



**Strategi Optimalisasi Pengelolaan Aset Desa  
Untuk Peningkatan Pendapatan Asli Desa (PADes)  
Dan Peningkatan Pelayanan Publik:  
Studi Kasus Di Desa Jatiroke, Kecamatan Jatinangor**

**Sekar Alka Bawono Putri<sup>1</sup>, Devano Naufall Akbar<sup>2</sup>, Iyep Saefulrahman<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup>Universitas Padjadjaran

Received: 26 Desember 2025  
Revised: 31 Desember 2025  
Accepted: 02 Januari 2026

**Abstrak**

*Pengelolaan aset desa merupakan salah satu instrumen strategis dalam mendorong kemandirian fiskal dan peningkatan kualitas pelayanan publik. Desa sebagai entitas pemerintahan paling dasar memiliki otoritas dalam mengelola sumber dayanya, termasuk aset desa yang jika dioptimalkan, mampu meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PADes). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis strategi optimalisasi pengelolaan aset desa dalam kaitannya dengan peningkatan PADes dan pelayanan publik, dengan mengambil studi kasus di Desa Jatiroke, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang. Metode yang digunakan adalah pendekatan deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui studi literatur, observasi, dan wawancara mendalam terhadap pihak-pihak terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan aset di Desa Jatiroke telah mencakup aspek pemanfaatan tanah desa, aset fisik, serta pengembangan potensi wisata lokal. Namun, implementasi pengelolaan tersebut masih menghadapi kendala seperti keterbatasan sumber daya manusia, lemahnya pendokumentasian aset, dan belum optimalnya kemitraan dengan pihak ketiga. Dengan mengacu pada teori nilai aset, siklus hidup aset, manajemen risiko, serta kolaborasi dan kemitraan, penelitian ini merekomendasikan perlunya penguatan kapasitas kelembagaan, digitalisasi data aset, dan peningkatan partisipasi masyarakat serta sektor swasta dalam pengelolaan aset. Strategi-strategi ini diharapkan mampu meningkatkan kontribusi aset desa terhadap PADes dan pelayanan publik yang lebih responsif, partisipatif, dan berkelanjutan.*

**Keywords:** *Aset Desa, PADes, Pelayanan Publik, Strategi Pengelolaan Aset Desa, Desa Jatiroke.*

(\*) Corresponding Author:

[sekar.alka0301@gmail.com](mailto:sekar.alka0301@gmail.com),  
[sef73rahman@gmail.com](mailto:sef73rahman@gmail.com)

[ssvanos17@gmail.com](mailto:ssvanos17@gmail.com).

**How to Cite:** Putri, S., Akbar, D., & Saefulrahman, I. (2026). Strategi Optimalisasi Pengelolaan Aset Desa Untuk Peningkatan Pendapatan Asli Desa (PADes) Dan Peningkatan Pelayanan Publik: Studi Kasus Di Desa Jatiroke, Kecamatan Jatinangor. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 12(1.D), 110-121. Retrieved from <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/12416>

**PENDAHULUAN**

Di tengah derasnya arus globalisasi, desa bukan lagi sekadar titik kecil di peta, melainkan fondasi utama bagi pembangunan berbasis kearifan lokal. Sebagai entitas yang memiliki hak untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakatnya, desa memegang peranan vital dalam menciptakan kesejahteraan yang berkelanjutan sehingga pembangunan desa menjadi salah satu langkah konkrit dalam merealisasikan hal tersebut. Peningkatan ekonomi desa dapat dilakukan dengan memprioritaskan pendapatan asli desa (PADes), salah satunya melalui optimalisasi pengelolaan aset desa sebagai sumber pendapatan utama (Aini & Utami, 2024). Selaras dengan hal tersebut, Pohan & Adni (2024) juga menyatakan bahwasanya aset desa, jika dikelola dengan optimal, dapat memberikan dampak langsung pada peningkatan pendapatan asli desa, membuka lapangan pekerjaan, serta memperkuat eksistensi masyarakat dalam pembangunan lokal. Landasan hukum dari pentingnya aspek aset desa juga tercantum dalam

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang menyatakan tujuan dari pada pengaturan tersebut salah satunya adalah untuk mendorong prakarsa, gerakan, dan partisipasi masyarakat desa untuk pengembangan potensi dan aset desa guna kesejahteraan bersama. Masih dalam peraturan yang sama, dijelaskan bahwa yang memiliki kekuasaan, kewenangan, dan kewajiban dalam mengelola keuangan dan aset desa adalah kepala desa. Turut ditekankan oleh Yusuf (2010) (dalam Rizqiputri & Isharyanto, 2024) pengelolaan aset suatu wilayah berkaitan erat dengan tugas birokrasi dan keuangan wilayah tersebut, mulai dari perencanaan kebutuhan hingga pemanfaatannya. Atas dasar hal tersebut, pengelolaan dan optimalisasi aset publik turut menjadi faktor penting dalam peningkatan layanan publik. Sehingga tampak benang merah yang saling berkaitan antara aset desa dengan pendapatan asli desa dan pelayanan publik.

Manajemen aset desa merupakan langkah sistematis yang dijalankan oleh pemerintah desa dalam mengatur, merawat, dan memanfaatkan berbagai bentuk kekayaan desa demi mendukung pembangunan serta mencapai kemandirian desa. Dalam kaitannya dengan upaya peningkatan Pendapatan Asli Desa (PADes), terdapat sejumlah pendekatan teoritis yang dapat menjadi acuan untuk mengelola aset secara lebih efektif dan efisien. Salah satunya adalah teori nilai aset, yang memandang aset desa bukan hanya dari sisi fisik, melainkan juga dari nilai ekonomis, sosial, hingga nilai budaya yang melekat padanya. Ketika aset seperti tanah, fasilitas publik, atau potensi wisata desa dimanfaatkan secara produktif, dampaknya akan terasa langsung pada pendapatan desa. Selain itu, teori siklus hidup aset memberi pemahaman bahwa setiap aset mengalami tahapan perolehan, pemanfaatan, perawatan, hingga penghapusan.<sup>1</sup> Dengan perencanaan matang berdasarkan siklus ini, desa dapat mengoptimalkan setiap tahap agar menghasilkan manfaat maksimal. Sementara itu, dalam konteks kerentanan terhadap kerusakan atau penyalahgunaan, teori manajemen risiko menekankan pentingnya mengantisipasi berbagai potensi masalah dalam pengelolaan aset, terutama agar tidak mengganggu kontribusinya terhadap PADes.<sup>2</sup> Di sisi lain, pendekatan berbasis kinerja lebih berfokus pada pencapaian konkret dari pengelolaan aset, seperti bagaimana aset mampu meningkatkan pelayanan kepada warga atau memperbesar pendapatan desa. Terakhir, teori kolaborasi dan kemitraan menjadi sangat penting mengingat banyak desa masih menghadapi keterbatasan sumber daya.<sup>3</sup> Kemitraan dengan pihak swasta, masyarakat lokal, hingga BUMDes memungkinkan desa untuk menjalankan pengelolaan aset secara bersama-sama dan lebih adaptif. Dengan menerapkan berbagai teori ini, manajemen aset desa tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga menjadi instrumen pemberdayaan masyarakat dan pendorong utama peningkatan PADes yang berkelanjutan.

Kecamatan Jatinangor, sebagai kawasan pendidikan tinggi, memiliki 12 desa di dalamnya dengan bermacam-macam potensi yang dimiliki tiap-tiap desa tersendiri. Salah satu desa dengan banyak potensi adalah Desa Jatiroke, sebagai salah satu desa tertua di Kecamatan Jatinangor. Jatiroke memiliki berbagai jenis aset yang menjadi tulang punggung kegiatan pemerintahan dan pemberdayaan masyarakat. Aset-aset tersebut meliputi tanah carik, lahan pertanian, balai musyawarah warga di setiap RW, fasilitas olahraga seperti lapangan sepak

---

<sup>1</sup> NAMS Group. (2011). *International Infrastructure Management Manual* (edisi Manajemen Aset). Institute of Public Works Engineering Australasia.

<sup>2</sup> Widiyanto, T. (2017). *Manajemen risiko dalam pengelolaan keuangan desa*. Yogyakarta: Deepublish. Diakses dari [https://www.researchgate.net/publication/377306731\\_Buku\\_Manajemen\\_Risiko](https://www.researchgate.net/publication/377306731_Buku_Manajemen_Risiko).

<sup>3</sup> Ansell, C., & Gash, A. (2007). Collaborative governance in theory and practice. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 18(4), 543–571. <https://doi.org/10.1093/jopart/mum032>

bola, serta aset unggulan berupa kawasan wisata Teras Gunung Geulis. Dengan aset desa yang tampak sangat potensial untuk menghasilkan PADes yang pada akhirnya dapat berkontribusi terhadap kualitas layanan publik, penelitian ini ditujukan untuk menganalisis kontribusi pengelolaan aset desa di Desa Jatiroke terhadap peningkatan pelayanan publik dan PADes, mengevaluasi efektivitas strategi yang diterapkan, mengidentifikasi faktor pendukung dan penghambat, serta merumuskan rekomendasi untuk optimalisasi aset dalam mendukung pembangunan dan kesejahteraan masyarakat.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian dalam literatur ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan tujuan menggambarkan praktik pengelolaan aset desa di Desa Jatiroke, Kecamatan Jatinangor. Wawancara mendalam dengan informan kunci, observasi partisipatif, dan studi dokumentasi terhadap regulasi, laporan, serta arsip desa terkait aset merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan. Informan dipilih secara purposif, dengan fokus pada pihak yang memiliki pengetahuan dan keterlibatan langsung dalam pengelolaan aset desa, termasuk perangkat desa dan pengelola BUMDes. Untuk menjaga validitas data, digunakan teknik triangulasi dengan membandingkan hasil wawancara, observasi lapangan, dan dokumen resmi. Analisis data dilakukan secara tematik melalui proses reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Lokasi penelitian berpusat di Desa Jatiroke, dengan pelaksanaan riset berlangsung sepanjang April hingga Mei 2025.

## **HASIL & PEMBAHASAN**

### **Definisi Pengelolaan Aset Desa**

Optimalisasi pengelolaan aset desa menjadi strategi penting untuk meningkatkan PADes, mengingat aset desa yang dikelola secara tepat dapat memberikan kontribusi besar terhadap pendapatan desa. Pada realitanya, masih banyak desa yang menghadapi kendala dalam pengelolaan aset, seperti rendahnya pemahaman atas nilai ekonomi aset, belum maksimalnya pemanfaatan aset, serta lemahnya administrasi dan pencatatan yang menghambat efektivitas pengelolaan. Dalam konteks tersebut, menjadi penting untuk menggali strategi-strategi yang dapat diterapkan guna meningkatkan efektivitas pengelolaan aset desa. Secara etimologi pengelolaan berasal dari kata “kelola” (*to manage*) dan biasanya merujuk pada proses mengurus atau menangani sesuatu untuk mencapai tujuan. Adapun pengertian pengelolaan aset menurut Nurdinawati (2020, hlm. 29) menjelaskan bahwa pengertian pengelolaan aset desa yaitu:

*“Pengelolaan aset desa meliputi segala kegiatan dan tindakan terhadap kekayaan milik desa mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Dalam rangka pengelolaan aset desa, semua proses harus dijalankan mengikuti asas atau prinsip dasar pengelolaan Barang Milik Negara (BMN).”<sup>4</sup>*

Menurut Handoko (2020:20), pengelolaan aset desa merupakan proses pengaturan dan pengelolaan yang bertujuan untuk mencapai sasaran tertentu. Ia juga menekankan bahwa kegiatan ini bukan sekadar teknis administratif, melainkan mengandung unsur seni yang dijalankan oleh manusia sebagai pelaku utama dalam mengaktualisasikan seni tersebut dalam

---

<sup>4</sup> Nurdinawati. (2020). *Manajemen aset desa: Strategi pengelolaan kekayaan milik desa secara efektif dan akuntabel*. Jakarta: Kencana.

tindakan pengelolaan.<sup>5</sup> Hal ini sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 ayat (6) Tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa yaitu: “Merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pengawetan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, evaluasi, pembinaan, pengawasan, dan pengelolaan kekayaan milik desa”.<sup>6</sup>

Dari penjelasan tersebut dapat disarikan bahwa manajemen aset desa adalah proses yang mencakup berbagai aktivitas untuk memaksimalkan pemanfaatan kekayaan desa secara optimal, dengan tetap berpedoman pada ketentuan hukum yang berlaku, demi mewujudkan sasaran yang telah direncanakan.

### **Konsep Pengelolaan Aset Desa**

Pengelolaan aset desa merupakan unsur vital dalam tata kelola pemerintahan desa yang bertujuan untuk meningkatkan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan kesejahteraan masyarakat. Aset desa tidak sekadar dilihat sebagai barang milik pemerintah desa, tetapi juga sebagai sumber daya yang memiliki nilai strategis dalam pembangunan lokal. Dalam konteks regulasi, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa* menjadi dasar hukum yang mengatur tata kelola aset secara komprehensif, mulai dari tahap perencanaan hingga penghapusan. Salah satu konsep penting yang tercantum dalam peraturan ini adalah pemanfaatan aset, yang diartikan sebagai bentuk pendayagunaan aset milik desa secara tidak langsung, yang tidak mengubah kepemilikan aset, namun dapat memberikan manfaat secara ekonomi dan sosial bagi penyelenggaraan pemerintahan serta pemberdayaan masyarakat desa. Pemanfaatan aset desa dapat dilakukan melalui berbagai skema, seperti mekanisme sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain, maupun melalui skema bangun guna serah dan bangun serah guna. Model-model ini memungkinkan desa untuk mengoptimalkan aset-aset yang belum atau tidak digunakan secara langsung, dengan tetap menjaga kepemilikan hukumnya berada di tangan desa. Fleksibilitas dalam pemanfaatan aset dirancang sedemikian rupa agar mendorong pemerintah desa menjadi lebih kreatif dalam menggali potensi ekonomi desa, sembari tetap menjaga prinsip kehati-hatian dan akuntabilitas dalam pengelolaan barang milik desa.

Regulasi tersebut juga menegaskan bahwa kepala desa memiliki kewenangan penuh sebagai pemegang kekuasaan tertinggi dalam pengelolaan aset desa. Dalam menjalankan peran strategis tersebut, kepala desa bertugas menetapkan kebijakan umum pengelolaan aset, menunjuk pembantu pengelola dan pengurus aset, serta memberikan persetujuan terhadap proses penggunaan, pemanfaatan, dan pemindahtanganan aset sesuai ketentuan yang berlaku. Kepala desa juga memiliki tanggung jawab dalam aspek pengamanan hukum atas aset, serta berperan dalam merancang strategi pengadaan maupun penghapusan aset strategis yang akan dibahas melalui forum musyawarah desa. Wewenang ini tidak hanya administratif, melainkan juga mencerminkan tanggung jawab moral dan politik kepala desa dalam menjaga serta mengembangkan aset untuk kepentingan warga desanya.

Mengingat kompleksitas pengelolaan aset, kepala desa dapat melimpahkan sebagian kewenangannya kepada perangkat desa. Seperti sekretaris desa yang ditunjuk sebagai pembantu pengelola aset yang memiliki tugas teknis dan administratif yang penting. Sekretaris desa bertanggung jawab untuk meneliti kebutuhan aset, menyusun rencana pemeliharaan, serta

---

<sup>5</sup> Handoko, T. H. (2020). *Manajemen Aset Desa: Strategi dan Praktik Tata Kelola Aset Berbasis Kemandirian*. Yogyakarta: Deepublish.

<sup>6</sup> Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia. (2016). *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa*. Jakarta: Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia.

memastikan bahwa seluruh kegiatan pemanfaatan dan pemindahtanganan aset dilaksanakan sesuai keputusan kepala desa. Selain itu, juga bertugas untuk melakukan koordinasi dalam proses inventarisasi dan pembaruan data aset, serta mengawasi pelaksanaan pengelolaan aset di lapangan agar tetap berjalan sesuai prinsip efisiensi dan akuntabilitas.

Di sisi lain, unsur perangkat desa lainnya, terutama kepala urusan (Kaur) dan staf teknis, ditugaskan sebagai petugas atau pengurus aset. Mereka memiliki peran operasional dalam pengelolaan aset, antara lain dengan mengajukan kebutuhan aset, memelihara dan mengamankan barang milik desa yang berada di bawah tanggung jawabnya, serta melaporkan perkembangan status aset tersebut kepada sekretaris desa dan kepala desa secara berkala. Dalam sistem ini, sinergi antara kepala desa, sekretaris desa, dan pengurus aset menjadi prasyarat penting untuk memastikan pengelolaan aset yang optimal dan berkelanjutan.

Dengan demikian, pengelolaan aset desa yang diatur melalui regulasi tersebut tidak hanya bertumpu pada aspek administratif atau legalitas semata, melainkan juga menuntut pemahaman atas prinsip-prinsip tata kelola yang baik, seperti transparansi, efisiensi, efektivitas, kepastian hukum, dan nilai ekonomis. Implementasi prinsip-prinsip ini akan mendukung upaya desa dalam menjadikan aset sebagai kekuatan ekonomi yang mendukung pendapatan asli desa (PADes), memperkuat pelayanan publik, dan mendorong kemandirian desa secara berkelanjutan. Melalui penguatan kelembagaan, pelibatan masyarakat, dan optimalisasi aset, desa tidak hanya menjadi objek pembangunan, melainkan juga aktor utama dalam mewujudkan kesejahteraan berbasis sumber daya lokal.

#### **Peraturan Terkait Pengelolaan Aset Desa**

Pengelolaan aset desa merupakan bagian integral dari penyelenggaraan pemerintahan desa yang mandiri, transparan, dan akuntabel. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menjadi dasar hukum utama yang mengatur kewenangan desa dalam mengelola asetnya. Dalam Pasal 76 dan 77, UU tersebut menegaskan bahwa kekayaan milik desa, baik yang berasal dari kekayaan asli desa, bantuan pemerintah, hibah, maupun sumber sah lainnya, merupakan bagian dari aset desa yang harus dikelola berdasarkan asas kepentingan umum, efisiensi, efektivitas, transparansi, akuntabilitas, dan nilai ekonomi.<sup>7</sup> Hal ini mencerminkan pendekatan baru dalam tata kelola desa yang tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga berorientasi pada pemberdayaan ekonomi masyarakat desa melalui pemanfaatan aset yang produktif.

Sebagai tindak lanjut teknis dari UU Desa tersebut, diterbitkan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Permendagri ini memperkuat aspek legal dan prosedural pengelolaan aset dengan menekankan lima tahapan penting, yakni perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, dan penghapusan aset.<sup>8</sup> Setiap tahapan diwajibkan untuk didukung oleh pencatatan yang baik melalui Sistem Informasi Keuangan Desa (Siskeudes) serta dokumen administrasi aset yang sah. Permendagri ini juga mengatur bahwa aset desa harus diinventarisasi secara rutin dan diberi kodefikasi agar penggunaannya dapat dimonitor dengan jelas dan dipertanggungjawabkan, baik kepada masyarakat maupun kepada pemerintah kabupaten/kota.

Namun, meskipun telah tersedia kerangka regulatif yang jelas, implementasi pengelolaan aset desa masih menghadapi sejumlah tantangan di lapangan. Banyak desa belum memiliki SDM yang kompeten dalam melakukan inventarisasi dan pelaporan aset secara tepat. Di

---

<sup>7</sup> Pemerintah Republik Indonesia. (2014). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7. Jakarta: Sekretariat Negara.

<sup>8</sup> *Ibid.*

samping itu, minimnya pengawasan dan pendampingan teknis dari pemerintah kabupaten menyebabkan pengelolaan aset desa cenderung stagnan dan tidak optimal. Oleh karena itu, perlu penguatan kapasitas kelembagaan desa, peningkatan literasi hukum aparatur desa, serta sistem pengawasan berlapis agar regulasi yang telah ada dapat benar-benar diimplementasikan secara efektif dan memberikan kontribusi nyata terhadap pembangunan dan kesejahteraan masyarakat desa.

### **Pendapatan Asli Desa (PADes)**

Pasal 72 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 ayat (1) poin a menjabarkan bahwasanya Pendapatan Asli Desa atau disingkat PADes meliputi hasil usaha, hasil aset, swadaya dan partisipasi, gotong royong, dan lain-lain pendapatan asli desa.<sup>9</sup> Lebih lanjut, Soleh dan Rochmansjah (2014) (dalam Herliana, 2021) menjelaskan pendapatan desa bersumber dari beberapa hal, antara lain:

1. Hasil Usaha Desa, yang berarti pemasukan desa dari berbagai kegiatan usaha dan pungutan yang disepakati antara Kepala Desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD), dan terdapat regulasi terkait hal tersebut dalam peraturan desa. Pungutan ini dapat berupa uang atau barang, dan dilakukan sesuai dengan kemampuan ekonomi masyarakat.
2. Hasil Kekayaan Desa, sejumlah pemasukan yang didapatkan dari pemanfaatan kekayaan desa.
3. Swadaya dan Partisipasi, pemasukan yang didapat dari masyarakat desa setempat atas dasar kesadaran dan inisiatif mereka sendiri.
4. Hasil Gotong Royong, bentuk kerja sama sukarela dan budaya timbal balik antara warga dan pemerintah desa untuk memenuhi kebutuhan dan meningkatkan kesejahteraan bersama.
5. Lain-lain Pendapatan Asli Desa yang sah mencakup penerimaan dari ganti kerugian, jasa giro atau bunga bank, potongan transaksi, iuran sukarela masyarakat, serta pungutan desa yang disepakati bersama untuk kepentingan tertentu.<sup>10</sup>

Pengelolaan aset desa yang baik berkontribusi signifikan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Desa (PADes), sebagaimana diungkap dalam penelitian milik Herliana (2021). Dalam konteks studi tersebut, dijelaskan bahwasanya aset desa yang dikelola dengan prinsip legalitas, tertib administrasi, serta akuntabel mampu memberikan manfaat ekonomi yang nyata bagi suatu desa. Aset-aset yang dikelola tidak hanya berfungsi sebagai penunjang kegiatan pemerintahan desa, tetapi juga dimanfaatkan untuk kepentingan produktif seperti disewakan kepada pihak ketiga atau diolah langsung oleh BUMDes. Hal tersebut terbukti dapat menambah pendapatan desa secara langsung, terutama ketika sistem pengelolaan dilakukan secara transparan dan melibatkan partisipasi masyarakat. Masih berdasarkan penelitian Herliana (2021), ditekankan bahwa masih banyak desa yang belum optimal dalam mendayagunakan asetnya sehingga berdampak pada potensi aset belum sepenuhnya tergarap sebagai sumber PADes. Kualitas pengelolaan aset menjadi kunci utama yang mempengaruhi seberapa besar kontribusinya terhadap kemandirian fiskal desa.

## **Pelayanan Publik di Desa**

### **a. Peran Aset Desa dalam Pelayanan Publik**

---

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Herliana. (2021). *Pengaruh Kapasitas Aparatur Desa dan Partisipasi Masyarakat Terhadap Pengelolaan Dana Desa di Desa Karangmulya Kecamatan Kadungora Kabupaten Garut* (Skripsi Sarjana, Universitas Garut). Universitas Garut.

Dimensi peran penggunaan aset sangat penting dalam memastikan bahwa semua aset yang dimiliki baik berupa aset tetap (seperti mesin, kendaraan, bangunan) maupun aset tidak berwujud (seperti hak cipta, merek dagang, atau perangkat lunak) digunakan secara efisien dan produktif untuk mendukung tujuan desa tersebut. Untuk memaksimalkan penggunaan aset, penting untuk meningkatkan tingkat pemanfaatan aset (*asset utilization rate*), yaitu seberapa besar tingkat aset dimanfaatkan dibandingkan dengan kapasitas atau potensi maksimalnya.

Tingkat pemanfaatan aset merujuk pada sejauh mana suatu aset digunakan secara optimal sesuai dengan tujuan dan potensi yang dimilikinya. Dalam konteks aset desa, ini berarti seberapa besar aset milik desa seperti tanah, bangunan, fasilitas umum, dan sarana ekonomi dimanfaatkan untuk mendukung pembangunan, pelayanan publik, dan peningkatan kesejahteraan masyarakat desa. Ditekankan juga dalam literatur milik Kushartono *et al.* (2022) bahwasanya dari pengelolaan aset yang baik, desa dapat menggerakkan ekonomiarganya dan pada akhirnya desa pun dapat menyediakan berbagai pelayanan publik mendasar untuk warganya.

### **b. Strategi Meningkatkan Pendapatan Asli Desa**

Pengelolaan aset desa merupakan aspek fundamental dalam mewujudkan kemandirian fiskal dan pembangunan berkelanjutan di tingkat desa. Optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah suatu upaya strategis yang dilakukan oleh pemerintah daerah untuk meningkatkan potensi pendapatan yang berasal dari sumber-sumber yang dikelola secara mandiri, seperti pajak daerah, retribusi, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan sumber-sumber lain yang sah. Beberapa langkah dan strategi yang dapat diterapkan dalam optimalisasi PAD meliputi Peningkatan Pemahaman dan Kesadaran Pajak Meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai kewajiban pajak daerah melalui kampanye informasi dan edukasi. Merujuk pada Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, pengelolaan harus dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip kepastian hukum, transparansi, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan nilai ekonomis.<sup>11</sup> Artinya, aset desa tidak cukup hanya dicatat dan dijaga, tetapi juga harus direncanakan penggunaannya, dimanfaatkan secara optimal, dan dievaluasi secara berkala. Dalam konteks ini, beberapa strategi optimalisasi pengelolaan aset desa dapat dijabarkan sebagai berikut :

#### **1. Pemetaan dan Legalitas Aset Desa**

Pemetaan dan legalitas aset desa merupakan langkah awal yang sangat strategis dalam memperkuat tata kelola pemerintahan desa. Langkah ini tidak hanya menjadi kebutuhan administratif, tetapi juga bersifat fundamental dalam memastikan pengelolaan aset yang transparan, akuntabel, dan bernilai ekonomi. Dalam kerangka teori nilai aset, setiap aset yang dimiliki desa, baik berupa tanah, bangunan, maupun sarana produksi, mengandung nilai intrinsik dan potensial.<sup>12</sup> Nilai tersebut tidak hanya dihitung berdasarkan dimensi fisik atau finansial, melainkan juga dari aspek sosial, budaya, dan kebermanfaatannya jangka panjang bagi masyarakat desa. Oleh karena itu, pemetaan aset desa tidak sekadar inventarisasi, melainkan merupakan proses mengenali potensi nilai strategis dari aset tersebut, agar kemudian dapat dimanfaatkan secara optimal untuk mendukung pembangunan dan pelayanan publik di tingkat lokal.

---

<sup>11</sup> Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia. (2016). *Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa*. Jakarta: Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia.

<sup>12</sup> NAMS Group. (2011). *International Infrastructure Management Manual* (edisi Manajemen Aset). Institute of Public Works Engineering Australasia.

Selanjutnya, aspek legalitas menjadi pilar yang tidak bisa diabaikan dalam pengelolaan aset desa. Aset yang belum memiliki dokumen kepemilikan yang sah seperti sertifikat tanah atau bukti hibah, berpotensi menjadi sumber konflik di masa depan, atau bahkan menjadi tidak bisa dimanfaatkan secara optimal karena tidak diakui secara hukum. Dalam konteks ini, teori manajemen risiko menjadi sangat relevan. Teori ini menekankan pentingnya identifikasi, penilaian, dan mitigasi terhadap risiko yang mungkin muncul dalam setiap tahapan pengelolaan aset.<sup>13</sup> Ketika desa tidak memastikan legalitas aset sejak awal, maka risiko kehilangan aset akibat sengketa, pemanfaatan oleh pihak yang tidak berwenang, atau penyalahgunaan aset menjadi sangat tinggi. Oleh sebab itu, pemetaan yang disertai dengan verifikasi legalitas merupakan strategi untuk menekan potensi risiko, sekaligus membuka peluang bagi desa untuk menjalin kerja sama yang lebih luas dalam pemanfaatan aset.

Dalam praktiknya, sesuai dengan sistem pemerintahan desa yang bersifat otonom berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014, pemerintah desa memiliki wewenang untuk mengelola aset desa secara mandiri, namun tetap dalam koridor regulasi dan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik.<sup>14</sup> Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 juga telah memberikan pedoman teknis dalam pengelolaan aset desa mulai dari tahap perencanaan, pengadaan, hingga penghapusan.<sup>15</sup> Dengan demikian, pemetaan dan legalisasi aset harus menjadi bagian integral dari perencanaan pembangunan desa. Penguatan sistem pencatatan aset berbasis digital, pelibatan Badan Permusyawaratan Desa (BPD), dan sinergi dengan lembaga agraria dan pertanahan menjadi langkah-langkah yang harus dilakukan agar nilai aset desa dapat dimaksimalkan dan risikonya dapat diminimalkan secara berkelanjutan.

## **2. Penguatan Kapasitas SDM dan Kelembagaan**

Dalam sistem pemerintahan desa, kualitas sumber daya manusia dan kelembagaan memegang peranan vital dalam menjamin efektivitas pengelolaan aset desa. Pemerintah desa sebagai penyelenggara administrasi publik di tingkat lokal bertanggung jawab dalam memastikan bahwa seluruh aset milik desa dapat dikelola secara tertib, efisien, dan akuntabel. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014, struktur kelembagaan desa terdiri atas kepala desa, perangkat desa, BPD, dan unsur masyarakat lainnya.<sup>16</sup> Agar pengelolaan aset berjalan optimal, maka setiap unsur tersebut perlu memiliki kapasitas yang memadai, baik secara teknis, administratif, maupun strategis.

Penguatan kapasitas SDM dalam hal ini mencakup pelatihan manajerial, penguasaan regulasi, serta kemampuan teknis dalam mendata, menilai, dan memanfaatkan aset desa. Kajian dari berbagai jurnal kebijakan publik menyebutkan bahwa rendahnya literasi administrasi dan kemampuan pengelolaan keuangan di tingkat desa menjadi salah satu faktor penghambat dalam optimalisasi aset. Oleh sebab itu, peningkatan kompetensi melalui pelatihan berbasis kebutuhan (*need-based training*), pendampingan teknis oleh pemerintah daerah atau lembaga mitra, serta fasilitasi forum belajar antar desa, sangat dibutuhkan agar perangkat desa mampu membuat keputusan yang tepat dalam pengelolaan asetnya.

Sementara itu, penguatan kelembagaan tidak hanya menyangkut struktur formal yang ada, tetapi juga proses, mekanisme kerja, dan budaya organisasi di dalam pemerintahan desa. Kelembagaan yang kuat harus didukung oleh pembagian peran yang jelas, sistem koordinasi

---

<sup>13</sup> Widiyanto, T. (2017). *Manajemen risiko dalam pengelolaan keuangan desa*. Yogyakarta: Deepublish. Diakses dari [https://www.researchgate.net/publication/377306731\\_Buku\\_Manajemen\\_Risiko](https://www.researchgate.net/publication/377306731_Buku_Manajemen_Risiko)

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> *Ibid.*

yang baik antar unsur pemerintahan desa, serta adanya regulasi internal desanseperti Peraturan Desa (Perdes) tentang aset yang mendukung tata kelola. Selain itu, penting untuk membangun sistem dokumentasi dan pelaporan yang rapi sebagai bentuk pertanggungjawaban publik. Ketika SDM dan kelembagaan desa memiliki kapasitas yang mumpuni, maka pengelolaan aset desa dapat berjalan secara efisien dan berorientasi pada peningkatan kesejahteraan masyarakat serta kemandirian fiskal desa.

### **3. Kolaborasi dengan Pihak Ketiga**

Dalam konteks sistem pemerintahan desa, kolaborasi dengan pihak ketiga, seperti sektor swasta, perguruan tinggi, LSM, maupun komunitas lokal menjadi pendekatan strategis untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset desa secara berkelanjutan. Teori kolaborasi dan kemitraan menekankan pentingnya membangun kerja sama lintas sektor yang saling menguntungkan (*mutual benefit*), dengan prinsip kesetaraan, kejelasan peran, dan tujuan bersama. Kolaborasi semacam ini dibutuhkan terutama karena desa kerap menghadapi keterbatasan kapasitas sumber daya, baik dari sisi modal, teknologi, maupun keahlian manajerial. Menurut teori kolaboratif dalam tata kelola publik, sebagaimana dijelaskan oleh Ansell dan Gash (2007), proses kemitraan yang berhasil memerlukan dialog yang terbuka, transparansi informasi, serta kepercayaan antar pihak.<sup>17</sup> Dalam praktik pengelolaan aset desa, kolaborasi ini dapat diwujudkan melalui perjanjian kerja sama antara pemerintah desa dan mitra strategis untuk mengelola aset seperti tanah desa, kawasan wisata, atau fasilitas ekonomi lainnya. Misalnya, desa dapat bermitra dengan investor lokal untuk mengembangkan potensi wisata berbasis komunitas atau dengan universitas untuk memberikan pelatihan dan asistensi teknis dalam manajemen aset.

Selain itu, berdasarkan teori sistem pemerintahan desa sebagaimana diatur dalam UU No. 6 Tahun 2014, pemerintah desa memiliki kewenangan untuk menjalin kerjasama dengan pihak desa lain maupun dengan pihak ketiga dalam rangka peningkatan pelayanan publik dan pemanfaatan sumber daya lokal.<sup>18</sup> Namun, kolaborasi ini perlu dilakukan dengan tetap menjaga prinsip akuntabilitas dan keterlibatan masyarakat. Keterbukaan informasi kepada warga desa dan pengawasan oleh BPD menjadi kunci agar kolaborasi tidak menimbulkan ketimpangan atau penyalahgunaan aset. Jika dijalankan secara partisipatif dan profesional, kemitraan dengan pihak ketiga dapat memperkuat kapasitas desa dalam pengelolaan aset sekaligus memberikan kontribusi nyata terhadap peningkatan Pendapatan Asli Desa (PADes) dan kesejahteraan masyarakat.

#### **Studi Kasus: Aset Desa Jatiroke**

Desa Jatiroke, sebuah desa yang terletak di ujung timur Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat. Secara geografis, desa ini berada di wilayah perbukitan dengan ketinggian sekitar 707 meter di atas permukaan laut, dan berbatasan langsung dengan Desa Cinanjung, Cikahuripan, Jatimukti, dan Hegarmanah. Desa Jatiroke terbagi menjadi tiga dusun, yaitu Dusun Jatiroke, Jatisari, dan Kiarapada, dengan cakupan lima RW dan 29 RT. Luas wilayah desa mencapai 209 hektar yang terdiri atas lahan pertanian, permukiman, dan kawasan lainnya. Desa ini juga menyimpan potensi ekonomi lokal yang cukup besar, terutama dari sektor pertanian dan pariwisata. Salah satu aset unggulan desa adalah kawasan wisata alam dan religi Teras Gunung Geulis.

---

<sup>17</sup> Ansell, C., & Gash, A. (2007). Collaborative governance in theory and practice. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 18(4), 543–571. <https://doi.org/10.1093/jopart/mum032>

<sup>18</sup> *Ibid.*

Selain itu, Desa Jatiroke juga memiliki beragam aset desa yang bersumber dari kekayaan asli desa dan pengadaan melalui APBDes, di antaranya tanah carik, balai musyawarah warga, fasilitas olahraga, dan peralatan kantor. Pengelolaan aset desa dilakukan melalui proses inventarisasi dan pencatatan yang telah menggunakan format Kartu Inventaris Barang (KIB) sesuai kategori, seperti tanah (KIB A), peralatan dan mesin (KIB B), serta bangunan dan lainnya. Selain itu, terdapat upaya digitalisasi aset melalui labeling QR code, meskipun dalam implementasinya masih belum optimal sehingga inventarisasi masih dilakukan secara manual. Pengelolaan dilakukan oleh perangkat desa dan unit pelaksana teknis seperti BUMDes, dengan keterlibatan masyarakat melalui organisasi seperti Karang Taruna.

Sumber pendapatan asli desa (PADes) di Desa Jatiroke sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, berasal dari berbagai aset strategis yang dimiliki desa atau dapat dikatakan pemasukan yang berasal dari hasil kekayaan desa. Secara spesifik, kawasan wisata Teras Gunung Geulis menjadi salah satu sumber PADes yang potensial karena dikelola secara kolaboratif oleh BUMDes dan Karang Taruna setempat, yang menyediakan wahana wisata dan kuliner berbasis partisipasi masyarakat. Selain itu, pemanfaatan aset lain seperti balai warga, lahan pertanian, dan fasilitas olahraga juga berkontribusi pada kegiatan ekonomi lokal yang dapat menghasilkan pendapatan bagi desa. Namun, kontribusi aset desa terhadap PADes belum optimal dikarenakan masih terdapat kendala seperti belum lengkapnya legalitas aset, keterbatasan pendanaan, serta berbagai dinamika dalam aspek SDM pada proses pengelolaan aset desa. Aspek-aspek tersebut mengakibatkan PADes yang berasal dari hasil kekayaan desa baru dapat menutup biaya operasional dari seluruh proses pengelolaan aset di desa setempat. Dikarenakan PADes dari hasil kekayaan desa belum optimal, dalam lingkup PADes, Desa Jatiroke masih bergantung pada PADes dalam bentuk swadaya dan partisipasi masyarakat. Selain itu, berdasarkan hasil wawancara, juga didapati bahwasanya belum terdapat dampak yang signifikan dari pengelolaan aset desa terhadap pelayanan publik yang diberikan oleh Desa Jatiroke dikarenakan pengelolaan aset desa yang belum optimal.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Pengelolaan aset desa di Desa Jatiroke masih belum memperlihatkan dampak yang signifikan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Desa (PADes) dan kualitas pelayanan publik. Aset-aset desa seperti tanah, fasilitas umum, dan kawasan wisata telah diupayakan untuk dimanfaatkan sebagai pendukung kegiatan ekonomi dan pelayanan masyarakat, meskipun masih belum optimal karena adanya kendala legalitas, pendanaan, serta keterbatasan sumber daya manusia. Secara konseptual, penelitian ini menegaskan pentingnya strategi pengelolaan aset yang mencakup aspek perencanaan, legalitas, produktivitas, dan kolaborasi. Pendekatan kolaboratif dengan BUMDes dan partisipasi masyarakat menjadi kekuatan dalam mengembangkan potensi aset desa. Meskipun demikian, tetap masih terdapat kelemahan dalam aspek pencatatan, pengawasan, dan pemanfaatan aset secara merata. Diperlukan peningkatan kapasitas aparatur desa, pendampingan teknis dari pemerintah daerah, serta penguatan regulasi internal desa agar pengelolaan aset dapat berjalan lebih efektif dan memberikan kontribusi yang maksimal bagi PADes dan pelayanan publik di masa mendatang.

### **Saran**

Dalam rangka mewujudkan pengelolaan aset desa yang optimal, strategi yang komprehensif mulai dari pemetaan dan legalisasi aset, peningkatan kapasitas sumber daya manusia, hingga penguatan sistem administrasi berbasis digital sangat dibutuhkan. Pemerintah

desa perlu memastikan bahwa seluruh aset tercatat dengan baik dan memiliki legalitas yang sah agar dapat dimanfaatkan secara produktif dan aman dari potensi sengketa. Dalam rangka meningkatkan kualitas pelayanan publik, desa juga perlu memanfaatkan aset yang dimiliki sebagai sarana penunjang layanan kepada masyarakat, seperti pengembangan fasilitas umum, tempat pelayanan terpadu, atau sarana pendidikan dan kesehatan berbasis komunitas. Selain itu, kolaborasi antara pemerintah desa, BUMDes, dan pihak ketiga dapat menjadi alternatif strategis untuk mendorong pemanfaatan aset desa secara lebih efisien dan berkelanjutan. Dalam aspek optimalisasi PADes, desa harus berinovasi dalam mengelola aset sebagai sumber pendapatan, baik melalui sistem sewa, kerja sama pemanfaatan, maupun pengembangan unit usaha desa yang berbasis potensi lokal. Dengan integrasi antara strategi pengelolaan aset, pelayanan publik yang berkualitas, dan inovasi peningkatan PADes, desa dapat mewujudkan kemandirian fiskal dan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan.

## REFERENSI

### Dokumen Hukum

- Indonesia. (2014). *Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa*. Lembaran Negara RI Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran RI Nomor 5495. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia. (2016). *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa*. Jakarta: Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2014). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7. Jakarta: Sekretariat Negara.

### Buku

- NAMS Group. (2011). *International Infrastructure Management Manual* (edisi Manajemen Aset). Institute of Public Works Engineering Australasia. <https://search.worldcat.org/en/title/747806274>
- Widiyanto, T. (2017). *Manajemen risiko dalam pengelolaan keuangan desa*. Yogyakarta: Deepublish. Diakses dari [https://www.researchgate.net/publication/377306731\\_Buku\\_Manajemen\\_Risiko](https://www.researchgate.net/publication/377306731_Buku_Manajemen_Risiko)
- Nurdinawati. (2020). *Manajemen aset desa: Strategi pengelolaan kekayaan milik desa secara efektif dan akuntabel*. Jakarta: Kencana.

### Jurnal

- Aini, S. N., & Utami, S. S. (2024). Pengaruh Pengelolaan Aset Desa, Optimalisasi Pemanfaatan BUMDes dan Kinerja Pemerintah Desa Terhadap PADes Desa Wonorejo. *Jurnal Sains Student Research*, 2(4), 510-523. <https://ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jssr/article/view/2026/1845>
- Ansell, C., & Gash, A. (2007). Collaborative governance in theory and practice. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 18(4), 543–571. <https://doi.org/10.1093/jopart/mum032>
- Herliana, H. (2021). Pengaruh Pengelolaan Aset Desa terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Desa di Desa Sidomulyo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran. *Unigal Repository*, 1(1), 212-222. <http://repository.unigal.ac.id:8080/handle/123456789/914>
- Kushartono, T., Rohayatin, T., Kurnia, D., Wulandari, W., & Munawaroh, S. (2022). Peningkatan Kapasitas Pemerintah Desa Melalui Tata Kelola Aset Desa. *Aksiologi*:

*Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 6(3), 451-458.  
<https://doi.org/10.30651/aks.v6i3.12963>

- Pohan, R. & Adni, D. F. (2024). Pengelolaan Aset Desa Oleh Pemerintah Desa Tandan Sari Kecamatan Tapung Hilir Kabupaten Kampar. *JMP: Jurnal Mahasiswa Pemerintahan*, 1(2), 273–279. <https://journal.uir.ac.id/index.php/jmp/article/view/17440>
- Rizqiputri, Y., & Isharyanto. (2024). Peran Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar dalam Pengelolaan Aset Guna Meningkatkan Sistem Pelayanan Publik. *RES PUBLICA Jurnal Hukum Kebijakan Publik*, 8(2), 175-182.  
<https://jurnal.uns.ac.id/respublica/article/viewFile/84695/pdf>.