



Original Article

Optimalisasi Tanah Kas Desa untuk Peningkatan Peningkatan Asli Desa: Studi Kasus di Desa Kawunglarang Kabupaten Ciamis

Santi Amelia Pebrianti[✉], Supardal²

^{1,2}Program Magister Studi Ilmu Pemerintahan, Sekolah Tinggi Pembangunan Masyarakat Desa “APMD” Yogyakarta, Indonesia.

Correspondence Author: santiameliacms19@gmail.com[✉]

Abstract:

Fokus penelitian ini adalah masalah pengelolaan tanah kas desa di Desa Kawunglarang, Kecamatan Rancah, Kabupaten Ciamis, Jawa Barat, yang belum optimal. Tanah kas desa, salah satu aset strategis pemerintah desa, memiliki potensi besar untuk meningkatkan Pendapatan Asli Desa. Namun, karena keterbatasan sumber daya manusia dan kurangnya perencanaan yang sistematis, pemanfaatannya masih belum optimal. Analisis strategi pengembangan dan optimalisasi pengelolaan tanah kas desa untuk mendukung peningkatan PAD secara berkelanjutan adalah tujuan dari penelitian ini. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan deskriptif. Studi pustaka, observasi lapangan, wawancara mendalam, dan dokumentasi adalah metode pengumpulan data. Terdapat sepuluh informan yang dipilih secara acak dari unsur pemerintahan desa, BPD, dan individu masyarakat. Metode model interaktif yang dikembangkan oleh Miles dan Huberman digunakan untuk melakukan analisis data, yang mencakup proses untuk mengurangi data, menyajikan data, dan menghasilkan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan tanah kas desa belum mencapai tingkat efektivitas terbaik untuk meningkatkan PAD. Kontribusi utama dari penelitian ini adalah desain model pengelolaan yang berbasis pada perencanaan partisipatif serta peningkatan kemampuan staf desa. Hasil ini dapat digunakan sebagai referensi untuk kebijakan pengelolaan tanah kas desa di daerah pedesaan lainnya dan membantu dalam pembangunan tata kelola aset desa yang lebih efisien dan akuntabel.

Keywords: optimaliasasi, tanah kas desa, peningkatan pendapan asli desa.

Pendahuluan

Permasalahan terkait tanah merupakan isu klasik yang sering muncul di berbagai wilayah, karena tanah memiliki dimensi yang kompleks dan multifungsi. Dalam perspektif ekonomi, tanah dipandang sebagai faktor produksi, sumber kehidupan, dan tumpuan bagi segala aktivitas manusia. Dari sisi politik, tanah menjadi simbol kekuasaan dan pengambilan keputusan dalam dinamika sosial masyarakat. Secara



<https://jurnal.usk.ac.id/riwayat>

sosial, kepemilikan dan penguasaan atas tanah sering kali berhubungan erat dengan status sosial, martabat, dan peradaban masyarakat. Bahkan secara spiritual, tanah diyakini sebagai warisan leluhur yang memberikan perlindungan dan kekuatan bagi pemiliknya.

Salah satu jenis aset tanah yang memiliki peran strategis dalam struktur pemerintahan desa di Indonesia adalah tanah kas desa. Tanah ini dimiliki dan dikelola oleh pemerintah desa untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PAD). Dalam konteks pelaksanaan otonomi desa sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, pemerintah desa diberi kewenangan untuk mengelola urusan pemerintahan dan kebutuhan masyarakatnya secara mandiri, dengan berdasarkan hak asal-usul, nilai-nilai adat, serta potensi lokal yang dimiliki.

Namun demikian, dalam praktiknya, pengelolaan tanah kas desa belum sepenuhnya berjalan optimal. Beberapa kasus menunjukkan adanya penyimpangan dalam pemanfaatan tanah kas desa umumnya disebabkan oleh lemahnya pengawasan, kurangnya perencanaan strategis, serta rendahnya kapasitas aparatur desa dalam mengelola aset tersebut secara produktif. Padahal, apabila dikelola secara tepat, tanah kas desa berpotensi besar menjadi sumber keuangan desa yang berkelanjutan.

Berdasarkan Peraturan Bupati Ciamis Nomor 53 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Aset Desa, pemanfaatan tanah kas desa dapat dilakukan melalui skema sewa-menyewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, dan pembangunan bangunan untuk kepentingan desa, dengan tetap menjaga status kepemilikannya sebagai aset desa yang tidak diperjualbelikan. Regulasi ini memberi dasar hukum bagi pemerintah desa dalam merancang strategi pemanfaatan aset agar dapat memberikan kontribusi penting terhadap peningkatan pendapatan desa. kontribusi signifikan terhadap pendapatan desa.

Desa Kawunglarang berada dalam wilayah Kecamatan Rancah, berada pada ketinggian 358,00 m di atas permukaan laut. Topografi berbukit-bukit menyebabkan sebagian wilayah adalah lahan kering yang terdiri dari sawah tadah hujan dan lahan pertanian lainnya yang tidak produktif. Curah hujan rata-rata 25,00 mm dan suhu rata-rata 30°C, dengan memiliki luas rata-rata 981,77 ha, dengan 777,364 ha lahan pertanian, 204,410 ha sawah, dengan komposisi tata guna lahan terdiri dari lahan pertanian, darat 777,364 Ha, dan sawah 204,410 Ha.

Kekayaan desa, yang terdiri dari tanah kas desa milik Desa Kawunglarang, dapat digambarkan sebagai berikut:

1. Tanah kering/tegalan : 50.000 m²
2. Tanah campuran : 1.075 m²
3. Tanah bangunan pasar : 774 m²
4. Tanah bangunan kantor pemerintahan : 1.624 m²
5. Tanah bengkok lainnya : 1.854 m²

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa sekitar 50.000 m² tanah campuran belum dapat terjamah semuanya dan belum dimanfaatkan dengan baik oleh desa. Tanah kebun campuran 1.075 m² yang ada dikelola oleh masyarakat individu sebagai lahan pertanian. Tanah bangunan pasar 774 m². Tanah bangunan kantor pemerintah seluas 1.624 m². dan tanah bengkok lainnya seluas 1.854 m². Pencatatan tanah kas desa dilakukan setiap tahun guna mengetahui gambaran tentang kekayaan sumber daya yang dimiliki oleh Desa Kawunglarang.

Dalam tiga tahun terakhir, pengelolaan tanah kas desa hanya menghasilkan Rp 10.000.000 per tahun pada 2021, 2022, dan 2023. Pendapatan tersebut sebagian besar

berasal dari ternak hewan dan belum mencerminkan potensi riil dari pengelolaan tanah desa secara produktif. Hal ini mengindikasikan adanya masalah serius dalam manajemen aset desa, khususnya tanah kas desa, yang jika tidak segera diatasi dapat menghambat upaya peningkatan PAD dan kesejahteraan masyarakat.

Hasil observasi menunjukkan bahwa rendahnya optimalisasi pengelolaan tanah kas desa di Desa Kawunglarang disebabkan oleh tiga faktor utama yaitu sebagai berikut:

1. Belum optimalnya pemeliharaan dan pemanfaatan lahan oleh pemerintah desa.
2. Terbatasnya kemampuan sumber daya manusia, baik di kalangan aparatur desa maupun masyarakat, untuk mengelola tanah kas desa.
3. Minimnya perencanaan strategis serta koordinasi yang terorganisir dalam pengelolaan aset desa.

Melihat pentingnya peran strategis tanah kas desa dalam pembangunan dan peningkatan PAD, maka diperlukan upaya optimalisasi pengelolaan yang sistematis, transparan, dan berkelanjutan. Berdasarkan hal tersebut, penulis berminat melakukan penelitian berjudul: "Optimalisasi Tanah Kas Desa untuk Peningkatan Pendapatan Asli Desa: Studi Kasus di Desa Kawunglarang, Kabupaten Ciamis."

Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Tujuannya adalah untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang fenomena di lapangan. [Sugiyono \(2012:3\)](#) mengatakan bahwa metode penelitian adalah cara ilmiah untuk mengumpulkan data untuk tujuan tertentu. Oleh karena itu, metode ini sangat relevan untuk mengkaji secara menyeluruh proses pengelolaan tanah kas desa. Dilihat dari objek yang dikaji serta metode analisis yang diterapkan, metode ini memungkinkan peneliti untuk menggambarkan dan memahami proses optimalisasi pengelolaan tanah kas desa dari perspektif informan yang terlibat langsung. Penelitian kualitatif deskriptif ini berfokus pada pemberian gambaran faktual dan akurat mengenai fenomena yang terjadi, tanpa melakukan manipulasi terhadap variabel yang ada. Proses analisis data dilakukan secara induktif dengan mendeskripsikan hasil penelitian melalui berbagai metode pengumpulan data, termasuk wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi. Selanjutnya, data yang terkumpul dianalisis untuk menemukan pola, makna, serta pemahaman yang lebih dalam mengenai praktik pengelolaan tanah kas desa sesuai kondisi nyata di lapangan.

Penelitian ini dilakukan di Desa Kawunglarang Kabupaten Ciamis, yang dipilih secara purposif karena memiliki karakteristik yang relevan dengan fokus penelitian. Penelitian ini menggunakan sepuluh informan, termasuk Sekretaris dan Kepala Desa Kawunglarang, Kepala Seksi Pemerintahan Desa Kawunglarang, Ketua dan anggota Badan Permusyawaratan Desa (BPD), dan individu di masyarakat. Pengumpulan data difokuskan pada penggalian informasi dari informan kunci tersebut melalui teknik-teknik yang beragam, antara lain:

1. Studi pustaka, yakni pengumpulan data sekunder melalui kajian literatur dan dokumen yang berkaitan dengan topik penelitian, guna memperkuat landasan teori dan memberikan konteks penelitian.
2. Wawancara, dilakukan secara tatap muka dengan para informan guna memperoleh data kualitatif yang kaya, mendalam, dan kontekstual terkait pengelolaan tanah kas desa.
3. Observasi, yaitu pengamatan langsung terhadap kegiatan dan kondisi yang terjadi di lapangan, sehingga peneliti dapat memahami dinamika pengelolaan

aset desa secara nyata.

4. Dokumentasi, berupa pengumpulan berbagai dokumen resmi desa, laporan, dan arsip yang relevan sebagai pelengkap data primer untuk memperkuat validitas hasil penelitian.

Hasil

Pemanfaatan Tanah Kas Desa

Strategi pengelolaan aset desa yang dikenal sebagai pemanfaatan tanah kas desa bertujuan untuk meningkatkan pendapatan asli desa sekaligus mendorong pembangunan desa. Tanah kas desa umumnya dimanfaatkan melalui mekanisme seperti sewa-menyewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, serta pembangunan fasilitas untuk kepentingan desa. Peraturan Perundang-undangan yang berlaku harus diperhatikan saat memanfaatkan tanah kas desa. Salah satu contohnya adalah Peraturan Pemendagri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, yang menyatakan bahwa status kepemilikan tanah kas desa tidak boleh diubah saat digunakan.

Pengelolaan tanah kas di Desa Kawunglarang menunjukkan bahwa pemanfaatan aset desa tersebut belum berjalan secara optimal dalam mendukung peningkatan Pendapatan Asli Desa (PAD). Hal ini tercermin dari kurangnya pemeliharaan dan perawatan tanah kas desa, serta lemahnya perencanaan yang belum tersusun secara terorganisir dan berkelanjutan. Peraturan bupati Ciamis Nomor 53 Tahun 2021, yang mengatur penggunaan mekanisme sewa-menyewa, pinjam pakai, dan kerja sama dengan pihak ketiga, seharusnya menjadi dasar untuk kebijakan pengelolaan tanah kas desa dalam hal ini. Relevansi Kebijakan Pengelolaan tanah kas desa yang ideal membutuhkan sinkronisasi kebijakan pemerintah daerah dan desa. Dengan acuan Peraturan Bupati Ciamis Nomor 53 Tahun 2021, tanah kas desa dapat dikelola untuk kepentingan sosial dan ekonomi. Namun, implementasi kebijakan ini di Desa Kawunglarang masih menemui kendala teknis dan administratif.

Partisipasi aktif masyarakat dalam pengelolaan tanah kas desa dapat menjadi alternatif penting untuk mengatasi keterbatasan sumber daya manusia di tingkat pemerintah desa. Misalnya, masyarakat dapat dilibatkan dalam program pertanian organik maupun pengelolaan koperasi berbasis desa yang berpotensi meningkatkan produktivitas dan kesejahteraan bersama. Namun, dalam pelaksanaannya ditemukan sejumlah kendala yang mempengaruhi efektivitas pengelolaan tanah kas desa.

Pertama, dari sisi teknis, terdapat kekurangan infrastruktur dan fasilitas pendukung yang memadai untuk mengelola lahan kas desa secara produktif. Kedua, kendala administrasi juga menjadi faktor penghambat, dimana sistem administrasi pengelolaan tanah kas desa masih belum terstruktur dengan baik sehingga menimbulkan ketidakefisienan dalam pengawasan dan pelaporan. Ketiga, keterbatasan sumber daya manusia di tingkat desa juga menjadi hambatan, khususnya terkait kurangnya keahlian dan pengetahuan perangkat desa dalam mengelola aset desa secara optimal.

Berdasarkan hasil wawancara dengan tokoh masyarakat, pengawasan terhadap pengelolaan tanah kas desa di Desa Kawunglarang masih belum berjalan dengan baik. Hal ini disebabkan oleh minimnya regulasi yang jelas, sistem administrasi yang belum tertata, serta kekurangan sumber daya manusia yang bertugas melakukan pengawasan aset desa. Selain itu, ditemukan bahwa tanah kas desa masih banyak digunakan untuk kepentingan pribadi dan belum mampu berkontribusi signifikan dalam peningkatan

Pendapatan Asli Desa (PAD).

Sebagaimana disampaikan oleh Bapak Yoyon Maryono, Anggota BPD Desa Kawunglarang, “Pengelolaan tanah kas desa saat ini masih digunakan untuk kepentingan masyarakat, seperti untuk ternak dan hak guna pakai oleh masyarakat, sehingga tidak dapat menghasilkan pemasukan yang optimal dan pendapatan asli desa belum berjalan dengan maksimal.”

Dengan demikian, perbaikan regulasi, peningkatan kapasitas sumber daya manusia, serta sistem administrasi yang lebih terstruktur menjadi langkah krusial untuk mendukung pengelolaan tanah kas desa yang lebih produktif dan berkelanjutan.

Hambatan Pengelolaan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, ditemukan tiga hambatan utama yang signifikan dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Kawunglarang. Pertama, pemeliharaan tanah kas desa belum dilakukan secara maksimal. Hal ini terlihat dari minimnya perawatan dan pengelolaan lahan sehingga potensi tanah kas desa untuk memberikan manfaat ekonomi maupun sosial belum optimal. Kondisi ini menyebabkan tanah kas desa kurang produktif dan kurang mendukung peningkatan kesejahteraan masyarakat desa.

Kedua, keterbatasan sumber daya manusia menjadi kendala yang cukup berat dalam pengelolaan tanah kas desa. Perangkat desa maupun masyarakat yang terlibat dalam pengelolaan aset tersebut masih kurang memiliki pengetahuan dan keterampilan teknis yang memadai. Hal ini berimplikasi pada rendahnya kemampuan dalam merencanakan, mengelola, dan mengawasi penggunaan tanah kas desa secara efektif dan efisien.

Ketiga, kurangnya perencanaan yang sistematis juga menjadi faktor utama yang menyebabkan tanah kas desa tidak termanfaatkan secara optimal. Sistem perencanaan yang belum terstruktur dengan baik membuat pengelolaan tanah kas desa bersifat sporadis dan kurang terarah, sehingga potensi aset desa tersebut tidak dapat dikembangkan secara berkelanjutan. Tanpa adanya perencanaan yang matang, berbagai peluang pengelolaan tanah kas desa untuk mendukung pembangunan desa dan peningkatan Pendapatan Asli Desa (PAD) menjadi terhambat.

Secara keseluruhan, ketiga hambatan tersebut saling berkaitan dan memperburuk kondisi pengelolaan tanah kas desa di Desa Kawunglarang. Oleh karena itu, upaya peningkatan kapasitas sumber daya manusia, perbaikan sistem perencanaan, serta pengelolaan dan pemeliharaan yang lebih baik menjadi kebutuhan mendesak agar tanah kas desa dapat dikelola secara optimal demi kesejahteraan masyarakat dan keberlanjutan pembangunan desa.

Kesimpulan

Penelitian ini menemukan bahwa perencanaan strategis memegang peranan yang sangat penting sebagai faktor kunci dalam mengoptimalkan pemanfaatan potensi besar sebagai aset produktif yang berkontribusi signifikan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Desa (PAD). Meskipun tanah kas desa menyimpan potensinya saat ini sangat besar sebagai aset produktif yang dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Desa (PAD), hingga saat ini pemanfaatan tanah kas desa tersebut masih jauh dari kata optimal. Ketidakoptimalan ini disebabkan oleh beberapa faktor utama, antara lain kurangnya perencanaan yang matang dan terstruktur, rendahnya tingkat keterlibatan aktif masyarakat dalam proses pengelolaan,

serta terbatasnya kapasitas dan kemampuan aparaturnya desa dalam mengelola dan mengoptimalkan pemanfaatan tanah kas desa. Oleh karena itu, untuk mewujudkan tanah kas desa sebagai aset produktif yang mampu menjadi pilar utama dalam peningkatan PAD dan mendorong pembangunan serta kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan, diperlukan upaya yang terpadu dan sistematis melalui penyusunan perencanaan yang terstruktur dan komprehensif, peningkatan kolaborasi serta partisipasi aktif dari seluruh lapisan masyarakat desa, serta pengembangan kapasitas sumber daya manusia khususnya aparaturnya desa yang bertanggung jawab langsung atas pengelolaan aset tersebut. Dengan demikian, pengelolaan tanah kas desa dapat memberikan dampak positif yang signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi desa dan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.

Saran

Dalam rangka meningkatkan pendapatan Desa Kawunglarang, pemerintah desa telah melakukan berbagai upaya strategis, khususnya terkait pengelolaan tanah kas desa. Meskipun terdapat beberapa kendala yang menghambat peningkatan pendapatan asli desa dari tanah kas tersebut, pemerintah desa terus berupaya mengoptimalkan pengelolaan tanah kas dengan langkah-langkah berikut:

- a. Meningkatkan pemeliharaan dan pengelolaan tanah kas desa melalui perencanaan yang lebih terorganisir dan terarah.
- b. Mengembangkan kapasitas sumber daya manusia agar mampu mengelola tanah kas desa secara lebih efektif dan efisien.
- c. Mengoptimalkan kerja sama dengan pihak ketiga tanpa mengurangi manfaat yang diperoleh masyarakat dari tanah kas desa.

Selain itu, strategi pemanfaatan tanah kas desa juga diarahkan pada pengubahan potensi tanah kas menjadi lahan produktif, seperti melalui kegiatan pertanian, peternakan, atau pengelolaan sumber daya lokal lainnya. Penting pula untuk melibatkan masyarakat desa secara aktif dalam pengelolaan tanah kas, guna meningkatkan rasa memiliki dan memastikan keberlanjutan pengelolaan tersebut.

Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan pendapatan asli Desa Kawunglarang dari tanah kas desa dapat meningkat secara signifikan dan berkelanjutan.

Daftar Pustaka

- Hardiani, Mia, and Muhamad Rifandi. (2023). "Efektivitas Pengelolaan Badan Usaha Milik Desa Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Desa Sidomoyo Kecamatan Godean, D.I Yogyakarta." *Jurnal Maneksi* 12 (1).
- Imran, M. F. (2024). Criminological Examination of Physical and Psychological Violence Committed Against Children in the School Environment. *Riwayat: Educational Journal of History and Humanities*, 7(1), 41-47.
- Mardiasmo. (2018). *Otonomi Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: Penerbit ANDI.
- Masitoh, Imas Siti. (2018). "Penatagunaan Tanah Kas Desa Kondangjajar Kecamatan Cijulang Kabupaten Pangandaran" 4.
- Nugroho, Riant. (2003). *Kebijakan Publik, Formulasi, Implementasi, Dan Evaluasi*. Jakarta: PT. Elek MEdia Komputindo.
- Primananda Wisnu, Riezky. n.d. "Analisis Pengelolaan Tanah Kas Desa Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Desa Di Desa Glinggangan, Kecamatan Pringkuku, Kabupaten Pacitan." *Praja Observer: Jurnal Penelitian Administrasi Publik*. <https://aksiologi.org/index.php/praja/article/view/1539>.

- Putwi, Nafa Safira, and Nurhadi. (2021). "Strategi Peningkatan Pendapatan Asli Desa Pemerintah Desa Panggungharjo Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul." *Jurnal Enersia Publika: Energi, Sosial, Dan Administrasi Publik* 5 (2): 474–89. <https://doi.org/10.30588/jep.v5i2.957>.
- Romulo, C. S., & Dalimunthe, Z. (2024). Effect of related party transaction and tax haven utilization on tax avoidance moderated by Country-by-Country reporting. *Riwayat: Educational Journal of History and Humanities*, 7(1), 26-40.
- Siagian, S.P (2003). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Setiawati, I., Wardani, S., & Lestari, W. (2024). Development of Wordwall-based Indonesian Geographical Condition Assessment Instrument in Modipaskogo E-Book for Elementary School Students. *Riwayat: Educational Journal of History and Humanities*, 7(1), 48-65.
- Suparmoko, M. (2002). *Ekonomi Publik untuk Keuangan dan Pembangunan Daerah*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.
- Sugiyono. (2012). *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Tetuko Pamungkas, Linggar, Ekapti DJ Wahjuni, and Banbang Widiyahseno. (2022). "Pengelolaan Aset Desa Sebagai Sumber Pendapatan Asli Desa (PAD) Di Desa Ngebel, Kecamatan Ngebel, Kabupaten Ponorogo." Pamungkas | VILLAGE: Jurnal Kajian Pembangunan Pedesaan Dan Pemerintahan.
- UU No. 6 Tahun 2014. n.d. Database Peraturan | JDIH BPK. Accessed December 29, (2024). <http://peraturan.bpk.go.id/Details/38582>.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.
- Peraturan Bupati Ciamis Nomor 53 Tahun 2021 Tentang Pengelolaan Tanah Kas DeSsa.