

## Manajemen Aset Tanah dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Desa oleh Pemerintah Desa Sayang, Kecamatan Jatinangor

Anisa Wulan Sari, Raden Ahmad Buchari

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Padjadjaran  
anisa21016@mail.unpad.ac.id

### ABSTRACT

*This study analyzes land and building asset management in increasing Village Original Revenue (PADes) in Sayang Village, Jatinangor, using a qualitative approach based on Mardiasmo's asset management theory and Permendagri No. 1/2016. Data were collected through interviews, observations, and documentation. Findings indicate that asset management has boosted PADes from Rp36.5 million (2021) to Rp174.5 million (2024) through strategies like converting land into kiosks and parking areas. However, challenges include incomplete asset inventories, uncertified assets, and limited use of the SIPADES application due to technical issues and inadequate training. Recommendations include accelerating asset certification, optimizing SIPADES, and providing regular training to enhance efficiency and transparency for sustainable village development.*

**Keywords:** Asset Management; Village Original Revenue; Sayang Village; SIPADES

### ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis manajemen aset tanah dan bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PADes) di Desa Sayang, Jatinangor, menggunakan pendekatan kualitatif berdasarkan teori manajemen aset Mardiasmo dan Permendagri No. 1/2016. Data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil menunjukkan bahwa manajemen aset meningkatkan PADes dari Rp36,5 juta (2021) menjadi Rp174,5 juta (2024) melalui strategi pengalihfungsian lahan menjadi kios dan area parkir. Namun, tantangan seperti inventarisasi aset yang tidak lengkap, aset tanpa sertifikat, dan penggunaan aplikasi SIPADES yang terbatas akibat kendala teknis dan kurangnya pelatihan masih terjadi. Rekomendasi meliputi percepatan sertifikasi aset, optimalisasi SIPADES, dan pelatihan rutin untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi demi pembangunan desa berkelanjutan.

**Kata Kunci:** Manajemen Aset; Pendapatan Asli Desa; Desa Sayang; SIPADES

### PENDAHULUAN

Otonomi desa yang diberikan melalui Undang-Undang No. 6/2014 tentang Desa menjadi landasan strategis bagi desa untuk mengelola sumber daya keuangan dan aset secara mandiri guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan lokal. Dalam kerangka administrasi keuangan publik, Pendapatan Asli Desa (PADes) merupakan indikator kemandirian keuangan desa, yang bersumber dari hasil usaha desa, pengelolaan aset, swadaya masyarakat, dan pendapatan lain yang sah sebagaimana diatur dalam Permendagri No. 20/2018. Aset desa, khususnya

tanah dan bangunan, memiliki potensi besar untuk meningkatkan PADes melalui strategi pemanfaatan seperti penyewaan atau pengalihfungsian lahan. Namun, pengelolaan aset yang tidak optimal, seperti inventarisasi yang tidak lengkap atau kurangnya legalitas hukum, sering kali menghambat kontribusi aset terhadap pendapatan desa.

Studi terbaru menunjukkan bahwa manajemen aset yang efektif dapat secara signifikan meningkatkan pendapatan daerah. Alvionita et al. (2023) dalam penelitiannya di Kota Gorontalo menemukan bahwa pengelolaan aset tanah dan bangunan yang berfokus pada perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), meskipun terkendala oleh kurangnya tenaga penilai dan legal audit. Sementara itu, Safitri (2024) menyoroti pentingnya Sistem Pengelolaan Aset Desa (SIPADES) dalam mendukung transparansi dan efisiensi pengelolaan aset, namun implementasinya sering terhambat oleh kendala teknis dan kurangnya pelatihan. Penelitian ini relevan dengan konteks desa, di mana teknologi seperti SIPADES dapat mempercepat proses administrasi aset, namun membutuhkan dukungan kapasitas aparatur desa.

Desa Sayang, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, merupakan contoh desa yang telah memanfaatkan otonomi untuk mengelola asetnya. Berdasarkan APBDes 2023, PADes hanya berkontribusi 2,16% dari total pendapatan desa, menunjukkan ketergantungan yang tinggi pada dana transfer seperti Dana Desa. Observasi awal mengidentifikasi masalah seperti inventarisasi aset yang tidak lengkap, aset tanah dan bangunan tanpa sertifikat, serta penggunaan SIPADES yang belum optimal. Masalah-masalah ini menunjukkan perlunya manajemen aset yang lebih terstruktur untuk memaksimalkan PADes.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk memahami secara mendalam proses manajemen aset tanah dan bangunan di Desa Sayang. Data primer dikumpulkan melalui wawancara semi-terstruktur dengan tujuh informan kunci yang dipilih secara *purposive sampling*, yaitu Kepala Desa, Sekretaris Desa, Kepala Urusan Umum, Ketua BPD, pejabat Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa (DPMD), dan dua warga penyewa kios desa. Data sekunder diperoleh dari dokumen APBDes, laporan inventaris aset, dan regulasi terkait. Penelitian dilakukan di Desa Sayang, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat, pada periode Januari hingga Juni 2024. Teknik analisis data meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan dengan triangulasi sumber untuk memastikan validitas.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Penelitian ini mengungkap bahwa manajemen aset tanah dan bangunan di Desa Sayang telah memberikan kontribusi signifikan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Desa (PADes) selama periode 2021–2024. Proses manajemen aset, yang meliputi perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan, telah mendukung

kemandirian keuangan desa melalui strategi pengelolaan aset yang inovatif. Temuan ini menunjukkan adanya tren positif dalam pendapatan dari aset desa, sebagaimana diilustrasikan dalam tabel berikut, yang merangkum realisasi PADes dari hasil aset desa.

**Tabel 1. Realisasi Pendapatan Asli Desa Sayang Tahun 2021–2024 (dalam Rupiah)**

Sumber Pendapatan	2021	2022	2023	2024
Hasil Aset Desa	36.000.000	36.000.000	48.000.000	174.500.000

Sumber: APBDes Desa Sayang

Analisis manajemen aset di Desa Sayang dilakukan berdasarkan tiga tahap utama, yaitu perencanaan yang tepat, pemanfaatan yang efisien dan efektif, serta pengawasan, sesuai dengan teori Masrdiasm. Tahapan ini mencerminkan proses pengelolaan aset yang terstruktur untuk mendukung peningkatan PADes

### Perencanaan yang Tepat

Temuan penelitian menunjukkan bahwa perencanaan aset di Desa Sayang dilakukan melalui Musyawarah Perencanaan Pembangunan Desa (Musrenbang Desa), melibatkan pemerintah desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) untuk mengidentifikasi kebutuhan aset. SIPADES memainkan peran penting dalam mencatat data aset seperti jenis barang, kode, jumlah, nilai, dan lokasi, memungkinkan evaluasi cepat terhadap potensi aset, misalnya lahan strategis dekat kawasan pendidikan Jatiningor untuk kios. Strategi pengalihfungsian lahan bekas sekolah menjadi kios dan area parkir telah berkontribusi pada peningkatan PADes, seperti terlihat pada lonjakan pendapatan dari Rp48 juta (2023) menjadi Rp174,5 juta (2024). Namun, inventarisasi aset belum lengkap, terutama untuk aset 2023–2024, dan penilaian aset belum dilakukan secara konsisten. Proses sertifikasi tanah, seperti untuk tanah makam, lahan SDN Sayang, dan kios desa, terhambat oleh biaya dan waktu. Menurut Mardiasmo (2002) perencanaan yang tepat mencakup identifikasi kebutuhan, inventarisasi, dan strategi pengelolaan. Ketidaklengkapan inventarisasi dan kurangnya sertifikasi aset menyebabkan ketidakpastian hukum dapat optimalisasi aset.

### Pemanfaatan yang Efisien dan Efektif

Pemanfaatan aset di Desa Sayang menunjukkan efisiensi dengan meningkatkan PADes dari Rp36,5 juta pada 2021 menjadi Rp174,5 juta pada 2024, terutama melalui penyewaan kios dan gelanggang olahraga (GOR). Kios desa menghasilkan pendapatan sewa yang stabil, mendukung mata pencaharian masyarakat di sektor perdagangan, sementara GOR mendukung kegiatan sosial seperti olahraga dan hajatan, memberikan manfaat ganda bagi masyarakat. Namun, aset seperti lahan sekolah yang digunakan SDN Sayang belum menghasilkan pendapatan tambahan, menunjukkan potensi yang belum dimaksimalkan. Mardiasmo menekankan bahwa pemanfaatan efektif harus menghasilkan

pendapatan maksimal sambil mendukung tujuan publik. Kendala seperti aset rusak atau hilang (misalnya, aset dari 2006–2017) yang belum dihapuskan juga menghambat efisiensi. Penelitian ini menjawab rumusan masalah bahwa pemanfaatan aset yang efisien telah meningkatkan PADes, tetapi masih memerlukan optimalisasi.

## Pengawasan

Pengawasan aset di Desa Sayang dilakukan melalui pelaporan rutin kepada BPD, Inspektorat, dan DPMD, dengan evaluasi bulanan oleh BPD untuk memastikan transparansi. Pelaporan mencakup data inventaris aset dan status pemanfaatan, yang disampaikan dalam bentuk *soft copy* dan *hard copy* kepada instansi terkait. Namun, penggunaan aplikasi SIPADES terhambat oleh masalah teknis, seperti penutupan versi 2.0 dan keterlambatan peluncuran versi 3.0, serta kurangnya pelatihan bagi aparatur desa. Akibatnya, pelaporan dilakukan secara manual, yang rentan terhadap kesalahan dan memperlambat proses administrasi. Mardiasmo (2002) menyatakan bahwa pengawasan efektif memerlukan sistem informasi yang terintegrasi seperti Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA). Kurangnya pembinaan dari DPMD, yang hanya menjangkau 30 dari 270 desa per tahun karena keterbatasan sumber daya, juga menjadi kendala. Temuan ini menunjukkan bahwa pengawasan telah mendukung akuntabilitas, tetapi perlu ditingkatkan melalui optimalisasi SIPADES untuk menjawab tujuan penelitian.

## KESIMPULAN DAN SARAN

Manajemen aset tanah dan bangunan di Desa Sayang telah berhasil meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PADes) dari Rp36,5 juta pada 2021 menjadi Rp174,5 juta pada 2024 melalui strategi pengalihfungsian lahan menjadi kios dan area parkir. Perencanaan melalui Musrenbang Desa dengan dukungan SIPADES, pemanfaatan aset seperti kios dan GOR, serta pengawasan melalui pelaporan rutin telah mendukung peningkatan PADes, menjawab tujuan penelitian untuk menganalisis proses manajemen aset. Namun, tantangan seperti inventarisasi aset yang tidak lengkap, aset tanpa sertifikat, dan penggunaan SIPADES yang terbatas menghambat optimalisasi. Saran untuk pengelolaan aset di masa depan meliputi percepatan sertifikasi aset melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk memastikan kepastian hukum, yang dapat meningkatkan potensi pemanfaatan aset. Selain itu, optimalisasi aplikasi SIPADES melalui pelatihan rutin dan dukungan teknis akan mempercepat administrasi dan pengawasan aset, memastikan data aset akurat dan terkini. Pelatihan reguler bagi perangkat desa juga diperlukan untuk meningkatkan kapasitas dalam manajemen aset. Terakhir, pengembangan sistem pengawasan berbasis indikator kinerja utama (KPI), seperti persentase utilisasi aset dan dampak ekonomi bagi masyarakat, dapat memastikan evaluasi yang sistematis. Langkah-langkah ini akan mendukung transparansi, efisiensi, dan keberlanjutan pengelolaan aset demi kemandirian keuangan Desa Sayang

## DAFTAR PUSTAKA

- Aira, A. (2014). Peran manajemen aset dalam pembangunan daerah.
- Alvionita, E., Yanti, A., & Tohopi, R. (2023). Management of land and building fixed assets in increasing local native income in Gorontalo City. *Jurnal PubBis*, 7(2). <https://doi.org/10.35722/pubbis.v7i2.753>
- Hidayat, U., Ikhsan, S., Risnaningsih, I., & Pratomo, T. A. (2021). Implementasi manajemen aset tetap pada koperasi fungsional dalam upaya optimalisasi pemanfaatan aset tetap. <https://journal.ikopin.ac.id/index.php/humantech/article/download/1061/683>
- Kuntadi, C., Retnoningsih, A. I., & Finlandia, D. A. (2022). Literature review: Pengaruh inventarisasi aset, legal audit aset dan penilaian aset terhadap optimalisasi aset. *Jemsi*, 3(4). <https://doi.org/10.31933/jemsi.v3i4>
- Mardiasmo. (2002). *Otonomi dan manajemen keuangan daerah*.
- Nasuha, M. R. A., Afrizal, & Kustiawan. (2024). Strategi pemerintah desa dalam meningkatkan pendapatan asli desa (PADes) Desa Tanjung Harapan Kecamatan Singkep Kabupaten Lingga 2023. *Populer: Jurnal Penelitian Mahasiswa*, 3(3), 153–167. <https://doi.org/10.58192/populer.v3i3.2438>
- Safitri, I. (2024). Implementasi sistem pengelolaan aset desa (SIPADES) di Kecamatan Bengkalis. *Jurnal Mutiara Ilmu Akuntansi*, 2(4), 94–102. <https://doi.org/10.55606/jumia.v2i4.3310>
- Sherly, Karamoy, H., & Gamaliel, H. (2017). Pengaruh inventarisasi, legal audit, penilaian dan kondisi aset terhadap optimalisasi pemanfaatan aset pada pemerintah daerah Kabupaten Bone Bolango. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/goodwill/article/view/17172>
- Syafii, A., & Kismartini. (2020). Desa dalam mengelola anggaran pendapatan dan belanja desa (APBDes) untuk pembangunan. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/jppmr/article/view/28563>
- Wahyuni, S., & Khoirudin, R. (2020). *Pengantar manajemen aset*. CV. Nas Media Pustaka.