ANALISIS YURIDIS TERHADAP SEWA TANAH KAS DESA DALAM PERSPEKTIF ASAS TRANSPARANSI

(Studi Kasus di Desa Balong Besuk Diwek Jombang)

SKRIPSI

Oleh

Miftakhul Lailatul Fitria

NIM. 05010722013

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Publik Islam

Program Studi Hukum

Surabaya

2025

Pernyataan Keaslian

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Miftakhul Lailatul Fitria
NIM	:	05010722013
Fakultas/Prodi	:	Syariah dan Hukum/ Hukum
Judul	:	Analisis Yuridis Terhadap Sewa Tanah Kas Desa Dalam Perspektif Asas Transparansi (Studi Kasus di Desa Balong Besuk Diwek Jombang)

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian dan karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya sesuai kaidah penulisan karya ilmiah. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini adalah hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 11 Desember 2025

Yang menyatakan,



Miftakhul Lailatul Fitria

NIM. 05010722013

Persetujuan Pembimbing

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Miftakhul Lailatul Fitria

NIM : 05010722013

Judul : Analisis Yuridis Terhadap Sewa Tanah Kas Desa Dalam Perspektif Asas Transparansi (Studi Kasus di Desa Balong Besuk Diwek Jombang)

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan pada sidang munaqasah skripsi.

Surabaya, 11 Desember 2025

Pembimbing,

Dr. H. Muwahid, S.H., M.Hum.

NIP. 197803102005011004

Surat Pengesahan

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Miftakhul Lailatul Fitria

NIM. : 05010722013

Judul : Analisis Yuridis Terhadap Sewa Tanah Kas Desa Dalam Perspektif Asas Transparansi (Studi Kasus di Desa Balong Besuk Diwek Jombang)

Telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi pada hari Kamis, tanggal 11 Desember 2025, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu pada Program Studi Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I

Dr. H. Muwahid, S.H., M.Hum.
NIP. 197803102005011004

Penguji II

Dr. H. Imron Rosyadi, S.H., M.H.
NIP. 196903101999031008

Penguji III

Ifa Mutiatul Choiroh, S.H., M.Kn.
NIP. 197903312007102002

Penguji IV

Mega Ayu Ningtyas, M.H.
NIP. 199312042020122017

Surabaya, 11 Desember 2025
Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,

Dr. Hj. Suqiyah Musafa'ah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001

Surat Persetujuan Publikasi

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama	:	MIFTAKHUL LAILATUL FITRIA
NIM	:	05010722013
Fakultas/Jurusan	:	SYARIAH DAN HUKUM / HUKUM PUBLIK ISLAM
E-mail address	:	miftakhul.lailatul.f@gmail.com / 05010722013@uinsby.ac.id

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
■ Skripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

Analisis Yuridis Terhadap Sewa Tanah Kas Desa Dalam Perspektif Asas Transparansi
(Studi Kasus di Desa Balong Besuk Diwek Jombang)

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara ***fulltext*** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 21 Januari 2026

Penulis



(MIFTAKHUL LAILATUL FITRIA)

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

ABSTRAK

Pengelolaan tanah kas desa merupakan unsur penting dalam manajemen aset desa yang harus dijalankan berlandaskan asas transparansi. Namun, praktik pengelolaan tanah kas di Desa Balong Besuk, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang, menunjukkan adanya ketidakharmonisan antara ketentuan normatif dan pelaksanaan di lapangan. Rumusan masalah dalam penelitian ini bagaimana praktik sewa tanah kas desa di Desa Balong Besuk, dan bagaimana analisis yuridis terhadap praktik tersebut ditinjau dari asas transparansi, teori sewa dan konsep ha katas tanah.

Penelitian ini memakai metode yuridis empiris dengan pendekatan sosiologi hukum. Data dikumpulkan melalui wawancara, observasi lapangan, dan studi dokumentasi, kemudian dianalisis secara induktif. Data primer diperoleh dari warga Desa Balong Besuk serta penyewa tanah kas desa, sedangkan data sekunder berasal dari peraturan perundang-undangan, buku, dan artikel ilmiah terkait pengelolaan aset desa dan hukum agraria.

Hasil penelitian mengungkapkan bahwa penyewaan tanah kas desa belum sepenuhnya selaras dengan asas transparansi. Proses penyewaan lahan tidak dilakukan secara terbuka, informasi hanya beredar di kalangan tertentu, dan beberapa penyewa berasal dari luar desa. Adanya bangunan permanen di atas tanah kas desa tanpa pengawasan yang memadai semakin menunjukkan bahwa aset desa dimanfaatkan secara tidak merata dan tidak memberikan kesempatan yang adil bagi seluruh warga.

Berdasarkan temuan tersebut, penelitian ini menyarankan agar pemerintah desa meningkatkan tata kelola tanah kas desa melalui penerapan transparansi, keterlibatan masyarakat dalam musyawarah desa, dan penyusunan mekanisme penyewaan yang lebih adil. BUMDes juga perlu menyampaikan laporan pertanggungjawaban secara berkala untuk memperkuat akuntabilitas serta mencegah penyalahgunaan aset. Dengan langkah tersebut, pengelolaan tanah kas desa diharapkan dapat sejalan dengan asas transparansi serta memberikan manfaat yang lebih merata bagi masyarakat Desa Balong Besuk.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM ..... **i**
PERNYATAAN KEASLIAN ..... **ii**
PERSETUJUAN PEMBIMBING ..... **iii**
PENGESAHAN ..... **iv**
PERNYATAAN PUBLIKASI ..... **v**
ABSTRAK ..... **vi**
MOTTO ..... **vii**
KATA PENGANTAR ..... **viii**
DAFTAR ISI ..... **x**
DAFTAR TABEL ..... **xii**
BAB I PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang 1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah 5
C. Rumusan Masalah 6
D. Tujuan Penelitian 7
E. Manfaat Penelitian 7
F. Penelitian Terdahulu 8
G. Landasan Teori 12
H. Definisi Operasional 18
I. Metode Penelitian 19
J. Sistematika Pembahasan 23
BAB II TINJAUAN TEORITIS TENTANG ASAS TRANSPARANSI, TEORI SEWA MENYEWA, TANAH KAS DESA **25**
A. Teori Sewa Menyewa 25
B. Asas Tranparansi 30
C. Tanah Kas Desa 37
BAB III PRAKTIK SEWA TANAH KAS DESA DI DESA BALONG BESUK DIWEK JOMBANG **46**
A. Gambaran Umum Desa Balong Besuk Diwek Jombang 46
1. Letak Geografis 46
2. Komposisi Warga 47

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A
http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

B. Gambaran Umum BUMDES Desa Balong Besuk Diwek Jombang 47
C. Warga Balong Besuk Diwek Jombang 49
D. Praktik Penyewaan Tanah Kas Desa Balong Besuk Diwek Jombang 51
BAB IV ANALISIS TERHADAP PRAKTIK SEWA TANAH KAS DESA BALONG BESUK DIWEK JOMBANG 58
A. Analisis Terhadap Praktik Sewa Tanah Kas Desa Balong Besuk 58
B. Analisis Terhadap Praktik Sewa Tanah Kas Desa Berdasarkan Asas Transparansi, Teori Sewa, Tanah Kas Desa 62
BAB V PENUTUP 72
A. Kesimpulan 72
B. Saran 73
DAFTAR PUSTAKA 74
LAMPIRAN 78
BIOGRAFI PENULIS 79

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Warga Balong Besuk Tahun 2025..... 44
Tabel 2 Penyewa Tanah Kas Desa Balong Besuk 44

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Fadhil Yazid. *Pengantar Hukum Agraria.* Medan, Sumatera Utara, 2020

Muwahid, *Pokok-Pokok Agraria Di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel press 2016.

Nur Paikah. *Sosiologi Hukum*. Indonesia Timur : Penerbit CV Cendekiawan Indonesia Timur, 2023.

Isnaeni, Anggraeni A. Lubis. *Hukum Agraria* : Kajian Komprehensif. Medan. 2022

Umi Supraptiningsih, *Kedudukan Hukum Tanah Kas Desa Dalam Sistem Hukum Tanah Nasional*. Jakarta, 2021.

JURNAL

Abrianto, Bagus Oktafian. "Status Hak Atas Tanah Kas Desa dan Prosedur Pendaftarannya Menurut Hukum Administrasi Pertanahan." . . *Number* 16, no. 2 (2021): 208.

Ade Supriatna. "Implementasi Kebijakan Pengelolaan Tanah Kas Desa Oleh Pemerintah Desa Bangunkarya Kecamatan Langkaplancar Kabupaten Pangandaran." *Journal Education and Government Wiyata* 1, no. 4 (30 November 2023): 179. doi:10.71128/e-gov.v1i4.19.

Agung Basuki Prasetyo. "Mengenal Karateristik Pengaturan Tanah Bengkok Di Indonesia." *Law Development & Justice Review,* 1, no. 1 (2018): 101.

"Analisis Kepastian Hukum Atas Status Kepemilikan Tanah Kas Desa Sebagai Aset Pemerintahan Desa." *RIO LAW JURNAL* 6, no. 1 (2025): 136.

Andi Ghalib, Bukhari Yasin. "Tindak Hukum Pemerintah Desa Terhadap Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Masyarakat Yang Tidak Memiliki Hak." *Justitiable* 5, no. 2 (2023): 4.

Avelyn, Grisella, dan Michelle Clementina Bianca. "Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia" 4, no. 6 (2024): 6.

Fadhil Yazid. *PENGANTAR HUKUM AGRARIA*. Medan, Sumatera Utara, 2020. http://repository.dharmawangsa.ac.id/652/1/PENGANTAR%20HUKUM%20AGRARIA.pdf.

Fadjar Trisakti, Adnin Dikeu Dewi Berliana, Al Bukhori, dan Alya Fitr. "Transparansi Dan Kepentingan Umum." *Jurnal Dialektika: Jurnal Ilmu Sosial* 19, no. 1 (2022): 31. doi:10.54783/dialektika.v19i1.61.

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

Fahmi, Fattahilah. "Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta." *Jurnal Lex Renaissance* 1, no. 2 (18 Juli 2016): 179. doi:10.20885/JLR.vol1.iss2.art1.

Gunawan, Mohammad Sigit, dan Siska Karina. "Pandangan Yuridis Terkait Sistem Pengolahan Tanah Kas Desa." *UNES Law Review* 6, no. 2 (2023): 6116. doi:10.31933/unesrev.v6i2.1450.

Hardiyan, Sandi. "Perspektif Hukum dalam Keterbukaan, Transparansi, Proporsional, dan Penegakan Hukum pada Kontrak Pengadaan Barang dan jasa Pemerintah." *Perspektif Hukum* 23, no. 2 (2023): 264. doi:10.30649/ph.v23i2.260.

Lukman Munawar Fauzi2, Wawan Gunawan, dan Rizal Fadly. "Transparansi Pengelolaan Keuangan Desa Di Desa Sudirman Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros" 1, no. 1 (2024): 601.

Mahendra, Dingga Aldhy, dan Henny Juliani. "Implementasi Prinsip Transparansi dan Akuntabilitas Dalam Penerimaan Calon Pegawai Negeri Sipil." *Administrative Law* 5, no. 3 (2022): 219.

Mahmud, Silfana Nur Ain, Nurmin K Martam, dan Nurwita Ismail. "Analisis Tanggung Jawab Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa" 1, no. 1 (2025): 102.

Muslim, Arif Rifqi, dan Achmad Busro. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat." *Notarius* 15, no. 2 (27 Desember 2022): 946. doi:10.14710/nts.v15i2.35734.

Muwahid. *Pokok-Pokok Agraria Di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel press, 2016. https://www.pustakaagraria.or.id/2023/01/pokok-pokok-hukum-agraria-di-indonesia.html.

Novie R. Pioh 2, Welly Waworundeng, dan Febrilita Anggelina Lombo. "Transparansi Pemerintah Kecamatan Dalam Pelayanan Akta Jual Beli Tanah di Kecamatan Madidir Kota Bitung" 2, no. 2 (2022): 5.

Nur Paikah. *Sosiologi Hukum*. Indonesia Timur: Penerbit CV Cendekiawan Indonesia Timur, 2023.

Ohoiwutun, Y.A, Dominikus Rato, Allen Harindinata, Unais Fahmi Khawarizmi, dan Zainudin. "Konflik Kepentingan dalam Pengelolaan Tanah Kas Desa Tinjauan Hukum terhadap Penebangan Tanaman di Desa Pace, Kabupaten Jember." *Jurnal ISO: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora* 4, no. 2 (2024): 2. doi:10.53697/iso.v4i2.1894.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

Primananda, Riezky Wisnu. "Analisis Pengelolaan Tanah Kas Desa Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Desa Di Desa Glinggangan, Kecamatan Pringkuku, Kabupaten Pacitan" 4, no. 03 (2024): 214.

Purwanti, Tri. "Transparansi Pemerintahan Desa Dalam Pengelolaan Dana Desa Tahun 2018 (Studi Kasus Desa Talang Kering Kecamatan Air Napal Kabupaten Bengkulu Utara)," t.t.

Putri, Nessya Monica Larasati, dan Tundjung Herning Sitabuana. "Penerapan Asas Transparansi Dalam Proses Penegakan Hukum Demi Terciptanya Penegakan Hukum Yang Berkeadilan" 1, no. 1 (2023): 4.

Ra'is, Dekki Umamur, dan Yeni Tata Rini. "Transparansi Dan Akuntabilitas Pengelolaan Dana Desa : Analisa Tren Pengelolaan Dana Desa 2016-2024." *JADMENT: Journal of Administration and Development* 1, no. 2 (2024): 90. doi:10.62085/jadment.v1i2.13.

Sari, Ni Luh Ariningsih. "KONSEP HAK MENGUASAI NEGARA TERHADAP TANAH DALAM HUKUM TANAH (UUPA) DAN KONSTITUSI." *GANEC SWARA* 15, no. 1 (6 Maret 2021): 992. doi:10.35327/gara.v15i1.202.

Senda, Vika Nur, Susi Sopiani, Mochamad Fajar Muzzamil, dan Dikha Anugrah. "IMPLIKASI HUKUM KETIDAKTERPENUHAN SYARAT SUBJEKTIF DALAM PASAL 1320 KITAB UNDANG- UNDANG HUKUM PERDATA TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN" 1, no. 2 (2024): 7.

Seventina Monda Devita. "Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tnetang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah" 2, no. 9 (2021): 885.

Sihombing, Ardi Christesar, Brian Bona S Situngkir, Jesamine Margareth Kayla Sidabutar, Ovhelya Audrey R Girsang, dan Zidhan Azhari Syah Putra. "Unsur-unsur Perjanjian Yang Tidak Terpenuhi Dalam Satu Kasus" 7, no. 7 (2024): 3.

Siska Karina, Mohammad Sigit Gunawan. "Pandangan Yuridis Terkait Sistem Pengolahan Tanah Kas Desa." *Unes Law Review* 6, no. 2 (2023).

Sugiyanto, Olan Suparlan. "Optimalisasi Tanah Kas Desa, Upaya Memakmurkan Masyarakat dan Meningkatkan Pendapatan Asli." *Jurnal Ilmiah Universitas Muhammadiyah Buton* 10, no. 2 (2024).

Tan, David. "Metode Penelitian Hukum : Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum" 8, no. 8 (2021): 2649.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

Triana, Ni Nyoman, Umar Marhum, Sitti Misnar Abd Jalil, Hasim Hartono, Mega Mulyani, dan Siti Selma Resmala. "Status Hukum Hak Penguasaan Atas Tanah Oleh Masyarakat" 1, no. 1 (2023): 16.

wahyuningsih, shinta andriyani wiwiek, arief rahman. "Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Penge-Lolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Antara Pemerintah Desa Dan Pihak Ketiga Di Kawasan Mandalika (desa Kuta Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah" 8, no. 2 (2023): 239.

Wirawan, Fajar, Nanik Sutarni, dan Muhammad Fauzan Hidayat. "Pengelolaan Tanah Kas Desa Oleh Kepala Desa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa ((Studi Kasus di Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali)." *Jurnal Bedah Hukum* 6, no. 2 (31 Oktober 2022): 145. doi:10.36596/jbh.v6i2.684.

UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Dasar 1945.
Undang-undang nomor 3 tahun 2024 tentang Desa.
Undang-undang nomor 6 tahun 2014 tentang Desa.
Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960.
Permendagri Nomor 3 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Aset Desa.
Peraturan Bupati Jombang Nomor 104 Tahun 2024 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa.
Peraturan Desa Balong Besuk Diwek Jombang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Aset Desa.

WAWANCARA

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

[1] Mochamad Saifur, S.Sos., *Wawancara* (Jombang 17 Desember 2025)
[2] Dodik Susanto, S.Fil.I., *Wawancara* (Jombang 18 Desember 2025)
[3] Dodik Bintaro Syam, *Wawancara* (Jombanng 27 Oktober, 2025).
[4] Sri Rahayu, dan Masrukan *Wawancara* (Jombanng 27 Oktober, 2025).
[5] Sugianto, *Wawancara* (Jombanng 27 Oktober, 2025).
[6] Rifai, *Wawancara* (Jombanng 28 Oktober, 2025).

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/