

**PENGALIHAN TANAH ASET DESA ARAMENGI KECAMATAN
OMESURI KABUPATEN LEMBATA DITINJAU DARI UNDANG -
UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2024 TENTANG
PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2014
TENTANG DESA**



S K R I P S I

**Diajukan untuk memenuhi tugas dan syarat syarat
Guna memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

OLEH

**GAMALIEL A.Y. AURATU
NIM. 2020110743**

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM DAN SOSIAL HUMANIORA

UNIVERSITAS FLORES

ENDE

2025

LEMBAR PERSETUJUAN

**PENGALIHAN TANAH ASET DESA ARAMENGI KECAMATAN
OMESURI KABUPATEN LEMBATA DITINJAU DARI UNDANG -
UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2024
TENTANG DESA**

SKRIPSI

DISUSUN OLEH

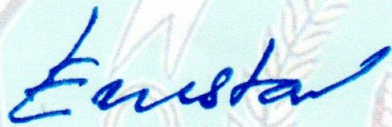
GAMALIEL A.Y. AURATU

NIM. 2020110743

Disetujui:

Pembimbing I

Pembimbing II



Ernesta Arita Ari, S.H., M.Hum
NIDN: 0820046904



Maria Alberta Liza Quitarti, S.H., M.Hum.
NIDN: 0828066802

Mengetahui:

**DEKAN FAKULTAS HUKUM
DAN SOSIAL HUMANIORA
UNIVERSITAS FLORES**

**KETUA PROGRAM STUDI
ILMU HUKUM
UNIVERSITAS FLORES**



Christina Bagenda, S.H., M.H
NIDN: 0823036701



Hendrikus Haipon, S.H., M.Hum
NIDN: 0812117801

LEMBAR PENGESAHAN

**PENGALIHAN TANAH ASET DESA ARAMENGI KECAMATAN
OMESURI KABUPATEN LEMBATA DITINJAU DARI UNDANG -
UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2024 TENTANG
PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2014
TENTANG DESA**

Disusun Dan Diajukan Oleh

Gamaliel A.Y. Auratu
Nim. 2020110743

Telah Diuji Dan Dipertanggungjawabkan Didepan dewan Penguji Skripsi pada
hari : Jumad

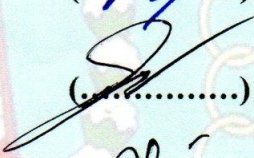
Tanggal: 29 Agustus 2025

Tim Penguji

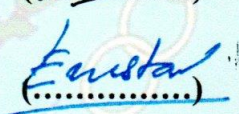
1. Karolus Charlaes Bego, S.H.,M.Sc
(Ketua Penguji)
2. Bernadus Basa Kelen, S.H.,M.Hum
(Sekretrais Penguji)
3. Yohanes Pande, S.H.,M.H
(Anggota)
4. Maria A. Liza Quintarti, S.H.,M.Hum
(Anggota)
5. Ernesta Arita Ari, S.H.,M.Hum
(Anggota)


(.....)


(.....)


(.....)


(.....)


(.....)

**DEKAN FAKULTAS HUKUM
DAN SOSIAL HUMANIORA
UNIVERSITAS FLORES**


Christina Bagenda, S.H.,M.H
NIDN : 0823036701

**KETUA PROGRAM STUDI
ILMU HUKUM
UNIVERSITAS FLORES**


Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum
NIDN : 0812117801

LEMBAR PERNYATAAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Gamaliel A.Y. Auratu
Nim : 2020110743
Fakultas : Hukum dan Sosial Humaniora
Perguruan tinggi : Universitas Flores

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul **“Pengalihan Tanah Aset Desa Aramengi Kecamatan Omesuri Kabupaten Lembata Ditinjau Dari Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa”**, dengan ini secara keseluruhan adalah hasil karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang rujuk sumbernya. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima hukuman/sanksi atas perbuatan saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ende, Agustus 2025



Gamaliel A.Y. Auratu
2020110743

MOTTO

"Tanah Desa Bukan Sekadar Harta, Tapi Amanah untuk Kesejahteraan Bersama."

(Gamaliel A.Y. Auratu)

PERSEMBAHAN

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Tuhan yang Maha Esa, skripsi ini kupersembahkan kepada:

1. Tuhan yang maha Esa dengan segala rahmat serta karunianya yang berlimpah sehingga diberikan kekuatan dan kemudahan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Skripsi ini Peneliti persembahkan untuk cinta pertama pintu surgaku, Mama Fenti Meliana Neparian dan Bapak Leonardus Ledo terima kasih yang sebesar -besarnya Peneliti ucapkan untuk mama dan bapak atas segala bentuk doa, motivasi, semangat, pengorbanan dan cinta kasih yang selalu diberikan kepada Peneliti, terima kasih atas segala bentuk doa dan nasihat yang diberikan, atas kesabaran dan kebesaran hati untuk menghadapi penulis ini, mama dan bapak adalah sosok penguat dan pengingat paling hebat, terima kasih sudah menjadi rumah untuk tempat Peneliti pulang, penulis persembahkan karya tulis sederhana dan gelar ini untuk Mama dan bapak tercinta.
3. Skripsi ini Peneliti persembahkan untuk adik Klaudius Ledon Auratu tersayang terima kasih untuk segala cinta, doa, dan dukungan yang selalu kalian berikan untuk kaka kalian, kalian adalah sumber semangat untuk kaka terus belajar dan meraih cita-cita.
4. Skripsi ini Peneliti persembahkan untuk kaka Andi, dan kaka Yani tercinta. terima kasih untuk segala dukungan dan pengorbanan yang tak ternilai darimu semua. semoga skripsi ini menjadi bukti kecil dan rasa terima kasih dan penghargaan yang tak terhingga untuk kalian.
5. Skripsi ini Peneliti persembahkan untuk keluarga besar Auratu, keluarga besar Neparian, keluarga besar golgota, keluarga besar wanted Lembata, Lembata punya King(LPK), dan keluarga besar Glen Kos terima kasih untuk motivasi dan doa dari kalian, semoga skripsi ini menjadi sumber kebahagiaan kecil bagi keluarga besar sekalian

6. Skripsi ini Peneliti persembahkan untuk sahabat sahabat terkasih Tino Tukan,Angga Lein,Fajar Walai,Anggelo Wadi, Putra Tani,Putra Banggo, Rambu Ningsih. yang telah mendukung dan memberikan semangat hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Pertama-tama Peneliti mengucapkan puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, dimana dengan merangkai kata demi kata membentuk kalimat, sehingga dapat menyusun karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi yang semuanya tidak luput dari tuntutan dan anugerah sang pencipta yang patut Peneliti syukuri sehingga Peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul: **“Pengalihan Tanah Aset Desa Aramengi Kecamatan Omesuri Kabupaten Lembata Ditinjau Dari Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa”**, yang merupakan salah satu prasyarat yang harus dipenuhi dalam memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Flores.

Namun demikian Peneliti sangat sadar akan kekurangan dan keterbatasan yang terdapat dalam penulisan skripsi ini, sehingga Peneliti banyak mengharapkan kritikan dan masukan yang berarti dari Bapak/Ibu Dosen serta para pembaca sekalian, demi kesempurnaan skripsi ini.

Rasa terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya atas dedikasi yang Peneliti tujukan kepada:

1. Ketua Yayasan Perguruan Tinggi Flores (YAPERTIF), Bapak Dr.Laurentius D. Gadi Djou, Akt, yang sudah berjuang dan memberikan kontribusi yang luar biasa untuk memajukan pendidikan di Universitas Flores.
2. Rektor Universitas Flores, Bapak Dr.Wilybrodus Lanamana, S.E.,M.M.A, yang telah memberikan pengaruh dan kontribusi yang besar demi perkembangan pendidikan di Universitas Flores.
3. Ibu Christina Bagenda, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora dan banyak memberikan masukan bagi Peneliti, dan juga mendorong Peneliti untuk selalu semangat menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Bapak Agustinus F. Paskalino Dadi, S.Fil.,M.Hum, sebagai Wakil Dekan I Bidang Akademik.
5. Ibu Ernesta Arita Ari S.H.,M.Hum, selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi Umum, Keuangan, dan Kepegawaian dan Pembimbing I yang

dengan tulus Ikhlas mengarahkan, membimbing sekaligus memberikan semangat pada kami semua dalam mengerjakan tugas akhir ini.

6. Ibu Gratiana Sama S.Pd.,M.Hum, selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan.
7. Bapak Hendrikus Haipon S.H.,M.Hum, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum.
8. Ibu Sumirahayu Sulaiman S.H, M.Hum. selaku Sekretaris Programstudi Ilmu Hukum.
9. Ibu Maria Alberta Liza Quintarti selaku pembimbing II yang selama ini dengan hati yang tulus terus mendorong kami anak-anaknya, untuk menyelesaikan skripsi tepat waktu.
10. Dosen program studi Ilmu Hukum, yang dengan sabar dan semangat membagikan ilmu dan pengetahuannya bagi kami semua. Kami tidak bisa membalas jasa Bapak/Ibu dosen, hanya seuntai doa yang kami panjatkan untuk Bapak dan Ibu Dosen semuanya, semoga diberikan kesehatan dan limpahan rejeki yang baik.
11. Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Sosial dan Humaniora, yang selama ini melayani dan juga membantu kami dalam proses administrasi dengan baik dan tulus ikhlas.

Disertai doa dan harapan semoga amal dan budi baik telah Peneliti dapatkan, mendapatkan limpahan rahmat dan imbalan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Kuasa. Harapan Peneliti semoga skripsi ini dapat berguna bagi para pembaca umumnya, dan khususnya Akademisi Hukum, dan teman-teman yang berkecimpung dalam bidang hukum, sehingga dapat menambah wawasan dan khasanah keilmuan, khususnya Ilmu Hukum.

Ende, Agustus 2025



Gamaliel A.Y. Auratu

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Ruang Lingkup Masalah.....	5
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
1.5 Metode Penelitian	7
1.6 Lokasi Penelitian.....	10
1.7 Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1. Pengertian Pengalihan	13
2.2. Tanah Aset Desa	14
2.3. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Desa	16
2.4. Pasal-Pasal Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Desa Yang Relevan Terhadap Masalah.....	17
BAB III MEKANISME PENGALIHAN TANAH ASET DESA ARAMENGI KECAMATAN OMESURI KABUPATEN LEMBATA DENGAN KETENTUAN PENGELOLAAN ASET DESA DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 3 TAHUN 2024 TENTANG DESA	19

3.1. Gambaran Umum Desa Aramengi	19
3.2. Kronologi Pengalihan Tanah Aset Desa Aramengi	20
3.3. Ketentuan Pengelolaan Aset Desa dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024	23
3.4. Analisis Kesesuaian Proses Pengalihan dengan Pasal 19 Undang-Undang Desa	28
3.5. Kesesuaian Administrasi Pengalihan dengan Pasal 21 dan 23	30
3.6. Dampak Ketidakesesuaian Pengalihan Tanah	33
3.7. Upaya Pemerintah Desa dalam Penyelesaian Konflik Aset	36
BAB IV FAKTOR - FAKTOR YANG MENYEBABKAN KETIDAKSESUAIAN ANTARA PROSES PENGALIHAN TANAH ASET DESA DI DESA ARAMENGI DENGAN PRINSIP TRANSPARANSI DAN AKUNTABILITAS YANG DI ATUR DALAM UNDANG - UNDANG NOMOR 3 TAHUN 2024	39
4.1 Lemahnya Sistem Administrasi dan Inventarisasi Aset Desa.....	39
4.2 Ketidakmampuan Aparatur Desa	41
4.3 Kurangnya Pemahaman Hukum dan UU Desa.....	43
4.4 Tidak Berfungsinya Pengawasan Internal oleh BPD	45
4.5 Dominasi Kekuasaan Kepala Desa dalam Pengambilan Keputusan	47
BAB V PENUTUP	49
5.1 Kesimpulan	49
5.2 Saran	50
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

ABSTRAK

PENGALIHAN TANAH ASET DESA ARAMENGI KECAMATAN OMESURI KABUPATEN LEMBATA DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2024 TENTANG DESA DISUSUN OLEH GAMALIEL A.Y. AURATU : 2020110743.

Pengelolaan aset desa, khususnya tanah, merupakan salah satu aspek penting dalam mendukung pembangunan dan pemberdayaan masyarakat desa. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme pengalihan tanah aset Desa Aramengi, Kecamatan Omesuri, Kabupaten Lembata, serta mengevaluasi kesesuaiannya dengan ketentuan dalam Pengalihan Tanah Aset Desa Aramengi Kecamatan Omesuri Kabupaten Lembata Ditinjau Dari Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. Fokus utama dalam penelitian ini adalah Pasal 76 yang mengatur tentang prinsip transparansi, partisipasi masyarakat, akuntabilitas, penilaian, dan administrasi dalam pengelolaan aset desa.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis-sosiologis. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam dengan aparatur desa, Badan Permusyawaratan Desa (BPD), tokoh adat, dan masyarakat; observasi lapangan; serta studi dokumentasi terhadap dokumen resmi dan bukti historis penguasaan tanah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan tanah seluas 1.056 meter persegi yang awalnya merupakan aset desa untuk fasilitas umum telah dilakukan secara sepihak oleh kepala desa sebelumnya tanpa musyawarah desa, tanpa persetujuan BPD, dan tanpa prosedur administrasi yang sah. Tanah tersebut kemudian disertifikatkan atas nama pribadi anak dari kepala desa lama, sehingga secara hukum dan sosial menimbulkan konflik kepemilikan, hilangnya ruang publik, dan melemahkan tata kelola desa. Pemerintah desa saat ini telah melakukan langkah korektif dengan membentuk Tim Pencari Fakta, melakukan inventarisasi ulang aset desa, serta melakukan mediasi dan konsultasi hukum dengan pihak terkait. Namun, penyelesaian hukum secara tegas masih diperlukan untuk memastikan pemulihan hak desa dan menegakkan prinsip-prinsip tata kelola pemerintahan desa yang baik (*good governance*).

Kata Kunci: Pengalihan tanah, aset desa.

ABSTRACT

TRANSFER OF LAND ASSETS IN ARAMENGI VILLAGE, OMESURI DISTRICT, LEMBATA REGENCY, REVIEWED FROM THE LAW OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NUMBER 3 OF 2024 CONCERNING VILLAGES. COMPILED BY GAMALIEL A.Y. AURATU, : 2020110743.

The management of village assets, particularly land, is a critical aspect in supporting sustainable development and community empowerment at the village level. This research aims to analyze the mechanism of land asset transfer in Aramengi Village, Omesuri Subdistrict, Lembata Regency, and to evaluate its compliance with the provisions of Indonesian Law Number 3 of 2024 concerning Villages. The focus is primarily on Articles 19 to 24 of the Law, which regulate transparency, community participation, accountability, valuation, and administrative procedures in village asset management.

This study adopts an empirical legal research method with a socio-juridical approach. Data were collected through in-depth interviews with village officials, the Village Consultative Body (BPD), traditional leaders, and community members; direct field observation; and analysis of both formal documentation and historical evidence. The results indicate that the transfer of a 1,056-square-meter plot of land initially designated as a public facility was carried out unilaterally by a former village head without any village deliberation, BPD approval, or lawful administrative process.

The land was later registered and certified under the name of the former village head's son, causing legal and social conflicts, the loss of public space, and erosion of trust in village governance. The current village administration has taken corrective measures by forming a Fact-Finding Team, conducting a comprehensive inventory of village assets, and initiating mediation and legal consultation with relevant stakeholders. However, a firm legal resolution remains necessary to restore the village's rights and uphold the principles of good governance as mandated by the law.

Keywords: Land transfer, village assets.