**TATA CARA PERIZINAN BANGUNAN RUKO BADAN USAHA MILIK DESA DI ATAS TANAH EKS BENGKOK LAHAN SAWAH DILINDUNGI (LSD) DI KECAMATAN SURADADI KABUPATEN TEGAL**



**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Mememenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

**Oleh :**

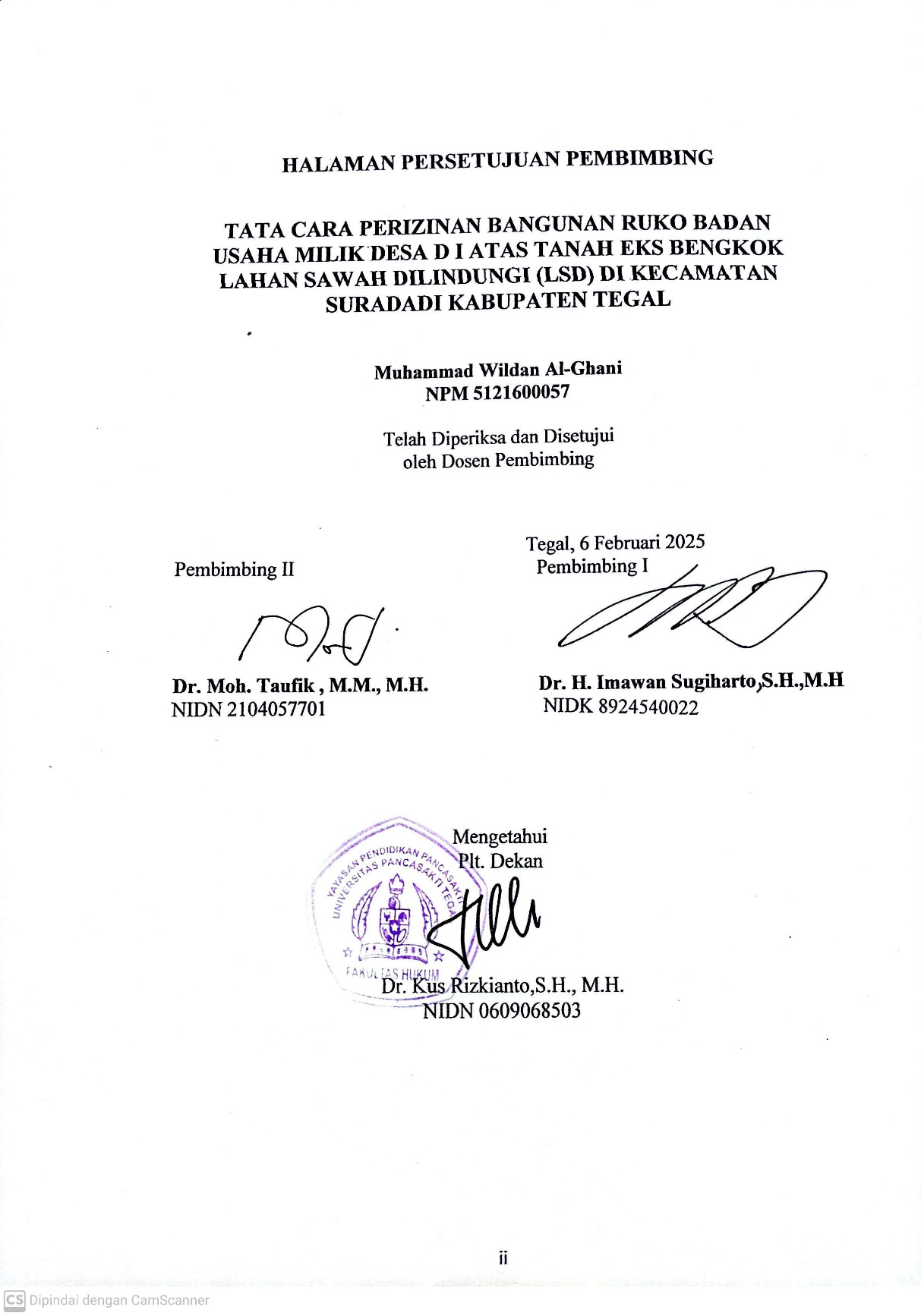
**MUHAMMAD WILDAN AL-GHANI**

**NPM 5121600057**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL**

**2025**

**HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**TATA CARA PERIZINAN BANGUNAN RUKO BADAN USAHA MILIK DESA D I ATAS TANAH EKS BENGKOK LAHAN SAWAH DILINDUNGI (LSD) DI KECAMATAN SURADADI KABUPATEN TEGAL**

**Muhammad Wildan Al-Ghani**

**NPM 5121600057**

Telah Diperiksa dan Disetujui

oleh Dosen Pembimbing

Tegal, 6 Februari 2025

Pembimbing II Pembimbing I

**Dr. Moh. Taufik , M.M., M.H. Dr. H. Imawan Sugiharto S.H.,M.H**

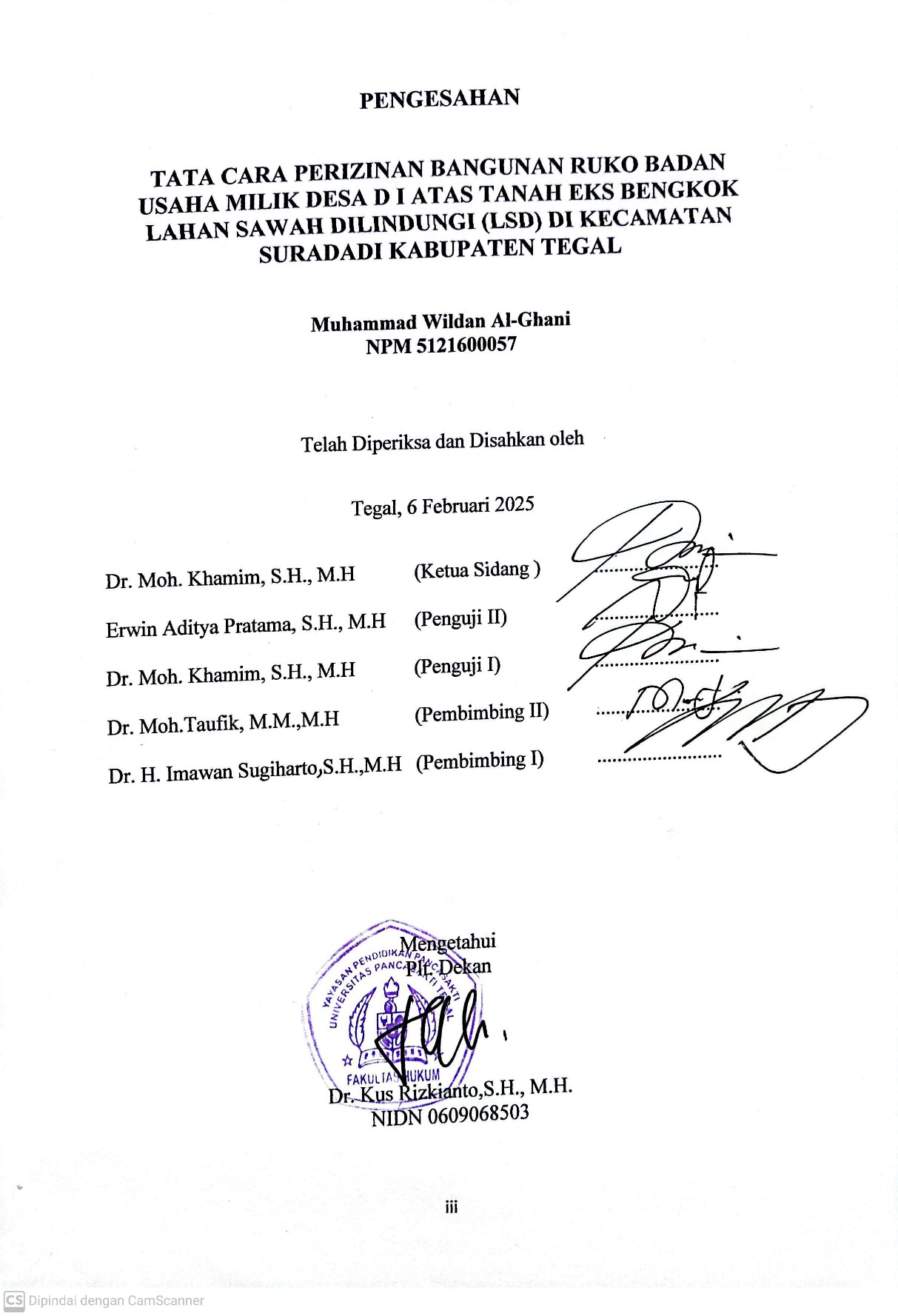
NIDN 2104057701 NIDK 8924540022

Mengetahui

Plt. Dekan

Dr. Kus Rizkianto,S.H., M.H.

NIDN 0609068503

** PENGESAHAN**

**TATA CARA PERIZINAN BANGUNAN RUKO BADAN USAHA MILIK DESA D I ATAS TANAH EKS BENGKOK LAHAN SAWAH DILINDUNGI (LSD) DI KECAMATAN SURADADI KABUPATEN TEGAL**

**Muhammad Wildan Al-Ghani**

**NPM 5121600057**

Telah Diperiksa dan Disahkan oleh

Tegal, 6 Februari 2025

Dr. Moh. Khamim, S.H., M.H (Ketua Sidang ) .........................

Erwin Aditya Pratama, S.H., M.H (Penguji II) .........................

Dr. Moh. Khamim, S.H., M.H (Penguji I) .........................

Dr. Moh.Taufik, M.M.,M.H (Pembimbing II) .........................

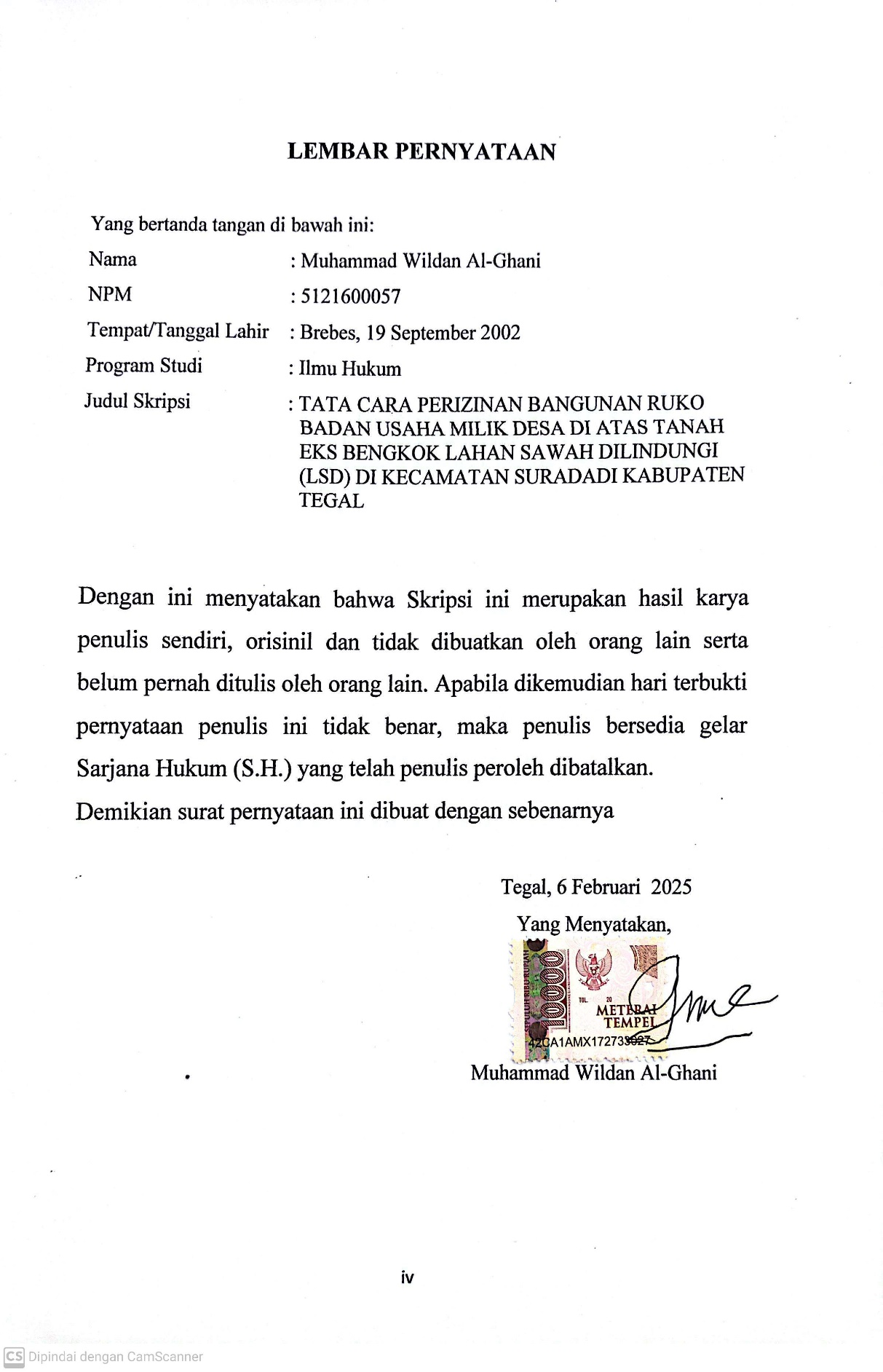
Dr. H. Imawan Sugiharto S.H.,M.H (Pembimbing I) .........................

Mengetahui

Plt. Dekan

Dr. Kus Rizkianto,S.H., M.H.

NIDN 0609068503

**LEMBAR PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Wildan Al-Ghani

NPM : 5121600057

Tempat/Tanggal Lahir : Brebes, 19 September 2002

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : TATA CARA PERIZINAN BANGUNAN RUKO

BADAN USAHA MILIK DESA DI ATAS TANAH

EKS BENGKOK LAHAN SAWAH DILINDUNGI

(LSD) DI KECAMATAN SURADADI KABUPATEN TEGAL

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H.) yang telah penulis peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya

Tegal, 6 Februari 2025

Yang Menyatakan,

Muhammad Wildan Al-Ghani

ABSTRAK

Pembangunan infrastruktur di tingkat desa, seperti pembangunan ruko atau kios Badan Usaha Milik Desa (BUM Desa), merupakan bagian penting dalam upaya meningkatkan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat. **BUM Desa** adalah sebuah badan usaha yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah desa untuk mengelola potensi sumber daya yang ada di desa dengan tujuan untuk meningkatkan perekonomian desa dan kesejahteraan masyarakat. BUM Desa merupakan lembaga ekonomi desa yang dibentuk berdasarkan prinsip-prinsip badan usaha yang sehat, efisien, dan bermanfaat bagi masyarakat desa.

Dengan maraknya berdiri kios atau ruko di atas lahan pertanian atau di atas lahan tanah pertanian berkelanjutan milik tanah kas desa di wilayah Kabupaten Tegal menimbulkan masalah hukum, maka penulis mengambil judul skrisi “ Tata Cara Perizinan Bangunan Ruko Badan Usaha Milik Desa di Atas Tanah Eks Bengkok Lahan Sawah di Lindungi (LSD) di Kecamatan Suradadi Kabupaten Tegal”

Penelitian ini bertujuan untuk 1) mendalami tata cara, prosedur administratif, serta persyaratan yang harus dipenuhi untuk mendapatkan izin tersebut.2) untuk mengevaluasi kesesuaian prosedur perizinan dengan regulasi yang ada,. Pendekatan dalam Penelitian ini menggunakan pendekatan Normatif atau Empiris.. Metode Pengumpulan datanya dengan cara 1) studi literatur, wawancara, observasi lapangan dan dokumentasi. Metode analisis data dengan cara analisis isi (content analysis), 2) Analisis Tematik (Thematic Analysis), 3) Analisis Naratif 4) Analisis Hukum (Legal Analysis).

Berdasarkan hasil penelitian penulis mengenai Tata Cara Perizinan Bangunan Ruko Badan Usaha Milik Desa di Atas Tanah Eks Bengkok Lahan Sawah Dilindungi (LSD) di Kecamatan Suradadi, dapat menarik kesimpulan bahwa: 1) Prosedur perizinan dilakukan dengan cara : mengajukan izin kepada Bupati mengenai perjanjian kerja sama bangun guna serah, pengajuan Informasi Tata Ruang (ITR), pengajuan PKKPR, Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP), pangajuan IMB/PBG atau sertifikat laik fungsi (SLF). 2) Upaya pengawasan pelaksanaan perlindungan terhadap kawasan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dilakukan dengan cara optimalisasi pelaksanaan tugas pokok dan fungsi dinas terkait, membentuk Forum Pembahasan Ruang (FPR). Membangun sistem informasi yang dapat memantau kegiatan pertanian secara real-time, penerapan dan kebijakan regulasi yang berkeadilan.

Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi bahan informasi dan masukan bagi mahasiswa, akademisi, praktisi dan semua pihak yang membuthkan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal

Kata Kunci, Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

: Tata Cara Perizinan

: Badan Usaha Milik Desa ( BUM Desa

ABSTRACT

Infrastructure development at the village level, such as the construction of shophouses or kiosks of Village-Owned Enterprises (BUM Desa), is an important part of efforts to improve the economy and community welfare. BUM Desa is a business entity owned and managed by the village government to manage the potential resources in the village with the aim of improving the village economy and community welfare. BUM Desa is a village economic institution formed based on the principles of a healthy, efficient, and beneficial business entity for the village community.

With the increasing number of kiosks or shophouses on agricultural land or on sustainable agricultural land owned by village treasury land in Tegal Regency, it has caused legal problems, so the author took the title of the thesis "Procedures for Building Permits for Shophouses of Village-Owned Enterprises on Former Bengkok Protected Rice Field Land (LSD) in Suradadi District, Tegal Regency"

This study aims to 1) explore the procedures, administrative procedures, and requirements that must be met to obtain the permit. 2) to evaluate the suitability of the licensing procedure with existing regulations. The approach in this study uses a Normative or Empirical approach. The data collection method is by 1) literature study, interviews, field observations and documentation. The data analysis method is by content analysis, 2) Thematic Analysis, 3) Narrative Analysis 4) Legal Analysis.

Based on the results of the author's research on the Procedures for Licensing for Village-Owned Enterprise Shophouse Buildings on Former Bengkok Protected Rice Field Land (LSD) in Suradadi District, it can be concluded that: 1) The licensing procedure is carried out by: submitting a permit to the Regent regarding the build-operate-transfer cooperation agreement, submitting Spatial Information (ITR), submitting PKKPR, Land Technical Considerations (PTP), submitting IMB/PBG or certificate of functional feasibility (SLF). 2) Efforts to supervise the implementation of protection of Sustainable Food Agricultural Land areas are carried out by optimizing the implementation of the main tasks and functions of the relevant agencies, forming a Spatial Discussion Forum (FPR). Building an information system that can monitor agricultural activities in real-time, implementation and fair regulatory policies.

Based on the results of this study, it is expected to be information and input for students, academics, practitioners and all parties who need it in the Faculty of Law, Pancasakti University, Tegal

Keywords, Conversion of sustainable food agricultural land

: Licensing Procedures

: Village-Owned Enterprises (BUM Desa)

**MOTO**

“Perizinan sebagai Alat Pengawasan dan Pengendalian Pembangunan”

“Membangun Sistem Perizinan yang Efektif dan Efisien untuk Meningkatkan Kualitas Hidup Masyarakat”

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.” (QS.94:5-6)

**PERSEMBAHAN**

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

* Ayah Murtadho S, S.H., M.H dan Bunda Any Suliestiowati, S.Pd. yang senantiasa selalu mendukung dan memotivasi sampai saat ini untuk meraih kesuksesan.
* Terimakasih untuk adik-adikku Helmy Firmana dan Jelita Agustina Pahlevi serta keluarga besar.
* Terimakasih teman-temanku satu Almamater UPS TEGAL.

**KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas berkat, rahmat, taufik dan hidayah-Nya, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan sesuai pada waktunya. Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak sehingga kendala yang dihadapi tersebut dapat di atasi.

Pada kesempatan ini ucapan terima penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Dr. Taufiqulloh, M.Hum., selaku Rektor UPS Tegal.
2. Bapak Dr. Kus Rizkianto, SH.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
3. Ibu Dr. Soesi Indayanti, S.H.,M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
4. Ibu Fajar Dian Aryani, S.H.,M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
5. Bapak Dr. H. Moh. Khamim, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal
6. Bapak Dr. H. Imawan Sugiharto, S.H.,M.H, selaku Pembimbing I yang selalu memberikan pengarahan dan bimbingan sehingga skripsi ini terselesaikan.
7. Bapak Dr. Moh. Taufik, M.M.,M.H, selaku Pembimbing II yang selalu memberikan pengarahan dan bimbingan sehingga skripsi ini terselesaikan.
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah memberi bekal ilmu pengetahuan, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.
9. Segenap jajaran bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang turut memberikan banyak bantuan dan pengarahan kepada penulis selama perkuliahan maupun dalam proses penyelesaian skripsi ini.
10. Kedua orang tua, adik-adikku dan keluarga besar penulis, yang selalu memberikan doa, motivasi dan tidak pernah mengeluh dalam membimbingku menuju kesuksesan.
11. Teman-teman penulis yaitu Asep khasanudin, Alwi Ahmad Muttaqien Danur, dan Adib Fawaz Ilham dan semua pihak yang memberikan motivasi dalam menempuh studi maupun dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih kurang sempurna, sehingga penulis mengharapkan saran dan kritik yang konstruktif demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Tegal, 6 Febuari 2025

Muhammad wildan Al-Ghani

DAFTAR ISI

JUDUL SKRIPSI

[LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING i](#_Toc189996225)i

[PENGESAHAN](#_Toc189996226) iii

[PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI](#_Toc189996227) iv

[ABSTRAK](#_Toc189996228) v

[ABSTRACT](#_Toc189996229) vi

[MOTO](#_Toc189996230) vii

[PERSEMBAHAN](#_Toc189996231) viii

[KATA PENGANTAR](#_Toc189996232) ix

[DAFTAR ISI](#_Toc189996233) xi

[BAB I PENDAHULUAN](#_Toc189996237) 1

[A. Latar Belakang Masalah](#_Toc189996238) 1

[B. Rumusan Masalah](#_Toc189996239) 9

[C. Tujuan Penelitian](#_Toc189996240) 9

[D. Urgensi Penelitian](#_Toc189996241) 10

[E. Tinjauan Pustaka](#_Toc189996242) 11

[F. Metode Penelitian](#_Toc189996243) 19

[G. Sistematika Penulisan](#_Toc189996244) 24

[BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL](#_Toc189996245) 26

[A. Tinjauan Umum Tentang Perizinan](#_Toc189996246) 26

[B. Tinjauan Umum Tentang Desa](#_Toc189996247) 34

[C. Tinjauan Umum Tentang BUM Desa](#_Toc189996248) 44

[D. Tinjauan Umum Tentang LSD](#_Toc189996249) 46

[BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN](#_Toc189996250) 48

[1. Prosuder Perizinan Yang Harus Dilakukan Untuk Pembangunan Ruko-Kios Di Atas Tanah EKS Bengkok Yang Termasuk Dalam Kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD)](#_Toc189996251) 48

[2. Upaya Pengawasan Pelaksanaan Perlindungan Terhadap Kawasan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan](#_Toc189996252) 57

[BAB IV PENUTUP](#_Toc189996253) 74

[A. Simpulan](#_Toc189996254) 74

[B. Saran](#_Toc189996255) 74

[DAFTAR PUSTAKA](#_Toc189996256) 75

[LAMPIRAN](#_Toc189996257) 78

[DAFTAR RIWAYAT HIDUP](#_Toc189996258) 81

**BAB I**

**PENDAHULUAN**

1. **Latar Belakang Masalah**

Desa Suradadi merupakan salah satu desa di Kecamatan Suradadi yang berada di jalan raya pantai utara jawa (pantura) berbatasan dengan kecamatan Warureja. Memiliki pasar yang membutuhkan ekstra pemikiran untuk pengembangannya, akan tetapi pasar yang dulunya sangat ramai dengan pembeli sekarang sepi, sehingga pemerintah Desa terus melakukan inovatif, guna menambah pendapan desa dan kesejahteraan Desa.

Berawal dari kebutuhan akan peningkatan pendapatan di luar SiLTap, guna meningkatkan kesejahteraan perangkat desa maupun warga masyarakat Suradadi , dengan bermodal tanah kas desa yang berada di selatan rel kereta api namun tidak termanfaatkan. Sehingga dengan jarak yang lebih kurang 1 kilo dari pantura sangat cocok untuk dikembangkan menjadi tempat jual beli dengan pendirian ruko terlebih dahulu.

Pemerintah Desa Suradadi pada tahun 2020, mendirikan BUM Desa “Mitra Warga Sejahtera” hal ini menekankan pada pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya alam serta kegiatan ekonomi yang harus dikelola oleh negara untuk kesejahteraan rakyat. Ditegaskan pula bahwa negara memiliki peran penting dalam mengatur sektor-sektor penting yang berpengaruh langsung terhadap kehidupan bermasyarakat. Namun semua ini tak terlepas dari otonomi daerah yang memiliki kebijakan terkait dengan bentuk usaha yang sesuai dengan karakter desa yaitu BUM Desa, untuk itu perlu dilakukan upaya pengelolaan yang menyesuaikan dengan prinsip otonomi daerah yang menggunakan prinsip otonomi daerah yaitu[[1]](#footnote-1) :

1. Otonomi yang seluas luasnya

Daerah diberikan kebebasan dalam mengurus serta mengatur berbagai urusan pemerintahan yang mencakup kewenangan pada semua bidang pemerintahan, kecuali kebebasan terhadap bidang politik luar negeri, agama, keamanan, monoter, peradilan, keamanan, serta fiskal nasional.

1. Prinsip otonomi yang nyata

Daerah diberikan kebebasan dalam menangani berbagai urusan pemerintahan dengan berdasarkan tugas, wewenang, serta kewajiban yang senyatanya telah ada dan berpotensi dapat tumbuh, hidup, berkembang dan sesuai dengan potensi yang ada dan ciri khas daerah.

1. Prinsip otonomi yang bertanggungjawab

Prinsip otonomi yang dalam sistem penyelenggaraannya harus sejalan dengan tujuan yang ada dan maksud dari pemberian otonomi, yang pada dasarnya guna memberdayakan daerahnya masing-masing termasuk dalam meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Pembangunan infrastruktur di tingkat desa, seperti pembangunan ruko atau kios Badan Usaha Milik Desa (BUM Desa), merupakan bagian penting dalam upaya meningkatkan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat. **BUM Desa** adalah sebuah badan usaha yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah desa untuk mengelola potensi sumber daya yang ada di desa dengan tujuan untuk meningkatkan perekonomian desa dan kesejahteraan masyarakat. BUM Desa merupakan lembaga ekonomi desa yang dibentuk berdasarkan prinsip-prinsip badan usaha yang sehat, efisien, dan bermanfaat bagi masyarakat desa.[[2]](#footnote-2)

Salah satu tujuan utama BUM Desa adalah untuk meningkatkan pendapatan asli desa (PADes) melalui berbagai usaha yang dikelola oleh badan usaha tersebut. Pendapatan ini kemudian digunakan untuk membiayai kegiatan dan pembangunan di desa, memberdayakan masyarakat desa dengan membuka lapangan pekerjaan dan menyediakan akses terhadap barang atau jasa yang dibutuhkan oleh masyarakat setempat, selain itu juga memanfaatkan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya lain yang ada di desa untuk menciptakan nilai tambah ekonomi. [[3]](#footnote-3)

BUM Desa yang telah berdiri meliputi usaha di bidang pertanian, perikanan, perdagangan, pariwisata, atau infrastruktur lainnya. Beberapa BUM Desa juga terlibat dalam pengelolaan infrastruktur dasar, seperti penyediaan air bersih, energi, atau fasilitas publik lainnya yang dibutuhkan oleh masyarakat desa.

Dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, pengaturan mengenai Badan Usaha Milik Desa (BUM Desa) terdapat pada Pasal 87 hingga Pasal 91. Berikut adalah beberapa poin penting terkait BUM Desa dalam UU tersebut:

1. Pasal 87: Menyebutkan bahwa desa dapat membentuk Badan Usaha Milik Desa (BUM Desa) sebagai lembaga ekonomi yang dimiliki dan dikelola oleh desa untuk memajukan ekonomi desa dan kesejahteraan masyarakat desa. BUM Desa dapat bergerak di berbagai bidang usaha, seperti pertanian, perikanan, perdagangan, dan lain-lain.
2. Pasal 88: BUM Desa bertujuan untuk meningkatkan perekonomian desa dan membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat desa. Dalam menjalankan usahanya, BUM Desa harus beroperasi dengan prinsip-prinsip tata kelola yang baik.
3. Pasal 89: Mengenai bentuk dan organisasi BUM Desa, diatur bahwa BUM Desa dapat berbentuk badan hukum (seperti koperasi) atau badan usaha lainnya yang sesuai dengan kebutuhan desa.
4. Pasal 90: Pengelolaan BUM Desa dilakukan oleh desa dengan pengawasan oleh Pemerintah Desa dan masyarakat.
5. Pasal 91: Mengenai pembiayaan BUM Desa, diatur bahwa desa dapat mengalokasikan dana untuk pembentukan dan pengembangan BUM Desa, baik dari APB Desa (Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa) maupun sumber lain yang sah.

Perizinan bangunan BUM Desa telah diatur secara rinci dalam peraturan yang terkait dengan izin mendirikan bangunan (IMB), yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung serta peraturan pelaksananya. Secara umum, hal-hal yang perlu diperhatikan untuk perizinan bangunan BUM Desa adalah 1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB): BUM Desa yang akan membangun fasilitas fisik seperti gedung, kios, atau tempat usaha harus memenuhi ketentuan tentang izin mendirikan bangunan yang diatur oleh pemerintah daerah sesuai dengan Peraturan Daerah (Perda) yang berlaku. 2) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang: Perizinan bangunan juga harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) desa atau kabupaten/kota setempat. Bangunan yang didirikan oleh BUM Desa harus sesuai dengan zonasi yang ditentukan dalam rencana tata ruang. 3) Pengawasan dan Pemenuhan Standar: BUM Desa harus memastikan bahwa pembangunan bangunan mengikuti standar keselamatan, kesehatan, dan lingkungan yang berlaku. Proses perizinan ini juga mencakup evaluasi teknis terkait dengan konstruksi bangunan yang akan dibangun.

Pengajuan permohonan izin ke pemerintah daerah. Penyediaan dokumen yang diperlukan, seperti rencana pembangunan, gambar teknik, dan dokumen lingkungan. Pemeriksaan dan penerbitan izin setelah memenuhi semua persyaratan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Badan Usaha Milik Desa (BUM Desa), pengaturan mengenai BUM Desa terdapat dalam Pasal 1 hingga Pasal 29. Beberapa pasal yang mengatur mengenai pembentukan, pengelolaan, serta ketentuan terkait BUM Desa dalam Peraturan Pemerintah ini adalah sebagai berikut:

Pasal-pasal Penting dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang BUM Desa:

Pasal 1 - Definisi

Menyediakan definisi dan penjelasan mengenai istilah-istilah penting yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah ini, seperti "BUM Desa", "Pemerintah Desa", "Pemerintah Kabupaten/Kota", dan lain-lain.

Pasal 2 - Tujuan BUM Desa

Mengatur tujuan pembentukan BUM Desa yang bertujuan untuk meningkatkan perekonomian desa, kesejahteraan masyarakat, serta menciptakan lapangan kerja melalui usaha yang produktif dan efisien.

Pasal 4 - Bentuk dan Pengelolaan BUM Desa

Mengatur bahwa BUM Desa dapat berbentuk badan hukum atau badan usaha lain yang sesuai dengan kebutuhan desa dan tujuan pembentukannya.

Pasal 5 - Pembentukan BUM Desa

Mengatur prosedur pembentukan BUM Desa yang dilakukan melalui musyawarah desa, dengan mempertimbangkan potensi ekonomi desa dan kebutuhan masyarakat.

Pasal 6 - Pendanaan BUM Desa

Mengatur mengenai sumber pendanaan bagi BUM Desa yang dapat berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDes), dana desa, serta sumber-sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Pasal 7 - Kegiatan Usaha BUM Desa

Menyebutkan jenis-jenis usaha yang dapat dilakukan oleh BUM Desa, yang bisa mencakup berbagai sektor seperti pertanian, perdagangan, perikanan, energi, dan lainnya.

Pasal 10 - Pengelolaan dan Pengawasan BUM Desa

Mengatur mekanisme pengelolaan dan pengawasan BUM Desa, termasuk prinsip transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan serta perlunya pengawasan oleh masyarakat dan pemerintah desa.

Pasal 13 - Penghapusan BUM Desa

Mengatur mengenai pembubaran atau penghapusan BUM Desa, yang dapat dilakukan jika BUM Desa tidak lagi dapat berfungsi atau tujuan pembentukannya telah tercapai.

Pasal 22 - Sanksi dan Penyelesaian Perselisihan

Pemerintah Desa Suradadi menyelenggarakan Musyawarah Desa (Musdes) tanggal 4 Mei 2021 dalam rangka sosialisasi dan pembahasan terkait rencana kerjasama pembangunan Kios desa, bersama Ketua RT/RW dan Tokoh Masyarakat. Sebagai dasar hukum pelaksanaan kerjasama pembangunan Kios desa Suradadi, maka telah ditetapkan Peraturan Desa Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Aset desa serta Peraturan Desa Nomor 5 Tahun 2021 tentang Kerjasama Bangun Guna Serah sebagian tanah kas desa Suradadi untuk pembangunan Kios desa yang diundangkan tanggal 1 November 2021. Pada tanggal 23 Nopember 2021 Pemerintah Desa Suradadi telah mengirim surat Permohonan Izin pembangunan Kios desa kepada Bupati Tegal dengan Nomor surat 100/57/XI/2021. Pemerintah Desa Suradadi juga mengirimkan permohonan Izin Tata Ruang (ITR) kepada Dinas Perkimtaru Kabupaten Tegal dan sudah terbit rekomendasi Nomor 59.3/07/1052/2021 tanggal 16 Desember 2021.

Tata cara perizinan diperlukan prosedur yang jelas dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, guna memastikan bahwa pembangunan ruko BUM Desa tidak hanya memenuhi kebutuhan ekonomi, tetapi juga melindungi keberlanjutan fungsi lahan sawah dilindungi. Proses perizinan ini melibatkan beberapa tahapan yang harus dilalui oleh pihak desa atau pengembang, mulai dari verifikasi status lahan, kajian lingkungan, hingga penerbitan izin mendirikan bangunan (IMB) dan istilah sekarang adalah Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Dengan mengikuti prosedur yang benar, diharapkan pembangunan ini dapat berjalan lancar dan berkontribusi pada pembangunan ekonomi desa tanpa mengabaikan aspek perlindungan terhadap sumber daya alam dan pertanian.

Berdasarkan fakta bahwa telah banyak berdiri kios atau ruko di atas lahan pertanian atau di atas lahan tanah pertanian berkelanjutan milik tanah kas desa di wilayah Kabupaten Tegal, hal ini menimbulkan masalah hukum, maka penulis mengambil judul skripsi “ Tata Cara Perizinan Bangunan Ruko Badan Usaha Milik Desa di Atas Tanah Eks Bengkok Lahan Sawah di Lindungi (LSD) di Kecamatan Suradadi Kabupaten Tegal”

1. **Rumusan Masalah**

Dari identifikasi permasalahan tersebut dapat dirumuskan masalah sebagai berikut adalah :

1. Bagaimana prosedur perizinan yang harus dilalui untuk membangun ruko BUM Desa di atas tanah eks bengkok yang termasuk dalam kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) di Kecamatan Suradadi?
2. Apakah prosedur perizinan pembangunan ruko BUM Desa di atas tanah eks bengkok Lahan Sawah Dilindungi (LSD) sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bagaimana upaya pengawasan pelaksanaanya?
3. **Tujuan Penelitian**

Dari identifikasi permasalahan tersebut di atas terdapat tujuan yang akan diharapkan yaitu:[[4]](#footnote-4)

1. untuk mendalami tata cara, prosedur administratif, serta persyaratan yang harus dipenuhi untuk mendapatkan izin tersebut.
2. untuk mengevaluasi kesesuaian prosedur perizinan dengan regulasi yang ada, seperti Undang-Undang Desa, peraturan tata ruang, serta peraturan perlindungan lingkungan. Juga penting untuk menilai bagaimana upaya pengawasan dilakukan untuk memastikan pembangunan berjalan sesuai ketentuan dan tidak merugikan sektor pertanian.
3. **Urgensi Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan panduan untuk proses perizinan yang jelas dan sistematis, sekaligus memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai prosedur perizinan pembangunan ruko BUM Desa di atas tanah eks bengkok yang berada dalam kawasan lahan sawah dilindungi (LSD), serta dijadikan bahan/referensi dalam pembuatan regulasi dan penentuan pengambilan kebijakan oleh Pemerintahan Daerah Kabupaten terkait dengan efektivitas dan transparansi proses perizinan, pemanfaatan Sumber Daya Desa untuk Pembangunan Ekonomi, serta perlindungan fungsi lahan pertanian dan keberlanjutan lingkungan;

1. Manfaat akademis

Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum khusunya di bidang perizinan, tata ruang, dan perlindungan lahan. Dengan mempelajari tata cara perizinan di kawasan dengan status tanah yang kompleks seperti lahan sawah dilindungi, penelitian ini dapat memperkaya literatur mengenai penerapan hukum tata ruang di tingkat desa.

1. Bagi Masyarakat

Penelitian hukum ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai bagaimana memahami langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam mengajukan izin serta persyaratan yang harus dipenuhi.

1. **Tinjauan Pustaka**

Tinjaun pustaka adalah telaah terhadap penelitian-penelitian yang telah dilakukan oleh para peneliti terdahulu. Penulis mencoba mengungkapkan hasil-hasil penelitian terdahulu sebagai langkah pemetaan teoritik. Dari hasil pemetaan teoritik ini diharapkan posisi penelitian yang akan dilakukan menjadi lebih jelas, baik dari subtansi kajian yang akan dibidik hingga wilayah kajiannya. Beberapa penelitian terdahulu yang memiliki relevansi terhadap rencana penelitian ini sebagai berikut:

* + - 1. Dewi, L. A., & Darsono, S. H. (2017). Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Perangkat Desa (Ex-Tanah Bengkok) Untuk Pembangunan Ruko (Studi Kasus di Desa Kandangan Kecamatan Ngawi Kabupaten Ngawi) (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).

Menganalisis Pengelolaan Tanah Kas Desa oleh Perangkat Desa: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana perangkat desa mengelola tanah kas desa, khususnya tanah bengkok yang telah diubah statusnya. Tanah bengkok ini, yang sebelumnya digunakan oleh perangkat desa untuk kepentingan pribadi atau keluarga, kini dimanfaatkan untuk pembangunan ruko. Tujuannya adalah untuk memahami mekanisme, proses, serta kebijakan yang diterapkan dalam pengelolaan tanah kas desa ini.

Mengevaluasi Pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk Pembangunan Ruko: Tujuan kedua adalah mengevaluasi sejauh mana pemanfaatan tanah kas desa untuk pembangunan ruko telah memberikan manfaat bagi desa. Peneliti ingin mengkaji apakah pemanfaatan tanah tersebut dapat meningkatkan pendapatan desa, apakah sesuai dengan tujuan pembangunan ekonomi, dan apakah ada dampak negatif yang ditimbulkan, seperti ketimpangan ekonomi atau pengabaian hak masyarakat.

Disertasi ini mengangkat masalah penting tentang perubahan fungsi tanah kas desa, yang dulunya digunakan untuk kepentingan pribadi perangkat desa (seperti tanah bengkok), menjadi aset yang dimanfaatkan untuk pembangunan ekonomi desa, salah satunya melalui pembangunan ruko. Penelitian ini dilakukan di Desa Kandangan, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi, yang merupakan salah satu contoh kasus dalam penerapan kebijakan tersebut.

* + - 1. Hilmi, R. F. (2023) yang berjudul "Problem Hukum Pemanfaatan Tanah Kas Desa (eks bengkok) digunakan untuk ruko di Kalurahan Condongcatur Kapanewon Depok Kabupaten Sleman" adalah untuk menganalisis dan mengidentifikasi masalah hukum yang terkait dengan pemanfaatan tanah kas desa (terutama yang sebelumnya dikenal sebagai tanah bengkok) yang digunakan untuk pembangunan ruko di Kalurahan Condongcatur, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman. Tujuan Penulisan:

Menganalisis Masalah Hukum yang Timbul dalam Pemanfaatan Tanah Kas Desa: Penulis bertujuan untuk menggali dan mengidentifikasi berbagai masalah hukum yang muncul ketika tanah kas desa, yang awalnya diperuntukkan untuk kepentingan perangkat desa, dialihkan penggunaannya untuk pembangunan ruko. Hal ini mencakup analisis terhadap legalitas proses pemanfaatan tanah tersebut, apakah sesuai dengan aturan yang berlaku, dan bagaimana penerapan hukum terkait pengelolaan dan pemanfaatan tanah desa.

Mengevaluasi Dampak Hukum terhadap Masyarakat dan Pemerintah Desa: Tujuan lainnya adalah untuk mengevaluasi dampak dari pemanfaatan tanah kas desa untuk pembangunan ruko terhadap masyarakat setempat dan pemerintah desa. Ini mencakup kajian apakah pemanfaatan ini melanggar hak-hak masyarakat, ketidaksesuaian dalam penggunaan tanah, atau adanya potensi masalah hukum terkait pembagian hasil atau keuntungan dari pemanfaatan tanah tersebut.

Memberikan Solusi atau Rekomendasi Hukum: Berdasarkan hasil analisis, disertasi ini juga bertujuan memberikan solusi atau rekomendasi hukum terkait cara yang lebih baik dalam mengelola dan memanfaatkan tanah kas desa untuk tujuan pembangunan, agar pemanfaatannya sesuai dengan hukum dan dapat memberikan manfaat optimal bagi desa dan masyarakat.

Disertasi ini bertujuan untuk mengkaji lebih dalam terkait pemanfaatan tanah kas desa yang sebelumnya digunakan untuk kepentingan

perangkat desa (tanah bengkok) dan kini dialihkan untuk pembangunan ruko, yang dapat menimbulkan berbagai masalah hukum. Di Kalurahan Condongcatur, pemanfaatan tanah ini menjadi masalah hukum yang kompleks karena melibatkan regulasi tanah, hak atas tanah, serta ketentuan yang mengatur penggunaan tanah kas desa untuk kepentingan publik atau komersial.

Penulis ingin mengidentifikasi sejauh mana kebijakan atau keputusan untuk mengalihfungsikan tanah kas desa ini sesuai dengan hukum yang berlaku, baik dari sisi administrasi maupun tata kelola. Hal ini penting untuk menghindari potensi pelanggaran hukum, seperti kesalahan dalam proses alokasi tanah, perjanjian yang tidak sah, atau pengabaian hak masyarakat yang terdampak.

Selain itu, disertasi ini juga mengupas dampak sosial dan ekonomi dari pemanfaatan tanah kas desa tersebut. Dengan menyoroti berbagai aspek hukum dan sosial, penelitian ini bertujuan memberikan pemahaman tentang bagaimana kebijakan penggunaan tanah kas desa harus dijalankan agar tidak hanya bermanfaat bagi perangkat desa atau pemerintah daerah, tetapi juga bagi masyarakat luas, dan tetap sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

Secara keseluruhan, disertasi ini menyajikan kajian hukum yang mendalam tentang tantangan dan solusi dalam pengelolaan tanah kas desa untuk pembangunan, dengan fokus pada penerapan hukum dan implikasi sosial-ekonomi yang dihasilkan.

1. Haryani,K. (2012). Ruislag tanah kas desa (eks bengkok) untuk pembangunan ruko di Kabupaten Sidoarjo (doctoral dissertation, universitas airlangga).

Maksud dan Tujuan Skripsi

Skripsi atau disertasi yang berjudul "Ruislag Tanah Kas Desa (Eks Bengkok) untuk Pembangunan Ruko di Kabupaten Sidoarjo" memiliki beberapa maksud dan tujuan yang dapat dijelaskan sebagai berikut.

Skripsi ini bertujuan untuk mengeksplorasi praktik ruislag tanah kas desa yang dulunya bengkok, yang digunakan untuk pembangunan ruko di Kabupaten Sidoarjo. Proses ruislag sendiri adalah bentuk pertukaran tanah antara pihak desa dengan pihak lain (misalnya, pihak swasta atau pemerintah) untuk tujuan pembangunan yang dianggap lebih produktif dan menguntungkan. Skripsi ini berusaha untuk mengkaji implikasi hukum, sosial, dan ekonomi dari penggunaan tanah kas desa yang berstatus eks-bengkok untuk tujuan pembangunan ruko di daerah tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengidentifikasi Proses Ruislag Tanah Kas Desa: Tujuan utama dari disertasi ini adalah untuk menganalisis bagaimana proses ruislag dilakukan, khususnya terhadap tanah kas desa yang berstatus eks-bengkok, dan bagaimana hal itu mempengaruhi pembangunan ruko di Sidoarjo.
2. Menganalisis Aspek Hukum: Skripsi ini bertujuan untuk memahami aspek hukum dari penggunaan tanah kas desa yang sudah dijadikan tanah bengkok, kemudian dilakukan ruislag untuk pembangunan ruko, apakah sudah sesuai dengan regulasi yang ada, baik dari segi hukum tanah, peraturan tata ruang, maupun peraturan desa.
3. Mengkaji Dampak Sosial dan Ekonomi: Skripsi ini juga bertujuan untuk menganalisis dampak sosial dan ekonomi dari perubahan status tanah kas desa tersebut, apakah berdampak positif bagi perekonomian desa atau justru menimbulkan masalah sosial dan ketimpangan.
4. Memberikan Rekomendasi Kebijakan: Skripsi ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi kebijakan terkait penggunaan tanah kas desa untuk pembangunan yang lebih produktif, dengan mempertimbangkan kepentingan masyarakat desa dan keberlanjutan pembangunan.

Skripsi ini mengangkat isu tanah kas desa yang berstatus eks-bengkok dan bagaimana tanah tersebut dimanfaatkan untuk pembangunan ruko di Kabupaten Sidoarjo. Tanah bengkok merupakan tanah yang semula diperuntukkan untuk kepentingan perangkat desa atau kepala desa, namun kemudian tanah tersebut beralih status menjadi tanah kas desa yang bisa digunakan untuk kepentingan lain melalui proses ruislag.

Ruislag adalah pertukaran tanah antara pihak desa dengan pihak lain untuk tujuan pembangunan, yang dalam hal ini adalah pembangunan rumah toko (ruko). Proses ini bertujuan untuk meningkatkan nilai ekonomi dari tanah kas desa, yang sering kali terabaikan atau tidak produktif. Dengan cara ini, tanah kas desa yang dulunya terbatas penggunaannya kini bisa dialihkan untuk kepentingan ekonomi yang lebih besar. Namun, permasalahan hukum muncul ketika tanah tersebut digunakan untuk tujuan pembangunan komersial (seperti ruko), karena adanya peraturan yang mengatur penggunaan tanah desa dan alih fungsi lahan. Disertasi ini mengkaji apakah proses ruislag tersebut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, termasuk undang-undang tentang tata ruang dan pengelolaan tanah.

Disertasi ini juga memperhatikan dampak sosial-ekonomi dari perubahan status tanah tersebut, apakah pengalihan fungsi lahan ke pembangunan ruko membawa manfaat yang signifikan bagi masyarakat desa atau justru menciptakan ketimpangan ekonomi dan sosial. Selain itu, skripsi ini memberikan rekomendasi kebijakan bagi pemerintah daerah dan desa dalam mengelola tanah kas desa agar tetap dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat tanpa melanggar aturan yang ada.

Secara keseluruhan, skripsi ini bertujuan untuk menyelidiki praktik ruislag tanah kas desa eks-bengkok sebagai solusi pembangunan yang lebih produktif, serta memperhatikan keterkaitan antara kebijakan hukum, ekonomi, dan tata ruang dalam konteks pembangunan ruko di daerah desa.

Penulisan ini bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai **konflik hukum** yang muncul antara **regulasi perlindungan lahan sawah** dan **kepentingan ekonomi** yang ingin memanfaatkan lahan tersebut untuk tujuan non-pertanian. Di Indonesia, banyak lahan sawah yang dilindungi untuk menjaga ketahanan pangan, namun di sisi lain, permintaan akan lahan untuk sektor bisnis dan pembangunan infrastruktur juga sangat tinggi. Hal ini menyebabkan **ketegangan** antara perlindungan lahan pertanian dan kebutuhan untuk pengembangan ekonomi. Penulisan ini untuk **menganalisis** bagaimana kebijakan hukum tentang lahan sawah dilindungi (LSD) dapat memengaruhi pelaku bisnis, baik secara langsung maupun tidak langsung. Selain itu, penulis juga berupaya untuk melihat apakah ada solusi atau pendekatan hukum yang bisa menyelesaikan konflik tersebut tanpa merugikan sektor pertanian atau menghambat pembangunan ekonomi yang penting bagi kemajuan negara. Dengan kata lain, penelitian ini berfokus pada aspek hukum, sosial, dan ekonomi yang kompleks dalam penetapan lahan sawah dilindungi, serta bagaimana kebijakan hukum tersebut dapat berdampak pada dunia usaha di Indonesia.

` Persamaan ketiga penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah persamaan menggunakan metode penelitian normatif dan empiris dengan analisis kualitatif yang mempunyai artian yaitu penelitian normatif dan empiris dengan pendekatan peundang-undangan (statute approach) dan kualitatif yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dan yang telah terjadi dalam kehidupan masyarakat. Dengan kata lain, penelitian tentang keadaan nyata di masyarakat untuk mendapatkan fakta-fakta dan data yang diperlukan. Studi pustaka dilakukan sebagai teknik pengumpulan data, serta data tersebut diolah menggunakan analisis kualitatif secara deskriptif dan komprehensif.

1. **Metode Penelitian**
   1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif dilakukan pada kondisi yang alamiah. Penelitian kualitatif adalah suatu penelitian ilmiah, yang bertujuan untuk memahami suatu fenomena dalam konteks sosial secara alamiah dengan mengedepankan proses interaksi komunikasi yang mendalam antara peneliti dengan fenomena yang diteliti. Metode penelitian kualitatif menghasilkan data deskriptif yang dijelaskan dengan kata-kata bukan angka, dan penulis akan menghubungkan dengan menggunakan metode deskriptif analisis yang akan menjelaskan teori dan mengaitkan dengan realita yang ada berdasarkan fakta-fakta yang terjadi.

Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan (library research), yaitu penelitian yang menggunakan data sekunder. Sumber datanya dapat diperoleh melalui penelurusan dokumen.

Penelitian pustaka yaitu dengan menelusuri literatur atau sumber-sumber data yang diperoleh dari buku, kitab-kitab, dan lainnya.

* 1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam Penelitian ini menggunakan pendekatan Normatif atau Empiris

* + - 1. Pendekatan Normatif: penelitian lebih mengarah pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait perizinan bangunan ruko, status lahan eks bengkok, serta regulasi tentang tanah sawah yang dilindungi. Penelitian normatif akan mengkaji norma hukum, undang-undang, dan peraturan terkait (misalnya: Undang Undang Repubilk Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, dan peraturan daerah terkait).
      2. Pendekatan Empiris: peneliti tertarik untuk melihat bagaimana perizinan diterapkan dalam praktik di lapangan, penelitian empiris menjadi lebih tepat. Penelitian ini dapat mengumpulkan data primer melalui wawancara dengan pejabat berwenang, pelaku usaha, atau masyarakat sekitar mengenai tata cara perizinan yang berlaku.
  1. Data Penelitian
     + 1. Data Primer

Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama, yaitu melalui interaksi langsung dengan subjek penelitian di lapangan. Data primer diperoleh melalui: wawancara kepada pihak pemerintah, pengusaha, atau pemilik ruko dan masyarakat setempat.[[5]](#footnote-5)

* + - 1. Data Sekunder

Jenis data sekunder yaitu: peraturan perundang-undangan, laporan atau studi terkait, dan dokumen kebijakan atau rencana tata ruang

* + - 1. data analisis dokumen
      2. literatur terkait
  1. Metode Pengumpulan Data

metode pengumpulan data yang digunakan dengan cara:

1. **Studi Literatur**

Untuk menelaah peraturan terkait, seperti Undang-Undang tentang Tata Ruang, peraturan daerah tentang pemanfaatan tanah bengkok, serta peraturan perizinan.

1. **Wawancara:**

**Dengan pihak yang terlibat dalam proses perizinan dan pemanfaatan tanah, baik dari sisi pemerintah, BUM Desa, maupun masyarakat.**

1. **Observasi Lapangan:**

**Mengamati langsung kondisi di lapangan, baik dari segi pembangunan ruko, pemanfaatan tanah, dan dampaknya terhadap masyarakat sekitar.**

1. **Dokumentasi:**

Mengumpulkan dokumen terkait perizinan, kebijakan desa atau kecamatan, serta laporan pengelolaan tanah eks bengkok.

1. Metode Analisis Data

Metode analisis yang diterapkan adalah Analisis Kualitatif

Penelitian ini melibatkan pengumpulan data primer melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi, maka analisis kualitatif adalah metode yang paling sesuai adalah :[[6]](#footnote-6)

* + - 1. Analisis Isi (Content Analysis)

Digunakan untuk menganalisis dokumen atau transkrip wawancara, yaitu menganalisis peraturan perundang-undangan, kebijakan pemerintah, serta transkrip wawancara dengan pihak terkait untuk mengidentifikasi tema-tema utama yang berkaitan dengan tata cara perizinan dan pengelolaan tanah eks bengkok Langkah-langkahnya Membaca dan memahami dokumen atau wawancara. Mengidentifikasi dan mengklasifikasikan tema atau kategori yang relevan (misalnya, kendala perizinan, regulasi tanah sawah, konflik kepentingan, dll.). Menganalisis makna dan konteks dari tema-tema yang muncul untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik tentang masalah yang diteliti.

* + - 1. Analisis Tematik (Thematic Analysis)

Digunakan untuk mengidentifikasi dan menganalisis tema atau pola yang muncul dari data wawancara dan observasi. Dalam konteks ini, mengidentifikasi tema-tema utama yang berkaitan dengan proses perizinan ruko, seperti masalah administratif, regulasi lahan, serta sikap masyarakat terhadap pembangunan. Langkah-langkahnya yaitu Transkripsi hasil wawancara atau observasi. Mengidentifikasi kode atau kategori berdasarkan topik yang relevan (misalnya, prosedur perizinan, dampak lingkungan, dukungan masyarakat). Menyusun tema utama yang muncul dari data dan mengaitkannya dengan tujuan penelitian.

* + - 1. Analisis Naratif (Narrative Analysis)

Digunakan untuk mendalami bagaimana pihak-pihak yang terlibat (misalnya, pejabat pemerintah atau masyarakat) mendeskripsikan pengalaman mereka terkait perizinan dan pembangunan ruko di atas tanah eks bengkok. Langkah-langkah: Mengumpulkan narasi atau cerita dari informan utama. Menganalisis cerita mereka untuk memahami bagaimana perizinan dan kebijakan dilihat dari perspektif mereka. Menyusun hasil analisis dalam bentuk cerita yang menggambarkan dinamika perizinan di lapangan.

* + - 1. Analisis Hukum (Legal Analysis)

Karena topik skripsi ini juga melibatkan aspek hukum, terutama terkait dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur perizinan bangunan di atas tanah eks bengkok, maka analisis hukum juga diperlukan untuk mengkaji relevansi dan penerapan hukum yang ada.

Pendekatan Deskriptif Hukum Penggunaan: Untuk mendeskripsikan prosedur perizinan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik pada tingkat nasional maupun daerah. Langkah-langkahnya: Mengidentifikasi peraturan yang relevan, seperti Undang Undang Penataan Ruang, Undang Undang Pertanahan, Perda terkait perizinan dan tata ruang. Menganalisis prosedur perizinan yang berlaku dan membandingkannya dengan praktik yang ada di lapangan. Menilai sejauh mana kebijakan tersebut dijalankan dan diterapkan dalam kasus spesifik tanah eks bengkok yang dilindungi.

* + - 1. Analisis Perbandingan

Untuk membandingkan peraturan yang ada dengan praktik yang terjadi di lapangan atau perbandingan dengan daerah lain yang memiliki kebijakan serupa. Langkah-langkahnya: Membandingkan regulasi perizinan di Kecamatan Suradadi dengan daerah lain yang memiliki kondisi serupa (misalnya tanah eks bengkok atau tanah pertanian yang dilindungi). Menganalisis perbedaan antara teori hukum (yang ada dalam peraturan) dengan realitas yang terjadi di lapangan.

1. **Sistematika Penulisan**

Rencana Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini tersusun dalam IV bab yang satu sama lain memiliki keterkaitan. Adapun sistematika penulisan penelitian ini sebagai berikut :

**BAB I PENDAHULUAN** Bab ini menyajikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, urgensi penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan yang terakhir rencana sistematika penulisan.

**BAB II: TINJAUAN KONSEPTUAL,** Bab ini berisi kajian teori yang relevan dengan topik penelitian, serta penelitian-penelitian sebelumnya yang terkait dengan perizinan bangunan, penggunaan tanah eks bengkok, dan tata ruang.

**BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.** Bab ini menyajikan hasil dari penelitian yang telah dilakukan dan membahas temuan-temuan tersebut secara terperinci.

**BAB V: PENUTUP,** Bab ini berisi rangkuman dari hasil penelitian dan memberikan rekomendasi atau saran untuk perbaikan kebijakan, prosedur, atau tindakan yang harus dilakukan oleh pihak terkait.

**BAB II**

**TINJAUAN KONSEPTUAL**

1. **Tinjauan Umum Tentang Perizinan**
   1. **Pengertian Perizinan**

Perizinan adalah pemberian legalitas kepada seseorang atau pelaku usaha/kegiatan tertentu, baik dalam bentuk izin maupun tanda daftar usaha. izin ialah salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi, untuk mengemudikan tingkah laku para warga.[[7]](#footnote-7)[[8]](#footnote-8) Selain itu izin juga dapat diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan/pembebasan dari suatu larangan. Terdapat juga pengertian izin dalam arti sempit maupun luas.8

* + 1. Izin dalam arti luas yaitu semua yang menimbulkan akibat kurang lebih sama, yakni bahwa dalam bentuk tertentu diberi perkenaan untuk melakukan sesuatu yang mesti dilarang.
    2. Izin dalam arti sempit yaitu suatu tindakan dilarang, terkecuali diperkenankan, dengan tujuan agar ketentuan-ketentuan yang disangkutkan dengan perkenaan dapat dengan teliti diberikan batas-batas tertentu bagi tiap kasus**.**

Pada umumnya sistem izin terdiri dari:9

1. Larangan.
2. Persetujuan yang merupakan dasar kekecualian (izin).
3. Ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan izin.

Terdapat istilah lain yang memiliki kesejajaran dengan izin yaitu:9

1. Dispensasi ialah keputusan administrasi negara yang membebaskan suatu perbuatan dari kekuasaan peraturan yang menolak perbuatan tersebut. Sehingga suatu peraturan undang-undang menjadi tidak berlaku bagi sesuatu yang istimewa (*relaxation legis*).
2. Lisensi adalah suatu suatu izin yang meberikan hak untuk menyelenggarakan suatu perusahaan. Lisensi digunakan untuk menyatakan suatu izin yang meperkenankan seseorang untuk menjalankan suatu perusahaan denngan izin khusus atau istimewa.
3. Konsesi merupakan suatu izin berhubungan dengan pekerjaan yang besar dimana kepentingan umum terlibat erat sekali sehingga sebenarnya pekerjaan itu menjadi tugas pemerintah, tetapi pemerintah diberikan hak penyelenggaraannya kepada konsesionaris (pemegang izin) yang bukan pejabat pemerintah. Bentuknya bisa berupa kontraktual atau kombinasi antara lisensi dengan pemberian status tertentu dengan hak dan kewajiban serta syarat-syarat tertentu**.**

Menurut Mr.N.M Spelt dan Prof. Mr. J.B.J.M ten Berge, izin

merupakan suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari

9Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 196-197.

ketentuan larangan perundang undangan ( izin dalam arti sempit). Berdasarkan apa yang dikatakan oleh Spelt dan Berge, dalam izin dapat dipahami bahwa suatu pihak tidak dapat melakukan sesuatu kecuali diizinkan. Artinya, kemungkinan untuk seseorang atau suatu pihak tertutup kecuali diizinkan oleh pemerintah. Dengan demikian, pemerintah mengingatkan perannya dalam kegiatan yang dilakukan oleh orang atau pihak yang bersangkutan.10

Izin juga dapat diartikan sebagai keputusan suatu organ pemerintah dalam suatu peristiwa konkret, ditujukan pada suatu pihak yang berkepentingan. Biasanya izin lahir setelah pihak yang berkepentingan mengajukan permohonan untuk itu. Dalam bukunya “Hukum Administrasi Negara” Ridwan Hr mengutip pendapat Bagir Manan yang menyebutkan bahwa izin dalam arti luas berarti suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperbolehkan melakukan tindakan atau perbuatan tertentu yang secara umum dilarang.11

Mengenai hal izin kiranya perlu dipahami bahwa sekalipun dapat dikatakan dalam ranah keputusan pemerintah, yang dapat mengeluarkan izin ternyata tidak selalu organ pemerintah. Contohnya, izin untuk melakukan pemeriksaan terhadap anggota Dewan Perwakilan Rakyat, dalam hal ini dikeluarkan oleh presiden selaku kepala negara. Konteks hubungan dalam perizinan manampakan kompleksitasnya , tidak terbatas pada hubungan

10Y. Sri Pudyatmoko, 2009, *Op.cit*, Hlm.7-8.

11Ridwan HR, *Op.cit*, Hlm. 93.

antara pemerintah dengan rakyat akan tetapi juga hubugan antar kelembagaan dalam negara. Izin tidak sama dengan pembiaran, kalau ada suatu aktivitas dari anggota masyarakat yang sebenarnya dilarang oleh peraturan perundang- undangan yang berlaku, tetapi ternyata tidak dilakukan penindakan oleh aparatur yang berwenang, pembiaran seperti itu bukan berarti di izinkan. Untuk dapat dikatakan diizinkan harus ada keputtusan yang konstitutif dari aparatur yang berwenang menertibkan.

Selain pengertian izin yang diberikan oleh beberapa sarjana tersebut diatas, ada pengertian izin yang dimuat dalam peraturan yang berlaku, misalnya dalam Peraturan Mentri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2008 tentang Pedoman Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Perizinan Terpadu Didaerah, dalam ketentuan tersebut izin diberikan pengertian dokumen yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan daerah atau peraturan lain yang merupakan bukti legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkannya seseorang atau badan untuk melakukan usaha atau kegiatan tertentu. Pemberian pengertian izin tersebut menunjukan adanya penekanan pada izin yang tertulis, yakni berbentuk dokumen, sehingga yang disebut sebagai izin tidak termasuk yang diberikan secara lisan.12

# Unsur-Unsur Perizinan

Berdasarkan pemaparan pendapat ahli tersebut, dapat disebutkan bahwa izin adalah suatu perbuatan pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk diterapkan pada peristiwa konkret merupakan

12*Ibid*,.hlm.6.

prosedur dan persyaratan tertentu. Dari pengertian tersebut ada beberapa unsur dalam perizinan yaitu sebagai berikut :

* + 1. Instrument Yuridis;
    2. peraturan perundang-undangan;
    3. organ pemerintah;
    4. peristiwa konkret; dan
    5. prosedur dan persyaratan.

# Motif dan Tujuan Perizinan

Secara umum tujuan dan fungsi dari perizinan adalah untuk pengendalian dari aktivitas-aktivitas pemerintah terkait ketentuan-ketentuan yang berisi pedoman yang harus dilaksanakan baik oleh yang ber kepentingan ataupun oleh pejabat yang diberi kewenangan.

Tujuan dari perizinan dapat dilihat dari dua sisi yaitu :13

* + 1. Dari sisi pemerintah

Melalui sisi pemerintah tujuan pemberian izin adalah:

* + - 1. Untuk melaksanakan peraturan

Apakah ketentuan-ketentuan yang termuat dalam peraturan tersebut sesuai dengan kenyataan dalam praktiknya atau tidak dan sekalipun untuk mengatur ketertiban.

* + - 1. Sebagai sumber pendapatan daerah

Dengan adanya permintaan permohonan izin, maka secara langsung pendapatan pemerintah akan bertambah karena setiap izin yang

13 Adrian Sutedi, 2011, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 200.

dikeluarkan pemohon harus membayar retribusi dahulu. Semakin banyak pula pendapatan di bidang retribusi tujuan akhirnya yaitu untuk membiayai pembangunan.

* + 1. Dari sisi masyarakat

Adapun dari sisi masyarakat tujuan pemberian izin itu adalah sebagai berikut:

* + - 1. Untuk adanya kepastian hukum;
      2. Untuk adanya kepastian hak;
      3. Untuk mendapatkan fasilitas setelah bangunan yang didirkan mempunyai izin

Dengan mengikatkan tindakan-tindakan pada suatu system perizinan, pembuatan undang-undang dapat mengejar berbagai tujuan dari izin. Adapun motif-motif untuk menggunakan *system* izin dapat berupa:14

1. Mengendalikan perilaku warga.
2. Mencegah bahaya bagi lingkungan hidup.
3. Melindungi objek-objek tertentu.
4. Membagi sumber daya yang terbatas.
5. Mengarahkan aktivitas.

Perizinan dapat berbentuk tertulis maupun tidak tertulis, dimana di dalamnya harus termuat unsur-unsur antara lain:15

1. Instrumen yuridis

14 Philipus M. Hadjon , *Op.cit*, hlm. 4.

15 Adrian Sutedi*, Op.cit*, hlm.201-202.

Izin merupakan instrument yuridis dalam bentuk ketetapan yang bersifat konstitutif dan yang digunakan oleh pemerintah untuk menghadapi atau mentapkan peristiwa konkret,sebagai ketetapan izin itu dibuat dengan ketentuan dan persyaratan yang berlaku pada ketetapan pada umumnya.

1. Peraturan perundang-undangan

Pembuatan dan penerbitan ketetapan izin merupakan tindakan hukum permerintahan,sebagai tindakan hukum maka harus ada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan atau harus berdasarkan pada asas legalitas, tanpa dasar wewenang, tindakan hukum itu menjadi tidak sah, oleh karena itu dalam hal membuat dan menerbitkan izin haruslah didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan Perundang-undangan yang berlaku, karena tanpa adanya dasar wewenang tersebut ketetapan izin tersebutmenjadi tidak sah.

1. Organ pemerintah

Organ pemerintah adalah organ yang menjalankan urusan pemerintah baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah.Menurut Sjahran Basah,dari badan tertinggi sampai dengan badan terendah berwenang memberikan izin.

1. Peristiwa konkret

Izin merupakan instrument yuridis yang berbentuk ketetapan yang digunakan oleh pemerintah dalam menghadapi peristiwa kongkret dan

individual, peristiwa kongkret artinya peristiwa yang terjadi pada waktu tertentu, orang tertentu ,tempat tertentu dan fakta hukum tertentu.

1. Prosedur dan persyaratan

Pada umumnya permohonan izin harus menempuh prosedur tertentu yang ditentukan oleh pemerintah,selaku pemberi izin. Selain itu pemohon juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang ditentukan secara sepihak oleh pemerintah atatu pemberi izin. Prosedur dan persyaratan perizinan itu berbeda-beda tergantung jenis izin, tujuan izin, dan instansi pemberi izin. Menurut Soehino, syarat-syarat dalam izin itu bersifat konstitutif dan kondisional, konstitutif, karena ditentukan suatu perbuatan atau tingkah laku tertentu yang harus (terlebih dahulu) dipenuhi kondisional, karena penilaian tersebut baru ada dan dapat dilihat serta dapat dinilai setelah perbuatan atau tingkah laku yang disyaratkan itu terjadi.

# Izin Lingkungan

Izin lingkungan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang wajib dimiliki usaha dan/atau kegiatan yang wajib AMDAL atau UKL-UPL, tanpa izin lingkungan, usaha dan/atau kegiatan tidak dapat memperoleh izin usaha maupun “melakukan” usaha dan/atau kegiatannya, karena kegiatan tanpa izin lingkungan dapat dipidana.

Izin lingkungan mencantumkan ketentuan yang wajib dipatuhi penanggungjawab usaha dan/ atau kegiatan, yang mencakup persyaratan hukum dan teknis, termasuk izin-izin terkait perlindungan dan pengelolaan

lingkungan hidup lain yang harus dipenuhi penerima izin lingkungan. Jangka waktu berlakunya Izin Lingkungan adalah sepanjang berlakunya izin usaha, akan tetapi dalam hal usaha dan/atau kegiatan mengalami perubahan, maka izin lingkungan juga wajib diperbarui (diubah) hal ini sesuai dengan bunyi pasal 40 ayat (3) Undang Undang 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup.11 Di dalam AMDAL atau UKL-UPL ditentukan juga rencana pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup yang harus dilakukan untuk memitigasi dampak yang diperkirakan ditindaklanjuti dengan Surat Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup (SKKLH), yang akan menjadi dasar penerbitan Izin Lingkungan.

1. **Tinjauan Umum Tentang Desa**
2. **Pengertian Pemerintahan Desa**

Pemerintahan desa sebagai unit dari lembaga pemerintah yang paling berdekatan dengan masyarakat, posisi dan kedudukan hukumnya hingga saat ini selalu menjadi perdebatan terutama ditingkat elit politik. Penerapan Undang-Undang yang terbaru yaitu Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, selain menimbulkan implikasi pada perubahan tata hubungan desa dengan pemerintahan supra-desa, juga membawa perubahan dalam relasi kekuasaan antar kekuatan politik di level desa,. Perubahan ke arah interaksi yang demokratik itu terlihat dari beberapa fenomena, diantaranya: (1) Dominasi peran birokrasi mengalami pergeseran digantikan dengan menguatnya peran institusi adat dalam proses penyelenggaraan pemerintahan sehari-hari; (2) semangat mengadopsi demokrasi ***delegatif-liberatif*** cukup besar dalam undang-undang yang baru. Misalnya dengan hadirnya Badan Permusyawaratan Desa (BPD) atau yang disebut dengan nama lain. Dimana badan legislatif baru ini berperan sebagai pengayom adat-istiadat, membuat Peraturan Desa bersama dengan Kepala Desa, menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat, serta melakukan pengawasan terhadap penyelenggaraan pemerintahan desa; dan (3) semangat partisipasi masyarakat sangat ditonjolkan. Artinya proses politik , pemerintahan dan pembangunan di desa tidak lagi bermuara dari kebijakan pemerintah pusat secara terpusat (*top-down*), melainkan dari partisipasi masyarakat. 16

Dalam Undang-Undang Dasar 1945, pasal 18 ayat 1 dikatakan bahwa “Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi, dari daerah provinsi itu dibagi atas daerah kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah yang diatur dengan undang-undang”. Dari pengertian undang-undang tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa desa itu merupakan bagian dari pemerintah daerah. 17[[9]](#footnote-9)

Dalam Undang-Undang Dasar 1945, pasal 18 ayat 1 dikatakan bahwa “Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi, dari daerah provinsi itu dibagi atas daerah kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah yang diatur dengan undang-undang”. Dari pengertian undang-undang tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa desa itu merupakan bagian dari pemerintah daerah.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, menyebutkan:

1. Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

2. Pemerintahan Desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

3. Pemerintah Desa adalah Kepala Desa atau yang disebut dengan nama lain dibantu perangkat Desa sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Desa.

4. Badan Permusyawaratan Desa atau yang disebut dengan nama lain adalah lembaga yang melaksanakan fungsi pemerintahan yang anggotanya merupakan wakil dari penduduk Desa berdasarkan keterwakilan wilayah dan ditetapkan secara demokratis.

5. Musyawarah Desa atau yang disebut dengan nama lain adalah musyawarah antara Badan Permusyawaratan Desa, Pemerintah Desa, dan unsur masyarakat yang diselenggarakan oleh Badan Permusyawaratan Desa untuk menyepakati hal yang bersifat strategis.

6. Badan Usaha Milik Desa, yang selanjutnya disebut BUM Desa, adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Desa melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan Desa yang dipisahkan guna mengelola aset, jasa pelayanan, dan usaha lainnya untuk sebesarbesarnya kesejahteraan masyarakat Desa.

7. Peraturan Desa adalah peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Kepala Desa setelah dibahas dan disepakati bersama Badan Permusyawaratan Desa.

8. Pembangunan Desa adalah upaya peningkatan kualitas hidup dan kehidupan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat Desa.

9. Kawasan Perdesaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

10. Keuangan Desa adalah semua hak dan kewajiban Desa yang dapat dinilai dengan uang serta segala sesuatu berupa uang dan barang yang berhubungan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban Desa.

11. Aset Desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa atau perolehan hak lainnya yang sah.

12. Pemberdayaan Masyarakat Desa adalah upaya mengembangkan kemandirian dan kesejahteraan masyarakat dengan meningkatkan pengetahuan, sikap, keterampilan, perilaku, kemampuan, kesadaran, serta memanfaatkan sumber daya melalui penetapan kebijakan, program, kegiatan, dan pendampingan yang sesuai dengan esensi masalah dan prioritas kebutuhan masyarakat Desa.

13. Pemerintah Pusat selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

14. Pemerintahan Daerah adalah Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimanadimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

15. Pemerintah Daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota dan perangkat daerah sebagai unsure penyelenggara Pemerintahan Daerah.

16. Menteri adalah menteri yang menangani Desa.

Dari pengertian desa tersebut, kata kuncinya adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki kewenangan mengatur dan mengurus kepentingannya sendiri. Artinya desa itu memiliki hak otonomi. Hanya saja, otonomi desa di sini berbeda dengan otonomi formal seperti yang dimiliki pemerintah provinsi, kota, dan, dan kabupaten, tetapi otonominya hanya sebatas pada asal-usul dan adat istiadat. Dengan kata lain, otonomi berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat tersebut mengandung pengertian otonomi yang telah dimiliki sejak dulu kala dan telah menjadi adat-istiadat yang melekat dalam masyarakat desa yang bersangkutan. Sementara otonomi yang dimiliki pemerintah kota/kabupaten adalah otonom formal/resmi. Artinya, urusan-urusan yang dimiliki atau menjadi kewenangan kota/kabupaten, diantaranya: 1) Urusan Pendidikan dan Kebudayaan, 2) Urusan Kesehatan, 3) Urusan Pertanian, 4) Urusan Ketenagakerjaan, dsb. Sedangkan urusan-urusan yang menjadi kewenangan desa, diantaranya: 1) Urusan Pengelolaan Pasar Desa, 2) Urusan Lumbung Desa, 3) Urusan Pengairan Desa, 4) Urusan Pengelolaan Makam Keramat, 5) Urusan Penyelenggaraan Upacara Adat, dan lain sebagainya.

Mencermati pengertian desa seperti tersebut di atas, Pemerintah Orde Baru kala itu memandang bahwa keberadaan desa-desa kesatuan hukum yang beragam corak dan sifatnya, dan otonom tersebut akan menyulitkan pemerintah dalam melakukan pengaturan dan pengendalian. Disamping itu, keragaman desa tersebut juga dapat menghambat pembangunan nasional. Bagi pemerintah, desa-desa itu merupakan bagian yang organis dari keseluruhan sistem pemerintahan yang ada di Negara Kesatuan Republik Indonesia. Karena itu, untuk menempatkan desa dalam kedudukan dan peran ini, maka desa-desa tersebut perlu memiliki keseragaman. Apabila dimungkinkan tidak hanya keseragaman dalam sistem pemerintahan dan ketatanegaraan yang diperlukan, melainkan juga dalam sistem sosial-budayanya, sehingga disamping memudahkan pengaturan dan pengendalian juga memudahkan pemerintah dalam melaksanakan fungsi pelayanan.

Adapun peraturan perundang-undangan yang baru, mengatur mengenai desa adalah Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa. Secara substansial Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa sejalan dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 yang memposisikan desa menjadi terdesentralisasi dan memiliki hak otonom berdasarkan asal-usul dan adat istiadat untuk mengatur rumah tangganya sendiri, dan bertanggung jawab terhadap Bupati atau Walikota.

2) Kedudukan dan Kewenangan Pemerintahan Desa

Desa sebagai unit pemerintahan terendah di Indonesia, kedudukan dan kewenangannya masih banyak menimbulkan pro dan kontra. Salah satu penyebabnya adalah peraturan perundang-undangan yang terdahulu tentang Otonomi Daerah kurang memberikan ketegasan tentang tugas dan kewenangan Kepala Desa. Misalnya kasus yang dipersoalkan oleh Asosiasi Kepala Desa (AKD) Jawa Timur yang mempersoalkan tentang jabatan politis atau birokratis? Sebab kalau menurut cara pemilihannya (yang dipilih langsung), seharusnya adalah jabatan politis atau birokratis, sama seperti Bupati, Walikota, Gubernur, dan Presiden. Tapi mengapa seorang Kepala Desa dilarang keras menjadi pengurus atau anggota parpol? Sementara Bupati, walikota, Gubernur dan Presiden tidak dipermasalahkan menjadi anggota parpol.

Ketidakjelasan kedudukan Kepala Desa dan kewenangannya dalam mengatur keuangan desa untuk melaksanakan pembangunan tersebut bersumber dari kurang jelasnya kedudukan dan kewenangan desa. “kedudukan dan kewenangan desa sepanjang zaman (prakolonial, kolonial, pasca kemerdekaan, orde lama, orde baru dan orde reformasi), desa ditempatkan dalam subordinat atau satelit dari struktur supradesa yang lebih besar”. Oleh karena itu, isu kedudukan dan kewenangan desa menjadi pintu masuk yang pertama dan utama dalam pengaturan desa ke depan. Hal ini dikarenakan kedudukan desa dengan supra desa, susunan pemerintahan desa, maupun sumber-sumber keuangan desa. Karena itu, sangatlah penting untuk memahami terlebih dahulu tentang esensi kedudukan desa dan kewenangannya.

a) Kedudukan Desa

Ketidakjelasan dan ketidaktegasan pemerintah dalam menempatkan kedudukan desa. Dimana, sampai dengan orde reformasi ini terdapat tiga perspektif dalam menempatkan kedudukan desa, yaitu: 1) Desa adat atau desa sebagai kesatuan masyarakat (self governing community), 2) Desa Otonom (local self government), dan 3) Desa administratif (local state government), Sementara, dalam pengimplementasian sistem pemerintahan desa Indonesia, perspektif mana yang dipergunakan tidak ada kejelasan atau banyak terjadi kerancuan.

Hanya ada satu, dan mungkin satu-satunya desa Indonesia yang menerapkan perspektif desa adat atau desa sebagai kesatuan masyarakat (self government community), yaitu Desa Pakraman di Bali, dimana desa ini memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengelola dirinya sendiri dengan kekayaan yang dimiliki tanpa campur tangan negara. Lebih daripada itu desa ini juga tidak menjalankan tugas-tugas administratif yang diberikan oleh negara.

Sebagai wacana, sebelumnya desa otonom merupakan suatu pilihan ideal untuk mendudukkan dalam sistem pemerintahan di Indonesia. Dimana, secara konseptual desa otonom ini dapat dipahami sebagai desa yang dibentuk berdasarkan asas desentralisasi sehingga mempunyai kewenangan penuh untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Konsekuensi dari otonomi desa tersebut, desa otonom berhak membentuk pemerintahan sendiri, mempunyai badan legislatif, berwenang membuat peraturan desa dan memperoleh desentralisasi keuangan dari negara. Menempatkan kedudukan desa sebagai desa otonom tersebut tentunya akan membawa perubahan yang lebih baik. Sebagaimana dikatakan oleh Didik, mengatakan bahwa:

“menempatkan kedudukan desa otonom akan membawa perubahan pelaksanaan pemerintahan desa lebih baik, antara lain: (1) satuan-satuan desentralisasi (otonom) lebih flesibel dalam memenuhi berbagai perubahan yang terjadi dengan cepat, (2) satuan-satuan desentralisasi (otonom) dapat melaksanakan tugas lebih efektif dan lebih efesien, (3) satuan-satuan desentralisasi (otonom) lebih inovatif, dan (4) satuan-satuan desentralisasi (otonom) mendorong tumbuhnya sikap moral yang lebih tinggi, komitmen yang lebih tinggi dan lebih produktif”.

Dijelaskan lebih lanjut, jika dilihat dari perspektif demokrasi, desa otonom tersebut akan menampakkan hal-hal sebagai berikut : (1) desa otonom akan mencerminkan citra demokrasi daripada sentralisasi, (2) desa otonom dapat dipandang sebagai esensi sistem demokrasi, (3) desa otonom dibutuhkan untuk mewujudkan prinsip kebebasan dalam penyelenggaraan pemerintahan, dan (4) desa otonom dibentuk dalam rangka memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya terhadap masyarakat yang mempunyai kebutuhan dan tuntunan yang berbeda-beda.

Namun demikian sangat disadari bahwa dengan memperhatikan kompleksitas permasalahan, dan keragaman nilai sosial budaya masyarakat Indonesia tidaklah mudah untuk menentukan dan menjatuhkan suatu pilihan tentang penempatan kedudukan desa di Indonesia. Berdasarkan wacana yang berkembang dan mengikuti kebijakan dirjen pemberdayaan masyarakat dan desa, direktorat pemerintahan desa dan kelurahan, dan departemen dalam negeri, nampaknya alternatif arah kedudukan desa kedepan adalah “integrasi desa dan adat”. Dalam bentuk desa otonom (local self government) dengan tetap mengakomodasi spirit dan pola self governing community. Alasan yang menguatkan penggabungan desa dan adat dalam bentuk desa otonom tersebut, disampaikan oleh Mochtar, sebagai berikut:

“keragaman sangat penting, tetapi jika keragaman diutamakan akan menambah kerumitan. Kita tidak perlu membuat dikotomi antara desa adat dan desa dinas, kita butuh satu definisi desa secara nasional yang mampu mencakup semuanya, termasuk mengakomodasi keragaman lokal”.

Adapun desain kelembagaan dari model “desa otonom ++ atau desa otonom dengan syarat” (integrated village), menurut Didik dapat dijadikan sebagai berikut:

* + 1. Secara prinsipil integrasi desa dan adat (integrated village) adalah bentuk desa otonom (local self government), dengan tetap mengakomodasi spirit dan pola self governing community
    2. Dalam integrated village, terjadi peleburan antara desa adat dan desa dinas menjadi sebuah institusi yang batas-batas wilayah yang jelas.
    3. Nomenklatur desa disesuaikan dengan nomenklatur lokal seperti Nagari, Pakraman, Lembang, Negeri dan lain-lainnya.
    4. Struktur pemerintahan integrated village mengakomodasi struktur adat yang ada.
    5. Struktur ini bukan dalam posisi pengertian sebagai lembaga kemasyarakatan, tetapi sebagai struktur resmi pemerintahan desa. Sebagai contoh di nagari Sumatera Barat terdapat wali nagari sebagai kepala eksekutif, badan perwakilan nagari sebagai lembaga legislatif seperti badan perwakilan desa, kerapatan adat nagari (kan) sebagai institusi asli yang menjalankan fungsi peradilan adat dan wadah permusyawaratan besar para penghulu adat, serta majelis adat, syarak, dan ulama sebagai lembaga pertimbangan bagi lembaga lain yang terkait dengan adat dan agama.
    6. Integrated village tidak mengenal dualisme kepemimpinan, melainkan dipimpin oleh seorang pimpinan eksekutif seperti kepala desa.

b) Kewenangan Desa

Pengertiannya kewenangan, menurut Ndraha adalah:

“ suatu kekuasan yang sah atau the power or right delegated or given, the power to judge, act or command” Dalam kaitan ini, esensi kewenangan itu juga mengandung keputusan politik (alokasi) dan keputusan administratif (pelaksanaan) yang mencakup mengatur, mengurus, dan tanggung jawab.

Sampai sekarang ini penulis belum menemukan teori dan asas yang membenarkan penyerahan kewenangan/urusan dari pemerintah kabupaten/kota kepada desa. Disisi lain, konstitusi juga tidak menetapkan desentralisasi kewenangan desa. Oleh karena itu, kewenangan desa hanya didasarkan pada asas desentralisasi, dalam kaitan ini, menurut Tim Penyusun Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Desa ada dua jenis kewenangan desa yang utama, yaitu:

1) Kewenangan asal-usul yang diakui oleh negara: mengelola aset (sumberdaya alam, tanah ulayat, tanah kas desa) dalam wilayah yuris-diksi desa, membentuk struktur pemerintahan desa dengan mengakomodasi susunan asli, menyelesaikan sengketa secara adat dan budaya setempat.

2) Kewenangan melekat (atribut mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat yang berskala lokal (desa): perencanaan pembangunan dan tata ruang desa, membentuk struktur dan organisasi pemerintahan desa, menyelenggarakan pemilihan Kepala Desa, membentuk Badan Permusyawaratan Desa, mengelola APBDes, membentuk lembaga kemasyarakatan, mengembangkan BUMDes, dan lain-lain.

Selain itu, ada satu jenis kewenangan (urusan) yang bersifat tambahan, yakni: kewenangan dalam bidang tugas pembantuan (delegasi) yang diberikan oleh pemerintahan. Prinsip dasarnya, dalam tugas pembangunan ini, desa hanya menjalankan tugas-tugas administratif (mengurus) di bidang pemerintahan dan pembangunan yang diberikan pemerintah.

Menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, bahwa Kewenangan Desa meliputi kewenangan di bidang penyelenggaraan Pemerintahan Desa, pelaksanaan Pembangunan Desa, pembinaan kemasyarakatan Desa, dan pemberdayaan masyarakat Desa berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan adat istiadat Desa. Kewenangan Desa meliputi:

a. kewenangan berdasarkan hak asal usul;

b. kewenangan lokal berskala Desa;

c. kewenangan yang ditugaskan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, atau Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota; dan

d. kewenangan lain yang ditugaskan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, atau Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian, jika Desa Otonom dengan syarat (integrated village) bisa diterapkan dalam sistem pemerintahan di Indonesia, maka konsekuensinya desa akan memiliki tiga kewenangan, yaitu: (1) kewenangan asal-usul, (2) Kewenangan atributif, dan (3) Kewenangan tugas pembantuan.

Desa mempunyai hak, wewenang, dan kewajiban dalam menjalankan pemerintahannya, diantaranya adalah :

1) Hak pemerintahan desa:

a. Menyelenggarakan rumah tangganya sendiri; dan

b. Melaksanakan peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan dari pemerintah dan pemerintah daerah.

2) Wewenang Pemerintahan Desa

a. menyelenggarakan musyawarah desa untuk membicarakan masalah-masalah penting yang menyangkut pemerintahan desa dan kehidupan masyarakat desanya;

b. melakukan pungutan dari penduduk desa berupa iuran atau sumbangan untuk keperluan penyelenggaraan pemerintahan desa dengan memperhatikan kemampuan ekonomi masyarakat yang bersangkutan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan

c. menggerakkan partisipasi masyarakat untuk melaksanakan pembangunan.

3) Kewajiban Pemerintahan Desa

a. menjalankan pemerintahan, pembangunan dan pembinaan masyarakat di desa yang bersangkutan;

b. menyelenggarakan administrasi pemerintahan desa;

c. melakukan tugas-tugas dari pemerintah dan pemerintah daerah; menjamin dan mengusahakan keamanan, ketentraman, dan

d. kesejahteraan warga desanya; dan

e. memelihara tanah kas desa, usaha desa dan kekayaan desa lainnya yang menjadi milik desa untuk tetap berdaya guna dan berhasil guna

1. **Tinjauan Umum Tentang BUM Desa**

Tinjauan umum tentang Badan usaha Milik Desa (BUM Desa) adalah sebagai berikut :

1. Pengertian BUM Desa

BUM Desa adalah badan usaha yang dimiliki dan dikelola oleh Pemerintah Desa yang bertujuan untuk meningkatkan pendapatan desa dan kesejahteraan masyarakat desa.

1. Tujuan BUM Desa:
   * + 1. Meningkatkan pendapatan desa
       2. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa
       3. Mengembangkan potensi ekonomi desa
       4. Meningkatkan partisipasi masyarakat desa dalam pengelolaan ekonomi desa
2. Fungsi BUM Desa
3. Mengelola aset desa.
4. Mengembangkas usaha desa.
5. Meningkatkan pendapatan desa;
6. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa
7. Bentuk-bentuk BUM Desa
   * + 1. BUM Desa Perseroan (PD)
       2. BUM Desa Persekutuan (koperasi)
       3. BUM Desa Badan Hukum (PT/BH)
8. Kekurangan BUM Desa
9. Kurangnya kemampuan manajemen
10. Kurangnya sumber daya manusia.
11. Kurangnya dana.
12. Kurangnya dukungan dari pemerintah
13. **Tinjauan Umum Tentang LSD**
    * + - 1. **Pengertian**

Lahan Sawah Dilidung (LSD) adalah lahan sawah yang diindungi oleh pemerintah untuk menjaga kelestarian dan fungsi ekologisnya. Lahan ini biasanya memiliki nilai strategis dalam mendukung ketahanan pangan dan keamanan lingkungan.

* + - * 1. Tujuan
  1. Menjaga kelestarian lahan sawah untuk mendukung ketahanan pangan
  2. Melindungi fungsi ekologis lahan sawah sebagai habitat bagi berbagai jenis tanaman dan hewan
  3. Mencegah konversi lahan sawah menjadi lahan non-pertanian
  4. Mendukung keamanan lingkungan dan mengurangi risiko bencana alam
     + - 1. Fungsi

1. Produksi pangan ; Lahan sawah dilindungi untuk memproduksi beras dan tanaman dan hewan
2. Fungsi ekologis: Lahan sawah dilindungi sebagai habitat bagi berbagai jenis tanaman dan hewan
3. Pengendalian banjir. Lahan sawah dilindungi untuk mengendalikan banjir dan mengurangi risiko bencana alam
4. Pendidikan dan penelitian : Lahan sawah dilindungi dapat digunakan sebagai lokasi pendidikan dan penelitian tentang pertanian dan lingkungan
   * + - 1. Kriteria

a) Lahan sawah yang memiliki nilai strategis dalam mendukung ketahanan pengan.

b) Lahan sawah yang memiliki fungsi ekologis yang penting.

c) Lahan sawah yang terletak di daerah rawan bencana alam.

d) Lahan sawah yang memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai lokasi pendidikan dan penelitian.

* + - * 1. Peraturan

1. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2004 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan.
3. Peraturan Menteri Pertanian Nomor 82/Permentan/SR.140/10/2023 tentang Pengelolaan Lahan Sawah.

1. Moh.Khamim, et al,  *Pengantar Hukum Otonomi Daerah*, Yogyakarta: Tanah Air Beta, 2022, hlm. 11. [↑](#footnote-ref-1)
2. “Peran BUMDes dalam Meningkatkan Perekonomian Desa” *Jurnal Ekonomi Pembangunan, Vol. 12 No.3 (2022)* [↑](#footnote-ref-2)
3. “Evaluasi Kinerja Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) dalam Pengelolaan Sumber Daya Alam Desa” – jurnal Administrasi Negara, Vol.8 No.2 (2023) [↑](#footnote-ref-3)
4. Ali Zainuddin,” *Metode Penelitian Hukum”,* Jakarta: Sinar Grafika, 2018, hlm.105 [↑](#footnote-ref-4)
5. ibid, hlm.106 [↑](#footnote-ref-5)
6. Ali Zaenuddin, ” *Metode Penelitian Hukum”,* Jakarta: Sinar Grafika, 2018, hlm.107 [↑](#footnote-ref-6)
7. Philipus M. Hadjon, 1993, Pengantar Hukum Perizinan, Surabaya, Yuridika, hlm.2.

   8bid. hlm. 2-3 [↑](#footnote-ref-7)
8. [↑](#footnote-ref-8)
9. 17 Solekhan Moch, 2014, *Penyelenggaraan Pemerintahan Desa Berbasis Partisipasi Masyarakat*, Setara Press, Malang, hlm.16 [↑](#footnote-ref-9)