

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Desa

2.1.1. Pengertian Desa

Secara etimologi kata desa berasal dari bahasa Sansekerta, *deca* yang berarti tanah air, tanah asal, atau tanah kelahiran. Dari perspektif geografis, desa atau *village* yang diartikan sebagai “ *a groups of houses or shops in a country area, smaller than and town* “. ¹¹⁾ Desa menurut H.A.W. Widjaja dalam bukunya yang berjudul “Otonomi Desa” menyatakan bahwa: “Desa adalah sebagai kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai susunan asli berdasarkan hak asal-usul yang bersifat istimewa. Landasan pemikiran dalam mengenai Pemerintahan Desa adalah keanekaragaman, partisipasi, otonomi asli, demokratisasi dan pemberdayaan masyarakat.” ¹²⁾

Pengertian Desa menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menyatakan bahwa: ” 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

¹¹⁾ R.Bintarto. (2010). *Desa Kota* . Bandung: Alumni. hlm.6.

¹²⁾ HAW. Widjaja. 2003). *Pemerintahan Desa/Marga*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm. 3.

tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia”.

2.1.2. Pengertian Pemerintahan Desa

Pemerintahan desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pengertian Pemerintahan Desa menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dalam menjalankan pemerintahan desa dilaksanakan oleh pemerintah desa yaitu kepala desa atau yang disebut dengan nama lain dibantu perangkat desa sebagai unsur penyelenggara pemerintahan desa.

Pemerintah desa yang dipimpin oleh kepala desa dibantu oleh sekretaris desa dan perangkat desa. Perangkat Desa terdiri atas kepala urusan, pelaksana urusan, dan kepala dusun. Kepala-kepala urusan membantu sekretaris desa menyediakan data dan informasi dan memberi pelayanan kepada masyarakat. Pelaksanaan urusan adalah pejabat yang melaksanakan urusan rumah tangga desa di lapangan. Sedangkan kepala dusun adalah wakil kepala desa di wilayahnya.

Urusan rumah tangga desa adalah urusan yang berhak diatur dan diurus oleh pemerintah desa sendiri. Untuk mengatur dan mengurus urusan rumah tangga desa, pemerintah desa memiliki kewenangan

membuat peraturan desa yang merupakan usulan kepala desa atau inisiatif dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Peraturan Desa dilaksanakan oleh Kepala Desa dan dipertanggungjawabkan kepada rakyat melalui BPD.

Pemerintahan Desa adalah penyelenggara urusan pemerintahan oleh Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa dalam mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat-istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.¹³

Pemerintahan desa sebagai penyelenggara pemerintahan yang terendah dan langsung berhadapan dengan rakyat mempunyai beban tugas yang cukup berat karena selain harus melaksanakan segala urusan yang datang dari pihak atasan juga harus mengurus berbagai urusan rumah tangga desa yang pertanggungjawabannya langsung kepada rakyat.¹⁴ Selain itu, penyelenggaraan pemerintahan desa adalah seluruh proses kegiatan manajemen pemerintahan desa yang meliputi bidang penyelenggaraan pemerintahan desa, pelaksanaan pembangunan, pembinaan kemasyarakatan, dan pemberdayaan masyarakat sesuai kewenangan desa.

Penyelenggaraan pemerintahan desa yang dilakukan oleh Pemerintah Desa dan BPD, Pemerintah Desa adalah organisasi Pemerintah Desa yang terdiri atas :

¹³ *Ibid.* hlm. 24

¹⁴ Misdayanti dan Kartasapoetra. (1993). *Fungsi Pemerintah Daerah dalam Pembuatan Peraturan Daerah*. Jakarta: Bumi Aksara. hlm. 12

- a. Unsur Pimpinan yaitu Kepala Desa
- b. Unsur pembantu kepala desa yang terdiri atas :
 - 1) Sekretaris desa, yaitu unsur staf atau pelayanan yang diketuai oleh sekretaris desa
 - 2) Unsur pelaksana teknis, yaitu unsur pembantu kepala desa yang melaksanakan unsur teknis lapangan seperti unsur pengairan, keagamaan dan lain–lain.

2.1.3. Kewenangan Pemerintah Desa

Pengertian kewenangan secara umum merupakan lingkup kekuasaan yang dimiliki seseorang atau kelompok untuk memerintah, mengatur, dan menjalankan tugas di bidangnya masing-masing. Kewenangan merupakan unsur dari kekuasaan yang dimiliki seseorang. Dalam berkuasa biasanya seorang pemegang kuasa berwenangan untuk menjalankan kekuasaannya sesuai dengan wewenang yang diberikan kepadanya.

Pilar utama negara hukum, yaitu asas legalitas, maka kewenangan dari pemerintah untuk melaksanakan tugasnya dalam pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan yang ada. Oleh karena itu pemerintah tidak boleh berbuat sesuatu selain yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewenangan tidaklah sama dengan kekuasaan, karena kekuasaan hanyalah menggambarkan hak untuk berbuat dan atau tidak berbuat, sedangkan wewenangan mengandung hak dan juga kewajiban. Kewajiban dari

suatu kewenangan, ada kewenangan secara horizontal dan kewenangan secara vertikal, kewenangan secara horizontal berarti kekuasaan tersebut digunakan untuk menyelenggarakan pemerintah sebagaimana mestinya, sedangkan kewenangan secara vertikal berarti kekuasaan tersebut adalah untuk menjalankan pemerintahan dalam suatu tertib ikatan pemerintahan negara secara keseluruhan.¹⁵

Kewenangan pemerintahan bersifat yang pertama terikat yang berarti kewenangan pemerintah yang bersifat terikat apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan yang bagaimana wewenang tersebut dapat digunakan atau peraturan dasarnya sedikit banyak menentukan tentang isi dari keputusan yang harus diambil, kedua fakultatif yang berarti wewenang yang bersifat fakultatif terjadi apabila badan atau pejabat tata usaha negara yang bersangkutan tidak wajib menerapkan wewenangnya atau sedikit banyak masih ada pilihan, sekalipun pilihan itu hanya dilakukan dalam hal atau keadaan tertentu sebagaimana ditentukan dalam peraturan dasarnya, dan yang ketiga yaitu bebas yang dimaksud dengan bebas adalah wewenang yang bersifat bebas terjadi apabila peraturan dasarnya memberi kebebasan untuk menentukan sendiri mengenai isi dari keputusan yang akan dikeluarkan atau peraturan dasarnya memberikan ruang lingkup kebebasan. Setiap kewenangan dibatasi oleh isi/materi, wilayah dan waktu. Cacat dalam aspek-aspek tersebut menimbulkan cacat

¹⁵ Nurcholis. (2014). *Penyelenggaraan Pemerintahan Desa Berbasis Partisipasi Masyarakat*. Malang : Setara Press. hlm. 22. Diakses tanggal 25 Mei 2026. <https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/siyasatuna/article>

kewenangan (*onbevoegdheid*) yang menyangkut cacat isi, cacat wilayah dan cacat waktu.¹⁶

Kewenangan pemerintah desa dalam melaksanakan tugas kepala desa pada sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Kepala Desa berwenang:

1. Memimpin penyelenggaraan Pemerintahan Desa.
2. Mengangkat dan memberhentikan perangkat Desa.
3. Memegang kekuasaan pengelolaan Keuangan dan Aset Desa.
4. Menetapkan Peraturan Desa.
5. Menetapkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa.
6. Membina kehidupan masyarakat Desa.
7. Membina ketenteraman dan ketertiban masyarakat Desa.
8. Membina dan meningkatkan perekonomian Desa serta mengintegrasikannya agar mencapai perekonomian skala produktif untuk sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat desa.
9. Mengembangkan sumber pendapatan desa.
10. Mengusulkan dan menerima pelimpahan sebagian kekayaan negara guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa.
11. Mengembangkan kehidupan sosial budaya masyarakat desa.
12. Memanfaatkan teknologi tepat guna.
13. Mengoordinasikan Pembangunan Desa secara partisipatif.

¹⁶ *Ibid.* hlm.25

14. Mewakili Desa di dalam dan di luar pengadilan atau menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
15. Melaksanakan wewenang lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kewenangan dan/atau fungsi perangkat desa membantu kepala desa dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, antara lain:

- a. Membahas dan menyepakati Rancangan Peraturan Desa bersama kepala desa.
- b. Menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat desa.
- c. Melakukan pengawasan kinerja kepala desa.

2.2. Tinjauan Umum Pemerintahan Desa

2.2.1. Dasar Hukum Penyelenggaraan Pemerintahan Desa

Saat ini penyelenggaraan pemerintahan desa diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa. Secara umum penyelenggaraan pemerintahan desa diatur dalam Pasal 371 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa sebagai berikut :

1. Dalam Daerah kabupaten/kota dapat dibentuk Desa.
2. Desa mempunyai kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Desa.

3. Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah provinsi dan Pemerintah Daerah kabupaten/ kota dapat menugaskan sebagian Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangannya kepada Desa.
4. Pendanaan untuk melaksanakan Urusan Pemerintahan yang ditugaskan kepada Desa oleh Pemerintah Pusat dibebankan kepada APBN.
5. Pendanaan untuk melaksanakan Urusan Pemerintahan yang ditugaskan kepada Desa oleh Pemerintah Daerah Provinsi dibebankan kepada APBD provinsi.
6. Pendanaan untuk melaksanakan Urusan Pemerintahan yang ditugaskan kepada Desa oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dibebankan kepada APBD kabupaten/kota.¹⁷

Dalam penyelenggaraan pemerintahan desa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 harus berdasarkan Pancasila, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Negara Kesatuan Republik Indonesia, dan nilai-nilai Bhineka Tunggal Ika. Maka penyelenggaraan pemerintahan desa harus berpedoman pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, menghormati Negara Kesatuan Republik Indonesia, serta memperhatikan nilai-nilai Bhineka Tunggal Ika.¹⁸

Implementasi penyelenggaraan pemerintahan desa dilakukan oleh unsur pemerintah desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Unsur pemerintah desa sebagai organisasi pemerintahan desa yang terdiri dari :

1. Unsur pimpinan, yakni kepala desa
2. Unsur pembantu kepala desa meliputi :

¹⁷ Sri Kusriyah. (2019). *Politik Hukum Desentralisasi dan Otonomi Daerah Dalam Perspektif Negara Kesatuan Republik Indonesia*. Semarang: Unisulla Press. hlm. 146-147.

¹⁸ Rahyunir Rauf dan Maulidiah. (2015). *Pemerintahan Desa*. Zanafa Publishing. Pekanbaru.hlm.. 42

- a. Sekretariat desa, yakni staff yang diketuai oleh sekretaris desa
- b. Pelaksana teknis, yakni pembantu kepala desa yang melaksanakan urusan teknis di lapangan seperti urusan pengairan, keagamaan, dan lain-lain.
- c. Kewilayahan, yakni kepala dusun yang membantu kepala desa di wilayah kerjanya.¹⁹

Selain unsur pemerintah desa, ada unsur Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Menurut Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa mendefinisikan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) atau yang disebut dengan nama lain sebagai lembaga yang melaksanakan fungsi pemerintahan desa yang anggotanya merupakan wakil dari penduduk desa setempat berdasarkan keterwakilan wilayah yang ditetapkan secara demokratis.

Rumusan tersebut berarti bahwa :

- 1. Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dapat disebut dengan nama lain.
- 2. Badan Permusyawaratan Desa (BPD) merupakan lembaga yang melaksanakan fungsi pemerintahan desa.
- 3. Anggota Badan Permusyawaratan Desa (BPD) berasal dari wakil penduduk desa setempat dengan berdasarkan keterwakilan wilayah.

¹⁹ Hanif Nurcholis. (2010). *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*. Jakarta: Erlangga. hlm. 73.

4. Pemilihan anggota Badan Permusyawaratan Desa (BPD) diselenggarakan secara demokratis.

Adapun menurut Penjelasan Umum angka 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, unsur penyelenggaraan pemerintahan desa bukan hanya meliputi unsur pemerintah desa dan unsur Badan Permusyawaratan Desa, melainkan ditambah dengan unsur Lembaga Kemasyarakatan Desa dan unsur Lembaga Adat. Lembaga Kemasyarakatan Desa sebagaimana dirumuskan dalam Penjelasan Umum angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014, yaitu berupa rukun tetangga, rukun warga, pembinaan kesejahteraan keluarga, karang taruna, dan lembaga pemberdayaan masyarakat atau yang disebut dengan nama lain. Lembaga Kemasyarakatan

Desa bertugas membantu pemerintah desa dan merupakan mitra dalam memberdayakan masyarakat desa. Lembaga Kemasyarakatan Desa berfungsi sebagai wadah partisipasi masyarakat desa dalam pembangunan, pemerintahan, kemasyarakatan, dan pemberdayaan yang mengarah terwujudnya demokratisasi dan transparansi di tingkat masyarakat serta menciptakan akses agar masyarakat lebih berperan aktif dalam kegiatan pembangunan.

Untuk Lembaga Adat Desa dirumuskan dalam Penjelasan Umum angka 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang menerangkan bahwa kesatuan masyarakat

hukum adat yang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan pusat kehidupan masyarakat yang bersifat mandiri. Dalam kesatuan masyarakat hukum adat tersebut dikenal adanya lembaga adat yang telah tumbuh dan berkembang di dalam kehidupan masyarakatnya. Dalam eksistensinya, masyarakat hukum adat memiliki wilayah hukum adat dan hak atas harta kekayaan di dalam wilayah hukum adat tersebut serta berhak dan berwenang untuk mengatur, mengurus, dan menyelesaikan berbagai permasalahan kehidupan masyarakat Desa berkaitan dengan adat istiadat dan hukum adat yang berlaku. Lembaga adat Desa merupakan mitra Pemerintah Desa dan lembaga Desa lainnya dalam memberdayakan masyarakat Desa.

2.2.2. Asas Penyelenggaraan Pemerintahan Desa

Asas penyelenggaraan pemerintahan desa diatur dalam Pasal 24 dan Penjelasan Pasal 24 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang terdiri dari :

1. Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan desa.

2. Asas tertib penyelenggara pemerintahan adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara pemerintahan desa.
3. Asas tertib kepentingan umum adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, dan selektif.
4. Asas keterbukaan adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan pemerintahan desa dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Asas proporsionalitas adalah asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggaraan pemerintahan desa.
6. Asas profesionalitas adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
7. Asas akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir kegiatan penyelenggaraan pemerintahan desa harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat desa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

8. Asas efektivitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan yang dilaksanakan harus berhasil mencapai tujuan yang diinginkan masyarakat desa.
9. Asas efisiensi adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan yang dilaksanakan harus tepat sesuai dengan rencana dan tujuan.
10. Asas kearifan lokal adalah asas yang menegaskan bahwa di dalam penetapan kebijakan harus memperhatikan kebutuhan dan kepentingan masyarakat desa.
11. Asas keberagaman adalah penyelenggaraan pemerintahan desa yang tidak boleh mendiskriminasi kelompok masyarakat tertentu.
12. Asas partisipatif adalah penyelenggaraan pemerintahan desa yang mengikutsertakan kelembagaan desa dan unsur masyarakat desa.

2.2.3. Tanggungjawab Pemerintah Desa

Teori pertanggung jawaban menurut Ridwan HR dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

- 1) *Liability (the state of being liable)* merupakan istilah hukum yang luas (*a board legal term*), yang mengandung makna paling komprehensif, yakni meliputi hampir setiap karakter risiko atau tanggung jawab, baik yang pasti, yang bergantung ataupun yang mungkin. *Liability* menunjuk pada semua karakter hak dan kewajiban. Selain itu, *liability* merupakan kondisi yang bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin,

seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya, atau beban serta merupakan kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang dengan segera atau pada masa yang akan datang.

- 2) *Responsibility (the state or fact being responsible)* mengandung makna bahwa hal dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban yang di dalamnya mengandung putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan. Selain itu, *Responsibility* juga didefinisikan sebagai kewajiban untuk bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan dan memperbaiki ataupun memberi ganti rugi atas kerusakan apa pun yang telah ditimbulkannya).

Adapun Zainal Asikin dan L. Wira Pria Suhartana menggolongkan prinsip tanggung jawab dalam hukum menjadi 3 (tiga) macam, yaitu *accountability*, *responsibility*, *liability*. Tanggung jawab dalam arti *accountability* adalah tanggung jawab hukum dalam kaitan dengan keuangan, misalnya akuntan harus bertanggung jawab atas hasil pembukuan, sedangkan Tanggung jawab dalam arti *responsibility* juga diartikan sebagai sikap moral untuk melaksanakan kewajibannya, sedang tanggung jawab dalam arti *liability* adalah sikap

hukum untuk mempertanggungjawabkan pelanggaran atas kewajibannya atau pelanggaran atas hak pihak lainnya.²⁰

2.3. Tinjauan Umum Tentang Aset Desa

2.3.1. Pengertian Aset Desa

Secara etimologi kata Desa berasal dari Bahasa sansekerta yakni *Deca* yang berarti tanah air, tanah asal atau tanah kelahiran. Penyebutan Desa tidak serta merta haruslah sama, mengingat di Indonesia terdapat sekian banyaknya Desa dengan corak yang berbeda-beda sehingga pemakaian istilah Desa di Indonesia berpulang pada prakarsa masyarakat yang ada pada suatu Desa tertentu.

Pengertian Desa yang dikenal secara umum adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan hak asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam system pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.²¹

Widjaja mendefenisikan Desa sebagai kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai susunan asli berdasarkan hak asal usul yang bersifat instimewa. Landasan pemikiran dalam mengenai pemerintah

²⁰ Zainal Asikin dan L. Wira Pria Suhartana. (2016). *Pengantar Hukum Perusahaan*. Jakarta: Prenadamedia Group. hlm. 252-253.

²¹ Marwan dan Jimmy. (2009). *Kamus Hukum*. Reality Publisher. Cet.I. Surabaya.hlm.163

Desa adalah keanekaragaman, partisipatif, otonomi asli, demokratisasi dan pemberdayaan masyarakat.²²

Sehingga dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Desa memberikan pengertian yang sejelas-jelasnya tentang Desa serta sebagai bentuk pengakuan Negara terhadap eksistensi Desa itu sendiri.

Menurut Sutaryono, Dyah Widuri, Akhmad Murtajib, bahwa Aset adalah sesuatu yang bernilai, yang dapat dikelola dan dikontrol oleh Desa, dan dimanfaatkan untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat Desa. Aset Desa berasal dari kekayaan asli milik Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa atau perolehan hak lainnya yang sah. Pada umumnya Aset Desa yang dikelola merupakan barang yang berwujud.²³

Aset atau Aktiva adalah semua sumber ekonomi atau nilai suatu kekayaan oleh suatu entitas tertentu dengan harapan memberikan manfaat ekonomi dan sosial yang dapat diukur dalam satuan uang, termasuk didalamnya sumber daya non keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya⁴. Doli Siregar berpendapat bahwa Aset secara umum adalah barang (*thing*) atau suatu barang (*anything*) yang mempunyai nilai ekonomi (*economoni vaule*) atau nilai tukar (*exchange*) yang dimiliki oleh instansi, organisasi, badan usaha atau perorangan. Aset Desa sama pengertiannya dengan kekayaan

²² Widjaja. (2002). *Otonomi Daerah dan Daerah Otonom*. PT.Radja Grafindo Persada hlm. 67

²³ Sutaryo. Dyah Widuri. dan Akhmad Murtajib. (2014). *Buku Pintar Pengelolaan Aset Desa*. Yogyakarta: Forum Pengembangan Pembaharuan desa. hlm.27

Desa sebagaimana disebut dalam berbagai regulasi pemerintah yang mengatur tentang Desa meskipun tidak terbatas pada kekayaan yang hanya bersifat fisik.²⁴

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa memberikan pengertian yang sejelas-jelasnya tentang Desa serta sebagai bentuk pengakuan Negara terhadap eksistensi Desa itu sendiri sebagai mana disebutkan dalam ketentuan pasal 1 bahwa:

“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”.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa menyatakan:

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

Berdasarkan penjelasan diatas maka hemat penulis Aset Desa merupakan barang milik Desa yang memiliki nilai ekonomis yang dimanfaatkan untuk kesejahteraan masyarakat Desa. Desa dalam

²⁴ Doli siregar. (2004). *Manajemen Aset. Strategi Penataan Konsep Pembangunan Secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah Sebagai CEO'S pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama..hlm.174

system pemerintahan Indonesia merupakan kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang dipercayakan oleh pemerintah dalam mengurus kepentingan masyarakat yang ada pada wilayah tersebut, berdasarkan hak asal-usul dan prakarsa masyarakat Desa yang bersandar pada prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pemerintah Desa Dalam menyelenggarakan pemerintahan Desa harus didasarkan pada prinsip-prinsip hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tata kelola pemerintahan Desa harus dilakukan sebaik mungkin sesuai dengan tugas, fungsi, dan wewenang yang diberikan oleh Undang-undang begitu pula sebaliknya dalam hal pengelolaan Aset Desa harus dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang berlaku dan sesuai dengan tugas, fungsi, dan wewenang daripada badan/pejabat itu sendiri.

2.3.2. Pengelolaan Aset Desa

Aset Desa digolongkan dalam beberapa jenis. Penjabaran tentang jenis Aset Desa diatur dalam Pasal 76 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Jo. Pasal 2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa yang menyatakan Aset Desa terdiri atas:

- a. Kekayaan asli Desa;
- b. Kekayaan milik Desa yang diperoleh atas beban APBDesa;
- c. Kekayaan yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis;

- d. Kekayaan Desa yang diperoleh dari pelaksanaan perjanjian/kontrak dan/atau peraturan perundang-undangan;
- e. Hasil kerja sama Desa dan;
- f. Kekayaan Desa yang berasal dari perolehan hak lainnya yang sah.

Pengelolaan Aset Desa didasarkan pada asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai. Menurut Nurdinawati, pengelolaan aset Desa harus didasarkan pada asas fungsional, dimana setiap pengambilan keputusan dan pemecahan masalah-masalah dibidang pengelolaan barang milik Desa yang dilaksanakan pemerintah harus sesuai dengan fungsi, wewenang, dan tanggung jawab. Indikator kepastian hukum dimaksudkan bahwa pengelolaan aset Desa harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Transparansi dimaksudkan sebagai adanya keterbukaan yang memungkinkan semua pihak untuk mengakses informasi seluas-luasnya tentang pengelolaan Aset Desa dan masyarakat berhak memperoleh informasi mengenai tujuan, sasaran, dan hasil dari pengelolaan Aset Desa. Indikator efisiensi dimaksudkan bahwa pengelolaan Aset Desa diarahkan supaya digunakan sesuai standar kebutuhan yang diperlukan dalam rangka menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintahan secara optimal. selain asas diatas. Akuntabel dimaksudkan bahwa rangkaian kegiatan terkait pengelolaan Aset Desa harus dapat dipertanggungjawabkan. Adanya

perwujudan kewajiban untuk mempertanggungjawabkan pengelolaan Aset Desa kepada semua pihak dan masyarakat Desa sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Kepastian nilai dimaksudkan bahwa pengelolaan Aset Desa harus didukung oleh adanya ketetapan jumlah nilai, dalam rangka optimalisasi pemanfaatan pemindahtanganan aset serta penyusunan neraca pemerintah.²⁵

Prinsip-prinsip hukum memiliki peranan penting dalam penyelenggaraan pemerintahan. hal ini bertujuan agar pengelolaan Aset Desa dapat dilaksanakan sebaik mungkin dan dimanfaatkan demi melancarkan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan Desa. Pengelolaan merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris yakni “*management*”. Berdasarkan istilah itulah maka di Indonesia memakai istilah manajemen yang artinya mengatur. Pengaturan dilakukan melalui proses dan diatur berdasarkan urutan dari fungsi-fungsi manajemen. Jadi manajemen merupakan suatu proses untuk mewujudkan tujuan yang diinginkan melalui *planning, organizing, actuating, dan controlling*.²⁶

Kekayaan Desa dikelola oleh pemerintah Desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat Desa.

²⁵ Nudinawati Eva. (2019). *Buku Pintar Pengelolaan Aset Desa*. Temanggung: Pustaka Indonesia. hlm.30

²⁶ Dewi Risnawati. (2017). *Pengelolaan Aset Desa dalam Upaya Meningkatkan Kesejahteraan di Desa Krayan bahagia Kecamatan Long Ikiks Kabupaten Paser*. eJurnal Ilmu Pemerintahan. Vol 5 no 1. Samarinda: Fakultas Ilmu Social dan Ilmu Politik Universitas Mulawarman. Diakses tanggal 25 Mei 2026. <https://ejournal.ip.fisip-unmul.ac.id/site/?p=2361>

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Pasal 1 Angka 6 mengatur pengelolaan Aset Desa merupakan rangkian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindah tanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian Aset Desa.

2.3.3. Penggunaan dan Pemanfaatan Aset Desa

Pengguna adalah kegiatan yang dilakukan oleh pengguna barang dalam menggunakan Aset Desa yang sesuai dengan tugas dan fungsi. Penggunaan dan pemanfaatan Aset Desa menurut Pemendagri Nomor 1 Tahun 2016 adalah penggunaan bangunan milik Desa harus di sesuaikan dengan kebutuhan penyelenggaraan pemerintahan Desa dengan berpedoman asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai. Sedangkan pemanfaatan sendiri merupakan pendayagunaan aset Desa oleh pemerintah Desa demi kepentingan masyarakat Desa.

Aset desa yang digunakan langsung untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan desa (seperti kantor desa atau balai pertemuan) tidak boleh dipindahtangankan atau dimanfaatkan oleh pihak ketiga. Penetapan status penggunaannya tertuang dalam Keputusan Kepala Desa.

2.3.4. Bentuk Pemanfaat Aset Desa

Pemanfaatan dilakukan oleh pihak lain (seperti perorangan, BUMDes, atau badan usaha) untuk mendapatkan Pendapatan Asli Desa, tanpa mengubah status kepemilikan. Bentuk pemanfaatan meliputi:

- a. Sewa: Digunakan untuk kegiatan sementara dengan jangka waktu tertentu (biasanya paling lama 3 tahun dan dapat diperpanjang)
- b. Pinjam Pakai: Biasanya diperuntukkan bagi kepentingan penyelenggaraan pemerintahan atau fasilitas sosial, tidak bersifat komersial, dan tidak memungut biaya.
- c. Kerja Sama Pemanfaatan (KSP): Kerja sama dengan pihak ketiga untuk pendayagunaan aset dalam rangka meningkatkan pendapatan desa.
- d. Bangun Guna Serah (BGS) / Bangun Serah Guna (BSG): Pihak ketiga diizinkan membangun fasilitas di atas lahan desa, menggunakannya selama jangka waktu tertentu, lalu menyerahkan kembali fasilitas tersebut kepada desa.

2.4. Tinjauan Umum Perjanjian Pinjam Pakai

2.4.1. Pengertian Perjanjian Pinjam Pakai

Pinjam Pakai adalah Pemanfaatan Aset melalui penyerahan penggunaan BMN Badan Pengusahaan kepada pemerintah daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah

jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Badan Pengusahaan.

Pinjam Pakai adalah penyerahan penggunaan Barang Milik Negara Perjanjian Kerja Sama/Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara (BMN PKP2B) antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah atau antar Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah dalam jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Pengelola Barang.²⁷

Dalam perjanjian ketentuan dan syarat yang meliputi hak dan kewajiban para pihak perlu dirumuskan. Rincian hak dan kewajiban para pihak adalah bagian yang merupakan perumusan yang sesungguhnya dari suatu transaksi bisnis. Penyusunan ketentuan hak dan kewajiban para pihak ini memerlukan kejelian dan kecermatan yang terlatih. Dalam perancangan perjanjian dituntut untuk memahami transaksi bisnis tidak hanya dari aspek teoritis normatif akan tetapi dari sisi empiris dengan melakukan kunjungan lapangan (site visit) sehingga dapat memahami secara utuh pangkal pokok dan rincian transaksi bisnis tersebut.

Hubungan antara hak dan kewajiban serta perangkat hak dan kewajiban di antara para pihak sejogyanya merupakan hubungan yang logis. Karena itu pada dasarnya dapat dikatakan bahwa seharusnya perangkat hak adalah berbanding terbalik dengan

²⁷ Salim HS. (2014). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Ctk 8. Jakarta: PT Grafindo Persada. hlm.5-6.

perangkat kewajiban. Misalkan, dalam perjanjian pinjam meminjam, berdasarkan kesepakatan maka apabila pinjaman telah diperoleh dengan jangka waktu, maka pihak yang menerima pinjaman berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman tersebut kepada yang memberi pinjaman sesuai dengan waktu yang ditentukan.

Contoh Perumusan hak dan kewajiban dalam kesepakatan yang dicapai antara peminjam dengan pihak yang meminjamkan adalah sebagai berikut: Peminjam berhak memperoleh dana pinjaman yang dijanjikan, dan pada saat yang sama peminjam berkewajiban untuk menyediakan agunan kepada yang meminjamkan untuk menjamin pembayaran kembali dana pinjaman tersebut.

Apabila dikaitkan dengan definisi perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih, yang terletak dalam harta kekayaan, dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya wajib memenuhi prestasi itu. Dari rumus diatas kita lihat bahwa unsur- unsur perikatan ada empat, yaitu:

1. Hubungan hukum;
2. Kekayaan;
3. Pihak-pihak,
4. Prestasi.

2.4.2. Pinjam Pakai Aset Desa Berdasarkan Ketentuan Pasal 19 Ayat 2 Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 33 Tahun 2021 Tentang Pengelolaan Aset Desa

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 33 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Aset Desa, pelaksanaan pinjam pakai aset desa dikecualikan untuk jenis aset berupa tanah, bangunan, dan aset bergerak berupa kendaraan bermotor.

Ketentuan Pinjam Pakai Aset Desa ditentukan Pasal 19 ayat (1) Peraturan Bupati Tasikmalaya Nomor 33 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Aset Desa, yaitu sebagai berikut:

- a. Pengecualian Objek: Tanah, bangunan, serta kendaraan bermotor tidak dapat dipinjam-pakaikan sembarangan sesuai ketentuan ayat tersebut.
- b. Tujuan Utama: Pinjam pakai dilakukan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan desa atau kepentingan sosial kemasyarakatan tanpa mengubah status kepemilikan aset.
- c. Informasi Resmi: Anda dapat meninjau dokumen lengkap regulasi ini melalui laman resmi JDIH Kabupaten Tasikmalaya.