

OPTIMALISASI PENGELOLAAN TANAH KAS DESA OLEH PEMERINTAH DESA BUMIREJA KECAMATAN KEDUNGREJA KABUPATEN CILACAP

Shafa Nada Nur Afifah¹, Agus Nurulsyam Suparman², Budi Setiadi³

Universitas Galuh, Ciamis, Indonesia¹⁾²⁾³⁾

e-mail: shafa_nada@student.unigal.ac.id¹, agusnurulsyams@gmail.com²,
boeset1965@gmail.com³

Submitted: 23-08-2024, Reviewed: 31-08-2024, Published: 12-09-2024

ABSTRAK

Penelitian ini dilatar belakangi oleh belum optimalnya pengelolaan tanah kas desa oleh Pemerintah Desa Bumireja Kecamatan Kedungreja Kabupaten Cilacap. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengelolaan tanah kas desa oleh Pemerintah Desa Bumireja Kecamatan Kedungreja Kabupaten Cilacap. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif. Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang dapat dilakukan meliputi studi kepustakaan, observasi dan wawancara. Teknik pengelolaan dalam penelitian ini yaitu, Reduksi Data, Penyajian Data, dan Menarik Kesimpulan. Penelitian mengenai optimalisasi pengelolaan tanah kas desa oleh Pemerintah Desa Bumireja, Kecamatan Kedungreja, Kabupaten Cilacap, menunjukkan bahwa upaya maksimal telah dilakukan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pengelolaan aset desa tersebut. Dengan menerapkan strategi manajerial yang berbasis pada analisis potensi tanah, penggunaan teknologi informasi, serta partisipasi aktif masyarakat, Pemerintah Desa Bumireja berhasil meningkatkan pendapatan desa dan memaksimalkan pemanfaatan tanah kas desa untuk pembangunan infrastruktur serta program kesejahteraan. Namun, tantangan terkait keterbatasan sumber daya manusia dan pemeliharaan yang berkelanjutan masih perlu diperhatikan untuk mencapai hasil yang lebih optimal di masa depan.

Kata Kunci: *Pengelolaan; Tanah Kas Desa; Pemerintah Desa*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan unsur mendasar dalam kehidupan manusia, menjadi tempat bagi berbagai aktivitas dan sumber berbagai kebutuhan esensial. Di Indonesia, tanah memiliki arti penting karena negara ini dikenal sebagai negara agraris, di mana sebagian besar kegiatan masyarakat terkait dengan tanah. Oleh karena itu, tanah menjadi kebutuhan dasar yang esensial bagi manusia.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa "Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Berdasarkan pasal ini, seluruh kekayaan alam, termasuk tanah, dikuasai oleh negara bukan untuk dimiliki tetapi untuk diatur penggunaannya demi kemakmuran rakyat. Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi memiliki wewenang mengatur persediaan, penggunaan, dan pemeliharaan bumi dan air untuk kesejahteraan rakyat.

Di desa, otonomi daerah diwujudkan dalam bentuk hak untuk mengatur dan mengelola kekayaan desa untuk membiayai pemerintahan dan pembangunan desa sesuai ketentuan yang berlaku. Kekayaan desa merupakan unsur penting dalam penyelenggaraan pemerintahan desa yang perlu dikelola dengan baik untuk mencapai pengelolaan yang efektif dan efisien. Pengelolaan kekayaan desa bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa serta pendapatan desa. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa memberikan pedoman untuk pengelolaan, pemeliharaan, dan penggunaan kekayaan desa sesuai kebijakan pemerintah.

Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 tahun 2022 pasal 1 ayat (16) menyatakan bahwa pengelolaan aset desa mencakup rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, hingga pengendalian aset desa. Pengelolaan kekayaan desa harus efisien dan efektif untuk meningkatkan pendapatan desa.

Sutaryono (2014:20) mendefinisikan Tanah Kas Desa sebagai tanah milik desa yang meliputi berbagai jenis tanah seperti bengkok/lungguh, pengarem-arem, titisara, kuburan, jalan desa, penggembalaan hewan, danau, tanah pasar desa, tanah keramat, lapangan, dan tanah yang dikuasai oleh pemerintah desa. Tanah kas dikelola untuk mendanai kegiatan pembangunan desa, pemberdayaan, dan pemerintahan. Pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa harus menguntungkan desa dan meningkatkan pendapatan asli desa.

Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 11 ayat (2) menjelaskan bahwa ada beberapa cara pemanfaatan aset desa, seperti sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna serah atau bangun serah guna. Pengelolaan tanah kas desa melalui sistem sewa harus sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan untuk memastikan manfaat maksimal bagi desa. Kerjasama pemanfaatan memungkinkan kekayaan desa berupa tanah kas diserahkan kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu, dengan tujuan meningkatkan pendapatan desa non-pajak. Penggunaan kerjasama ini bertujuan mengoptimalkan pemanfaatan tanah kas desa dengan tetap memperhatikan perjanjian yang telah disepakati.

Peraturan Bupati Cilacap Tentang Pengelolaan Aset Desa Pasal 3 menyebutkan bahwa pengelolaan aset desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. Sutaryono (2014:34) juga mengemukakan bahwa prinsip pengelolaan aset desa meliputi fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai.

Desa Bumireja di Kecamatan Kedungreja, Kabupaten Cilacap, memiliki potensi sumber daya ekonomi, salah satunya adalah tanah kas desa. Namun, pengelolaan tanah kas desa di Desa Bumireja belum optimal.

Berdasarkan observasi awal, terdapat beberapa masalah dalam pengelolaan tanah kas desa, antara lain:

1. Belum adanya petugas yang bertanggung jawab sebagai pengelola tanah kas desa sehingga pengelolaan aset desa kurang terorganisir.
2. Belum adanya dasar hukum berupa peraturan desa yang mengatur pengelolaan tanah kas desa sehingga ada risiko kehilangan aset desa.
3. Pemerintah desa kurang transparan kepada masyarakat terkait aset desa, disebabkan oleh kurangnya komunikasi efektif antara pemerintah desa dan masyarakat.
4. Belum adanya ketetapan perjanjian sewa dan tarif sewa sehingga tidak menjadi penerimaan desa yang andal sebagai pendapatan asli desa.
5. Pertanggungjawaban terhadap tanah kas desa yang disewakan tidak jelas karena tidak adanya perjanjian pembayaran sewa yang jelas.
6. Belum adanya kepastian jumlah aset yang menjadi hak milik desa karena tidak adanya bukti kepemilikan hak atas tanah desa yang menjadi kekayaan desa, sehingga total aset desa belum diketahui.

KAJIAN PUSTAKA

Optimalisasi ialah upaya seseorang untuk meningkatkan suatu kegiatan atau pekerjaan agar bisa memperkecil kerugian atau memaksimalkan keuntungan agar tercapai tujuan sebaik-baiknya dalam batas-batas tertentu (Andri Rizki Pratama, 2013:6). Pengelolaan merupakan istilah yang dipakai dalam ilmu manajemen. Secara etimologi, pengelolaan berasal dari kata "kelola" (*to manage*). Biasanya, pengelolaan merujuk pada proses mengurus atau menangani sesuatu untuk mencapai tujuan.

Dalam pengelolaan aset desa, semua proses harus dijalankan mengikuti langkah atau prinsip dasar tertentu mengikuti azas umum pengelolaan aset desa yang ada. Sutaryono (2014:34) mengemukakan bahwa langkah dan prinsip dalam pengelolaan aset desa yaitu meliputi: Fungsional yaitu pengambilan keputusan dan pemecahan masalah-masalah di bidang pengelolaan barang milik desa yang dilaksanakan pengelola harus sesuai fungsi, wewenang, dan tanggung jawab masing-masing. Kepastian Hukum yaitu pengelolaan aset desa harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan.

Keterbukaan yaitu penyelenggaraan pengelolaan aset desa harus terbuka bagi semua pihak. Masyarakat berhak menerima informasi mengenai tujuan, sasaran, dan hasil pengelolaan aset desa. Efisiensi yaitu pengelolaan aset desa diarahkan agar digunakan sesuai batasan-batasan standar kebutuhan yang diperlukan dalam rangka menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintah secara optimal.

Akuntabilitas seluruh proses dan kegiatan pengelolaan aset dari usulan hingga pencapaian hasilnya harus dapat dipertanggungjawabkan pada semua pihak terutama masyarakat desa.

Kepastian Nilai pengelolaan aset desa harus didukung oleh adanya ketepatan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan aset serta penyusutan neraca pemerintahan.

Menurut Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Pasal 1(36) Tentang Pengelolaan Aset Desa mendefinisikan Tanah kas desa ialah tanah yang merupakan kekayaan desa dan diperuntukan bagi sumber pendapatan asli desa. Pemerintah Desa adalah penyelenggaraan pemerintah dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pemerintah Desa adalah Kepala Desa atau yang disebut nama lain dibantu perangkat Desa sebagai unsur penyelenggaraan Pemerintah Desa, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014.

METODE

Metode penelitian yang digunakan ialah penelitian kualitatif, yang melibatkan pengumpulan, analisis, dan interpretasi data yang tersedia kemudian menganalisis, menafsirkan, dan memberikan pemahaman yang lebih jelas tentang data tersebut dengan menyajikannya dalam kaitannya dengan berbagai faktor, situasi, dan fenomena yang ada. diselidiki. Dalam penelitian ini dilakukan studi kasus serta studi observasional dan survei pada Tanah Kas Desa milik Pemerintah Desa. Dalam penelitian ini dilakukan studi kasus serta studi observasi dan survei pada Tanah Kas Desa milik Pemerintah Desa.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam penelitian ini, masalah yang dibahas adalah tentang pengelolaan tanah kas desa oleh pemerintah Desa Bumireja Kecamatan Kedungreja Kabupaten Cilacap. Untuk mempermudah analisis data yang ditemukan di lapangan, penulis merumuskan beberapa pertanyaan penelitian berdasarkan teori yang dikemukakan oleh Sutaryono (2014:34) mengenai langkah dan prinsip pengelolaan aset desa. Teori tersebut mencakup aspek fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. Berdasarkan uraian ini, penulis mengembangkan sub variabel menjadi indikator-indikator yang ada. Untuk mengumpulkan data, penulis melakukan wawancara langsung dengan beberapa informan yang memahami pengelolaan tanah kas desa oleh pemerintah Desa Bumireja, Kecamatan Kedungreja, Kabupaten Cilacap. Ada lima narasumber dalam kegiatan wawancara ini, yaitu Kepala Desa Bumireja, Perangkat Desa Bumireja, Ketua BPD Desa Bumireja, Penyewa

Ruko, dan Tokoh Masyarakat Desa Bumireja. Dari wawancara dengan kelima narasumber tersebut, penulis menyajikan hasilnya dalam uraian berikut:

1. Fungsional

Menurut Sutaryono (2014:34), fungsional dalam pengelolaan barang milik desa adalah pengambilan keputusan dan pemecahan masalah yang dilakukan sesuai dengan fungsi, wewenang, dan tanggung jawab masing-masing pengelola. Paparan mengenai dimensi fungsional dalam pengelolaan tanah kas desa oleh pemerintah desa Bumireja, Kecamatan Kedungreja, Kabupaten Cilacap dapat dilihat dari indikator berikut:

a. Adanya keputusan yang dibuat oleh Pemerintah Desa dalam pengelolaan aset desa yang ada

Hasil wawancara menunjukkan bahwa keputusan yang dibuat oleh Pemerintah Desa Bumireja dalam pengelolaan aset desa masih kurang terstruktur dan bersifat informal. Kepala Desa menyatakan bahwa belum ada Surat Keputusan resmi terkait pengelolaan aset desa, sehingga keputusan didasarkan pada kesepakatan bersama dengan perangkat desa. Perangkat Desa menyebutkan bahwa keputusan yang ada didasarkan pada praktik-praktik lama dan kebiasaan, dengan hambatan utama berupa ketiadaan standar operasi yang jelas. Ketua BPD juga menyoroti kurangnya transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan aset desa akibat ketiadaan keputusan tertulis yang jelas. Masyarakat juga menginginkan kejelasan, terutama terkait harga sewa ruko yang adil dan keberlanjutan usaha mereka.

Meskipun Pemerintah Desa telah memiliki Surat Keputusan Kepala Desa Nomor 17 Tahun 2024 Tentang Penggunaan Aset Desa yang baru ditetapkan, hal ini terjadi setelah wawancara dilakukan, menunjukkan adanya kebutuhan akan keputusan tertulis yang lebih komprehensif dan terstruktur. Pemerintah Desa Bumireja berencana untuk menginisiasi penyusunan draf Surat Keputusan tentang pengelolaan aset desa guna mengatasi ketidakpastian dalam pengambilan keputusan.

Berdasarkan pendapat Terry (2011:2), pengelolaan aset desa merupakan suatu proses yang meliputi perencanaan, pengorganisasian, dan pengawasan untuk mencapai sasaran tertentu melalui pemanfaatan sumber daya. Pemerintah Desa Bumireja masih perlu meningkatkan koordinasi dan mengembangkan standar operasi yang jelas untuk memastikan pengelolaan aset desa yang lebih terstruktur, transparan, dan akuntabel.

b. Adanya manfaat dari setiap aset desa yang dapat menjadi sumber pendapatan desa.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa sumber pendapatan desa dari aset-asetnya masih belum optimal. Kepala Desa dan perangkat desa menyebutkan bahwa pendapatan desa sebagian besar berasal dari pasar, sedangkan tanah lainnya lebih banyak digunakan untuk tunjangan perangkat desa. Kurangnya pengetahuan dan kreativitas perangkat desa dalam mengelola aset desa menjadi hambatan utama,

seperti tidak dimanfaatkannya tanah lapang untuk kegiatan yang dapat menghasilkan pendapatan tambahan. Upaya yang dilakukan adalah mendorong perangkat desa untuk mengidentifikasi dan mengembangkan potensi tanah yang tidak dimanfaatkan.

Penyewa ruko merasa beruntung karena dapat menyewa tanah desa untuk usaha. Namun, ketua BPD menyatakan bahwa pendapatan dari pasar cenderung menurun karena banyaknya pasar lain. Untuk mengatasi hal ini, dia ingin mengusulkan agar pemerintah desa lebih mengoptimalkan fasilitas pasar dengan renovasi yang lebih baik.

Tokoh masyarakat menyoroti bahwa aset desa seharusnya dimanfaatkan secara optimal untuk menjadi sumber pendapatan. Namun, saat ini hanya pasar yang menghasilkan pendapatan signifikan, sementara potensi lain masih belum dimanfaatkan dengan baik.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi, pendapatan asli desa dari pasar dalam satu tahun mencapai Rp 10 juta. Namun, selama masa jabatan Kepala Desa saat ini, belum ada peningkatan pendapatan dari aset tersebut. Diperlukan evaluasi dan strategi pengelolaan yang lebih efektif untuk meningkatkan pendapatan desa di masa mendatang.

2. Kepastian Hukum

Dalam konteks ini, kepastian hukum mengacu pada pengelolaan aset desa yang harus sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk melihat bagaimana dimensi kepastian hukum dalam pengelolaan tanah kas desa oleh pemerintah desa Bumireja, Kecamatan Kedungreja, Kabupaten Cilacap, dapat diperhatikan dari indikator berikut:

a. Adanya peraturan desa yang menjadi dasar kepala desa untuk mengatur penggunaan aset desa.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa Pemerintah Desa Bumireja, Kecamatan Kedungreja, Kabupaten Cilacap belum memiliki peraturan desa terkait penggunaan aset desa. Hal ini disampaikan oleh kepala desa dan perangkat desa. Perangkat desa juga menyatakan bahwa mereka tidak diminta untuk membuat peraturan desa tentang penggunaan aset desa. Minimnya pengetahuan perangkat desa tentang hukum tanah kas desa menjadi faktor utama kekosongan peraturan terkait penggunaan aset desa.

Untuk mengatasi hambatan tersebut, Pemerintah Desa Bumireja perlu melakukan pembinaan dan pelatihan bagi perangkat desa tentang pengelolaan aset desa sesuai dengan hukum yang berlaku, serta segera menyusun Peraturan Desa tentang Pengelolaan Aset Desa.

Menurut Marshaliany (2019:18), pengelolaan aset desa harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu,

Pemerintah Desa Bumireja perlu segera membuat Peraturan Desa tentang pengelolaan aset desa agar tidak terjadi klaim kepemilikan yang tidak sah atas aset desa.

3. Keterbukaan

Keterbukaan dalam pengelolaan aset desa adalah prinsip bahwa proses tersebut harus terbuka untuk semua pihak yang terlibat, termasuk masyarakat. Masyarakat berhak mendapatkan informasi yang jelas dan transparan mengenai tujuan, sasaran, dan hasil dari pengelolaan aset desa. Hal ini memungkinkan masyarakat untuk terlibat aktif dalam pengawasan dan pengambilan keputusan terkait aset desa, sesuai dengan prinsip demokrasi dan partisipasi masyarakat dalam pembangunan desa.

Untuk melihat dimensi keterbukaan dalam pengelolaan tanah kas desa oleh Pemerintah Desa Bumireja, Kecamatan Kedungreja, Kabupaten Cilacap, dapat dilihat dari indikator berikut:

a. Memberikan transparansi mengenai pengelolaan aset desa terhadap pihak yang terkait dalam mengelola aset desa.

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara Pemerintah Desa Bumireja belum sepenuhnya menerapkan prinsip keterbukaan dalam pengelolaan aset desa. Meskipun ada laporan APBDES yang disampaikan melalui Badan Permusyawaratan Desa (BPD) setiap akhir tahun, informasi tentang pengelolaan aset desa masih terbatas dan tidak mencapai tingkat transparansi yang diharapkan. Pengelolaan aset desa hanya dibahas dalam rapat laporan APBDES, yang dihadiri oleh BPD sebagai perwakilan masyarakat, namun tidak ada upaya untuk menyebarkan informasi lebih luas kepada masyarakat melalui media komunikasi yang tersedia. Selain itu, wawancara dengan penyewa ruko mengungkapkan adanya praktik yang kurang transparan dalam proses penyewaan, seperti prioritas sewa yang tidak diumumkan secara terbuka dan variasi harga sewa tanpa penjelasan yang jelas.

Ketua BPD juga mengungkapkan bahwa BPD belum sepenuhnya memahami peran dan fungsi mereka dalam pengawasan pengelolaan aset desa. Fungsi pengawasan ini penting untuk memastikan bahwa pengelolaan aset desa dilakukan secara transparan, akuntabel, dan sesuai dengan kebutuhan serta kepentingan masyarakat desa. Diperlukan pemahaman yang lebih baik dari BPD tentang peran dan fungsi mereka guna memastikan tercapainya tujuan pembangunan dan kesejahteraan masyarakat desa secara optimal.

Dari hasil wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa Pemerintah Desa Bumireja perlu meningkatkan transparansi dalam pengelolaan aset desa. Langkah-langkah yang dapat dilakukan antara lain adalah menyebarkan informasi secara lebih terbuka kepada masyarakat, melibatkan mereka dalam proses pengambilan keputusan terkait aset desa, dan memberikan pemahaman yang lebih baik kepada BPD tentang peran dan fungsi mereka dalam pengawasan pengelolaan aset desa.

Dengan demikian, prinsip keterbukaan dalam pengelolaan aset desa dapat tercapai sesuai dengan prinsip demokrasi dan partisipasi masyarakat dalam pembangunan desa.

4. Efisiensi

Efisiensi dalam pengelolaan aset desa merupakan hal yang penting, karena memastikan penggunaan sumber daya yang optimal sesuai dengan kebutuhan standar yang ditetapkan. Tujuannya adalah untuk mendukung pemerintah desa dalam menjalankan tugas pokoknya dengan efektif. Pengelolaan aset yang efisien ini juga akan memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat dan membantu mencapai tujuan pembangunan desa secara keseluruhan.

a. Adanya perhitungan yang tepat untuk pengembangan kekayaan desa.

Hasil wawancara dengan Pemerintah Desa Bumireja menunjukkan bahwa pengembangan kekayaan desa belum optimal. Tanah kas desa, meskipun produktif, saat ini hanya digunakan untuk memberikan tunjangan kepada pegawai desa, bukan untuk pengembangan yang lebih produktif. Kepala desa menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan "tanah mandeg" yang tidak dikelola secara optimal. Hal ini juga diamini oleh pegawai desa, yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak dimanfaatkan secara produktif untuk pengembangan desa.

Selain itu, terdapat kendala dalam pengelolaan tanah bengkok yang digarap oleh perangkat desa untuk kepentingan pribadi tanpa memberikan kontribusi yang signifikan bagi pembangunan desa. Kurangnya upaya untuk melibatkan pemuda desa dan mengaktifkan Badan Usaha Milik Desa (BUMDES) juga menjadi hambatan dalam mengembangkan potensi desa secara optimal. Perangkat desa cenderung enggan atau tidak mampu untuk mengoptimalkan potensi aset desa demi kemajuan desa secara keseluruhan.

Berdasarkan teori yang diungkapkan oleh Hanafi (2004), diperlukan evaluasi yang lebih mendalam terhadap potensi-potensi yang masih bisa dikembangkan di desa tersebut guna meningkatkan sumber pendapatan. Evaluasi ini perlu melibatkan pertimbangan terhadap indikator yang tepat untuk mengukur potensi pengembangan kekayaan desa secara efisien. Dengan upaya evaluasi yang matang dan mempertimbangkan berbagai indikator tersebut, diharapkan dapat ditemukan solusi yang tepat untuk mengatasi masalah tanah mandeg dan mengembangkan potensi desa secara optimal.

Sebagai langkah lanjutan, hasil evaluasi tersebut dapat dijadikan dasar untuk merumuskan rencana pengembangan desa yang lebih terarah dan berkelanjutan. Rencana tersebut haruslah didasarkan pada data dan informasi yang akurat serta memperhatikan berbagai potensi dan tantangan yang ada di desa tersebut. Dengan demikian, diharapkan desa dapat mengoptimalkan pengelolaan aset dan potensi yang dimiliki untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.

b. Adanya pengelolaan aset desa yang ditetapkan sesuai dengan tugas dan fungsinya

Hasil wawancara dengan Pemerintah Desa Bumireja menunjukkan bahwa pengelolaan aset desa belum berjalan optimal sesuai dengan tugas dan fungsinya. Kepala Desa Bumireja menyatakan bahwa pengelolaan aset desa dilakukan dengan melanjutkan apa yang sudah ada sebelumnya, tanpa adanya inovasi atau pembaruan. Perangkat desa juga mengakui bahwa pengelolaan aset didasarkan pada kesepakatan bersama dan mengacu pada peraturan bupati, mengingat belum ada peraturan desa yang spesifik mengatur hal ini. Ketua BPD menegaskan bahwa tidak ada pembaruan kebijakan atau regulasi yang signifikan, yang menghambat perkembangan pengelolaan aset desa. Tokoh masyarakat juga menyatakan bahwa pengelolaan aset desa masih berjalan seadanya tanpa pembaruan kebijakan yang jelas dan konsisten.

Untuk mengatasi hambatan ini, beberapa langkah strategis perlu dilakukan oleh Pemerintah Desa Bumireja. Pertama, perlu adanya usaha yang lebih serius dalam memahami dan mengimplementasikan peraturan bupati sebagai acuan sementara, sambil mengusulkan pembuatan peraturan desa yang lebih relevan dengan kondisi dan kebutuhan lokal. Perangkat desa harus aktif dalam mengajukan diskusi dan pertemuan rutin dengan masyarakat dan BPD untuk merumuskan kebijakan baru yang lebih sesuai dengan dinamika desa. Kedua, perlu diadakan pelatihan dan bimbingan teknis bagi perangkat desa mengenai pengelolaan aset desa yang efektif dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pemerintah desa juga perlu melibatkan berbagai elemen masyarakat, termasuk tokoh masyarakat, dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan terkait pengelolaan aset desa. Selain itu, meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan aset desa melalui laporan berkala dan penyebaran informasi yang luas kepada masyarakat dapat membantu memperkuat kepercayaan dan partisipasi aktif masyarakat. Dengan upaya-upaya ini, diharapkan pengelolaan aset desa dapat berjalan lebih optimal dan memberikan manfaat yang signifikan bagi kemajuan dan kesejahteraan masyarakat desa.

5. Indikator Akuntabilitas

Indikator akuntabilitas dalam pengelolaan tanah kas desa oleh Pemerintah Desa Bumireja meliputi kewajiban memberikan pertanggungjawaban dan menjelaskan kinerja kepada pihak yang berwenang.

a. Membuat data yang akurat dan pelaporan setiap terhadap masyarakat bulan atau tahunnya secara akurat dari hasil pengelolaan aset desa yang ada

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara, cara membuat data dan pelaporan aset desa di Desa Bumireja, Kecamatan Kedungreja, Kabupaten Cilacap, masih perlu perbaikan. Kepala Desa menyatakan bahwa mereka saat ini hanya membuat laporan APBDES (Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa) tahunan berdasarkan pendapatan

dan pengeluaran desa. Perangkat Desa menambahkan bahwa laporan ini tidak mencakup perencanaan dan pemeliharaan aset secara rinci.

Hambatan yang dihadapi dalam pembuatan laporan meliputi kurangnya pengetahuan dan keterampilan perangkat desa, serta keterbatasan peralatan dan teknologi. Ketua BPD menyebutkan bahwa sejauh ini hanya ada rapat laporan APBDES tanpa proses pembuatan data dari usulan pengelolaan aset. Tokoh masyarakat menekankan pentingnya data dan pelaporan akurat, yang belum terlihat di desa mereka.

Untuk mengatasi hambatan ini, diperlukan pelatihan rutin bagi perangkat desa mengenai penyusunan laporan rinci dan penggunaan teknologi informasi terkait Siskeudes. Selain itu, perbaikan dan penambahan peralatan teknologi diperlukan untuk mendukung proses pelaporan. Transparansi juga harus ditingkatkan dengan membuat laporan APBDES dan data pengelolaan aset desa dapat diakses oleh masyarakat melalui media komunikasi yang tersedia, seperti website desa atau papan informasi di balai desa.

Menurut Sutaryono (2014:34), seluruh proses dan kegiatan pengelolaan aset dari usulan hingga pencapaian harus dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak, terutama masyarakat desa. Pelaporan di Desa Bumireja belum optimal karena kurangnya keterbukaan dalam mendokumentasikan laporan APBDES. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan pembuatan data dan pelaporan dapat dilakukan lebih akurat, transparan, dan akuntabel, serta masyarakat dapat lebih mudah mengakses informasi tersebut.

b. Kepala desa melaporkan pengelolaan aset desa kepada bupati/walikota melalui camat

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Desa dan Perangkat Desa Bumireja mengungkapkan bahwa mereka hanya membuat laporan APBDES yang mencakup hasil akhir, tanpa melaporkan laporan yang mulai dari perencanaan, pemeliharaan, hingga hasil pengelolaan aset desa. Hambatan utama yang dihadapi adalah kurangnya pemahaman dan pelatihan mengenai pentingnya pelaporan pengelolaan aset secara lengkap dan rinci, ditambah dengan proses administrasi yang rumit dan keterbatasan sumber daya.

Upaya yang dilakukan mencakup pelatihan rutin bagi perangkat desa tentang pentingnya pelaporan yang lengkap dan akurat, penyederhanaan proses administrasi, dan peningkatan penggunaan teknologi informasi untuk mempermudah pelaporan. Hasil wawancara menunjukkan bahwa pelaporan pengelolaan aset desa belum berjalan optimal. Kepala desa dan perangkat desa hanya melaporkan hasil akhir tanpa mencakup perencanaan dan pemeliharaan aset. Hambatan utama meliputi kurangnya pemahaman dan pelatihan, keterbatasan sumber daya dan teknologi, serta proses administrasi yang rumit.

Untuk mengatasi hambatan ini, diperlukan pelatihan rutin bagi perangkat desa, penyederhanaan proses administrasi, dan penggunaan teknologi seperti aplikasi Siskeudes. Transparansi harus ditingkatkan dengan menyediakan akses publik terhadap laporan pengelolaan aset desa melalui website desa atau papan informasi di balai desa. Kolaborasi dengan pihak kecamatan dan kabupaten juga penting untuk mendapatkan dukungan dan bimbingan.

Menurut Russel (2019), proses pembuatan keputusan harus tersedia bagi warga dan memenuhi standar administrasi yang berlaku. Selaras dengan teori tersebut, Sutaryono (2014) menyatakan bahwa prinsip Akuntabilitas mencakup seluruh proses kegiatan pengelolaan aset desa yang harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat. Namun, desa Bumireja belum secara terbuka menyampaikan rincian laporan APBDES kepada publik, menunjukkan bahwa akuntabilitas masih belum optimal.

6. Kepastian Nilai

Kepastian nilai pengelolaan aset desa perlu didukung dengan ketepatan jumlah dan nilai barang untuk optimalisasi pemanfaatan, pemindahtanganan aset, dan penyusutan neraca pemerintahan. Dimensi keterbukaan dalam pengelolaan tanah kas desa oleh Pemerintah Desa Bumireja, Kecamatan Kedungreja, Kabupaten Cilacap, dapat dilihat dari indikator berikut:

a. Melakukan pengawasan dan membuat perhitungan yang tepat untuk di kelola Pemerintah Desa Bumireja

Berdasarkan hasil wawancara, pengawasan dan perhitungan aset desa oleh Pemerintah Desa Bumireja belum optimal. Kepala Desa Bumireja menyatakan bahwa meskipun pengawasan dan perhitungan dilakukan sesuai prosedur, masih banyak yang perlu diperbaiki, terutama dalam hal transparansi dan pelibatan masyarakat. Perangkat Desa Bumireja menambahkan bahwa pengawasan dilakukan setiap laporan dengan keterlibatan BPD, namun sering terkendala sumber daya manusia dan waktu.

Ketua BPD Desa Bumireja menyebutkan bahwa mereka hanya menerima informasi dan tidak terlibat langsung dalam pengaturan keuangan sehari-hari. Mereka fokus pada pengawasan penggunaan dana, tetapi kurangnya keterlibatan dalam pengaturan keuangan dan komunikasi yang tidak efektif menjadi hambatan. Tokoh Masyarakat Desa Bumireja juga menekankan minimnya pengawasan dari masyarakat karena tidak ada komunikasi rutin.

Hambatan utama yang dihadapi adalah keterbatasan sumber daya manusia dan waktu, serta komunikasi yang kurang efektif, yang mengakibatkan proses pengawasan dan perhitungan menjadi lambat dan informasi tidak tersampaikan dengan lengkap. Beberapa perangkat desa juga memerlukan pelatihan tambahan untuk memahami proses pengawasan dan perhitungan yang lebih kompleks.

Untuk mengatasi hambatan ini, Pemerintah Desa Bumireja perlu meningkatkan pelatihan rutin untuk perangkat desa, meningkatkan komunikasi dan transparansi antara pemerintah desa, BPD, dan masyarakat, serta melibatkan masyarakat dalam pengawasan aset desa. Menurut Sutaryono (2014:34), pengelolaan aset desa harus didukung oleh ketepatan jumlah dan nilai barang untuk optimalisasi pemanfaatan dan penyusutan neraca pemerintahan. Namun, hasil wawancara menunjukkan bahwa pengelolaan aset desa belum optimal dan tidak sesuai dengan teori tersebut.

b. Adanya evaluasi terus menerus atas pengelolaan aset desa yang dikendalikan atau dipelihara oleh Pemerintah Desa

Berdasarkan hasil wawancara, evaluasi pengelolaan aset desa oleh Pemerintah Desa Bumireja belum optimal. Kepala Desa dan perangkat desa menyatakan bahwa evaluasi hanya dilakukan setahun sekali bersamaan dengan rapat laporan APBDES, yang sering kali tidak mendalam dan tidak menghasilkan tindakan konkret. Hambatan utama adalah keterbatasan sumber daya, pengetahuan mengenai teknik evaluasi yang tepat, dan tidak adanya mekanisme formal untuk evaluasi berkelanjutan.

Upaya yang direncanakan oleh pemerintah desa termasuk meningkatkan frekuensi evaluasi, melibatkan lebih banyak pihak, dan mencari pelatihan mengenai evaluasi aset agar lebih efektif. Mereka juga berencana belajar dari desa lain yang berpengalaman dalam pengelolaan aset. Ketua BPD mengusulkan untuk melibatkan masyarakat dalam proses evaluasi agar semua pihak dapat memberikan masukan.

Menurut teori Marshaliany (2019) dan Sutaryono (2014), pengelolaan aset desa harus didukung oleh ketepatan jumlah dan nilai barang serta optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan aset. Namun, pengelolaan aset desa di Bumireja belum sesuai dengan teori ini, terbukti dari harga sewa ruko yang tidak mengikuti harga terkini dan pemasukan kios desa yang tidak ada meski laporan APBDES menunjukkan produksi pasar menghasilkan 10 juta.

KESIMPULAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan tanah kas desa oleh Pemerintah Desa Bumireja Kecamatan Kedungreja Kabupaten Cilacap belum optimal berdasarkan beberapa indikator. Pertama, dalam aspek fungsional, pemerintah desa belum memiliki Surat Keputusan terkait pengelolaan aset desa, yang menyebabkan proses pengelolaan belum terstruktur dengan baik. Kedua, dari segi kepastian hukum, belum ada peraturan desa yang mengatur penggunaan aset desa, menunjukkan bahwa pengelolaan belum memenuhi prinsip kepastian hukum. Ketiga, terkait keterbukaan, belum ada upaya untuk memberikan informasi kepada masyarakat mengenai pengelolaan aset desa, yang bertentangan dengan prinsip keterbukaan. Keempat, dalam hal efisiensi, pengembangan potensi aset desa masih

belum optimal, khususnya terkait peningkatan produktivitas tanah kas desa. Kelima, aspek akuntabilitas juga perlu ditingkatkan karena data laporan pertanggungjawaban APBDES tidak diizinkan untuk didokumentasikan, yang bertentangan dengan prinsip akuntabilitas. Terakhir, terkait dengan kepastian nilai, pengelolaan aset desa belum optimal, terutama terkait dengan pencatatan pemasukan yang tidak sesuai dengan nilai sebenarnya.

Untuk mengatasi hal ini, Pemerintah Desa Bumireja perlu mengambil langkah-langkah yang lebih proaktif. Misalnya, mereka dapat membuat Surat Keputusan terkait pengelolaan aset desa untuk memastikan proses pengelolaan yang lebih terstruktur. Selain itu, perlu dibuat peraturan desa yang mengatur penggunaan aset desa untuk memenuhi prinsip kepastian hukum. Untuk meningkatkan keterbukaan, pemerintah desa dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai pengelolaan aset desa secara teratur. Di sisi efisiensi, pemerintah desa perlu mengembangkan potensi aset desa dengan lebih optimal, terutama dalam hal peningkatan produktivitas tanah kas desa. Dalam aspek akuntabilitas, penting untuk memastikan bahwa data laporan pertanggungjawaban APBDES dapat diakses oleh publik sebagai bentuk transparansi. Terakhir, dalam hal kepastian nilai, perlu dilakukan evaluasi terhadap pengelolaan aset desa untuk memastikan pencatatan nilai yang benar dan optimal. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan pengelolaan aset desa oleh Pemerintah Desa Bumireja dapat meningkat dan memberikan manfaat yang lebih besar bagi masyarakat desa.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, R. (2001), *Pengelolaan Pendapatan dan Anggaran Daerah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Arikunto, S. (2010). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Moleong, Lexy J. (2016), *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT. Remaja Rosdakarya.
- Raco. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik, dan Keunggulannya*, Jakarta: PT. Grasindo.
- Silalahi, Ulber. (2012). *Metode Penelitian Sosial*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Sutaryono. (2014). Buku Pintar Pengelolaan Aset Desa. Yogyakarta: Forum Pengembangan Pembaruan Desa (FPPD).

Terry, (2011). Prinsip-Prinsip Manajemen Kalsel: Bumi Aksara.

Van Poelje, G.A., Prof. Dr., (1959). Pengantar Umum Ilmu Pemerintahan. Jakarta: NV Soroengan.

Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 Pasal 18 Tentang Desa.

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) Tentang Pemanfaatan Sumber Daya Alam.

Peraturan Bupati Cilacap No. 133 Tahun 2022 Pasal 1 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

Peraturan Bupati Cilacap No. 133 Tahun 2022 Pasal 3 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.