak petani,

⁶⁹ Desa Wisata Lerep, Kondisi Geografis Desa, <https://desawisatalerep.blogspot.com/p/sejarah-desalerep-nama-lerep-pertama.html> diakses tanggal 29 Maret 2025 pk. 15.30 WIB

memiliki semangat belajar yang tinggi, sehingga dia bisa mengenyam pendidikan. Hal itu membuat warga masyarakat sering meminta tolong kepadanya, dikarenakan ilmu yang dimilikinya. Karto Amijoyo semakin dikenal luas karena sifatnya yang ramah, sopan, dan suka membantu. Setelah menikah dengan tetangganya dan memiliki 2 orang putri, warga masyarakat menganggap dia pantas untuk menjadi seorang pemimpin. Oleh karena itu, pada tahun 1942, dia memimpin wilayah Tegalrejo, Karang Tengah (yang sekarang dikenal sebagai Kretek), Lorog dan Karangbolo (yang dulu dikenal sebagai Gorno). Di sisi lain, Karto Amijoyo menyadari ketiadaan pemimpin di wilayah atas (Soka, Lerep dan Indrokilo), maka dia memiliki keinginan untuk menggabungkan wilayah atas dan wilayah Gorno menjadi satu kesatuan. Namun rencana ini menghadapi tantangan karena warga wilayah atas menolak, mengingat Karto Amijoyo bukan berasal dari wilayah mereka. Untuk mengatasi hambatan ini, Karto merumuskan strategi, yaitu menikahi seorang wanita yang merupakan penduduk asli wilayah atas, dengan harapan dapat diterima sebagai warga dan memuluskan niat penyatuan wilayah. Istri Karto Amijoyo awalnya menolak niat suaminya untuk menikahi perempuan dari wilayah atas. Namun dengan penjelasan yang lembut dan penuh pengertian, Karto berhasil meyakinkan istrinya. Kemudian, Karto menikah dengan perempuan dari wilayah atas dan menetap di sana. Pada awal tahun 1943, Karto Amijoyo mengumpulkan warga wilayah atas dan wilayah

Gorno, dan mereka sepakat untuk menjadikan Karto Amijoyo sebagai pemimpin (Kepala Desa Lerep Pertama) untuk kedua wilayah tersebut. Wilayah tersebut dinamakan Desa Lerep, karena merupakan area terluas dan menjadi pusat permukiman utama.⁷⁰

Desa Lerep memiliki pembagian wilayah yang terdiri dari 8 dusun, antara lain Dusun Indrokilo, Dusun Lerep, Dusun Soka, Dusun Tegalrejo, Dusun Lorog, Dusun Kretek, Dusun Karangbolo dan Dusun Mapagan. Masing-masing dusun tersebut memiliki seorang pemimpin yang disebut dengan Kepala Dusun (Bekel).

Silsilah Kepala Desa Lerep :

1. Karto Amijoyo (1943-1955) bertempat tinggal di Dusun Lerep.
2. Suhari (1955-1963) bertempat tinggal di Dusun Soka.
3. Yusman (1963-1971) bertempat tinggal di Dusun Lerep.
4. Sunarno (1971-1989) bertempat tinggal di Dusun Soka.
5. Daniel Suwarno (1989-1999) bertempat tinggal di Dusun Lerep.
6. Sofianto (1999-2007) bertempat tinggal di Dusun Tegalrejo.
7. Sumariyadi, S.T. (2007-sekarang 2025) bertempat tinggal di Dusun Lerep.

c. Potensi Desa Lerep

Desa Lerep dijuluki sebagai desa wisata karena bidang pariwisatanya berpotensi tinggi diantaranya mulai dari edukasi, fun game, hingga camping. Desa Lerep mendapatkan status sebagai Desa

⁷⁰ *Ibid*

Wisata berdasarkan Surat Keputusan Bupati Semarang pada tahun 2015. Pada tahun tersebut pengelolaannya dilakukan oleh Pokdarwis (Kelompok Sadar Wisata) Rukun Santosa. Namun setelah terbentuknya Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) yang bernama Gerbang Lentera Desa Lerep, maka pengelolaannya beralih ke BUMDes tersebut. Hal ini sesuai dengan Peraturan Desa Lerep Kecamatan Ungaran Barat pada tahun 2017. Kegiatan pariwisata termasuk salah satu unit usaha BUMDes tersebut. Saat ini, Desa Wisata Lerep masuk ke dalam kategori Desa Wisata Maju.⁷¹

1) Paket Wisata “Pulang ke Rumah Nenek”

Desa Wisata Lerep menghadirkan pesona pedesaan yang khas melalui paket-paket wisata yang dirancang berdasarkan kearifan lokal dan kreativitas warganya. Mayoritas penduduk Desa Lerep berprofesi sebagai petani, dengan hasil utama berupa buah-buahan, singkong, ubi jalar dan sayuran. Selain itu, peternakan sapi perah menjadi andalan di sektor peternakan. Wisatawan diajak untuk merasakan langsung kehidupan desa dengan berpartisipasi dalam kegiatan pertanian dan peternakan melalui paket wisata “Pulang ke Rumah Nenek”. Kegiatannya meliputi tari penyambutan “Caping Gangsing”, di mana semua tamu diajak menari bersama, dilanjutkan dengan welcome drink “Teh Daun Kopi” dan camilan

⁷¹ Desa Wisata Lerep, <https://jadesta.kemenparekraf.go.id/desa/lerep> diakses tanggal 29 Maret 2025 pk. 15.49 WIB

tradisional. Selanjutnya ada edukasi budidaya tanaman, edukasi kerajinan dan memasak serta menikmati makanan tradisional.

Gambar 3. 1 Wisata “Pulang ke Rumah Nenek”

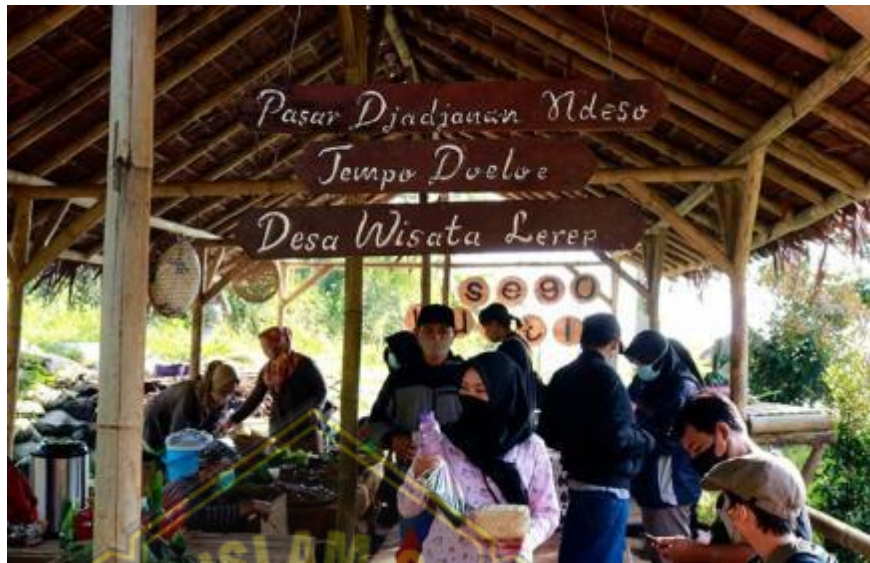


Sumber : tripadvisor

2) Pasar Kuliner “Tempo Doeloe”

Harga komoditas pertanian di Desa Lerep yang cenderung rendah mendorong masyarakat untuk berinovasi. Mereka menciptakan pasar kuliner jajanan tradisional yang diselenggarakan setiap Minggu Pon dan Minggu Pahing. Pasar ini menyajikan makanan tradisional yang diolah dari hasil pertanian desa, dikemas dengan bahan-bahan alami, dan menampilkan atraksi budaya. Keberadaan pasar jajanan tradisional ini memberikan dampak positif bagi desa, yaitu menciptakan lapangan kerja, menaikkan nilai hasil pertanian, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Gambar 3. 2 Pasar Kuliner “Tempo Doeloe”



Sumber: Bisnis.com

3) Tradisi Budaya “Iriban”

Tradisi iriban wangan cenginging adalah tradisi yang dilakukan oleh warga desa lerep setiap tahun sekali, pada bulan rajab, di hari Rabu kliwon. Semua warga berkumpul di sumber mata air cenginging untuk melaksanakan acara bersih kali. Iriban sendiri berasal dari kata irib-irib, yang berarti nguri-nguri, atau melestarikan sumber-sumber air. Dalam acara iriban, warga melakukan gotong royong untuk membersihkan sumber air, dan menanam pohon di sekitar sumber air. Mereka semua membawa bekal, berupa ayam kampung, bebek putih, mentok, nasi putih, dan urap gundangan. Hewan ternak yang dibawa dikumpulkan menjadi satu di dekat sumber mata air. Lalu ratusan hewan ternak tersebut disembelih di dekat sumber air. Lalu bagian karkasnya ditusuk

dengan bamboo, dipanggang diatas api, sedangkan bagian jeroannya, setelah dibersihkan, dicampur dengan daun kudo, daun kopi, daun papaya, dan cikra cikri dimasukkan ke dalam potongan bambu kemudian dipanggang. Setelah karkas matang, daging dan tulangnya dicincang lalu dicampur dengan adonan lemeng bumbu urap. Nasi putih dibentangkan diatas daun pisang di sepanjang tepi sungai hingga 200 meter. Di atas nasi tersebut, ditaburkan cincangan karkas panggang, dan adonan lemeng. Setelah doa dipanjatkan, seluruh warga makan bersama, duduk berhadapan, di sepanjang hidangan bancakan iriban tersebut.

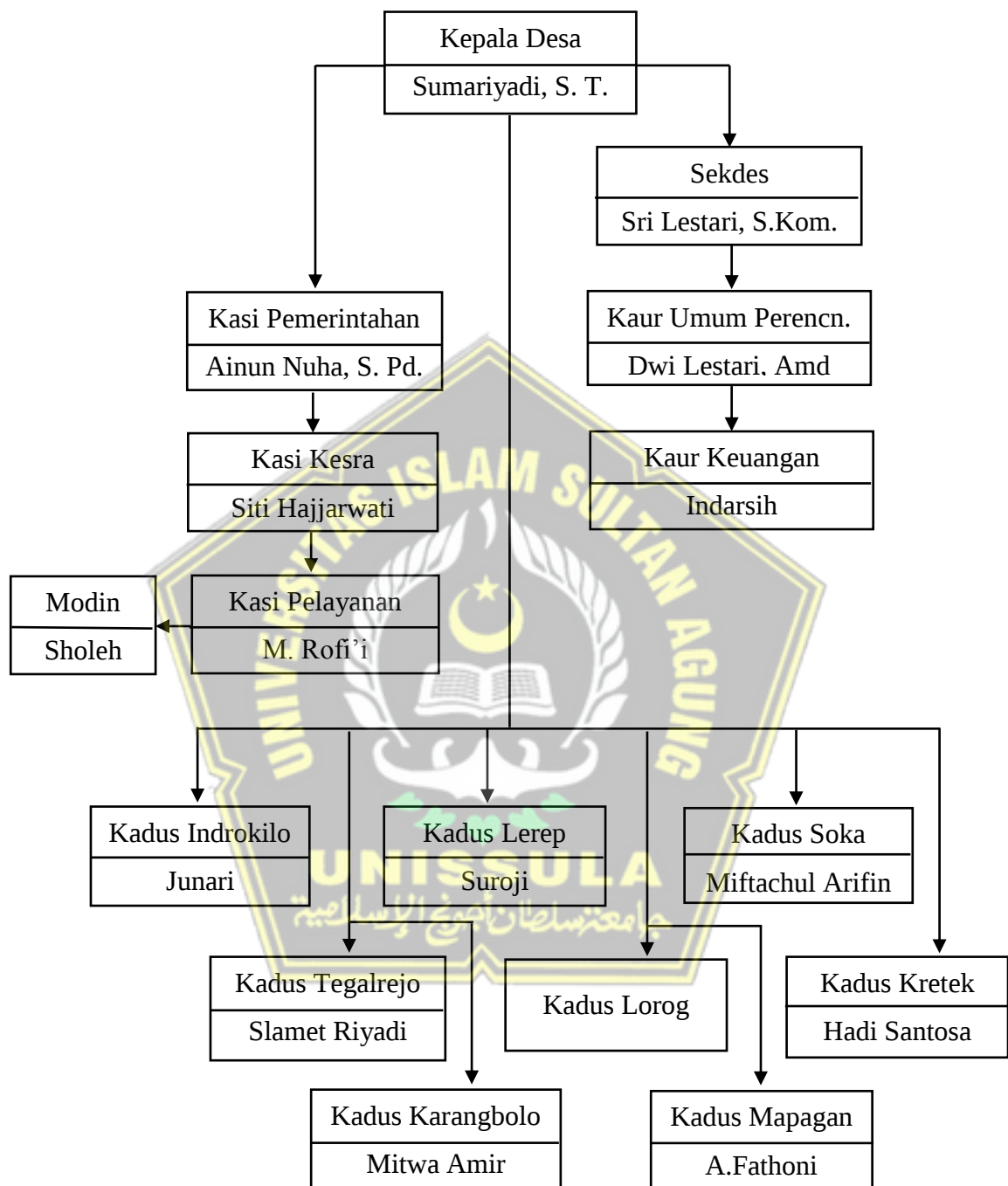
Gambar 3. 3 Tradisi Iriban



Sumber: Cakram.Net

- d. Struktur Organisasi Pemerintah Desa Lerep Kecamatan Ungaran Barat

Bagan 3. 1 Struktur Organisasi Pemerintah Desa Lerep



Keterangan: Struktur kepengurusan Desa Lerep

1) Kepala Desa

Kepala desa adalah kepala pemerintahan tingkat desa yang memegang posisi sentral dalam mengelola dan memimpin roda pemerintahan, pembangunan, pembinaan, serta pemberdayaan masyarakat di wilayah desa yang dipimpinnya yaitu Desa Lerep Kecamatan Ungaran Barat. Tugas kepala desa mencakup memimpin jalannya pemerintahan desa, mengangkat dan memberhentikan perangkat desa (dengan persetujuan camat), memegang kendali atas pengelolaan keuangan dan aset desa, serta menetapkan peraturan desa (bersama BPD), serta membina kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat desa.

2) Sekretaris Desa

Sekretaris desa adalah perangkat desa yang membantu kepala desa dalam administrasi pemerintahan. Di beberapa daerah, terutama di Jawa, Sekretaris Desa juga dikenal dengan sebutan “Carik”. Secara garis besar, tugas utama Sekretaris Desa adalah melaksanakan urusan ketatausahaan desa. Ini meliputi berbagai aspek administrasi, seperti:

- Tata naskah dinas: mengelola pembuatan, pengiriman, dan penyimpanan dokumen-dokumen resmi desa.
- Administrasi surat-menyurat: menerima, mencatat, mendistribusikan, dan mengarsipkan surat masuk dan keluar.
- Arsip dan ekspedisi: menjaga dan mengelola arsip desa agar tertata dengan baik serta mengurus pengiriman dokumen.

- Urusan umum: meliputi penataan administrasi perangkat desa, penyediaan prasarana kantor, persiapan rapat, pengelolaan aset dan inventaris desa, serta pelayanan umum.

3) Kepala Urusan Umum (Kaur Umum) Perencanaan

Kepala Urusan Umum yang merupakan salah satu perangkat desa yang memiliki dua bidang tugas utama yang berbeda tapi saling terkait: urusan umum dan urusan perencanaan. Dalam struktur organisasi pemerintah desa, Kaur (Kepala Urusan) berkedudukan sebagai unsur staf sekretariat desa, yang berarti ia membantu Sekretaris Desa dalam melaksanakan tugas-tugasnya. Dalam bidang Urusan Umum, Kaur ini membantu sekretaris desa dalam menyediakan pelayanan administrasi yang mendukung pelaksanaan tugas pemerintahan secara umum. Beberapa tugasnya meliputi:

- Ketatausahaan: mengelola tata naskah dinas, administrasi surat-menyurat, arsip dan ekspedisi desa.
- Administrasi perangkat desa: menata administrasi perangkat desa, menyediakan prasarana kantor, dan menyiapkan rapat-rapat.
- Pengelolaan aset dan inventaris: mengadministrasi aset dan inventaris desa.
- Pelayanan umum: melaksanakan pelayanan umum bagi masyarakat desa.

Dalam bidang Urusan Perencanaan, Kaur ini memiliki fungsi yang lebih fokus pada perencanaan pembangunan desa. Tugas-tugasnya antara lain:

- Koordinasi perencanaan: mengkoordinasikan urusan perencanaan desa.
- Penyusunan anggaran: membantu menyusun Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (RAPBDes).
- Pengumpulan data: menginventarisasi data-data yang diperlukan dalam rangka pembangunan desa.
- Monitoring dan evaluasi: melakukan monitoring dan evaluasi terhadap program-program pembangunan desa.
- Penyusunan laporan: menyusun laporan-laporan terkait perencanaan dan pelaksanaan pembangunan desa, termasuk Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa (RPJMDesa) dan Rencana Kerja Pemerintah Desa (RKPDesa).

4) Kepala Urusan Keuangan (Kaur Keuangan)

Kaur keuangan adalah salah satu perangkat desa yang memegang peranan krusial dalam pengelolaan keuangan desa. Sebagai unsur staf sekretariat desa, kaur keuangan bertugas membantu Sekretaris Desa dalam melaksanakan fungsi pengelolaan keuangan desa. Ia bertanggung jawab atas administrasi keuangan desa, mulai dari perencanaan, pelaksanaan, penatausahaan, hingga pelaporan dan pertanggungjawaban keuangan desa.

Tugas fungsi kaur keuangan:

- Penyusunan anggaran: membantu Sekretaris Desa dalam menyusun dan merancang Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDes) berdasarkan usulan dari berbagai bidang dan kebutuhan desa.
- Pengelolaan pendapatan desa: mencatat dan mengadministrasi seluruh pendapatan desa, baik yang berasal dari Pendapatan Asli Desa (PAD), bagi hasil pajak dan retribusi daerah, alokasi dana desa (ADD), dan lain-lain.
- Pelaporan keuangan: menyusun laporan pertanggungjawaban keuangan desa secara periodic (triwulan, semesteran, dan tahunan) kepada Kepala Desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD).
- Pengelolaan pengeluaran desa: melaksanakan fungsi kebendaharaan, yaitu bertanggungjawab dalam penerimaan, penyimpanan, pembayaran, dan pelaporan keuangan untuk keperluan kegiatan desa sesuai dengan APBDes yang telah ditetapkan. Ini termasuk memproses permintaan pembayaran, melakukan verifikasi bukti-bukti pengeluaran.

5) Kepala Seksi (Kasi)

Kasi adalah perangkat desa yang bertugas membantu Kepala Desa dalam melaksanakan tugas operasional di bidang tertentu. Berbeda dengan Sekretaris Desa yang fokus pada administrasi

umum, Kasi memiliki tanggungjawab yang lebih spesifik sesuai dengan bidangnya masing-masing. Umumnya, struktur organisasi pemerintah desa memiliki tiga Kepala Seksi, meskipun nomenklatur dan pembagian tugasnya dapat sedikit berbeda antar desa sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik masing-masing. Tiga Kasi yang umum ada adalah:

- Kepala Seksi Pemerintahan (Kasi Pemerintahan): Kasi ini membantu Kepala Desa dalam urusan yang berkaitan dengan penyelenggaraan pemerintahan desa. Tugasnya meliputi:
 - Menyelenggarakan urusan tata praja pemerintahan, seperti kependudukan, catatan sipil, pertanahan, penataan dan pengelolaan wilayah, serta informasi desa.
 - Memelihara ketentraman dan ketertiban, pencegahan tindak kriminalitas, pembinaan kesadaran hukum masyarakat, serta upaya perlindungan masyarakat.
 - Melaksanakan urusan administrasi kependudukan dan pelayanan publik terkait pemerintahan.
- Kepala Seksi Kesejahteraan (Kasi Kesra): Kasi ini membantu Kepala Desa meningkatkan kesejahteraan sosial masyarakat desa. Tugasnya meliputi:
 - Menyelenggarakan urusan pelayanan sosial dasar, seperti pendidikan, kesehatan, bantuan sosial dan pemberdayaan perempuan dan keluarga.

- Mengatasi masalah kemiskinan, ketunaan sosial, dan masalah kesejahteraan sosial lainnya.
- Mendorong partisipasi masyarakat dalam kegiatan sosial dan keagamaan.
- Mengelola data dan informasi terkait kesejahteraan masyarakat desa.
- Kepala Seksi Pelayanan (Kasi Pelayanan): Kasi ini membantu Kepala Desa dalam menyediakan pelayanan kepada masyarakat desa. Tugasnya meliputi:
 - Melaksanakan pelayanan umum, seperti pelayanan administrasi kependudukan, perizinan skala desa, dan pelayanan lainnya sesuai kebutuhan masyarakat.
 - Memelihara sarana dan prasarana pelayanan umum.
 - Mengelola pengaduan masyarakat terkait pelayanan.
 - Mendorong partisipasi masyarakat dalam pembangunan dan pemeliharaan infrastruktur desa.

2. Pengaruh Perubahan Status Hukum Tanah Bengkok Terhadap Pengelolaan Tata Ruang Desa Untuk Pembangunan Desa Berkelanjutan

Pengaruh perubahan status hukum tanah bengkok terhadap tata ruang desa bermula dari pemahaman mendasar bahwa tanah bengkok yang dulunya seringkali memiliki status dan mekanisme pengelolaan yang unik terkait dengan jabatan perangkat desa atau kepentingan adat tertentu, kini

mengalami pergeseran fundamental menjadi aset desa secara kolektif. Peralihan status hukum ini membawa konsekuensi langsung terhadap bagaimana ruang di desa tersebut direncanakan, dikelola, dan dimanfaatkan. Dahulu pemanfaatan tanah bengkok mungkin terbatas pada fungsi-fungsi tertentu yang terkait dengan jabatan atau tradisi, tapi dengan statusnya sebagai aset desa, potensi alokasinya meluas mencakup berbagai kebutuhan pembangunan dan kepentingan masyarakat desa secara keseluruhan.

Tata ruang merupakan representasi fisik dari struktur dan pola ruang yang diatur dalam tingkatan nasional, regional, dan lokal. Perencanaan memiliki hubungan yang sangat erat dengan tata ruang, terutama dalam mengidentifikasi struktur ruang di suatu kota. Gagasan mengenai perencanaan tata ruang di Indonesia tidaklah statis, melainkan terus berevolusi. Jika awalnya terdapat keyakinan bahwa pembangunan infrastruktur merupakan kunci utama kemajuan suatu daerah, maka memasuki era 90-an fokus pengembangan wilayah bergeser menjadi upaya untuk mengurangi ketidakmerataan antar wilayah.⁷² Berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang Pasal 15 ayat (3) berbunyi : “Rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas: a. rencana tata ruang wilayah nasional; b. rencana tata ruang pulau/kepulauan; c. rencana tata

⁷² Bidang Tata Ruang DPUPRKP Kabupaten Kapuas, <https://tataruang.dpuprpkp.kapuaskab.go.id/pengertian-tata-ruang/> diakses tanggal 9 Mei 2025 pkl. 18.47 WIB

ruang kawasan strategis nasional; d. rencana tata ruang wilayah provinsi; dan/atau e. rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.⁷³

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang juga mengatur mengenai pedoman penyusunan rencana tata ruang.⁷⁴ Penyusunan tersebut meliputi prinsip-prinsip penataan ruang yang berisi keberlanjutan lingkungan hidup, harmoni dan keterpaduan, transparansi dan partisipasi publik. Selanjutnya rencana tata ruang harus mengikuti hierarki dari level nasional hingga lokal meliputi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang didalamnya mencakup skala nasional, provinsi, hingga kabupaten/kota dan Rencana Rinci Tata Ruang (RTRR) berupa Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Prosedur penyusunan rencana tata ruang yang kini dipermudah dan disederhanakan melalui pendekatan berbasis elektronik untuk mempercepat perizinan. Tahapannya mencakup persiapan, perumusan konsep, konsultasi publik, penetapan. Sistem perizinan dengan sistem *Online Single Submission Risk Based Approach (OSS RBA)*. Penyusunan tata ruang saat ini berfokus pada integrasi data spasial, penyederhanaan prosedur, dan perizinan melalui sistem digital. Di samping itu Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

⁷³ Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang

⁷⁴ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

Kabupaten Semarang Tahun 2023-2043 juga mengatur penyusunan rencana tata ruang, meskipun tidak diuraikan secara eksplisit. Pedoman tersebut meliputi kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kabupaten, rencana struktur ruang wilayah kabupaten, rencana pola ruang wilayah kabupaten, kawasan strategis kabupaten, arahan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendalian pemanfaatan.⁷⁵

Desa merupakan komunitas hukum yang memiliki hak untuk mengelola urusan rumah tangganya sendiri berdasarkan warisan budaya dan tradisi lokal. Keberadaannya diakui oleh pemerintah pusat serta secara administratif berada di dalam wilayah kabupaten.⁷⁶ Jika digabungkan berarti tata ruang desa adalah rencana pengaturan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengelolaan ruang yang berada di wilayah desa. Hal ini mencakup lahan yang ada di desa seperti permukiman, pertanian, kegiatan ekonomi, fasilitas umum, ruang terbuka hijau, dan pelestarian lingkungan. Tata ruang desa menjadi sangat penting karena termasuk penataan ruang di wilayah desa. Desa dapat dianggap maju jika memiliki fasilitas sarana dan prasarana yang bagus serta tertata dalam pengelolaan lahannya.

Pembangunan kawasan tata ruang desa juga telah diatur dalam Pasal 84 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 yang berbunyi: “Pembangunan Kawasan Perdesaan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, dan/atau pihak ketiga yang

⁷⁵ Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Semarang Tahun 2023-2043

⁷⁶ Siti M, Pengertian Desa Menurut Para Ahli, Ciri-Ciri, Fungsi, dan Jenisnya, <https://www.gramedia.com/literasi/pengertiandes/?srsltid=AfmBOorej8LotLDla8hBWvYnHaiWWMwQU-YgiQPGiZZ77F5MzHv9VHg6> diakses tanggal 9 Mei 2025 pkl. 18.55 WIB

terkait dengan pemanfaatan Aset Desa dan tata ruang Desa wajib melibatkan Pemerintah Desa.”⁷⁷

Tanah bengkok termasuk tanah milik desa sebagai gaji yang diperuntukkan pejabat desa selama mereka menjabat. Keberadaan tanah bengkok sudah ada sejak zaman kerajaan mataram dahulu di bawah raja-raja, dahulu kepala desa sebutannya adalah demang serta staf-stafnya yang merupakan abdi dalem, mereka memperoleh upah dalam bentuk garapan tanah.⁷⁸ Seiring berjalannya waktu, pengaturan mengenai tanah bengkok mengalami perkembangan dan penyesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perubahan status hukum tanah bengkok menjadi aset desa melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Desa membawa dampak signifikan terhadap pengelolaan tata ruang desa. Perubahan status hukum tanah bengkok dari hak pakai perangkat desa menjadi aset desa mengubah paradigma pengelolaan. Aset desa ini seharusnya dikelola untuk kepentingan pembangunan dan kesejahteraan masyarakat desa secara luas, bukan hanya untuk kepentingan individu perangkat desa. Hal ini berimplikasi pada perencanaan tata ruang desa yang lebih inklusif dan berkelanjutan.

Berbicara mengenai ruhnya Undang-Undang Desa dalam Pasal 3 ada yang namanya asas rekognisi, berarti pengakuan terhadap hak asal

⁷⁷ Pasal 84 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014

⁷⁸ Wawancara bapak Sumariyadi, S.T. selaku Kepala Desa Lerep, tanggal 3 Mei 2025

usul atau hak tradisi desa.⁷⁹ Hal ini juga sesuai dengan Peraturan Desa Lerep Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Kewenangan Desa Berdasarkan Hak Asal Usul dan Kewenangan Lokal Berskala Desa di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang, di dalam Pasal 2 berbunyi “Ruang lingkup dalam Peraturan Desa ini adalah: a. kewenangan Desa berdasarkan hak asal usul”.⁸⁰ Hak asal usul termasuk di Pulau Jawa pengaruh kerajaannya masih kuat. Sebenarnya menjadi tanah adat di dalam Undang-Undang Desa terdapat kekelakaan sejarah sehingga yang namanya hak asal usul tersebut tidak sinkron. Misalnya dengan Peraturan Pemerintah kemudian Peraturan Menteri Dalam Negeri yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Desa.⁸¹

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Bupati Kabupaten Semarang Nomor 29 Tahun 2023 dinyatakan tanah kas desa terdiri dari : a. tanah bondo Desa; b. tanah bengkok; dan c. tanah Desa lainnya.⁸² Tanah Bondo desa dinyatakan sebagai tanah kas desa yang digunakan sebagai sumber pendapatan desa untuk mendanai penyelenggaraan Pemerintah Desa dan kegiatan lainnya yang menjadi kewenangan desa. Contoh dari bondo desa di Desa Lerep, embung sebligo, aset-aset BUMDes Gerbang Lentera, potensi wisata alam dan aset-aset lain. Tanah bengkok merupakan tanah kas desa yang dialokasikan sebagai tunjangan tambahan atau penghargaan

⁷⁹ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

⁸⁰ Pasal 2 Peraturan Desa Lerep Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Kewenangan Desa Berdasarkan Hak Asal Usul dan Kewenangan Lokal Berskala Desa di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang

⁸¹ Wawancara bapak Sumariyadi, S.T. selaku Kepala Desa Lerep, tanggal 3 Mei 2025

⁸² Pasal 3 Peraturan Bupati Kabupaten Semarang Nomor 29 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Aset Desa

Kepala Desa dan Perangkat Desa. Sementara Tanah Desa lainnya merupakan bagian dari tanah kas desa yang dimanfaatkan untuk fasilitas umum dan sarana sosial di desa. Hal ini mencakup kantor desa, balai desa, jalan desa, lapangan desa, sarana pendidikan, sarana kesehatan, kuburan, tempat ibadah, pos keamanan lingkungan, serta fasilitas umum atau sarana sosial lain yang diperlukan.

Berbasis dengan Undang-Undang Desa, status hukum tanah bengkok di Desa Lerep sendiri disebut dengan tanah kas desa dan tercatat sebagai aset desa. Tanah bengkok terbagi menjadi dua, yaitu bengkok palungguh dan bengkok pengarem-arem. Bengkok palungguh merupakan tanah desa yang biasanya melekat pada jabatan di desa contohnya adalah bupati yang diberikan rumah dinas, kemudian lurah memperoleh bengkok lurah, sekdes (carik) memperoleh bengkok carik. Bengkok pengarem-arem merupakan tanah desa untuk menggaji pensiunan dari perangkat desa. Hak asal usul sesuai amanat Undang-Undang Desa diakui tapi di dalam Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri tidak diakui atau diabaikan sehingga seluruh tanah desa sekarang disebut sebagai tanah kas desa.⁸³ Selanjutnya terkait kewenangan dalam pengelolaan tanah kas desa juga menjadi kewenangan dari desa bukan lagi kewenangan pemerintah desa atau dalam hal ini kepala desa dan perangkat desa. Hal ini sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Desa Lerep Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Kewenangan Desa Berdasarkan Hak Asal Usul dan Kewenangan

⁸³ Wawancara bapak Sumariyadi, S.T. selaku Kepala Desa Lerep, tanggal 3 Mei 2025

Lokal Berskala Desa di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang dinyatakan “Kewenangan Desa berdasarkan hak asal usul terdiri dari: d. pengelolaan tanah kas desa”.⁸⁴

Di Desa Lerep sendiri mulai pelan-pelan mengikuti dan menyesuaikan peraturan baru, yaitu Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Desa tapi untuk tanah bengkok yang masih di perangkat desa masih dikelola oleh masing-masing perangkat desa.⁸⁵ Sebelum adanya Undang-Undang Desa terbaru, tanah bengkok itu sudah melekat pada perangkat desa, jika melihat dokumen ada yang namanya bengkok lurah, bengkok bekel, bengkok bayan, bengkok petengan, bengkok kamituo, bengkok branding, bengkok ulu-ulu, jadi itu yang tersurat dalam Buku C Desa catatan tanah desa yang dikeluarkan sekitar 1940 masih dalam produk Belanda.⁸⁶

Implikasi perubahan status hukum tanah bengkok terhadap tata ruang desa bersifat multidimensional. Ketika status hukum berubah, misalnya dari tanah dengan hak pengelolaan khusus menjadi hak milik atau hak guna bangunan, maka pola pemanfaatan lahan pun berpotensi mengalami transformasi. Lahan yang semula mungkin diperuntukkan bagi pertanian atau ruang terbuka hijau di bawah pengelolaan desa, dapat

⁸⁴ Pasal 4 ayat (1) huruf d Peraturan Desa Lerep Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Kewenangan Desa Berdasarkan Hak Asal Usul dan Kewenangan Lokal Berskala Desa di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang

⁸⁵ Wawancara ibu Sri Lestari, S.Kom. selaku Sekretaris Desa (Carik) Desa Lerep, tanggal 26 Juni 2025

⁸⁶ Wawancara bapak Sumariyadi, S.T. selaku Kepala Desa Lerep, tanggal 3 Mei 2025

beralih fungsi menjadi area permukiman, komersial atau infrastruktur, perubahan ini secara langsung memengaruhi alokasi ruang dalam rencana tata ruang desa (RTR Desa), ketersediaan lahan produktif, serta keseimbangan antara ruang terbangun dan ruang terbuka yang esensial bagi kualitas hidup dan ekosistem desa.

Seperti yang sudah disinggung dalam uraian di atas bahwa dengan perubahan status hukum akan memengaruhi rencana tata ruang desa (RTR Desa) yang berarti perencanaan wilayah pun mengalami perubahan. Perencanaan wilayah sendiri secara inheren melibatkan tiga dimensi utama kehidupan, yaitu sosial budaya, ekonomi dan fisik. Meskipun pada skala yang lebih besar ketiga aspek ini cenderung terintegrasi dan sulit dipisahkan. Namun penekanan kegiatan tertentu dalam perencanaan masih dapat diobservasi.⁸⁷

Dengan adanya status hukum baru, tanah bengkok dapat diintegrasikan ke dalam perencanaan tata ruang desa. Pemanfaatannya dapat diarahkan untuk pembangunan infrastruktur desa, fasilitas umum, atau ruang terbuka hijau. Tata ruang Desa Lerep mengenai daerah irigasi dan ruas jalan lokal primer telah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2023-2043. Di Desa Lerep sudah banyak tanah bengkok yang beralih fungsi menjadi infrastruktur desa contohnya Gedung TIC (*Tourism Information Center*) atau pusat informasi

⁸⁷ Sutaryono, Riyadi, et al., 2020, *Tata Ruang dan Perencanaan Wilayah: Implementasi dalam Kebijakan Pertanahan*, STPN Press, Yogyakarta

pariwisata, embung lerep yang dimanfaatkan sebagai penampungan air sekaligus wisata serta tempat pasar kuliner, gereja baptis, SD Negeri Lerep 01, SD Negeri Lerep 02, SMP Negeri 6 Ungaran serta fasilitas umum lainnya.⁸⁸ Hal itu didukung dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024 perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa Pasal 32 yang berbunyi: “Pemindahtanganan Aset Desa berupa Tanah Desa melalui Tukar Menukar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf a terdiri dari: b. untuk kepentingan umum.” Dengan beralih fungsinya tanah bengkok menjadi infrastruktur seperti contoh di atas, maka hal ini sesuai dengan peraturan tersebut bahwa tanah desa boleh diubah asalkan untuk kepentingan umum. Dalam pemanfaatan memerlukan perencanaan yang matang dan partisipatif dari seluruh elemen masyarakat desa.

Pengelolaan tanah bengkok yang tepat dapat mendukung pembangunan desa berkelanjutan. Pemanfaatan lahan untuk pertanian organik, energi terbarukan, atau ekowisata dapat meningkatkan ekonomi desa sekaligus menjaga kelestarian lingkungan. Hal ini selaras dengan prinsip pembangunan berkelanjutan yang menekankan keseimbangan antara aspek ekonomi, sosial dan lingkungan. Konsep ini bertujuan untuk pertumbuhan ekonomi yang berkesinambungan, pemerataan, dan pelestarian lingkungan. Pembangunan desa melalui pendekatan holistik diharapkan mampu menuju pembangunan desa berkelanjutan dengan cara

⁸⁸ Wawancara ibu Sri Lestari, S.Kom. selaku Sekretaris Desa (Carik) Desa Lerep, tanggal 26 Juni 2025

menggabungkan beragam aspek seperti *Techo Ware* (Infrastruktur Teknologi), *Human Ware* (Pemberdayaan Masyarakat), *Info Ware* (Pemanfaatan Teknologi Informasi), dan *Organo Ware* (Praktik Pertanian Organik serta Keberlanjutan Lingkungan). Dengan berbagai aspek tersebut dapat mencapai pembangunan desa berkelanjutan, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, menguatkan ekonomi penduduk desa, memastikan ketersediaan pendidikan dan kesehatan sebagai layanan dasar serta mengelola sumber daya alam yang bijaksana.⁸⁹

Pengelolaan tanah bengkok di Desa Lerep masih terbilang semi-semi yang berarti tanah tersebut belum sepenuhnya dikelola atau dikembangkan secara optimal tapi tidak juga dibiarkan begitu saja. Hal ini diartikan juga pengelolaan yang masih belum efektif, belum memenuhi potensi keuntungan, atau belum optimal dalam memenuhi kebutuhan masyarakat desa. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, terdapat amanat ketentuan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati Kabupaten Semarang Nomor 29 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Aset Desa lebih mengerucut pada konsep bengkok, palungguh, pengarem-arem dan bondo deso.⁹⁰ Tanah kas desa berarti termasuk bondo deso. Lahirnya Peraturan Bupati Kabupaten Semarang Nomor 29 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Aset Desa yang ditindaklanjuti dengan Undang-Undang Desa jadi masih status quo menggunakan ketentuan lama, belum lahir peraturan bupati berikutnya,

⁸⁹ Wawan Eka dan M. Zulkarnain, Artikel Review: Pembangunan Pedesaan Berkelanjutan, *Jurnal Ilmu Pertanian Kelinci (JIPK)*, Vol. 4 No. 1, Hlm. 8

⁹⁰ Peraturan Bupati Kabupaten Semarang Nomor 29 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Aset Desa

tapi kami sudah menyiapkan peraturan desa tentang pengelolaan aset desa sehingga hanya berhenti di tengah-tengah dapat dikatakan belum tuntas, sebagaimana seperti zaman kerajaan.⁹¹ Meskipun dikatakan belum efektif tapi menurut masyarakat pengelolaannya sepanjang ini cukup bagus karena tidak hanya dimonopoli oleh perangkat saja, disini masyarakat juga bisa memperoleh manfaat dari tanah kas desa yang dulu hanya dimiliki oleh segelintir orang atau perangkat desa tapi sekarang dijadikan sebagai aset desa.⁹²

Pengelolaan tanah bengkok di Desa Lerep masih secara administrasi saja. Dengan melakukan pelaporan administrasi, misal bengkok kepala desa kita laporkan di APBDes di tafsir nilai sewanya sekian katakanlah bengkok kepala desa hasil sewanya dalam satu tahun Rp50.000.000. Hasil tersebut guna membayar tunjangan kepala desa dan perangkat desa, secara administrasi in out dalam bentuk penyewaan. Jika pendapatan desa untuk membayar tunjangan dari aparat, berbeda lagi dengan bondo deso masuknya di APBDes untuk kegiatan lain selain tunjangan.⁹³ Jadi dalam pengelolaan tanah bengkok di Desa Lerep disewakan kepada masyarakat yang membutuhkan, contohnya tanah bengkok disewakan untuk Pokdarwis (Kelompok Sadar Wisata) Rukun Santoso dan kelompok tani, lalu uang sewanya akan masuk PADes (Pendapatan Asli Desa), begitu juga yang dikelola oleh kades, sekdes (carik), kadus, kaur dan kasi nanti hasilnya juga dikembalikan ke desa.

⁹¹ Wawancara bapak Sumariyadi, S.T. selaku Kepala Desa Lerep, tanggal 3 Mei 2025

⁹² Wawancara bapak Susiyanto selaku masyarakat Desa Lerep, tanggal 26 Juni 2025

⁹³ Wawancara bapak Sumariyadi, S.T. selaku Kepala Desa Lerep, tanggal 3 Mei 2025

Selanjutnya dikeluarkan lagi untuk menambah tunjangan desa. Setiap perangkat desa tetap dapat tunjangan dari desa. Selain itu pengelolaan tanah bengkok di Desa Lerep tidak boleh diperjualbelikan kepada pihak lain karena itu aset desa jika dijual nanti dapat dikenai sanksi pidana perangkatnya karena itu milik negara milik desa.⁹⁴ Salah satu masyarakat yang mengelola Pokdarwis (Kelompok Sadar Wisata) Rukun Santosa juga mengatakan bahwa dulunya tanah bengkok diperuntukkan perangkat desa kades, sekdes (carik), kadus maupun kaur-kaur mungkin sekarang kurang produktif sehingga disewakan, contohnya Pokdarwis (Kelompok Sadar Wisata) Rukun Santosa itu menyewa tanah bengkok milik kades dan sekdes (carik), uang hasil sewanya mungkin bisa untuk menggaji perangkat desa. Dulu pertama kali Pokdarwis (Kelompok Sadar Wisata) Rukun Santosa menyewa satu tempat dengan harga sewa Rp4.000.000 per tahun sesuai kontrak perjanjian. Sekarang Pokdarwis (Kelompok Sadar Wisata) Rukun Santosa sudah menambah dua tempat yaitu tanah bengkok milik kadus dengan harga sewanya sudah mencapai Rp5.000.000 per tahun. Uang hasil sewa tersebut akan kembali ke desa.⁹⁵

Dapat diambil contoh di Desa Lerep terdapat sebuah embung. Embung merupakan kolam konservasi air yang berperan penting dalam menampung air hujan serta aliran dan rembesan air lainnya. Simpanan air ini sangat berguna untuk menyediakan cadangan air, mengatasi

⁹⁴ Wawancara ibu Sri Lestari, S.Kom. selaku Sekretaris Desa (Carik) Desa Lerep, tanggal 26 Juni 2025

⁹⁵ Wawancara bapak Susiyanto selaku masyarakat Desa Lerep, tanggal 26 Juni 2025

kekurangan air di musim kemarau atau saat pasokan air menipis.⁹⁶ Embung di Desa Lerep ini dulunya merupakan tanah bengkok dari bengkok modin dan bengkok bayan tapi dengan adanya Undang-Undang Desa muncul perampingan struktur organisasi jadi jabatan modin dan bayan itu sekarang sudah tidak ada sehingga embung termasuk bondo deso atau tanah kas desa yang dimanfaatkan untuk kepentingan umum.⁹⁷ Pembangunan embung juga telah direncanakan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2011-2031 Pasal 18 ayat (3) “Rencana pembangunan waduk atau embung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan pada : m. Sungai Pangus/Kalisusuk di Desa Kalisidi/Lerep Kecamatan Ungaran Barat. Hal ini menunjukkan bahwa rencana tersebut adalah bagian dari kebijakan tata ruang yang lebih luas.⁹⁸

Berikut data terkait sertipikat tanah kas desa yang termasuk bondo Desa di Desa Lerep :

Tabel 3. 1 Data Sertipikat Bondo Desa

No	Kode	Jenis Barang	Luas M2	Letak/Alamat	Status Tanah			Penggunaan	Asal Usul	Keterangan
					Hak	Sertifikat				
						Tanggal	No			
1	A.1.11 0.01.10	Sertifikat No 46	6.832	Si Grumung	Desa Lerep	30-11-2007	46	Pertanian	Tanah Kas Desa	Kel Ternak Lerep
2	A.1.11	Sertifikat	2.66	Dusun		30-	5	Perta	Tanah	Embung

⁹⁶ Pusdatin PUPR, Embung, <https://data.pu.go.id/dataset/embung> diakses tanggal 6 Mei 2025 pk. 18.43 WIB

⁹⁷ Wawancara bapak Sumariyadi, S.T. selaku Kepala Desa Lerep, tanggal 3 Mei 2025

⁹⁸ Pasal 18 ayat (3) huruf m Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2011-2031

	0.01.1 5	at No 53		Lerep	11- 2007	3	nian	Kas Desa	/Rosyid
3	A.1.11 0.01.1 6	Sertifik at No 52	2.88 2	Dusun Lerep	30- 11- 2007	5 2	Perta nian	Tanah Kas Desa	Pemuda Tani
4	A.1.11 0.01.1 7	Serfitik at No 69	3.06 3	Si Pule	22- 12- 2010	6 9	Perta nian	Tanah Kas Desa	Kas Desa
5	A.1.11 0.01.2 3	Sertifik at No 37	1.96 2	Si Randu	30- 11- 2007	3 7	Perta nian	Tanah Kas Desa	Kas Desa
6	A.1.11 0.02.0 1	Sertifik at No 50	6.84	Seblig o	30- 11- 2007	5 0	Perta nian	Tanah Kas Desa	Embung
7	A.1.11 0.02.0 2	Sertifik at No 56	2.39 1	Seblig o	30- 11- 2007	5 6	Embu ng	Tanah Kas Desa	Embung

Sumber : Kaur Umum Perencanaan Desa Lerep

Berikut data terkait sertipikat tanah kas desa yang termasuk tanah bengkok di Desa Lerep :

Tabel 3. 2 Data Sertipikat Tanah Bengkok

No	Kode	Jenis Barang	Luas M2	Letak/ Alamat	Status Tanah			Penggunaan	Asal Usul	Keterangan
					Hak	Sertifikat				
						Tanggal	No			
1	A.1.11 0.01.0 5	Sertifikat No 63	3.1 24	Si Mendut	Hak Milik Pemerintah Desa Lerep	30-11-2007	63	Pertanian	Tanah Kas Desa	Kadus Karangbo lo
2	A.1.11 0.01.0 6	Sertifikat No 62	2.0 32	Si Mendut		30-11-2007	62	Pertanian	Tanah Kas Desa	Kadus Karangbo lo
3	A.1.11 0.01.0 8	Sertifikat No 58	7.0 84	Si Manggis		30-11-2007	58	Pertanian	Tanah Kas Desa	Staf Trantib
4	A.1.11 0.01.0 9	Sertifikat No 51	2.8 68	Si Grumung		30-11-2007	51	Pertanian	Tanah Kas Desa	Modin Maskon
5	A.1.11 0.01.1	Sertifikat No	11. 281	Si Klop		30-11-	44	Pertanian	Tanah Kas	Kades

	1	44			2007			Desa	
6	A.1.11 0.01.1 2	Sertifikat at No 11	2.2 6	Ponco Uro	20- 02- 2000	1 1	Perta nian	Tanah Kas Desa	Modin Rohim
7	A.1.11 0.01.1 3	Sertifikat at No 57	13. 228	Si Geble k	30- 11- 2007	5 7	Perta nian	Tanah Kas Desa	Kades
8	A.1.11 0.01.1 8	Sertifikat at No 43	912	Indro kilo	30- 11- 2007	4 3	Perta nian	Tanah Kas Desa	Modin Soleh
9	A.1.11 0.01.1 9	Sertifikat at No 42	18. 133	Indro kilo	30- 11- 2007	4 2	Perta nian	Tanah Kas Desa	Kadus Indrokilo
10	A.1.11 0.01.2 0	Sertifikat at No 40	1.7 74	Indro kilo	30- 11- 2007	4 0	Perta nian	Tanah Kas Desa	Kadus Indrokilo
11	A.1.11 0.01.2 1	Sertifikat at No 39	3.9 28	Indro kilo	30- 11- 2007	3 9	Perta nian	Tanah Kas Desa	Modin Soleh
12	A.1.11 0.01.2 2	Sertifikat at No 38	8.4 58	Si Bayan an	30- 11- 2007	3 8	Perta nian	Tanah Kas Desa	Kasi Pemerinta han
13	A.1.11 0.01.2 4	Sertifikat at No 12	1.3 9	Ponco Ruso	2/2/2 000	1 2	Perta nian	Tanah Kas Desa	Modin Rohim
14	A.1.11 0.01.2 5	Sertifikat at No 64	4.8 84	Si Bulus	30- 11- 2007	6 4	Perta nian	Tanah Kas Desa	Kadus Lorog
15	A.1.11 0.01.2 6	Sertifikat at No 54	3.3 66	Si Muso	30- 11- 2007	5 4	Perta nian	Tanah Kas Desa	Kades
16	A.1.11 0.01.2 7	Sertifikat at No 13	3.5 25	Si Muso	27- 11- 2000	1 3	Perta nian	Tanah Kas Desa	Kades
17	A.1.11 0.01.2 8	Sertifikat at No 65	14. 86	Si Gumu k	30- 11- 2007	6 5	Perta nian	Tanah Kas Desa	Kadus Lorog + Kades
18	A.1.11 0.01.2 9	Sertifikat at No 47	4.0 25	Si Grum ung	30- 11- 2007	4 7	Perta nian	Tanah Kas Desa	Sekdes
19	A.1.11 0.01.3 0	Sertifikat at No 68	4.3 92	Si Krapy ak	22- 12- 2010	6 8	Perta nian	Tanah Kas Desa	Staf Umum
20	A.1.11 0.01.3	Sertifikat at No	8.9 84	Si Bayan	22- 12-	6 6	Perta nian	Tanah Kas	Kades

	1	66		an	2010			Desa	
21	A.1.11 0.01.3 2	Sertifikat No 67	5.1 44	Si Kemiri	22- 12- 2010	6 7	Pertanian	Tanah Kas Desa	Sekdes
22	A.1.11 0.02.0 3	Sertifikat No 49	6.0 2	Seblig o	30- 11- 2007	4 9	Embung	Tanah Kas Desa	Kaur Keuangan

Sumber : Kaur Umum Perencanaan Desa Lerep

Berikut data terkait sertipikat tanah kas desa yang termasuk tanah desa lainnya di Desa Lerep :

Tabel 3. 3 Data Sertipikat Tanah Desa Lainnya

No	Kode	Jenis Barang	Luas M2	Letak/ Alamat	Status Tanah			Pengg unaan	Asal Usul	Keter angan
					Hak	Sertifikat				
						Tanggal	No			
1	A.1.11 0.01.14	Sertifikat No 55	4.129	Si Klopo	Hak Milik Pemerintah Desa Lerep	30-11-2007	55	Pertanian	Tanah Kas Desa	SMP N 6

Sumber : Kaur Umum Perencanaan Desa Lerep

Pengaruh perubahan status hukum terhadap tata ruang desa, sejauh ini belum ada pengaruhnya. Tata ruang Desa Lerep yang memengaruhi adalah kepentingan supradesa meliputi pemerintah pusat, pemerintah

daerah (seperti bupati atau camat), pengusaha, dan LSM. Misalnya bengkok untuk kecamatan Ungaran Barat, mulanya kecamatan tersebut merupakan zona pertanian yang sekarang dijadikan perkantoran, berbeda dengan embung yang dikatakan sarana penompang pertanian zonanya masih zona pertanian yang digunakan untuk menampung air untuk mendukung pertanian. Jadi pengaruh perubahan status hukum sebenarnya tidak ada pengaruhnya terhadap tata ruang desa, bagaimanapun mengubah status fungsi lahan dari pertanian ke non pertanian harus dengan izin bupati. Jika masih mendukung sarana pertanian itu masih masuk klasifikasi pertanian.⁹⁹

Dulu bengkok berupa pertanian masih dikelola oleh banyak petani berbeda dengan sekarang yang sudah jarang ditemui petani karena banyak yang sudah menjadi pekerja kantoran, pegawai, dan lain-lain sehingga banyak yang sudah beralih fungsi menjadi fasilitas umum desa yang nantinya akan disewakan dan hasil sewanya masuk ke pendapatan desa. Mungkin jika tidak dialih fungsikan justru tanah bengkoknya akan menganggur terbengkalai maka dari itu dialih fungsikan disamping bermanfaat bagi masyarakat juga menambah pendapatan desa dari hasil sewa.¹⁰⁰

Keberhasilan pengelolaan tanah bengkok sangat bergantung pada partisipasi aktif masyarakat desa. Transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan aset desa sangat penting untuk mencegah penyalahgunaan dan

⁹⁹ Wawancara bapak Sumariyadi, S.T. selaku Kepala Desa Lerep, tanggal 3 Mei 2025

¹⁰⁰ Wawancara bapak Susiyanto selaku masyarakat Desa Lerep, tanggal 26 Juni 2025

memastikan manfaatnya dirasakan oleh seluruh warga. Forum musyawarah desa menjadi wadah penting untuk pengambilan keputusan terkait pemanfaatan tanah bengkok. Harapannya dalam mengelola tanah bengkok di Desa Lerep ke depannya bisa lebih baik untuk kegiatan sosial masyarakat. Semakin lama masyarakat membutuhkan tempat yang lebih luas, contoh tanah bengkok yang dibuat pendopo besar atau gedung besar dapat digunakan untuk acara resepsi atau hajatan-hajatan di masyarakat. Gedung besar tersebut bisa disewakan disamping membantu masyarakat juga desa mendapatkan uang sewa dari acara masyarakat yang diadakan. Mengingat kedepannya kepadatan penduduk berpengaruh jika mempunyai acara hajatan kesulitan karena tidak mempunyai lahan, teras juga tidak ada, halaman juga tidak ada.¹⁰¹

Pada saat seorang perangkat desa purna tugas, diberhentikan, atau meninggal dunia, hak pengelolaan atau pemanfaatan tanah bengkok yang melekat pada jabatannya akan otomatis berakhir. Peralihan tersebut menggunakan Surat Keputusan Kepala Desa dengan kebijakan kades masing-masing, diberikan jangka waktu selama 2 tahun untuk tetap mengelolanya. Setelah 2 tahun tanah bengkok tersebut dikembalikan ke perangkat desa yang baru.¹⁰² Dengan kata lain setelah perangkat desa yang baru dilantik dan menempati jabatan yang sama, pemerintah desa akan menyerahkan hak pengelolaan tanah bengkok kepada perangkat desa yang baru.

¹⁰¹ Wawancara bapak Susiyanto selaku masyarakat Desa Lerep, tanggal 26 Juni 2025

¹⁰² Wawancara ibu Sri Lestari, S.Kom. selaku Sekretaris Desa (Carik) Desa Lerep, tanggal 26 Juni 2025

Berdasarkan hasil penelitian di atas, maka menurut penulis tanah bengkok merupakan tanah kas desa yang sekarang tercatat sebagai aset desa. Bermula dari tanah bengkok yang dipergunakan untuk menggaji kepala desa serta perangkat desa selama menjabat kini mengalami perubahan status hukum menjadi aset desa berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Desa. Meskipun sudah berubah menjadi aset desa tapi bengkok yang masih berada di tangan perangkat desa masih dikelola sendiri, kemudian hasilnya nanti masuk di PADes (Pendapatan Asli Desa) yang mana juga termasuk aset desa. Tanah kas desa di Desa Lerep sendiri terbagi menjadi tiga, yaitu tanah bondo desa, tanah bengkok, dan tanah desa lainnya. Bondo desa atau disebut aset desa merupakan tanah yang digunakan untuk menambah pendapatan desa. Tanah bengkok sendiri terbagi menjadi bengkok palungguh dan pengarem-arem. Bengkok palungguh merupakan tanah bengkok yang diberikan kepada perangkat desa. Sementara bengkok pengarem-arem merupakan tanah bengkok untuk menggaji perangkat desa yang sudah pensiun atau purna tugas. Tanah kas desa di Desa Lerep sudah bersertipikat seperti data yang telah tercantum dalam penelitian di atas. Selanjutnya mengenai pengaturan tanah bengkok di Desa Lerep belum ada pengaturan khusus terkait tanah bengkok serta pengelolaannya. Namun disini masing-masing perangkat desa sudah mengelolanya sendiri. Ada yang dikelola sendiri ada juga yang disewakan,

seperti di Si Grumung yang disewakan kepada kelompok ternak Lerep, selain itu di Dusun Lerep disewakan kepada pemuda tani.

Pengelolaan tanah bengkok bisa dengan dikelola sendiri maupun disewakan kepada masyarakat yang nantinya uang hasil sewa tersebut menjadi pendapatan desa untuk meningkatkan kesejahteraan desa. Dengan adanya status hukum tanah bengkok yang berubah menjadi aset desa diharapkan dapat bermanfaat untuk seluruh masyarakat. Perubahan status hukum tanah bengkok ini terbukti memengaruhi tata ruang desa atau rencana tata ruang desa (RTRDes) dan pembangunan desa berkelanjutan. Namun pengaruh ini tidak sebatas membawa dampak negatif saja tapi juga berdampak positif untuk masyarakat desa. Faktanya tanah bengkok di Desa Lerep sudah banyak yang beralih fungsi menjadi infrastruktur serta fasilitas-fasilitas umum desa. Perubahan peruntukan lahan yang semula berupa pertanian atau aset desa yang dikelola untuk kesejahteraan umum berubah menjadi bangunan yang secara tidak langsung mengubah fungsi lahan produktif menjadi lahan terbangun. Dampak positifnya dengan dialih fungsikan menjadi sekolah-sekolah dapat meningkatkan akses pendidikan dan layanan dasar yang memajukan pembangunan desa berkelanjutan. Disamping itu dengan dibangunnya Gedung TIC (*Tourism Information Center*) atau pusat informasi pariwisata juga memicu pertumbuhan ekonomi lokal dari sektor pariwisata. Selanjutnya pembangunan embung yang dijadikan sebagai penampung air sekaligus tempat wisata juga membantu perekonomian desa. Harapan untuk

kedepannya pengelolaan tanah bengkok sebagai aset desa bisa lebih optimal tidak hanya sekedar disewakan tetapi juga dikelola dengan baik dan bijak untuk kesejahteraan masyarakat desa. Pengelolaan tanah bengkok yang bijak dan tepat juga dapat mendukung pembangunan desa yang berkelanjutan.

B. Tantangan Yang Dihadapi Serta Solusi Dalam Mengelola Tata Ruang Desa Setelah Perubahan Status Hukum Tanah Bengkok

Sejak lama, kehidupan desa sangatlah menyatu dengan alam dan lingkungan sekitar. Permukiman masyarakat desa tumbuh berdekatan dengan sumber daya vital seperti hutan dan air. Pola tata ruang tradisional mewariskan pemahaman yang menekankan keseimbangan ekologis, spiritual, dan teologis. Leluhur membangun desa dengan mempertimbangkan harmoni antara manusia dan alam, relasi antar sesama, serta memandang wilayah sebagai bagian dari hubungan dengan Tuhan. Prinsip ini masih kuat terlihat pada masyarakat adat yang melestarikan hutan dan tradisi mereka, di mana hutan desa menjadi elemen penting dalam tata ruang pedesaan.¹⁰³

Menurut Undang-Undang Desa, desa memiliki kewenangan dalam mengatur tata ruang desanya. Meskipun demikian, implementasi pengaturan wilayah desa nyatanya masih berada di bawah kendali pemerintah kabupaten/kota. Situasi ini memicu pertentangan kepentingan antara desa, warga, dan sektor swasta, yang kerap kali berujung pada kerugian bagi desa dan masyarakat lokal. Pada akhirnya, desa tidak lagi memiliki otoritas penuh

¹⁰³ Masterplandes, 2020, Pentingnya Tata Ruang dan Pembangunan Kawasan Pedesaan, <https://www.masterplandes.com/profil-desa/pentingnya-tata-ruang-dan-pembangunan-kawasan-pedesaan/> diakses tanggal 6 Mei 2025 pk. 19.35 WIB

dalam menata ruangnya sendiri. Pengaturan tata ruang desa sangat krusial dalam rencana pembangunan jangka menengah desa (RPJMDes) dan rencana kerja pemerintah desa (RKPDDes). Hal ini karena pengaturan tersebut mampu mengelola pemanfaatan lahan dan pembangunan secara spasial. Perencanaan spasial digunakan sebagai media untuk memelihara keselarasan pembangunan antar sektor dalam penyusunan program-program pembangunan, mulai dari rencana jangka pendek hingga jangka panjang.¹⁰⁴

Dalam Undang-Undang Penataan Ruang dijelaskan bahwa hukum penataan ruang terdiri dari dua elemen utama: struktur ruang, yang merupakan tatanan pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana yang mendukung kegiatan ekonomi secara hierarkis, serta pola ruang, yaitu pembagian peruntukan ruang di suatu wilayah untuk fungsi lindung dan fungsi budidaya. Penataan pola ruang membagi wilayah berdasarkan peruntukannya, yaitu menjadi kawasan lindung dan kawasan budidaya. Proses penetapan idealnya melibatkan pemerintah desa karena kewenangan yang dimilikinya, mencerminkan kolaborasi perencanaan antara pemerintah kabupaten/kota dan desa. Pemerintah kabupaten/kota menyampaikan distribusi kawasan yang diharapkan mendapat persetujuan dari desa, dan kondisi sebaliknya juga berlaku. Implementasi tata ruang desa sebaiknya mengedepankan keberlanjutan. Jika pengaturan tata ruang tidak baik dan tidak berkelanjutan,

¹⁰⁴ *Ibid*

desa dapat menghadapi masalah-masalah yang sudah mulai kita saksikan sekarang.¹⁰⁵

Dalam mengelola tata ruang desa tentunya akan banyak problematika karena melihat salah satu sifat desain tata ruang yang dinamis, fleksibel dan inovatif. Fleksibilitas dan sifat dinamis dari desain tata ruang yang tertuang dalam rencana tata ruang tidak jarang menimbulkan interpretasi yang beragam. Perbedaan pemahaman terhadap rencana tersebut seringkali disalahgunakan sebagai alasan yang tampak sah untuk menyimpang dari tata ruang yang berlaku demi kepentingan individual atau sesaat.¹⁰⁶

Perubahan status hukum tanah bengkok menjadi aset desa yang sah berpotensi menimbulkan konflik dan membawa konsekuensi signifikan terhadap tata ruang desa, terutama terkait hak-hak yang telah lama melekat pada perangkat desa. Salah satu masalah pokok yang timbul adalah ketidakpastian terkait batas dan kepemilikan lahan. Tanah bengkok yang dulunya dikelola berdasarkan hak pakai kini memiliki status kepemilikan yang jelas oleh desa. Proses inventarisasi, pemetaan ulang, dan penetapan batas yang akurat seringkali memakan waktu dan rentan terhadap sengketa antarwarga maupun dengan pihak luar yang berbatasan. Kurangnya data dan dokumentasi historis yang komprehensif memperparah situasi ini, menghambat perencanaan tata ruang yang efektif. Diperlukan solusi hukum dan sosial yang adil dan bijaksana untuk mengatasi konflik tersebut. Mediasi

¹⁰⁵ *Ibid*

¹⁰⁶ Sutaryono, Riyadi, et al., *Op.Cit.*

dan dialog antara pihak-pihak terkait menjadi kunci dalam penyelesaian konflik.

Tantangan berikutnya terletak pada penyesuaian Rencana Tata Ruang Desa (RTRDes) yang sudah ada dengan status hukum tanah bengkok yang baru. RTRDes yang disusun sebelum perubahan status hukum mungkin tidak mengakomodasi potensi pemanfaatan atau peruntukan tanah bengkok secara optimal sebagai aset desa. Proses revisi atau penyusunan RTRDes baru memerlukan partisipasi aktif dari berbagai pihak, termasuk pemerintah desa, tokoh masyarakat, dan warga. Keterbatasan kapasitas sumber daya manusia di tingkat desa dalam memahami dan mengimplementasikan perencanaan tata ruang menjadi hambatan tersendiri.

Pemerintah baik di tingkat kabupaten/kota maupun provinsi, memiliki peran penting dalam pengawasan pengelolaan tanah bengkok. Peraturan yang tegas dan implementasi hukum yang konsisten diperlukan untuk memastikan aset desa ini dikelola sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pengelolaan tanah bengkok sebagai aset desa memerlukan kapasitas pengelola yang memadai. Pemerintah desa perlu meningkatkan sumber daya manusia dalam bidang perencanaan tata ruang, pengelolaan keuangan, dan administrasi aset desa. Pelatihan dan pendampingan dari pihak-pihak terkait sangat diperlukan. Pemanfaatan tanah bengkok untuk pembangunan desa berkelanjutan memerlukan inovasi dan kreativitas. Pemerintah desa dan masyarakat perlu mencari model-model pemanfaatan lahan yang produktif dan

berkelanjutan, seperti pengembangan agrowisata, energi surya, atau pusat kegiatan ekonomi kreatif.

Tantangan yang dihadapi di Desa Lerep sendiri sebenarnya belum ada karena pengelolaan tanah bengkok sekarang hanya pelaporan secara administrasi. Jika berkiblat di daerah Demak, Pati dan pantura lainnya yang menghasilkan uang banyak dari hasil sewa yang ditafsir bisa mencapai Rp300.000.000. Salah satu contoh sekdes Demak yang diangkat menjadi PNS tapi tidak mau karena jika dirinya diangkat menjadi PNS maka akan kehilangan bengkok. Sementara penghasilannya lebih banyak di bengkok daripada menjadi pegawai PNS. Namun berbeda di pegunungan yang hasilnya tidak begitu signifikan, misalnya bengkok diminta semua oleh pemerintah dan digantikan dengan tunjangan malah lebih baik seperti itu daripada menggarap bengkok disini yang masih gambling. Sebaliknya jika melihat di daerah pantura, mereka duduk manis penyewa bengkok sudah antre karena disana lebih menguntungkan lokasinya.¹⁰⁷

Berdasarkan wawancara bahwa tantangan di Desa Lerep sendiri memang belum banyak terlihat tetapi dari Bapak Sumariyadi, S.T. selaku kepala desa juga memberikan solusi. Solusi tersebut dengan tetap mengoptimalkan tanah kas desa atau bondo deso yang ada di Desa Lerep. Kepala desa juga mengatakan bahwa menurutnya tanah bengkok dengan bondo deso tetap berbeda. Bondo deso manfaatnya lebih besar untuk masyarakat, sedangkan tanah bengkok masih melekat pada jabatan di perangkat desa. Kepala desa

¹⁰⁷ Wawancara bapak Sumariyadi, S.T. selaku Kepala Desa Lerep, tanggal 3 Mei 2025

belum berani untuk mengambil hak-hak dari perangkat desa lainnya, jika hal itu terjadi bisa saja mereka menuntut. Jadi sepanjang regulasinya masih seperti ini, tetap dioptimalkan bondo desanya untuk kepentingan masyarakat banyak. Contohnya adalah embung yang berada di Desa Lerep itu statusnya bondo deso. Pemberdayaan masyarakat ada di embung, yang mana fungsi utamanya menampung air saat hujan, saat kemarau akan dialirkan pada kebun-kebun durian serta buah-buahan yang lainnya. Harapannya warga di lereng gunung ini penghasilan pertanian dan perkebunan akan meningkat karena jika tidak ada embung rata-rata orang tanam saat kemarau akan kesulitan menyiram akhirnya mati di tengah. Sementara andalan di lereng gunung adalah perkebunan termasuk buah-buahan. Paling bagus saat ini tanaman perkebunan, melalui tanah kas desa yang dibuat cadangan air menggerakkan orang-orang untuk tanam buah-buahan. Jangka panjangnya untuk investasi ke depan, misalnya menanam durian di usia tahun kelima 1 pohon bisa menghasilkan Rp1.000.000, kemudian diproyeksikan di tahun kesepuluh atau limabelas 1 pohon bisa menghasilkan Rp5.000.000-Rp10.000.000. Hal ini menjadi investasi pribadi dari masyarakat, bermula dari embung yang termasuk bondo deso tetapi bisa menghidupi petani dan peladang jika benar-benar merawat dengan baik akan menikmati hasilnya.¹⁰⁸

Berbeda pendapat dengan kades, sekdes (carik) mengatakan tantangannya mungkin bengkok di Desa Lerep pengelolaannya yang tidak produktif karena medannya yang terbilang sulit, mobilisasi angkut juga sulit, demografi tata

¹⁰⁸ Wawancara bapak Sumariyadi, S.T. selaku Kepala Desa Lerep, tanggal 3 Mei 2025

letaknya yang tidak datar, tidak seperti di daerah Demak, Kendal yang bisa menghasilkan banyak dari hasil sewa per tahun yang bisa mencapai Rp100.000.000 sedangkan di Desa Lerep per tahun hanya Rp1.000.000 hingga Rp1.500.000. Perbedaannya sangat signifikan, jadi tanah bengkok di Desa Lerep tidak begitu berarti, kurang menguntungkan.¹⁰⁹

Kades juga menambahkan bahwa keterbatasan kapasitas SDM Desa seperti aparatur desa yang mungkin belum sepenuhnya memiliki keahlian dalam melakukan perencanaan tata ruang desa, pengelolaan aset desa, legalitas pertanahan juga menjadi sebuah tantangan di Desa Lerep. Maka dari itu kedepannya akan melakukan peningkatan kapasitas aparatur desa dengan mengadakan pelatihan dan pendampingan bagi perangkat desa terkait perencanaan tata ruang, pengelolaan aset desa yang lebih baik serta pengembangan BUMDes agar lebih maju dan meningkat.¹¹⁰

Dalam mengatasi tantangan yang mungkin terjadi di daerah lain, beberapa solusi juga dapat dipertimbangkan. Dengan penguatan kapasitas pemerintah desa dalam bidang pertanahan dan perencanaan tata ruang menjadi krusial. Pelatihan dan pendampingan teknis terkait inventarisasi, pemetaan partisipatif, penyusunan RTRDes yang responsif, serta pengelolaan aset desa perlu ditingkatkan. Selain itu, pembangunan sistem informasi pertanahan desa yang terintegrasi dan transparan dapat meminimalisir potensi konflik dan memudahkan akses informasi bagi semua pihak.

¹⁰⁹ Wawancara ibu Sri Lestari, S.Kom. selaku Sekretaris Desa (Carik) Desa Lerep, tanggal 26 Juni 2025

¹¹⁰ Wawancara bapak Sumariyadi, S.T. selaku Kepala Desa Lerep, tanggal 3 Mei 2025

Lebih lanjut, pemberdayaan masyarakat dan pelibatan aktif dalam setiap tahapan pengelolaan tata ruang merupakan kunci keberhasilan. Sosialisasi yang efektif mengenai perubahan status hukum tanah bengkok dan implikasinya terhadap tata ruang desa perlu dilakukan secara berkelanjutan. mekanisme musyawarah dan mufakat dalam pengambilan keputusan terkait pemanfaatan tanah bengkok harus diutamakan untuk menumbuhkan rasa kepemilikan dan tanggung jawab bersama terhadap aset desa demi mewujudkan tata ruang desa yang adil, berkelanjutan, dan menyejahterakan masyarakat.

Pengoptimalan pemanfaatan tanah bengkok untuk pembangunan desa berkelanjutan juga dapat dilakukan. Tanah bengkok diarahkan untuk memberi manfaat ekonomi, sosial, dan lingkungan yang maksimal bagi masyarakat desa. Prioritas dapat diberikan pada pemanfaatan untuk infrastruktur publik yang mendukung peningkatan kualitas hidup warga, seperti jalan, sekolah, atau puskesmas. Selain itu, dapat dikembangkan untuk kegiatan ekonomi produktif yang melibatkan masyarakat lokal, seperti pertanian berkelanjutan, agrowisata, atau usaha mikro kecil dan menengah (UMKM).

Solusi lain yang dapat diambil dengan membangun mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif dan adil. Perubahan status hukum tanah bengkok berpotensi menimbulkan sengketa atau konflik terkait kepemilikan atau pemanfaatan. Oleh karena itu, pemerintah desa perlu memiliki mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas, transparan, dan melibatkan pihak-pihak terkait. Mengedepankan musyawarah dan mediasi sebagai cara

penyelesaian sengketa yang damai perlu diutamakan. Apabila diperlukan, keterlibatan pihak ketiga yang netral atau lembaga penyelesaian sengketa yang berwenang dapat dipertimbangkan untuk mencapai solusi yang adil dan diterima oleh semua pihak. Dengan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif, potensi konflik dapat diminimalisir dan kepastian hukum atas aset desa dapat terjaga.

Di sisi lain, kepala desa juga mengharapkan dengan adanya embung Desa Lerep dapat membantu banyak masyarakat terutama di bidang pertanian dan perkebunan. Misalnya ada keluarga yang anaknya masih SD, orang tuanya menanam durian atau alpukat ketika anak itu kuliah hasil panennya bisa untuk membiayai kuliah anak tersebut. Jadi tanamnya sejak usia muda, nanti keuntungannya di dapat dalam jangka panjang. Hal tersebut merupakan dampak dari adanya tanah kas desa yang diinovasikan seperti itu. Di embung itu juga biasa diadakan pasar kuliner tempo doelo setiap minggu pon. Dari pasar kuliner tersebut sangat bermanfaat dan menguntungkan masyarakat banyak. Penjualnya dari masyarakat Desa Lerep sendiri yang menjual berbagai macam makanan zaman dulu yang biasanya dipanen sendiri. Dengan adanya pasar kuliner ini juga banyak mendatangkan tamu dari berbagai daerah sekitar bahkan ada juga luar kota. Umumnya tamu dari luar kota akan berwisata di Desa Wisata Lerep dengan paket menginap beberapa hari, Desa Lerep juga sudah menyiapkan *Home Stay* yang diambil dari rumah-rumah warga sekitar. Hal ini juga merupakan dampak positif yang mana dengan *Home Stay* akan ada tambahan pendapatan dari hasil menginap. Di sisi lain

menuju embung tidak dapat diakses dengan angkutan bis maka disediakan pula tukang ojek dan mobil pengangkut. Ini juga menjadi tambahan *income* untuk warga Desa Lerep. Pasar kuliner tidak hanya menyediakan makanan dan minuman tempo dulu tapi juga menampilkan berbagai pentas seni, salah satunya adalah tarian. Penari ini juga diambilkan dari gadis remaja di Desa Lerep yang memiliki bakat menari, beranjak dari yang sebatas hobi sekarang sudah masuk sebagai pekerja seni karena menghibur juga mendapat upah. Banyak dampak positif yang dihasilkan dari adanya tanah kas desa atau bondo deso di Desa Lerep yang awalnya berupa tanah kemudian dikelola menjadi sebuah embung sebagai cadangan air juga menjadi tempat wisata dan pasar kuliner. Jadi banyak masyarakat yang berkontribusi sekaligus mendapat keuntungan dari Desa Wisata Lerep.¹¹¹

No.	Tantangan	Solusi
1.	Legalitas dan administrasi merupakan suatu tantangan dimana harus memastikan semua tanah bengkok beralih status memiliki dasar hukum dan tercatat sebagai aset desa yang sah.	Mempercepat proses sertifikasi aset desa serta seluruh bidang tanah kas desa atas nama pemerintah desa. Hal ini merupakan langkah utama untuk kepastian hukum.
2.	Penyusunan Rencana Tata	Menyusun RTRDes partisipatif

¹¹¹ Wawancara bapak Sumariyadi, S.T. selaku Kepala Desa Lerep, tanggal 3 Mei 2025

	Ruang Desa (RTRDes) yang komprehensif, menentukan peruntukan tanah kas desa yang selaras dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) serta disesuaikan status hukum tanah bengkok yang baru.	dengan melibatkan seluruh masyarakat. Melakukan kajian mendalam tentang potensi tanah kas desa serta kebutuhan utama masyarakat. Memastikan RTRDes selaras dengan RTRW. Pengoptimalan tanah kas desa.
3.	Keterbatasan kapasitas SDM Desa, yang mana aparatur desa mungkin belum sepenuhnya memiliki keahlian dalam melakukan perencanaan tata ruang desa, pengelolaan aset desa dan aspek legalitas pertanahan.	Melakukan peningkatan kapasitas aparatur desa dengan mengadakan pelatihan dan pendampingan bagi perangkat desa terkait perencanaan tata ruang, pengelolaan aset desa, pengembangan BUMDes.
4.	Medan yang sulit (Topografi), di Desa Lerep termasuk perbukitan atau area yang tidak rata, memiliki kemiringan curam. Ini juga bisa berdampak pada pembangunan infrastruktur, aksesibilitas lahan atau fasilitas lainnya menjadi lebih mahal dan	Pemetaan topografi detail dan analisis kesesuaian lahan. Melakukan survei topografi menggunakan drone atau Sistem Informasi Geografis (SIG). Dari data ini akan dibuat peta kesesuaian lahan untuk mengidentifikasi area yang aman

	rumit serta peningkatan risiko bencana alam seperti tanah longsor.	dan cocok untuk perencanaan tata ruang desa. Selain itu bisa dengan diversifikasi pemanfaatan lahan di medan yang sulit.
--	--	--

Berdasarkan hasil penelitian di atas, menurut penulis dengan adanya perubahan status hukum tanah bengkok akan memengaruhi Rencana Tata Ruang Desa (RTRDes). Pengaruh tersebut memberikan berbagai dampak positif maupun negatif. Meskipun terdapat dampak negatifnya tapi tidak menjadi hambatan untuk aparat desa dalam meningkatkan pembangunan desa berkelanjutan. Dalam membangun desa yang baik serta berkelanjutan, membutuhkan peran aktif seluruh elemen masyarakat desa dalam perencanaan tata ruang desa.

Perencanaan dan pengelolaan tata ruang desa ini tentunya akan banyak mengalami problematika termasuk berbagai tantangan yang akan dihadapi kedepan. Pengelolaan aset tanah bengkok yang baru menjadi tantangan dalam mewujudkan pembangunan desa yang berkelanjutan. Pemerintah desa perlu merumuskan kebijakan yang jelas terkait pemanfaatan tanah bengkok, baik untuk kepentingan ekonomi (misalnya, disewakan atau dikelola sebagai unit usaha desa), sosial (misalnya, fasilitas umum), maupun lingkungan (misalnya, ruang terbuka hijau). Tanpa perencanaan yang matang, potensi terjadinya alih fungsi lahan yang tidak sesuai dengan RTRDes atau eksploitasi berlebihan dapat mengancam keseimbangan ekosistem dan kearifan lokal.

Tantangan yang muncul di Desa Lerep seperti ketidakpastian hukum atau legalitas terkait tanah bengkok yang berubah status menjadi aset desa yang sah, kemudian yang tidak kalah penting mengenai penyelarasan rencana tata ruang desa (RTRDes) dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) di Kabupaten Semarang. Dengan perubahan status hukum tanah bengkok akan memengaruhi tata ruang desa yang berarti juga akan menjadi tantangan dalam penyusunan rencana tata ruang desa (RTRDes). Namun dengan adanya berbagai tantangan akan membuat seluruh elemen masyarakat aktif berpartisipasi dan bersama-sama menghadapinya serta mencari solusi yang tepat. Solusi yang mungkin dapat diambil dari tantangan tersebut contohnya dengan mempercepat sertifikasi tanah kas desa yang berubah menjadi aset desa supaya memiliki kepastian hukum yang sah dan jelas. Kemudian perlu dilakukan penyusunan Rencana Tata Ruang Desa (RTRDes) yang lebih komprehensif dengan melibatkan masyarakat serta melakukan penyelarasan Rencana Tata Ruang Desa (RTRDes) dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang kemudian disesuaikan status hukum tanah bengkok yang baru. Hal ini menjadi sangat penting demi terciptanya perencanaan tata ruang yang terpadu, berkelanjutan, berkeadilan, serta memiliki kepastian hukum, menyusun RTRDes yang partisipatif dengan masyarakat desa dan memastikan RTRDes selaras dengan RTRW.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah penulis paparkan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengaruh perubahan status hukum tanah bengkok terhadap pengelolaan tata ruang desa untuk pembangunan desa berkelanjutan adalah dengan berubahnya status hukum tanah bengkok menjadi aset desa juga memengaruhi pengelolaan tanah bengkok. Pengaruh tersebut dengan beralih fungsinya tanah bengkok menjadi infrastruktur dan fasilitas umum desa jelas akan mengubah lahan produktif pertanian

menjadi lahan terbangun. Meskipun demikian tanah bengkok di Desa Lerep juga ada yang beralih fungsi menjadi sekolah yang dapat meningkatkan akses pendidikan dan layanan dasar, serta memajukan pembangunan desa berkelanjutan. Pembangunan Gedung TIC (*Tourism Information Center*) dan embung juga memicu pertumbuhan ekonomi lokal dari sektor pariwisata. Dengan adanya perubahan status hukum tanah bengkok, terbukti memengaruhi pengelolaan tata ruang desa atau Rencana Tata Ruang Desa (RTRDes). Namun pengelolaan tanah bengkok yang bijak dan tepat juga dapat mendukung pembangunan desa yang berkelanjutan.

2. Tantangan yang dihadapi dalam mengelola tata ruang desa setelah perubahan status hukum tanah bengkok antara lain: ketidakpastian hukum atau legalitas tanah bengkok yang berubah status menjadi aset desa yang sah, penyelarasan Rencana Tata Ruang Desa (RTRDes) dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) serta disesuaikan status hukum tanah bengkok yang baru, keterbatasan kapasitas SDM Desa, yang mana aparatur desa mungkin belum sepenuhnya memiliki keahlian dalam melakukan perencanaan tata ruang desa, pengelolaan aset desa dan aspek legalitas pertanahan, dan medan yang sulit (topografi), di Desa Lerep termasuk perbukitan atau area yang tidak rata, memiliki kemiringan curam. Solusi menghadapi tantangan tersebut dengan mempercepat proses sertifikasi aset desa serta seluruh bidang tanah kas desa atas nama pemerintah desa, memastikan

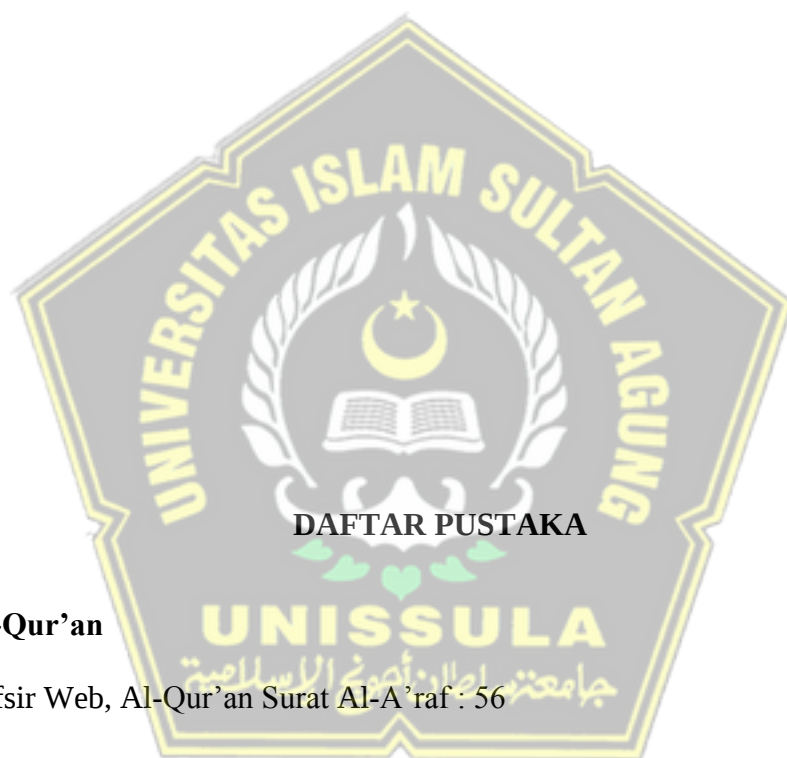
RTRDes selaras dengan RTRW, melakukan peningkatan kapasitas aparat desa dengan mengadakan pelatihan dan pendampingan bagi perangkat desa terkait perencanaan tata ruang, pengelolaan aset desa, dan melakukan pemetaan topografi detail dan analisis kesesuaian lahan serta melakukan survei topografi menggunakan drone atau Sistem Informasi Geografis (SIG).

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis memberikan beberapa saran antara lain:

1. Pemerintah perlu menyusun regulasi yang lebih komprehensif dan jelas mengenai tata kelola tanah bengkok yang sudah menjadi aset desa, khususnya terkait prosedur perubahan status hukum dan implikasinya terhadap tata ruang desa.
2. Desa harus didorong dan difasilitasi untuk menyusun Rencana Tata Ruang Desa (RTRDes) yang tidak hanya bersifat teknokratis, tetapi juga melibatkan partisipasi aktif dari berbagai lapisan masyarakat.
3. Pemerintah desa perlu melakukan pemetaan topografi detail dan analisis kesesuaian lahan secara berkala, terutama untuk wilayah dengan medan sulit dengan menggunakan seperti drone dan SIG untuk mendukung perencanaan tata ruang yang akurat dan efisien.
4. Pemerintah desa perlu segera menyusun dan menetapkan peraturan desa yang secara spesifik mengatur status tanah bengkok yang telah beralih fungsi menjadi infrastruktur contohnya embung. Hal ini penting untuk

memberikan kepastian hukum dan menghindari potensi sengketa di masa mendatang.



A. Al-Qur'an

Tafsir Web, Al-Qur'an Surat Al-A'raf : 56

B. Buku

Achmad Yulianto dan Mukti Fajar ND, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta

Amiruddin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta

Arikunto Suharsimi, 1996, *Pengelolaan Kelas dan Siswa: Sebuah Pendekatan Evaluatif*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta

Atmosudirdjo Prajudi, 1982, *Administrasi dan Manajemen Umum*, Ghalia Indonesia, Jakarta

- Bintarto R., 1977, *“Geografi Desa (Suatu Pengantar)”*, Spring, Yogyakarta
- Fea Dyara Radhite Oryza, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya, Legality*, Yogyakarta
- Mertokusumo Sudikno, 2010, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta
- Purwanto M. Ngalm, 2000, *Prinsip-Prinsip dan Teknik Evaluasi Pengajaran*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung
- Rahardjo Satjipto, 2014, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Raharjo Muhammad Mu’iz, 2021, *Tata Kelola Pemerintahan Desa*, Bumi Aksara, Jakarta
- Riyadi dan Sutaryono, 2020, *Tata Ruang dan Perencanaan Wilayah: Implementasi dalam Kebijakan Pertanahan*, STPN Press, Yogyakarta
- Sihombing B.F., 2005, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Nasional*, Cetakan Kedua, PT Toko Gunung Agung Tbk, Jakarta
- Soekanto Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- , 2010, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Jakarta
- Wahid Yunus, 2016, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Prenada Media, Jakarta

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa

Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2011-2031

Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Semarang Tahun 2023-2043

Peraturan Bupati Kabupaten Semarang Nomor 29 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Aset Desa

Peraturan Desa Lerep Nomor 2 Tahun 2019 tentang Kewenangan Desa Berdasarkan Hak Asal Usul dan Kewenangan Lokal Berskala Desa di Desa Lerep Kecamatan Ungaran Barat Kabupaten Semarang

D. Jurnal

Ayunanda Lathifa, 2024, Konsep Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Perspektif Hukum Adat dan Hukum Islam di Indonesia, *Customary Law Journal*

Harir & Siti Rodhiyah, 2015, Peranan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dalam Pembentukan Peraturan Desa di Desa Krandon Kecamatan Guntur Kabupaten Demak, *Jurnal Pembaharuan Hukum*

Hartanto D.A., 2016, Kedudukan Tanah Bengkok Sebagai Hak Asal Usul Pasca Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, *Jurnal Mahkamah: Kajian Ilmu Hukum Dan Hukum Islam*

Khisni & M. Adib, 2018, Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Belum Lunas Pembayaran, *Jurnal Akta*

Kusriyah & Rusliana, 2018, Implementasi Kebijakan Kebijakan Tukar Menukar Aset Desa Berupa Tanah di Kabupaten Kendal, *Jurnal Hukum Khaira Ummah*

Ma'ruf & Rifan Agrisal, 2017, Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Jual Beli Tanah dengan Akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara, *Jurnal Akta*

Ma'ruf & Ronando Arif, 2018, Implementasi Tugas dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta yang Berkaitan Dengan Pertanahan (Studi di Wilayah Kerja Notaris Kabupaten Kendal), *Jurnal Akta*

- Ma'ruf Umar, 2009, Politik Hukum Dalam Pemberian Kewenangan Bidang Pertanahan Kepada Pemerintah Daerah, *Jurnal Media Hukum*
- Marshaliany E.F., 2019, Pengelolaan Aset Desa Oleh Pemerintah Desa Di Desa Utama Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis, *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*
- Nurhayati A., 2017, Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal UINSU*
- Prasetyo A.B., 2018, Mengenal Karakteristik Pengaturan Tanah Bengkulu Di Indonesia, *Law Development and Justice Review*
- Risnawati Dewi, 2017, Pengelolaan Aset Desa Dalam Upaya Meningkatkan Kesejahteraan di Desa Krayan Bahagia Kecamatan Long Ikis Kabupaten Paser, *e-Journal Ilmu Pemerintahan*
- S. Andi Antono, 2020, Kolaborasi Pembangunan Desa Berkelanjutan Melalui Program Dana Desa Di Kecamatan Sokaraja Kabupaten Banyumas, *Jurnal Ilmu Administrasi Negara (AsIAN)*
- Savitri Miya, 2016, Analisis Kebijakan Peraturan Daerah Kabupaten Malang Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkulu Desa, *Jurnal Panorama Hukum*
- Sujarto D., 1992, Wawasan Tata Ruang, *Journal of Regional and City Planning*
- Winarto Dwi, 2024, Legitimasi Pengelolaan Tanah Bengkulu Desa di Indonesia, *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*
- Yuliarso & Wawan Eka, 2004, Artikel Review: Pembangunan Pedesaan Berkelanjutan, *Jurnal Ilmu Pertanian Kelingi (JIPK)*

E. Internet

- Abdul Mujib, Tanah dan Kekayaan Alam dalam Perspektif Teologi Islam, <https://www.metrouniv.ac.id/artikel/tanah-dan-kekayaan-alam-dalam-perspektif-teologi-islam/>
- Admin Aesia, 4 Jenis Hak Atas Tanah yang Berlaku di Indonesia, <https://aesia.kemenkeu.go.id/berita-properti/properti/4-jenis-hak-atas-tanah-yang-berlaku-di-indonesia-101.html>
- Admin Dispmmd, Pemerintah Desa Dan Pemerintahan Desa, https://dispmmd.bulelengkab.go.id/informasi/detail/artikel/54_pemerintah-des-dan-pemerintahan-des

Bidang Tata Ruang DPUPRKP Kabupaten Kapuas,
<https://tataruang.dpuprpkp.kapuaskab.go.id/pengertian-tata-ruang/>

Desa Wisata Lerep, <https://jadesta.kemenparekraf.go.id/desa/lerep>

Desa Wisata Lerep, Kondisi Geografis Desa,
<https://desawisatalerep.blogspot.com/p/sejarah-desa-lerep-nama-lerep-pertama.html>

Geografi Desa Wisata Lerep, <https://lerepdesawisata.com/tentang-kami/geografi>

H. Kalbuadi, 2023 <http://repository.unpas.ac.id/67244/3/8%20BAB%202.pdf>

Info Hukum, <https://fahum.umsu.ac.id/info/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/>

Masterplandes, Pentingnya Tata Ruang dan Pembangunan Kawasan Pedesaan, <https://www.masterplandes.com/profil-desa/pentingnya-tata-ruang-dan-pembangunan-kawasan-pedesaan/>

Mochamad Harris, Pengertian Tanah: Konsep dan Fungsinya, <https://www.gramedia.com/literasi/tanah/?srsltid=AfmBOoqQEOKkBt1WVetpsGY9WFTkcgfiqX70E5AwQrf-2EA LjMX-p>

Pusdatin PUPR, Embung, <https://data.pu.go.id/dataset/embung>

Rosyda, Pengertian Aset: Jenis, Klasifikasi, Contoh, dan Peranannya, <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-aset/>

Siti M, Pengertian Desa Menurut Para Ahli, Ciri-Ciri, Fungsi, dan Jenisnya, <https://www.gramedia.com/literasi/pengertiandesas/?srsltid=AfmBOorej8LotLDla8hBWvYnHaiWWMwQU-YgiQPGiZZ77F5MzHv9VHg6>

F. Lain-lain

(Skripsi tentang Hak Atas Tanah), Repository Universitas Islam Riau,
<https://repository.uir.ac.id/474/2/bab2.pdf>

(Skripsi tentang Hak Atas Tanah), Repository Universitas Pattimura,
<https://opac.fhukum.unpatti.ac.id>

(Skripsi tentang Tanah dan Hukum Agraria), Repository Universitas Muhammadiyah Yogyakarta,

<https://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/30997/BAB%20I.pdf?sequence=6&isAllowed=y>



LAMPIRAN