

PERJANJIAN PEMANFAATAN TANAH KAS DESA YANG DIKELOLA LANGSUNG PEMERINTAH DESA : ANALISIS RISIKO WANPRESTASI DAN PERUMUSAN SOP

Bella Zahra Redania

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, [Indonesia, bella.221@unesa.ac.id](mailto:bella.221@unesa.ac.id), <https://orcid.org/0000-0001-9744-588X>

Abstrak

Village Assets land (Tanah Kas Desa/TKD) is a strategic village asset that supports village revenue and community welfare, yet when it is managed directly by the village government without third-party involvement, the legal relationship formed with the parties engaged in its cultivation is frequently left undocumented. The absence of standardized provisions on the parties, tariffs, payment mechanisms, and supervision creates a serious risk of default (wanprestasi) and disputes, making this issue urgent to examine, particularly in the practice of managing the TKD of Desa Bulu, which is planned to be cultivated directly by the village apparatus. This study employed an empirical legal research method with statute, conceptual, socio-legal, and case study approaches, using primary data obtained through interviews, observation, and document study with the Village Head, Village Secretary, and Village Consultative Body as informants, validated through source and technique triangulation. The results show that although the village's authority to manage TKD directly is consistent with prevailing regulations, the legal relationship has not been formally documented, creating legal uncertainty. This study accordingly produced a draft Standard Operating Procedure, a draft Village Head Decision, and a draft employment agreement as preventive instruments to support orderly, transparent, and accountable village asset governance.

Kata kunci: *Village Assets Land; Direct Management; Breach of Contract; Standard Operating Procedure; Legal Certainty.*

A. PENDAHULUAN

Tanah kas desa merupakan aset penting yang dimiliki oleh desa dan berfungsi untuk kepentingan bersama, seperti pembangunan desa, pemenuhan kebutuhan operasional, serta pendanaan proyek-proyek yang berdampak langsung pada kesejahteraan masyarakat. Pemanfaatan tanah kas desa dapat dilaksanakan melalui berbagai skema, baik oleh pemerintah desa secara langsung maupun bekerja sama dengan pihak ketiga melalui perjanjian sewa, kerja sama pemanfaatan, maupun

bangun guna serah, yang keabsahannya tetap tunduk pada syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pemerintah desa bahkan dapat memainkan peranan penting dalam mendorong transformasi pengelolaan partisipatif tanah desa melalui kegiatan investasi komunal yang selaras dengan dokumen RPJM Desa. Persoalannya, ketika tanah kas desa dikelola langsung oleh pemerintah desa tanpa melibatkan pihak ketiga secara formal, hubungan hukum yang terjalin antara pemerintah desa dengan pihak-pihak yang terlibat dalam pemanfaatan lahan tersebut, termasuk masyarakat pekerja harian, kerap kali tidak dituangkan dalam dokumen perjanjian yang memadai. Dalam konteks redistribusi tanah di Indonesia, persoalan pertama yang muncul adalah ketimpangan antara ketersediaan lahan bagi kegiatan usaha yang berorientasi keuntungan oleh perusahaan bermodal besar, dengan penyediaan lahan bagi pertanian rakyat berskala kecil. Ketiadaan standar baku mengenai penentuan para pihak, tarif, mekanisme pembayaran, pembagian tanggung jawab, dan mekanisme pengawasan berpotensi menimbulkan wanprestasi maupun sengketa, sebagaimana ditegaskan pula oleh kajian yang menunjukkan bahwa kesenjangan antara norma hukum (*das sollen*) dan pelaksanaannya di lapangan (*das sein*) berdampak pada rendahnya efektivitas penyelesaian sengketa, terutama bagi kelompok masyarakat yang lemah secara ekonomi.

Fenomena tersebut menjadi relevan untuk dikaji pada praktik pengelolaan Tanah Kas Desa Bulu, Kecamatan Sukomoro, Kabupaten Magetan, yang direncanakan akan dikelola langsung oleh pemerintah desa berupa lahan pertanian tebu dengan melibatkan masyarakat sebagai pekerja harian bergaji, tanpa didahului oleh dokumen hukum yang memadai. Berdasarkan uraian tersebut, permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan dan kesesuaian hubungan hukum dalam pemanfaatan Tanah Kas Desa Bulu yang dikelola langsung oleh pemerintah

desa, serta faktor-faktor apa saja yang berpotensi menimbulkan wanprestasi dan bagaimana rancangan Standar Operasional Prosedur yang tepat untuk mencegahnya.

Kajian mengenai pemanfaatan tanah kas desa sesungguhnya bukan merupakan topik baru dalam literatur hukum administrasi desa. Penelitian mengenai kedudukan perjanjian pemanfaatan tanah kas desa dengan skema bangun serah guna ditinjau dari Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan fokus pada kedudukan hukum perjanjian bangun serah guna, tanpa menelusuri praktik pengelolaan langsung oleh pemerintah desa. Penelitian lain mengenai pemanfaatan tanah kas desa melalui skema bangun guna serah juga bersifat analisis normatif terhadap ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016, sehingga belum menjangkau hubungan hukum yang timbul ketika pemerintah desa mengelola tanahnya sendiri tanpa pihak ketiga. Adapun penelitian mengenai wanprestasi pengalihan hak sewa tanah kebun menganalisis putusan pengadilan berdasarkan KUHPerdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, sehingga bertumpu pada data sekunder berupa putusan, bukan pada data primer dari praktik lapangan. Ketiga penelitian tersebut memperlihatkan bahwa kajian terdahulu masih berkuat pada aspek kedudukan hukum perjanjian dan penyelesaian sengketa melalui jalur normatif atau putusan pengadilan, sementara aspek pengelolaan langsung oleh pemerintah desa beserta langkah preventif berupa penyusunan Standar Operasional Prosedur belum banyak disentuh.

Kesenjangan tersebut menegaskan orisinalitas penelitian ini, yang bersifat yuridis empiris dengan lokus Desa Bulu dan menitikberatkan pada praktik lapangan pengelolaan langsung tanah kas desa oleh pemerintah desa, bukan sekadar kedudukan hukum perjanjian atau analisis putusan pengadilan semata. Penelitian ini menjadi penting karena tidak berhenti pada identifikasi persoalan hukum, melainkan juga menghasilkan produk hukum terapan berupa rancangan Standar Operasional Prosedur,

draf Keputusan Kepala Desa, dan draf perjanjian kerja yang secara langsung dapat digunakan oleh Pemerintah Desa Bulu sebagai instrumen preventif. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan dan kesesuaian hubungan hukum dalam pemanfaatan Tanah Kas Desa Bulu yang dikelola langsung oleh pemerintah desa, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang berpotensi menimbulkan wanprestasi dan merumuskan rancangan Standar Operasional Prosedur sebagai upaya preventif berdasarkan titik-titik risiko yang ditemukan.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris (yuridis empiris) yang bersifat deskriptif-analitis, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan sosiologis/kontraktual, dan pendekatan studi kasus secara komplementer. Penelitian dilaksanakan di Desa Bulu, Kecamatan Sukomoro, Kabupaten Magetan. Data primer diperoleh melalui wawancara semi-terstruktur dengan Kepala Desa, Sekretaris Desa, dan perangkat pengelola aset desa, serta perwakilan Badan Permusyawaratan Desa, yang dilengkapi dengan observasi non-partisipan dan pemetaan proses bisnis pengelolaan lahan. Data sekunder diperoleh melalui studi dokumen atas bahan hukum primer berupa Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta bahan hukum sekunder dan dokumen administratif desa. Data dianalisis secara kualitatif melalui model analisis interaktif yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan simpulan, dengan keabsahan data diuji melalui triangulasi sumber dan triangulasi teknik.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan dan Kesesuaian Hubungan Hukum dalam Pemanfaatan Tanah Kas Desa Bulu yang Dikelola Langsung oleh Pemerintah Desa

Hasil wawancara dengan Kepala Desa dan Sekretaris Desa Bulu menunjukkan bahwa hubungan hukum yang direncanakan dalam pemanfaatan TKD Lapangan Desa Bulu bukan merupakan hubungan hukum antara pemerintah desa dengan pihak ketiga dalam bentuk sewa, kerja sama pemanfaatan, maupun bangun guna serah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024. Skema yang dikehendaki adalah pengelolaan langsung (swakelola) atas lahan pertanian tebu yang berada di area TKD, dengan melibatkan masyarakat setempat sebagai pekerja harian yang diberi upah oleh pemerintah desa. Model demikian sejalan dengan karakteristik pengelolaan langsung yang umum dijumpai pada desa dengan TKD berupa lahan pertanian, kebun, atau sawah, sebagai bagian dari upaya optimalisasi pengelolaan keuangan dan aset desa guna mendukung peningkatan Pendapatan Asli Desa (PADes).

Hubungan antara pemerintah desa dan masyarakat pekerja harian dalam skema tersebut pada hakikatnya merupakan perikatan yang lahir dari kesepakatan pemberian pekerjaan dengan imbalan upah harian, sehingga tunduk pada ketentuan umum perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bukan pada ketentuan khusus mengenai sewa, kerja sama pemanfaatan, atau bangun guna serah yang mensyaratkan keterlibatan pihak ketiga sebagai pemanfaat aset. Sebagai suatu perikatan, hubungan tersebut baru dapat dikatakan sempurna apabila memenuhi empat unsur pokok perjanjian, yaitu unsur pihak, unsur persetujuan, unsur objek, dan unsur kausa yang halal. Berdasarkan penelusuran lapangan, unsur pihak dan unsur objek telah cukup jelas teridentifikasi, yaitu pemerintah Desa Bulu selaku pengelola dan masyarakat calon pekerja harian sebagai pelaksana penggarapan lahan tebu, namun unsur persetujuan masih berada pada tahap

kehendak lisan yang belum dituangkan ke dalam dokumen tertulis pada saat penelitian dilakukan.

Keabsahan hubungan hukum tersebut selanjutnya diuji melalui empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal, yang secara doktrinal terbagi menjadi syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan) dan syarat objektif (hal tertentu dan sebab yang halal). Perbedaan ini penting karena keduanya membawa akibat hukum yang berbeda : pelanggaran terhadap syarat objektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*nietig van rechtswege*), sedangkan pelanggaran terhadap syarat subjektif mengakibatkan perjanjian dapat dimintakan pembatalannya (*vernietigbaar*).

Pengujian terhadap keempat syarat tersebut pada praktik Desa Bulu menunjukkan gambaran yang beragam. Syarat kesepakatan pada dasarnya telah ada dalam bentuk kehendak lisan antara Kepala Desa, Sekretaris Desa, dan rencana keterlibatan masyarakat, namun kesepakatan tersebut belum dituangkan ke dalam dokumen tertulis. Syarat kecakapan pada prinsipnya dapat terpenuhi sepanjang Kepala Desa bertindak dengan memperoleh persetujuan Badan Permusyawaratan Desa, namun persetujuan tersebut idealnya dituangkan dalam bentuk keputusan tertulis dan bukan sekadar kesepakatan internal, mengingat kecakapan bertindak kepala desa dalam hukum administrasi berkaitan erat dengan keabsahan tindakan hukum yang diambilnya . Syarat hal tertentu telah terpenuhi karena objek pemanfaatan berupa lahan tebu TKD telah jelas teridentifikasi, dan syarat sebab yang halal juga terpenuhi karena tujuan pemanfaatan, yaitu peningkatan PADes, tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum.

Meskipun keempat syarat tersebut secara substansi dapat dipenuhi, ketiadaan dokumentasi tertulis menimbulkan kerentanan pada penegakan asas-asas

hukum perjanjian, khususnya asas *pacta sunt servanda* yang sulit ditegakkan tanpa rumusan tertulis mengenai kewajiban yang mengikat para pihak, sehingga daya paksa hukum terhadap hubungan kerja tersebut menjadi lemah. Demikian pula asas kepribadian berpotensi menimbulkan persoalan apabila terjadi pergantian Kepala Desa, karena tidak tersedia dokumen yang mengalihkan hak dan kewajiban secara jelas kepada penerus jabatan.

Ditinjau dari teori kepastian hukum, tiga kondisi yang disyaratkan agar suatu hubungan hukum memenuhi standar kepastian hukum belum terpenuhi secara utuh dalam praktik Desa Bulu . Kondisi pertama, yaitu adanya peraturan yang jelas dan tidak menimbulkan multitafsir, telah terpenuhi pada tataran nasional melalui Undang-Undang Desa dan Permendagri Pengelolaan Aset Desa, namun belum diturunkan menjadi pedoman teknis di tingkat Desa Bulu. Kondisi kedua, yaitu konsistensi antara norma dan praktik, belum sepenuhnya terpenuhi karena praktik pengelolaan yang direncanakan belum diformalkan sesuai amanat norma tersebut. Kondisi ketiga, yaitu kepastian pemulihan hukum apabila terjadi wanprestasi, juga belum terpenuhi karena tidak tersedia dokumen yang dapat dijadikan alat bukti untuk menuntut pemenuhan prestasi maupun ganti rugi. Konsistensi antara asas kepastian hukum dan penegakan hak kontraktual ini juga ditekankan dalam kajian mengenai asas *pacta sunt servanda* sebagai jaminan kepastian hukum kontrak .

Dari perspektif teori perlindungan hukum yang membedakan perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif, kondisi di Desa Bulu memperlihatkan bahwa perlindungan hukum preventif bagi masyarakat pekerja harian belum tersedia karena hak dan kewajiban mereka belum dirumuskan secara tertulis, sementara perlindungan hukum represif yang dapat ditempuh apabila terjadi wanprestasi juga menjadi lemah tanpa adanya dokumen yang dapat

dijadikan dasar tuntutan hukum. Demikian pula, apabila ditinjau dari sembilan karakteristik tata kelola yang baik (*good governance*) yang meliputi antara lain supremasi hukum, transparansi, dan akuntabilitas, indikator supremasi hukum dan akuntabilitas pada praktik pengelolaan TKD Bulu belum sepenuhnya terpenuhi karena minimnya instrumen hukum formal. Meskipun demikian, inisiatif Kepala Desa dan Sekretaris Desa Bulu untuk secara proaktif meminta pendampingan penyusunan SOP, keputusan kepala desa, dan draf perjanjian kerja menunjukkan indikator partisipasi dan responsivitas yang positif, dan hal ini konsisten dengan amanat Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang mensyaratkan pengelolaan kekayaan milik desa berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dinyatakan bahwa pelaksanaan hubungan hukum dalam pemanfaatan TKD Bulu yang dikelola langsung oleh pemerintah desa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan pada aspek kewenangan desa untuk mengelola TKD secara langsung. Akan tetapi, kesesuaian tersebut belum utuh pada aspek pendokumentasian hubungan hukum, karena hubungan kerja antara pemerintah desa dan masyarakat pekerja harian belum dituangkan dalam keputusan kepala desa maupun perjanjian kerja tertulis, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan membuka ruang bagi terjadinya wanprestasi di kemudian hari.

2. Faktor-Faktor Risiko Wanprestasi dan Rancangan Standar Operasional Prosedur Pemanfaatan Tanah Kas Desa Bulu

Berdasarkan penelitian, dapat diidentifikasi sejumlah titik risiko yang berpotensi menimbulkan wanprestasi dalam pemanfaatan TKD Bulu. Pertama, ketiadaan keputusan Kepala Desa yang secara resmi menetapkan status

pengelolaan lahan tebu dan pihak-pihak yang terlibat di dalamnya. Kedua, ketiadaan perjanjian kerja tertulis antara pemerintah desa dan masyarakat pekerja harian yang memuat hak, kewajiban, target produksi, dan mekanisme pengupahan secara rinci. Ketiga, belum tersedianya SOP yang mengatur tahapan pengelolaan secara baku, mulai dari perencanaan hingga pelaporan. Keempat, tekanan fiskal desa akibat pemotongan anggaran sebagai dampak pembangunan Koperasi Desa Merah Putih, yang berpotensi mendorong pelaksanaan program secara tergesa-gesa tanpa melalui tahapan prosedural yang lengkap.

Faktor-faktor tersebut sejalan dengan faktor struktural penyebab wanprestasi yang teridentifikasi dalam kajian mengenai hubungan antara wanprestasi dan pembatalan perjanjian, yaitu ketidakjelasan rumusan perjanjian, absennya klausul penyelesaian sengketa yang efektif, serta ketidakseimbangan posisi tawar antara pemilik aset dan pihak pelaksana pekerjaan. Ketidakseimbangan posisi tawar ini perlu mendapat perhatian khusus karena masyarakat pekerja harian pada umumnya berada pada posisi yang lebih lemah dibandingkan pemerintah desa, sehingga rentan menerima kondisi kerja yang tidak proporsional apabila tidak diatur secara tertulis dan berimbang. Dalam klasifikasi bentuk-bentuk wanprestasi, risiko yang paling mungkin timbul pada praktik Desa Bulu adalah wanprestasi dalam bentuk pelaksanaan prestasi yang terlambat atau tidak sebagaimana mestinya (*ondeugdelijk*), misalnya keterlambatan penyetoran hasil pengelolaan atau tidak tercapainya target produksi yang disepakati, yang pada gilirannya dapat menimbulkan kerugian berupa biaya, kerugian riil, maupun bunga sebagaimana diatur dalam Pasal 1246 KUHPerdota.

Mengacu pada siklus pengelolaan aset desa yang seyogianya dicakup oleh sebuah SOP, titik-titik risiko pada praktik Desa Bulu dapat dipetakan pada setiap tahapan pengelolaan. Pada tahap perencanaan dan verifikasi status aset, risiko yang

teridentifikasi adalah belum adanya inventarisasi tertulis atas status dan luas lahan tebu yang akan dikelola. Pada tahap penetapan bentuk pemanfaatan dan persetujuan, risiko yang teridentifikasi adalah belum diperolehnya persetujuan Badan Permusyawaratan Desa secara formal atas rencana pengelolaan langsung tersebut. Pada tahap pemilihan pihak dan pembuatan kontrak, risiko yang teridentifikasi adalah belum adanya kriteria baku pemilihan masyarakat pekerja harian dan belum tersedianya dokumen perjanjian kerja. Pada tahap pembayaran dan pengawasan, risiko yang teridentifikasi adalah belum adanya standarisasi mekanisme dan jadwal pembayaran upah. Pada tahap pelaporan dan pengaduan, risiko yang teridentifikasi adalah belum adanya mekanisme pelaporan berkala kepada BPD maupun saluran pengaduan bagi masyarakat pekerja harian, padahal pelaporan berkala merupakan salah satu wujud komunikasi pembangunan dalam tata kelola aset desa yang partisipatif. Pada tahap sanksi dan pengakhiran, risiko yang teridentifikasi adalah belum adanya ketentuan mengenai konsekuensi hukum apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Berdasarkan pemetaan titik risiko tersebut, penelitian ini menghasilkan rancangan SOP pemanfaatan TKD Bulu yang disusun dengan merujuk pada praktik SOP pemerintahan desa di wilayah lain, kemudian disesuaikan dengan kondisi dan kebutuhan Desa Bulu. Mengacu pada ketentuan Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Nomor 35 Tahun 2012, rancangan SOP tersebut memuat dasar hukum, unit kerja yang bertanggung jawab, kualifikasi pelaksana, serta prosedur langkah demi langkah yang mencakup tahap perencanaan, verifikasi status aset, penetapan bentuk pemanfaatan, permohonan persetujuan BPD, penentuan pihak pengelola/pekerja harian, penandatanganan perjanjian kerja, pelaksanaan dan pengawasan pekerjaan, mekanisme pembayaran upah, pencatatan dan pelaporan berkala, mekanisme pengaduan dan penyelesaian

perselisihan, hingga evaluasi dan pengakhiran pemanfaatan. SOP dalam konteks pemerintahan desa berfungsi sebagai pedoman kerja yang standar bagi aparatur, alat pengendali mutu pelaksanaan tugas, instrumen akuntabilitas kinerja, referensi penyelesaian masalah, serta dasar evaluasi dan perbaikan prosedur kerja .

Rancangan SOP ini dirancang untuk menjalankan tiga fungsi preventif terhadap wanprestasi, yaitu fungsi klarifikasi melalui kejelasan pembagian tugas dan kewajiban setiap pihak, fungsi dokumentasi melalui pencatatan tertib setiap tahapan pengelolaan yang dapat dijadikan alat bukti apabila terjadi sengketa, dan fungsi eskalasi melalui mekanisme penanganan masalah sejak dini sebelum berkembang menjadi wanprestasi yang merugikan desa. Selain rancangan SOP, penelitian ini juga menghasilkan draf Keputusan Kepala Desa tentang pemanfaatan TKD yang berfungsi sebagai instrumen formal untuk menetapkan status pengelolaan lahan tebu, pihak yang ditunjuk sebagai pelaksana teknis, serta kewajiban pelaporan kepada BPD, sehingga memenuhi syarat kecakapan bertindak Kepala Desa sebagaimana disyaratkan Permendagri 1/2016 dan sekaligus menutup titik risiko pada tahap penetapan bentuk pemanfaatan dan persetujuan.

Selanjutnya, penelitian ini menghasilkan draf perjanjian kerja antara perangkat desa dan masyarakat pekerja harian yang memuat identitas para pihak, objek pekerjaan, target produksi, mekanisme dan jadwal pembayaran upah, hak dan kewajiban timbal balik, ketentuan mengenai keterlambatan atau kelalaian sebagai bentuk wanprestasi, serta mekanisme penyelesaian perselisihan melalui musyawarah. Perumusan draf ini didasarkan pada empat unsur pokok perjanjian dan dimaksudkan untuk menutup titik risiko pada tahap pemilihan pihak dan pembuatan kontrak. Ketiga instrumen tersebut, yaitu rancangan SOP, draf Keputusan Kepala Desa, dan draf perjanjian kerja, secara bersama-sama berfungsi sebagai bentuk konkret perlindungan hukum preventif, sekaligus menjadi

instrumen untuk memenuhi ketiga kondisi kepastian hukum yang belum terpenuhi.. Dengan diterapkannya ketiga instrumen tersebut secara konsisten, pengelolaan TKD Bulu berpotensi lebih mencerminkan prinsip-prinsip tata kelola yang baik, khususnya pada aspek supremasi hukum, akuntabilitas, dan transparansi.

Berdasarkan uraian tersebut, faktor-faktor yang berpotensi menimbulkan wanprestasi dalam pemanfaatan TKD Bulu bersumber dari ketiadaan dokumentasi hukum formal atas hubungan kerja yang direncanakan, mencakup aspek penetapan pihak, kejelasan hak dan kewajiban, standardisasi mekanisme pembayaran, serta mekanisme pengawasan dan pelaporan. Rancangan SOP yang dirumuskan dalam penelitian ini, didukung oleh draf Keputusan Kepala Desa dan draf perjanjian kerja, disusun untuk merespons seluruh titik risiko tersebut sebagai upaya preventif guna mendukung tata kelola pemanfaatan TKD Bulu yang tertib, transparan, dan akuntabel.

C. KESIMPULAN

Pelaksanaan hubungan hukum dalam pemanfaatan Tanah Kas Desa Bulu yang dikelola langsung oleh pemerintah desa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan pada aspek kewenangan pemerintah desa untuk mengelola tanah kas desa secara langsung, sebagaimana dimungkinkan oleh Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024. Akan tetapi, kesesuaian tersebut belum utuh pada aspek pendokumentasian hubungan hukum, karena hubungan kerja antara pemerintah desa dan masyarakat pekerja harian belum dituangkan dalam keputusan kepala desa maupun perjanjian kerja tertulis, sehingga hubungan hukum yang terjalin belum sepenuhnya memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata dan prinsip

kepastian hukum. Ketiadaan dokumentasi tertulis ini menimbulkan kerentanan pada penerapan asas-asas hukum perjanjian, khususnya asas pacta sunt servanda yang sulit ditegakkan tanpa adanya rumusan tertulis mengenai kewajiban yang mengikat para pihak.

Faktor-faktor yang berpotensi menimbulkan wanprestasi dalam pemanfaatan Tanah Kas Desa Bulu meliputi ketiadaan keputusan kepala desa yang menetapkan status pengelolaan lahan tebu, ketiadaan perjanjian kerja tertulis antara pemerintah desa dan masyarakat pekerja harian yang memuat hak, kewajiban, target produksi, dan mekanisme pengupahan secara rinci, belum tersedianya Standar Operasional Prosedur yang mengatur tahapan pengelolaan secara baku, serta tekanan fiskal desa akibat pemotongan anggaran yang berpotensi mendorong pelaksanaan program tanpa melalui tahapan prosedural yang lengkap. Guna merespons faktor-faktor risiko tersebut, penelitian ini merumuskan rancangan Standar Operasional Prosedur pemanfaatan Tanah Kas Desa yang mencakup tahap perencanaan, verifikasi status aset, penetapan bentuk pemanfaatan, permohonan persetujuan BPD, penentuan pihak pengelola/pekerja harian, penandatanganan perjanjian kerja, pelaksanaan dan pengawasan pekerjaan, mekanisme pembayaran upah, pencatatan dan pelaporan berkala, mekanisme pengaduan dan penyelesaian perselisihan, hingga evaluasi dan pengakhiran pemanfaatan. Rancangan SOP tersebut didukung oleh draf Keputusan Kepala Desa dan draf perjanjian kerja antara perangkat desa dan masyarakat pekerja harian, sebagai instrumen preventif untuk mencegah terjadinya wanprestasi dan mendukung tata kelola aset desa yang tertib, transparan, dan akuntabel.

Saran

Pemerintah Desa Bulu disarankan untuk menetapkan Keputusan Kepala Desa mengenai pengelolaan Tanah Kas Desa, menyusun perjanjian kerja tertulis

dengan pekerja harian, serta menerapkan Standar Operasional Prosedur (SOP) secara konsisten pada setiap tahapan pengelolaan guna menjamin kepastian hukum, akuntabilitas, dan perlindungan hak para pihak. Badan Permusyawaratan Desa (BPD) diharapkan meningkatkan fungsi pengawasan terhadap pengelolaan Tanah Kas Desa melalui evaluasi berkala atas pelaksanaan SOP, kepatuhan terhadap ketentuan hukum, dan pemenuhan hak-hak pekerja. Pemerintah Kecamatan dan Pemerintah Kabupaten Magetan disarankan memberikan pembinaan dan pendampingan kepada Pemerintah Desa Bulu dalam penyusunan serta penerapan instrumen hukum pengelolaan Tanah Kas Desa, sehingga tercipta tata kelola aset desa yang tertib, akuntabel, dan berkelanjutan.

REFERENSI

- Abdimas, Akal, D. A. N. Kearifan, Zafis Zaim, And Ade Wahyudi. N.D. "URGensi PENGELOLAAN TANAH MILIK DESA SECARA PARTISIPATIF." 6:277-88.
Doi: <https://dx.doi.org/10.25105/Akal.V6i2.22663>.
- AGNES, AGNES. 2023. "OPTIMALISASI PEMANFAATAN TANAH KAS DESA DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DESA (Studi Di Kalurahan Condongcatur, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta)."
- Anggoro, Dimas Bayu, Zuber Zuber, Anita Kamiliah, And Aji Mulyana. 2025. "Tantangan Disharmonisasi Regulasi Dalam Pengelolaan Tanah Kas Desa." *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial Dan Humaniora* 2 No. 3. Doi: <https://doi.org/10.62383/Humif.V2i3.2188>.
- Assiddiq, Dafis Ubaidillah, Mashur Hasan Bisri, Sri Handayani, Muhamad Imron, And Dewi Ambarwati. 2023. "Komunikasi Pembangunan Dan Mekanisme Bentuk Rancangan Peraturan Desa Mengenai Tata Kelola Aset Desa." *Jurnal Nomosleca* 9(1):158-78.
- Bachsin, Alzasyah, Aidil Falaq Adiyaksa, Hafiz Fathi Huga Ekoputro, Reky Pratama Saputra, And Nandang Kusnadi. 2025. "Peran Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Menjamin Kepastian Hukum Kontrak Di Indonesia." *Al-*

Dikomentari [1]: Gunakan insert bibliography pada mendeley ASA

Pastikan yang terdapat dalam daftar pustaka adalah yang digunakan dalam artikel

PASTIKAN MENGGUNAKAN REFERENSI DARI DOSEN FH UNESA pada salah satu rujukannya afiliasi UNESA

Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum 3(3):2531–39.

Basri, Hasan. 2021. “Kajian Hukum Terhadap Pengelolaan Aset Daerah.” *REUSAM: Jurnal Ilmu Hukum* 9(1).

Dr. H. Nurdin, S.H., M.H., C. .. Med. 2025. *HUKUM AGRARIA TOMBAK PENERAPAN HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA*. CV. CAHAYA BINTANG CEMERLANG.

Dr. Jonaedi Efendi, S.H.I., M.H, Prof. Dr. Johnny Ibrahim, S.H., S.E., M.M., M. Hum. 2018. *METODE PENELITIAN HUKUM NORMATIF DAN EMPIRIS*. Prenada Media.

HAEDAR, FARHAN HANIF. 2025. “Analisis Penerapan Prinsip Good Governance (Studi Kasus Terhadap Proses Seleksi Pegawai Di Puslatbang KMP LAN Makassar)= Analysis Of The Implementation Of Good Governance Principles (Case Study Of The Employee Selection Process At The Puslatbang KMP LAN Makassar).”

Haerunisa, Siska. 2025. “Dilema Keseimbangan Dalam Penegakan Hukum: Analisis Kritis Terhadap Penerapan Teori Tujuan Hukum (Keadilan, Kepastian, Dan Kemanfaatan).” *Manazir: Jurnal Ilmiah Universitas Ibnu Chaldun* 1(2).

Khairy, Edy. 2026. “Pengawasan Pemerintah Daerah Terhadap Pengelolaan Tanah Kas Desa Melalui Sistem Kerjasama Dalam Perspektif Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Dan Maqashid Syariah: Studi Di Desa Pragaan Daya, Kabupaten Sumenep.”

Megasyara, Ira, And Amrizal Imawan. 2023. “Implementasi Good Government Sebagai Upaya Pencegahan Fraud Dalam Pengelolaan Keuangan Desa.” *Jurnal Reviu Akuntansi Dan Keuangan* 13(2):512–28.

Mudi, Vivilia Agnata, And Nuragifah. 2025. “ANALISIS KEPASTIAN HUKUM ATAS STATUS KEPEMILIKAN TANAH KAS DESA SEBAGAI ASET PEMERINTAHAN DESA.” 131–46. Doi: <https://doi.org/10.36355/Rlj.V6i1>.

Nasution, Ute Ch., And Supri Hartono. 2021. “PENDAMPINGAN PENGELOLAAN ASSET DESA DI DESA TASIK MADU KECAMATAN PALANG KABUPATEN TUBAN PROVINSI JAWA TIMUR.” *ABDI MASSA: Jurnal Pengabdian Nasional* 01(02):23–27.

Nurkholis, M., And Inayatul Anisah. N.D. “TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN WANPRESTASI DI ERA PANDEMI OLEH DEBITUR

**PADA PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN FIDUSIA DITINJAU
DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 42 TAHUN 1999.”**

- Nuzan, Namira Diffany, Fernanda Naulisa Situmorang, And Kaniko Dyon Gerald. 2024. “Menelaah Lebih Dalam Perbedaan Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi.” *Jurnal Kewarganegaraan* 8(1):860–66.
- Perwitasari, Dita, Tamsil Tamsil, S. Indri Fogar, And Mahendra Wardhana. 2023. “Redistribution Of Land For The Plantation.” P. 62 In *Proceedings Of The International Joint Conference On Arts And Humanities 2022 (IJCAH 2022)*. Springer Nature.
- Raharjo, Muhamad Mu’iz. 2021. *Pengelolaan Keuangan Desa Dan Aset Desa*. Bumi Aksara.
- Raharjo, Muhamad Mu’iz. 2022. *Manajemen Pelayanan Publik*. Bumi Aksara.
- Rahim, Ahmad. 2022. *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori Dan Praktik*. Humanities Genius.
- Rahman, Aulia, And Dwiyantri Dhifara Fadillah Nur. 2023. “Pengembangan Standar Operasional Prosedur Pada Bidang Pembinaan Pemerintahan Desa Kabupaten Takalar.” *ADMIT: Jurnal Administrasi Terapan* 1(1):136–54.
- Ramadhani, Nawira Rizka, Rossy Aprilia Maulani, Shierly Anindya Sahya Renata, And Tiara Aurelia Shafira. 2025. “KONTRADIKSI ANTARA DAS SOLLEN DAN DAS SEIN: KAJIAN EFEKTIVITAS ASAS SEDERHANA, CEPAT, DAN BIAYA RINGAN DALAM PROSES PERKARA PERDATA DI INDONESIA.” *Lontar Merah Vol. 8 Nomor 2(2025)* 8(3):990–97. Doi:: <https://doi.org/10.31002/Lm.V8i2.4948>.
- Ridwan, Muhammad Riandi Nur, And Yana Sukma Permana. 2022. “Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian.” *The Juris* 6(2):441–51.
- Romli, Muhammad. 2021. “Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata.” *Jurnal Tahkim* 17(2):173–88.
- Setiawan, Mohamad Dino, And A. Basuki Babussalam. 2026. “PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PEMUTUSAN RELASI KERJA DALAM GIG ECONOMY MENURUT TEORI PHILIPUS M. HADJON: LEGAL PROTECTION FOR TERMINATION OF EMPLOYMENT RELATIONS IN THE GIG ECONOMY ACCORDING TO PHILIPUS M. HADJON THEORY.” *Journal Presumption Of Law* 8(1):59–79.

- Sinurat, B. P. S., P. G. Siahaan, I. F. Damanik, K. C. Manurung, M. T. Sitorus, And O. C. A. Sembiring. 2025. "Hubungan Antara Wanprestasi Dan Pembatalan Perjanjian Terhadap Kewajiban Membayar Ganti Kerugian: Analisis Pasal 1266 Dan 1267 Kuhperdata." *Journal Of Law Education And Business* 3(2):856–63.
- Situmorang, Wendi Rehan, Fredysyah Putra, Gracelino Prasetyo Nainggolan, Mario Purba, And Jogi Situmorang Siringoringo. 2026. "Perbandingan Perjanjian Batal Demi Hukum Dan Perjanjian Dapat Dibatalkan Dalam Sistem Hukum Indonesia." *Hakim: Jurnal Ilmu Hukum Dan Sosial* 4(2):18–29.
- Styaningsih, Rahayu Utami, Normalita Destyarini, Aryono Aryono, And Evi Elisanti. 2023. "Implementasi Pengelolaan Kekayaan Milik Desa Sebagaimana Yang Diamanatkan Dalam Pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014." *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5(2):2205–24.
- Suhra, Andi Amalia. 2025. "Analisis Hukum Terhadap Bentuk-Bentuk Wanprestasi Dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Di Indonesia." *Jurnal Tana Mana* 6(2):87–95.