Triwikrama: Jurnal Multidisiplin Ilmu Sosial
Volume 12 Number 7, Tahun, 2026
E-ISSN: 2988-1986
Open Access:



GOVERNANSI PENGELOLAAN ASET DESA DALAM MEWUJUDKAN GOOD GOVERNANCE: STUDI PADA PEMERINTAH DESA KWANGSAN, KECAMATAN SEDATI, KABUPATEN SIDOARJO

Revienda Anita Fitrie[1], Deby Febriyan Eprilianto[2], Muhammad Farrel Al Rasyid[3], Kezya Audiena Nazhifah[4], Dewi Novianti Sugiarto[5]

[1-5] Program Studi S1 Administrasi Publik/Universitas Negeri Surabaya/Indonesia

ARTICLE INFO

Article history:
Received November 2026
Revised November 2026
Accepted November 2026
Available November 2026
reviendafitrie@unesa.ac.id[1],
debyeprilianto@unesa.ac.id[2],
24040674052@mhs.unesa.ac.id[3],
24040674065@mhs.unesa.ac.id[4],
24040674077@mhs.unesa.ac.id[5]

This is an open access article under the CC BY-SA license.
Copyright © 2023 by Author. Published by Cahaya Ilmu Bangsa Institute

Abstrak

Alokasi Dana Desa yang terus berkurang membuat desa harus mampu mandiri secara fiskal, sehingga pengelolaan aset desa yang tertib, transparan, dan akuntabel menjadi kebutuhan yang mendesak. Penelitian ini dilakukan untuk menguraikan tata kelola pengelolaan aset desa, menganalisis penerapan prinsip good governance, serta mengidentifikasi upaya reformasi administrasi dan kendala yang dihadapi Pemerintah Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo. Metode yang digunakan adalah kualitatif deskriptif dengan rancangan studi kasus. Data diperoleh dari wawancara dengan Sekretaris Desa, observasi, dan dokumentasi, kemudian dianalisis menggunakan model interaktif Miles, Huberman, dan Saldaña. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa pengelolaan aset di desa ini mengacu pada Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 beserta perubahannya, dan data asetnya diperbarui secara berkala. Prinsip partisipasi dan keadilan terlihat ketika harga sewa ditentukan melalui survei harga pasar, lalu disepakati bersama warga dan BPD dalam Musyawarah Desa. Adapun transparansi dan akuntabilitas diwujudkan dengan mempublikasikan informasi aset serta pendapatannya di website, media sosial, dan papan pengumuman. Supremasi hukum dijalankan lewat perjanjian sewa yang membatasi masa sewa paling lama tiga tahun dengan pembayaran setiap tahun, serta memuat denda dan penarikan hak kelola bagi penyewa yang wanprestasi. Dari sisi efektivitas dan efisiensi, desa tetap menerapkan lelang sewa walaupun peminatnya hanya satu orang. Berbagai inovasi tersebut selaras dengan paradigma Old Public Administration, New Public Management, dan New Public Service. Kendala terbesar adalah klaim sepihak sebagian warga atas tanah kas desa sebagai tanah warisan. Kondisi ini memperlihatkan bahwa reformasi administrasi tidak lepas dari resistensi dan sangat bergantung pada kemampuan desa menyelesaikan konflik sosial agar kepastian hukum atas asetnya tetap terjaga.

***Kata Kunci**: Governansi Aset Desa, Good Governance, Reformasi Administrasi, Pengelolaan Aset, Desa Kwangsan*

Triwikrama: Jurnal Multidisiplin Ilmu Sosial
Volume 12 Number 7, Tahun, 2026
E-ISSN: 2988-1986
Open Access:



Abstract

The continuing decline in Village Fund allocations requires villages to become fiscally independent, which makes orderly, transparent, and accountable village asset management an urgent need. This study aims to describe the governance of village asset management, analyze the application of good governance principles, and identify the administrative reform efforts and obstacles faced by the Kwangsan Village Government, Sedati District, Sidoarjo Regency. The study employs a descriptive qualitative method with a case study design. Data were obtained through an interview with the Village Secretary, observation, and documentation, and then analyzed using the interactive model of Miles, Huberman, and Saldaña. The results show that asset management in the village refers to Minister of Home Affairs Regulation Number 1 of 2016 and its amendment, and that asset data are updated regularly. The principles of participation and equity are evident in the way rental prices are determined through a market price survey and then agreed upon with residents and the Village Consultative Body (BPD) at the Village Deliberation (Musyawarah Desa). Transparency and accountability are realized by publishing asset information and its revenue on the village website, social media, and notice boards. The rule of law is upheld through lease agreements that limit the rental period to a maximum of three years with annual payments, and that include penalties and the withdrawal of management rights for tenants who default. In terms of effectiveness and efficiency, the village continues to hold rental auctions even when there is only one interested party. These innovations are consistent with the paradigms of Old Public Administration, New Public Management, and New Public Service. The biggest obstacle is the unilateral claim by some residents over village treasury land as inherited land. This condition shows that administrative reform cannot be separated from resistance and depends heavily on the village's ability to resolve social conflict so that legal certainty over its assets is maintained.

Keywords: Village Asset Governance, Good Governance, Administrative Reform, Asset Management, Kwangsan Village

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Desa merupakan tingkat pemerintahan yang paling dekat dengan kehidupan masyarakat. Desa diberikan kewenangan atas dasar hak asal usul dan kewenangan lokal berskala desa, hal ini diatur melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014. Kewenangan itu juga membawa tanggung jawab untuk mengelola sumber daya yang dimiliki, termasuk aset, dengan cara yang tertib dan dapat dipertanggungjawabkan (Republik Indonesia, 2014). Aset desa meliputi barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa, barang yang dibeli dengan dana APBDes, dan barang yang diperoleh dari hak lain yang sah. Aturan pengelolaannya termuat dalam Permendagri Nomor 1 Tahun 2016,



yang mencakup serangkaian penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, sampai penghapusan (Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia, 2016). Dengan demikian, aset desa tidak cukup hanya dimiliki dan dicatat, aset perlu dikelola secara sistematis supaya manfaatnya benar-benar dirasakan masyarakat.

Namun, pada prakteknya pengelolaan aset desa masih menyisakan persoalan. Kajian pada dua desa di Kabupaten Brebes menunjukkan bahwa kegiatan pengamanan aset tergolong belum sesuai dengan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Persoalan yang terjadi terlihat dari pengamanan terhadap aset berupa tanah dan bangunan desa yang masih perlu ditingkatkan. Oleh karena itu, tanah dan bangunan desa perlu disertifikatkan dan diberi tanda batas yang jelas untuk meningkatkan pengamanan aset desa (Hermawan, 2016). Di Kabupaten Sidoarjo, pengelolaan data set dan pemanfaatan tanah aset desa di Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa (PMD) belum optimal karena administrasinya masih manual, belum terintegrasi antar desa, dan kemampuan aparatur mengoperasikan sistem digital masih rendah (Anggi Fatikaningrum & Novaria, 2024). Rahmawati, S.H., M.Kn. selaku Sekretaris Desa menyampaikan, “Dana desa yang terbatas menuntut pemerintah desa untuk memanfaatkan aset yang dimiliki secara optimal bagi kepentingan masyarakat” (wawancara, 27 Oktober 2026).

Konsep good governance menjadi kerangka untuk menilai kualitas pengelolaan tersebut. Good governance bersifat partisipatif, transparan, akuntabel, menjunjung supremasi hukum, serta ditandai efektivitas dan keadilan (“Good Governance and Sustainable Human Development,” 1997) Pada pengelolaan aset desa, prinsip-prinsip ini menuntut keterlibatan warga, keterbukaan informasi, dan pertanggungjawaban yang jelas. Selain itu, pemerintah mendorong reformasi pengelolaan aset melalui digitalisasi. Sistem Pengelolaan Aset Desa (SIPADES) dikeluarkan Ditjen Pemerintahan Desa Kemendagri, dipakai sejak 2018, dan versi 3.0 diluncurkan pada 20 Juni 2023 (Muhammad Aqil, 2020). Di Sidoarjo, SIPADES diwajibkan bagi semua desa melalui Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 5 Tahun 2023 (Pemerintah Kabupaten Sidoarjo, 2023). Penelitian di Desa Iloheluma menunjukkan SIPADES dimaksudkan mendukung pencatatan administrasi aset desa, mengurangi potensi kehilangan aset, serta meningkatkan efektivitas dan akuntabilitas (Ade Rahmatiya, 2025)

Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, menarik dikaji karena tiga hal. Pertama, desa ini berstatus desa mandiri dengan luas wilayah 1,79 km^2 dan penduduk 3.873 jiwa

Triwikrama: Jurnal Multidisiplin Ilmu Sosial
Volume 12 Number 7, Tahun, 2026
E-ISSN: 2988-1986
Open Access:



(BPS, 2024). Kedua, pada Agustus 2026 KPK memantau Desa Kwangsan sebagai bagian dari penilaian Desa Anti Korupsi tingkat nasional (Radio Republik Indonesia, 2026). Ketiga, desa ini mengelola aset yang terus bertambah. Pada tahun anggaran 2025, penambahan aset meliputi peralatan dan mesin, bangunan gedung, jalan, irigasi, dan jaringan, serta aset tetap lainnya berupa tanaman di lokasi TPS3R. Desa Kwangsan juga menyediakan informasi publik melalui website resmi, yang dikembangkan sebagai media informasi daftar aset desa dan diperbarui setiap tahun (Rahmawati, wawancara, 27 Oktober 2026).

Rumusan Masalah

1. Bagaimana tata kelola (governance) pengelolaan aset desa pada Pemerintah Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo?
2. Bagaimana prinsip-prinsip good governance diterapkan dalam pengelolaan aset desa di Desa Kwangsan?
3. Bagaimana Pemerintah Desa Kwangsan melakukan reformasi pengelolaan aset desa, termasuk inovasi yang dijalankan dan kendala yang dihadapi?

Tujuan Penelitian

1. Menguraikan tata kelola pengelolaan aset desa pada Pemerintah Desa Kwangsan.
2. Menganalisis penerapan prinsip-prinsip *good governance* dalam pengelolaan aset desa di Desa Kwangsan.
3. Mengidentifikasi upaya reformasi, inovasi, serta kendala dalam pengelolaan aset desa di Desa Kwangsan.

Manfaat Penelitian

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan menambah khazanah kajian tata kelola aset sektor publik, terutama tentang hubungan antara governansi aset, good governance, dan reformasi di tingkat desa. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi bagi Pemerintah Desa Kwangsan agar pengelolaan aset semakin tertib, transparan, dan akuntabel. Bagi masyarakat, penelitian ini memberikan gambaran tentang cara aset desa dikelola dan diawasi. Bagi desa lain,



penelitian ini dapat dijadikan acuan praktik pengelolaan aset, termasuk dalam hal perjanjian sewa dan pelibatan warga.

TINJAUAN PUSTAKA

Teori Good Governance

Istilah good governance mulai dikenal secara luas pada tahun 1992, setelah Bank Dunia menerbitkan laporan yang berjudul Governance and Development. Di Indonesia, konsep ini berada pada tahap penguatan (konsolidasi) dan telah diterapkan di hampir seluruh lingkup birokrasi. Pada dasarnya, upaya untuk memperbaiki kinerja pemerintahan dilakukan dengan menerapkan good governance (Janah, 2021). UNDP mengelompokkan ciri-ciri good governance ke dalam sembilan unsur, yakni partisipasi, supremasi hukum, transparansi, daya tanggap, orientasi konsensus, keadilan, efektivitas dan efisiensi, akuntabilitas, serta visi strategis (Janah, 2021).

Partisipasi dimaknai sebagai hak sekaligus kewajiban setiap warna untuk terlibat dalam penyelenggaraan negara. Transparansi menuntut pemerintah untuk bersikap terbuka kepada publik, baik dalam pengambilan keputusan, penyaluran dana publik, maupun evaluasi. Akuntabilitas berarti setiap kebijakan atau keputusan yang diambil harus dapat dipertanggungjawabkan kepada publik. Efektivitas dan efisiensi berarti sumber daya digunakan sebaik mungkin tanpa pemborosan. Sementara itu, supremasi hukum menegaskan bahwa aturan harus dipatuhi dan dijalankan seadil-adilnya tanpa membedakan status seseorang (Janah, 2021). Di tingkat desa, tolak ukur yang paling sering digunakan meliputi transparansi, akuntabilitas, partisipasi masyarakat, efektivitas dan efisiensi, serta supremasi hukum (Lhiiyawati Molamahu, Rahmatia Pakaya, 2026).

Pemerintah desa memiliki peran yang strategis dalam menjalankan prinsip-prinsip tersebut. Meskipun demikian, penerapannya masih menemui hambatan, antara lain kapasitas aparatur desa yang terbatas, partisipasi masyarakat yang belum kuat, dan sistem pengawasan yang belum berjalan optimal (Lhiiyawati Molamahu, Rahmatia Pakaya, 2026) Dalam konteks pengelolaan aset desa, prinsip-prinsip itu selaras dengan asas yang ditetapkan dalam PERMENDAGRI Nomor 1 Tahun 2016, yaitu asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, serta kepastian nilai (Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia, 2016)



Partisipasi dipahami sebagai keterlibatan warga dalam proses perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan aset. Supremasi hukum berarti pengelolaan aset berpedoman pada undang-undang, peraturan menteri, dan peraturan menteri, dan peraturan bupati yang berlaku. Transparansi berkaitan dengan keterbukaan informasi kepada publik mengenai jenis aset, pemanfaatannya, dan penghasilan yang diperoleh darinya. Akuntabilitas terlihat dari pencatatan, pelaporan, dan pertanggungjawaban aset yang bisa diperiksa. Adapun efektivitas dan efisiensi berarti aset dimanfaatkan secara maksimal untuk kepentingan masyarakat dengan biaya yang wajar.

Penelitian ini menggunakan kelima prinsip tersebut sebagai kerangka analisis karena dinilai paling sesuai dengan temuan awal di lapangan. Temuan itu mencakup adanya dasar regulasi dan perjanjian sewa, keterlibatan masyarakat dalam penyusunan rencana kerja, pengumuman penghasilan aset di sekitar kantor desa, serta upaya memaksimalkan manfaat aset di tengah terbatasnya dana desa (Rahmawati, wawancara, 27 Oktober 2026).

Konsep Governansi Pengelolaan Aset Desa

Secara umum, aset desa dapat diartikan sebagai barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa, mulai dari pembelian atau perolehan yang dibiayai Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDes), maupun dari hak-hak lain yang sah menurut hukum (Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia, 2016). Wujudnya tidak tunggal, aset ini dapat berupa tanah kas desa, bangunan, jalan, saluran irigasi, jaringan, serta peralatan dan mesin, ditambah berbagai kekayaan lain yang tercatat sebagai milik desa. Pengelolaannya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, yang kemudian diubah dengan Permendagri Nomor 3 Tahun 2024 (Kementerian Dalam Negeri, 2024). Aturan tersebut meminta pengelolaan aset berpegang pada asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, serta kepastian nilai. Dari sini tampak bahwa aset desa tidak cukup dipandang sebagai harta yang berada dalam penguasaan pemerintah desa. Aset itu juga merupakan modal yang bernilai ekonomi dan menjalankan fungsi sosial. Karena itu, aset perlu dirawat dan didayagunakan secara tepat agar kebutuhan warga desa benar-benar terlayani.

Dari sisi proses, pengelolaan aset terdiri atas sejumlah kegiatan yang berurutan dan saling bertaut. Kegiatan itu meliputi perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan,



pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, dan penilaian. Pembinaan, pengawasan, dan pengendalian menyertai seluruh tahapan itu agar tidak ada yang menyimpang dari ketentuan (Kementerian Dalam Negeri, 2024). Pada tahap pemanfaatan, serta bangun guna serah atau bangun serah guna. Setiap bentuk memiliki syarat yang berbeda, sehingga pemerintah desa dan pihak mitra perlu memahaminya sejak awal. Dalam pembagian peran, kepala desa memegang kekuasaan pengelolaan aset, sedangkan perangkat desa membantu menjalankan urusan administrasi dan teknis sesuai bidang tugasnya. Badan Permusyawaratan Desa (BPD) berfungsi mengawasi jalannya pemerintahan desa. BPD juga dapat ikut membahas kebijakan penting melalui musyawarah desa.

Dalam kajian administrasi publik, governansi (governance) tidak sama dengan pemerintahan (government). Pemerintahan menunjuk pada lembaga atau pihak yang memegang kewenangan. Governansi menyoroti cara suatu urusan publik diselenggarakan: bagaimana keputusan diambil, bagaimana peran dibagi, bagaimana para pemangku kepentingan berhubungan, dan sejauh mana masyarakat dilibatkan. (UNDP, 1997) sendiri menegaskan bahwa governansi melibatkan negara, tetapi cakupannya melampaui negara. Bila dibawa ke konteks aset desa, governansi dapat dipahami sebagai seluruh rangkaian upaya pemerintah desa dalam mengatur, mengelola, mengawasi, dan mempertanggungjawabkan keberadaan serta pemanfaatan asetnya. Rangkaian upaya itu tidak hanya menyangkut pemerintah desa sebagai pengelola utama, tetapi juga BPD, masyarakat, dan pihak lain yang berkepentingan. Prosedur yang jelas, rujukan regulasi yang tegas, dan sistem pertanggungjawaban yang dapat diketahui publik menjadi syarat yang tidak bisa ditawar.

Salah satu rujukan yang banyak dipakai untuk menilai mutu governansi adalah konsep good governance. (UNDP, 1997) merumuskan sembilan karakteristik tata kelola yang baik, yakni partisipasi, supremasi hukum, transparansi, daya tanggap, orientasi konsensus, kesetaraan dan keadilan, efektivitas dan efisiensi, akuntabilitas, serta visi strategis. Penelitian ini tidak memakai kesembilannya sekaligus. Dipilih enam prinsip yang paling dekat dengan praktik pengelolaan aset desa, dengan uraian sebagai berikut.

1. **Partisipasi**, berarti masyarakat mendapat tempat dalam proses pemerintahan, terutama ketika desa menyusun rencana, menetapkan kebijakan, dan membahas pemanfaatan



asetnya. Ruang itu dapat berupa musyawarah desa atau forum komunikasi lain yang memberi kesempatan kepada warga dan BPD untuk menyampaikan pendapat dan masukan.

2. **Transparansi**, menyangkut keterbukaan pemerintah desa dalam menyampaikan informasi mengenai aset, mulai dari jumlah, kondisi, pencatatan, bentuk pemanfaatan, hingga hasil yang diperoleh. Dengan keterbukaan itu, warga dapat mengetahui bagaimana kekayaan desa dikelola. Informasi dapat disebarkan lewat website desa, media sosial, papan pengumuman, atau saluran publikasi lain yang mudah dijangkau.
3. **Akuntabilitas**, menunjukkan adanya tanggung jawab pemerintah desa atas setiap kegiatan pengelolaan aset. Tanggung jawab ini tidak berhenti pada kelengkapan dokumen. Ia juga mencakup kejelasan penggunaan, pemanfaatan, pemeliharaan, dan hasil dari aset. Pengelola aset karenanya harus sanggup memberi penjelasan yang dapat dipertanggungjawabkan, baik kepada pihak berkepentingan maupun kepada masyarakat.
4. **Supremasi**, menuntut agar seluruh kegiatan pengelolaan aset berjalan sesuai peraturan perundang-undangan, dari pencatatan, penggunaan dan pemanfaatan sampai pengaman. Prinsip ini juga mencakup perjanjian antara pemerintah desa dan pihak lain. Perjanjian harus jelas dan berdasar hukum agar hak serta kewajiban masing-masing pihak diketahui bersama.
5. **Efektivitas dan efisiensi**, berkaitan dengan kemampuan pemerintah desa mengelola aset agar manfaatnya optimal dengan sumber daya yang tepat guna. Aset tidak semestinya hanya tercatat sebagai kekayaan desa, tetapi juga dijaga, dipelihara, dan dimanfaatkan sesuai kebutuhan. Pemanfaatan yang tepat berpeluang menambah pendapatan desa sekaligus menopang pelayanan kepada masyarakat.
6. **Keadilan (equity)**, bermakna pemberian kesempatan dan perlakuan yang setara kepada masyarakat dan pihak berkepentingan dalam pemanfaatan aset desa. Pemerintah desa perlu menghindari sikap yang mengutamakan kelompok tertentu dan memastikan bahwa keputusannya tidak melahirkan ketimpangan. Dengan begitu, manfaat aset dapat dirasakan lebih merata oleh warga.

Triwikrama: Jurnal Multidisiplin Ilmu Sosial
Volume 12 Number 7, Tahun, 2026
E-ISSN: 2988-1986
Open Access:



Seiring kemajuan teknologi, pengelolaan aset juga dapat mulai untuk diarahkan ke sistem administrasi digital. Salah satunya adalah Sistem Pengelolaan Aset Desa (SIPADES), aplikasi berbasis web yang dikembangkan oleh Direktorat Jenderal Bina Pemerintahan Desa, Kementerian Dalam Negeri (Muhammad Aqil Akhsanur Rizqi, 2025). SIPADES dimaksudkan untuk membantu desa mencatat, menatausahakan, dan mengelola informasi asetnya secara lebih terstruktur. Pembaruan data dan penyusunan laporan diharapkan menjadi lebih mudah, dan kekeliruan pencatatan dapat ditekan. Meski begitu, penerapan sistem digital tidak dapat dilepaskan dari kesiapan sumber daya manusia, ketersediaan sarana, dan kemampuan aparatur dalam mengoperasikannya (Ade Rahmatiya Mohamad & Dharmawarty S. Makur, 2025; Muhammad Aqil Akhsanur Rizqi, 2025). Dengan kata lain, keberhasilan governansi pengelolaan aset desa tidak ditentukan oleh adanya regulasi dan teknologi semata. Faktor lain yang tidak kalah pentingnya adalah konsistensi pemerintah desa dalam menjalankan prinsip partisipasi, transparansi, akuntabilitas, kepatuhan hukum, efektivitas dan efisiensi, serta keadilan.

Teori Reformasi Administrasi Publik

Reformasi administrasi publik dapat dipahami sebagai pembaharuan yang dirancang dan dijalankan dengan sengaja untuk membenahi cara pemerintah menyelenggarakan tugasnya. Tujuannya agar sasaran organisasi tercapai dan kebutuhan masyarakat terpenuhi. (Gerald E. Caiden, 1969) dalam *Administrative Reform* merumuskan reformasi administrasi sebagai sebuah dorongan buatan terhadap perubahan administrasi yang berlangsung di tengah resistensi. Perubahan semacam ini tidak muncul dengan sendirinya, ia harus diupayakan dan hampir selalu berhadapan dengan kebiasaan lama yang enggan bergeser. Sasaran pembenahannya meliputi struktur, prosedur, dan perilaku administrasi, supaya kemampuan birokrasi dalam menjalankan tugas semakin kuat. Reformasi administrasi karenanya tidak berhenti pada penyusunan atau perubahan peraturan. Ia juga menuntut perbaikan mekanisme kerja, peningkatan mutu aparatur, dan penyesuaian organisasi terhadap perkembangan lingkungan pemerintahan. Dalam konteks aset desa, reformasi dibutuhkan agar administrasi tidak berhenti sebagai pemenuhan kewajiban mencatat, ia harus mampu menghasilkan pengelolaan aset yang tertib, produktif, dan bermanfaat bagi warga. Untuk membaca arah perubahan itu, (Robert B. Denhardt, 2002) membandingkan tiga paradigma administrasi publik, yaitu Old Public Administration (OPA), New Public Service (NPS),



New Public Management (NPM). OPA bertumpu pada hierarki birokrasi, pembagian wewenang, ketaatan pada aturan, dan pelaksanaan pekerjaan menurut prosedur baku. Jika dibawa ke aset desa, cara pandang ini tampak pada kewajiban pemerintah desa untuk menginventarisasi, mencatat, mengamankan, dan melaporkan aset sesuai ketentuan. Dengan dasar administrasi yang jelas pada setiap kegiatan, peluang terjadinya penyimpangan dapat dipersempit.

NPM, yang antara lain diuraikan oleh (Christopher Hood, 1991), menaruh perhatian pada efisiensi, efektivitas, kinerja, dan hasil yang dicapai organisasi sektor publik. pemerintah dituntut tidak sekedar menjalankan prosedur, tetapi juga memastikan sumber daya yang dikuasainya terpakai secara optimal. Pada aset desa, semangat NPM terlihat dalam upaya menghidupkan aset yang belum termanfaatkan, membenahi mekanisme penyewaan, dan mengembangkan pemanfaatan yang menambah pendapatan desa. Aset pun tidak dibiarkan menjadi kekayaan yang kurang produktif, melainkan diarahkan agar menghasilkan sesuai potensi dan aturan yang berlaku. NPS, yang dikemukakan oleh (Robert B. Denhardt, 2002), memandang masyarakat sebagai warga negara berhak ikut serta dalam penyelenggaraan pemerintahan, bukan sekedar penerima layanan. Pemerintah, menurut cara pandang ini tidak cukup hanya mengatur atau mengarahkan, ia berkewajiban melayani, membangun komunikasi dengan warga, dan memperjuangkan kepentingan publik. Dalam pengelolaan aset desa, wujudnya antara lain melibatkan masyarakat dalam musyawarah, membuka akses informasi tentang aset, dan menyediakan ruang bagi warga untuk berpendapat serta mengawasi kebijakan pemerintah desa. Ketiga paradigma itu dapat dipakai bersamaan untuk membaca reformasi administrasi pada pengelolaan aset di Desa Kwangsan. OPA menegaskan pentingnya kepatuhan pada regulasi dan ketertiban administrasi. NPM mendorong pemerintah desa meningkatkan produktivitas dan manfaat ekonomi dan asetnya. NPS menekankan keterlibatan masyarakat dan orientasi pada pelayanan publik. Jika dilihat bersama, ketiganya menunjukkan bahwa pengelolaan aset yang baik tidak cukup bersandar pada prosedur. Hasil pemanfaatan dan kepentingan warga juga harus diperhatikan.

Atas dasar itu, reformasi dalam penelitian ini dianalisis melalui tiga aspek utama. Aspek pertama adalah inovasi dalam pengelolaan aset, yaitu berbagai pembaruan untuk peningkatan dalam pengelolaan aset, yaitu berbagai pembaruan untuk meningkatkan mutu administrasi dan pemanfaatan kekayaan desa. Bentuknya berupa pemutakhiran data inventarisasi secara berkala,



pemakaian website resmi untuk menyampaikan informasi, penerapan SIPADES jika desa menggunakannya, serta pengembangan cara menetapkan harga dan memanfaatkan aset. Aspek kedua adalah penguatan pengawasan dan kepatuhan, yaitu upaya memastikan seluruh kegiatan pengelolaan berjalan sesuai aturan dan punya mekanisme pertanggungjawaban yang jelas. Indikatornya antara lain dokumen perjanjian sewa, pembagian tanggung jawab pemeliharaan, ketentuan jaminan, dan sanksi bila kesepakatan dilanggar. Aspek ketiga adalah kendala dan resistensi dalam pelaksanaan reformasi, yakni hambatan yang dapat mengganggu pembaruan administrasi, seperti keterbatasan anggaran, kemampuan sumber daya manusia yang belum memadai, gangguan teknis pada sistem, serta persoalan status kepemilikan dan klaim atas aset desa. Ketiga aspek itu dipakai untuk dapat melihat sejauh mana pembaruan administrasi mampu menopang pengelolaan aset desa yang lebih tertata, terbuka dan bertanggung jawab.

Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu memberi gambaran sejauh mana pengelolaan aset desa telah dikaji, sekaligus membantu peneliti menemukan persoalan yang belum banyak disentuh hingga arah dan sumbangan penelitian menjadi jelas. (M. Khanif Hermawan, 2019) dalam *Pengelolaan Aset Desa dari Perspektif kebijakan Publik* meneliti pelaksanaan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 di Desa Cenang dan Desa Dukuhmaja, Kecamatan Songgom, Kabupaten Brebes, dengan pendekatan kualitatif bertipe deskriptif analitis. Dari 14 rangkaian kegiatan pengelolaan aset, hanya empat yang dinilai sudah sesuai ketentuan, yaitu perencanaan, pengadaan, pemeliharaan, dan pengendalian. Enam kegiatan dinilai kurang sesuai (penggunaan, pemanfaatan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, dan pembinaan), sedangkan empat kegiatan lainnya tidak sesuai (pengamanan, pelaporan, penilaian, dan pengawasan). Atas temuan itu, peneliti menyarankan pembaruan format pengelolaan, sertifikasi dan pemasangan tanda batas pada tanah dan bangunan milik desa, kedisiplinan dalam pelaporan, serta menegaskan bahwa pengamanan aset perlu ditempuh melalui langkah administratif dan fisik sekaligus. Namun, pembahasannya masih berfokus pada pelaksanaan kebijakan dan belum menilai tata kelola dengan prinsip-prinsip good governance. Penelitian lain datang dari (Anggi Fatikaningrum & Novaria, 2024), yang melaporkan kegiatan magang di Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa (DPMD) Kabupaten Sidoarjo pada 14 Juli sampai 29 Agustus 2025 dengan metode kualitatif partisipatoris. Kegiatan itu berfokus pada



rekapitulasi data Anggaran Pendapatan dan Belanja desa (APBDes) serta pemanfaatan tanah aset desa secara digital dan terintegrasi. Persoalan yang dijumpai meliputi validasi data yang belum optimal keterbatasan sumber daya manusia, pembaruan data aset yang kurang, serta sistem administrasi yang masih manual dan belum terintegrasi antar desa. Laporan ini relevan karena menggambarkan tantangan administrasi aset di Kabupaten Sidoarjo. Meski begitu sudut pandangnya berada di tingkat dinas, sehingga belum memperlihatkan bagaimana pemerintah desa mengelola asetnya dalam kegiatan sehari-hari.

Dua penelitian berikutnya menyoroti penerapan SIPADES. (Muhammad Aqil Akhsanur Rizqi, 2025) meneliti Desa Tambak Kalisogo, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo, dengan pendekatan kualitatif deskriptif dan teori implementasi kebijakan Edward III yang mencakup komunikasi, sumberdaya, disposisi, dan struktur birokrasi. Hasilnya menunjukkan penerapan SIPADES belum sepenuhnya optimal karena komunikasi kurang efektif, sosialisasi pembaruan sistem sangat minim dan pemantauan dari dinas terkait rendah. Di sisi lain, sumberdaya manusia yang kompeten dan fasilitas yang memadai menjadi faktor pendukung, meskipun operator belum sepenuhnya memahami aplikasi walaupun telah mengikuti pelatihan. Temuan ini menunjukkan bahwa keberhasilan digitalisasi pengelolaan aset tidak ditentukan oleh tersedianya aplikasi saja, tetapi juga oleh bimbingan teknis lanjutan, komunikasi antar lembaga, dan pengawasan instansi terkait. Penelitian ini menjadi pembanding yang penting karena berada di wilayah yang sama, yaitu Kabupaten Sidoarjo. Selanjutnya, (Ade Rahmatiya Mohamad & Dharmawarty S. Makur, 2025) meneliti SIPADES di Desa Iloheluma, Kecamatan Boliyohuto, Kabupaten Gorontalo, melalui observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi dengan pendekatan kualitatif deskriptif. Penerapan SIPADES versi 0.1 yang masih berbasis offline dinilai belum optimal. Hambatannya mencakup rendahnya pemahaman operator akibat minimnya, bimbingan teknis, keterbatasan anggaran, pelaporan yang masih manual, serta resiko hilangnya data yang sudah dimasukkan. Penelitian ini memperlihatkan keterkaitan antara digitalisasi, kapasitas sumber daya manusia, transparansi, dan akuntabilitas dalam pengelolaan aset desa.

Jika keempat penelitian itu dibandingkan, tampak bahwa masing-masing memberi sumbangan yang berbeda. (M. Khanif Hermawan, 2019) menekankan pentingnya pengamanan dan ketertiban administrasi aset. (Anggi Fatikaningrum & Novaria, 2024) menggambarkan kendala



pencatatan dan pengelolaan data aset di Kabupaten Sidoarjo. (Muhammad Aqil Akhsanur Rizqi, 2025) serta (Ade Rahmatiya Mohamad & Dharmawarty S. Makur, 2025) sama-sama memakai teori implementasi kebijakan untuk menilai SIPADES dalam mendukung digitalisasi, transparansi, dan akuntabilitas. Meskipun telah memberi banyak gambaran, penelitian-penelitian tersebut belum membahas secara bersamaan seluruh tahapan pengelolaan aset, penerapan prinsip good governance, dan upaya reformasi administrasi dalam satu kajian yang berfokus pada satu pemerintah desa. Atas dasar itu, penelitian ini diarahkan untuk mengkaji governansi pengelolaan aset di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo. Pembahasan tidak hanya melihat bagaimana aset dicatat dan dimanfaatkan, tetapi juga bagaimana pemerintah hukum, efektivitas dan efisiensi, serta keadilan. Penelitian ini juga berupaya memahami untuk pembaruan administrasi yang dilakukan beserta faktor-faktor yang memengaruhinya.

METODE PENELITIAN

Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif, pendekatan tersebut dipilih karena tujuan penelitian adalah memahami secara lebih mendalam bagaimana pengelolaan aset desa dijalankan dan bagaimana prinsip-prinsip governansi diterapkan dalam kegiatan pemerintahan desa. Persoalan yang dikaji tidak hanya sebatas pada jumlah dan kondisi aset, ia juga menyangkut proses pengambilan keputusan, pelaksanaan kebijakan, hubungan antar pihak, keterlibatan masyarakat, dan berbagai hambatan yang muncul selama pengelolaan berlangsung. (John W. Creswell, 2014) menjelaskan bahwa pendekatan kualitatif merupakan cara untuk menjelajahi dan memahami makna yang dilekatkan oleh individu atau kelompok pada suatu masalah sosial. Atas dasar itu, pendekatan ini dinilai sesuai karena memungkinkan peneliti memperoleh penjelasan yang bersumber dari pengalaman, pandangan, dan informasi langsung para pihak yang terlibat dalam pengelolaan aset desa.

Jenis penelitian deskriptif digunakan untuk menggambarkan keadaan dan pelaksanaan pengelolaan aset di Desa Kwangsan sebagaimana ditemukan selama proses penelitian. Melalui jenis ini, peneliti berupaya menjelaskan bagaimana pemerintah desa menjalankan tahapan pengelolaan



aset, menerapkan prinsip good governance, dan kendala. Data dari wawancara, observasi, dan dokumentasi kemudian dianalisis dengan teori yang telah ditetapkan sebagai dasar untuk memahami temuan. Penelitian ini juga berbentuk studi kasus karena pembahasannya dipusatkan pada satu lokasi, yaitu Pemerintah Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo. Pemusatan pada satu lokasi diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih terperinci tentang praktik governansi pengelolaan aset berdasarkan kondisi dan karakteristik pemerintahan desa yang diteliti.

Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pemerintah desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur. Lokasi ditentukan dengan menimbang kesesuaian antara kondisi desa dan tujuan penelitian yang hendak dicapai. Desa Kwangsan dipilih karena informasi pemerintahannya dapat diakses melalui website resmi desa, termasuk informasi tentang anggaran desa, peraturan desa, dan sejumlah informasi publik lainnya. Selain itu, pada tahun 2026 Desa Kwangsan menjadi sorotan dalam kegiatan pemantauan oleh Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) sebagai bagian dari penilaian Desa Anti Korupsi tingkat nasional, dan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo mendorongnya menjadi desa percontohan (Koran Jakarta, 2026). Kondisi tersebut menjadi pertimbangan penting dalam memilih Desa Kwangsan sebagai lokasi penelitian karena berkaitan langsung dengan aspek transparansi, akuntabilitas, pengawasan, dan pelaksanaan tata kelola pemerintah desa.

Penelitian dilaksanakan pada Oktober 2026 dengan menyesuaikan kebutuhan pengumpulan data di lapangan. Kegiatan penelitian mencakup wawancara dengan Sekretaris Pemerintah Desa Kwangsan, pengamatan langsung terhadap objek dan aktivitas yang berkaitan dengan pengelolaan aset, serta pengumpulan dokumen pendukung yang diperlukan. Wawancara awal dilakukan pada 27 Oktober 2026. Setelah itu, pengumpulan dokumen dan proses analisis dilanjutkan berdasarkan informasi yang telah diperoleh selama penelitian berlangsung. Pemilihan waktu ini diharapkan memberi kesempatan kepada peneliti untuk memperoleh data yang sesuai dengan fokus kajian dan mendukung penyusunan hasil penelitian.

Fokus Penelitian

Triwikrama: Jurnal Multidisiplin Ilmu Sosial
Volume 12 Number 7, Tahun, 2026
E-ISSN: 2988-1986
Open Access:



Fokus penelitian adalah batasan pembahasan yang ditetapkan agar pengumpulan data dan analisis tidak keluar dari permasalahan yang telah dirumuskan. Penentuan fokus juga dapat membantu peneliti menyusun arah pertanyaan wawancara, menetapkan hal yang perlu diamati, dan memilih dokumen yang relevan dengan tujuan penelitian. Pada kajian tentang governansi pengelolaan aset desa di Desa Kwangsan, terdapat tiga aspek utama yang menjadi perhatian, yaitu sebagai berikut.

1. **Tata Kelola Pengelolaan Aset Desa**, mencakup seluruh tahapan pengelolaan, mulai dari perencanaan kebutuhan, pencatatan dan penatausahaan, pemanfaatan melalui sewa atau bentuk lainnya, pengamanan dan pemeliharaan, hingga pelaporan aset. Melalui fokus ini, penelitian berusaha mengetahui bagaimana pemerintah desa menjalankan proses pengelolaan aset dan sejauh mana pelaksanaannya mengikuti ketentuan yang berlaku. Aspek ini juga dipakai untuk melihat apakah aset yang dimiliki sudah dikelola secara tertib dan dimanfaatkan sesuai dengan kebutuhan pemerintahan maupun kepentingan masyarakat.

2. **Penerapan Prinsip Good Governance**, meliputi partisipasi, transparansi, supremasi hukum, efektivitas dan efisiensi, serta keadilan. Fokus ini diarahkan untuk mengetahui bagaimana prinsip tata kelola pemerintahan yang baik diterapkan dalam setiap kegiatan pengelolaan aset desa. Cakupannya meliputi keterlibatan masyarakat dalam pengambilan keputusan, keterbukaan pemerintah desa dalam memberikan informasi, kejelasan pertanggungjawaban pengelola, kepatuhan terhadap peraturan, optimalisasi pemanfaatan aset, serta pemerataan kesempatan untuk memperoleh manfaat dari aset yang dimiliki desa.

3. **Reformasi Administrasi dalam Pengelolaan Aset Desa**, mencakup berbagai bentuk inovasi, penguatan pengawasan dan kepatuhan, serta hambatan yang dihadapi selama pembaruan administrasi. Inovasi yang diperhatikan antara lain pembaruan data inventarisasi, pemanfaatan website resmi desa sebagai media informasi, penggunaan sistem pencatatan digital seperti SIPADES apabila diterapkan, dan mekanisme penetapan harga serta pemanfaatan aset. Penelitian ini juga memperhatikan faktor penghambat yang dapat mempengaruhi pelaksanaan reformasi, misalnya keterbatasan anggaran, kemampuan sumber daya manusia, kendala teknis penggunaan sistem, serta persoalan status kepemilikan dan kemungkinan adanya klaim terhadap aset desa.

Triwikrama: Jurnal Multidisiplin Ilmu Sosial
Volume 12 Number 7, Tahun, 2026
E-ISSN: 2988-1986
Open Access:



Pembatasan fokus tersebut dilakukan agar penelitian dapat menghasilkan gambaran yang terarah tentang hubungan antara pelaksanaan pengelolaan aset, penerapan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik, dan upaya pembaruan administrasi di Desa Kwangsan. Penelitian ini lebih menitikberatkan pada proses, mekanisme, dan praktik pengelolaan aset yang berlangsung di lingkungan pemerintah desa. Oleh sebab itu, penelitian tidak diarahkan untuk menghitung nilai kerugian ataupun melakukan pemeriksaan akuntansi terhadap kebenaran nilai perolehan masing-masing

Informan Penelitian

Informan penelitian adalah orang yang dimanfaatkan untuk memberikan keterangan tentang situasi dan kondisi latar penelitian (Lexy J. Moleong, 2013). Informan dalam penelitian ini ditentukan dengan teknik *purposive sampling*. Menurut (Sugiyono, 2019), teknik ini mengambil sumber data berdasarkan pertimbangan tertentu, misalnya memilih orang yang dianggap paling mengetahui hal yang ingin diteliti. (M. Khanif Hermawan, 2019) juga memakai teknik yang sama untuk menentukan informan kunci dalam kajian pengelolaan aset desa di Kabupaten Brebes.

Informan penelitian ini adalah Rahmawati, S.H., M.Kn., Sekretaris Desa Kwangsan. Alasan pemilihannya terletak pada kedudukan sekretaris desa dalam aturan pengelolaan aset. Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 menetapkan kepala desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset, mengoordinasikan inventarisasi, serta mengawasi dan mengendalikan pengelolaan aset (Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia, 2016). Ketentuan tersebut tetap berlaku setelah perubahan melalui Permendagri Nomor 3 Tahun 2024 (Kementerian Dalam Negeri, 2024). Kewenangan itu membuat sekretaris desa mengetahui jalannya pengelolaan aset, dari perencanaan sampai pelaporan. Pada kajian di Brebes, sekretaris desa juga termasuk informan, dan perannya dijelaskan sebagai koordinator administrasi aset desa (M. Khanif Hermawan, 2019). Wawancara dengan informan dilaksanakan pada 27 Oktober 2026 di Kantor Desa Kwangsan, karena informannya satu orang, keterangan yang diperoleh dibandingkan dengan dokumen, yaitu penambahan aset desa tahun 2025 dan informasi pada website resmi desa.

Triwikrama: Jurnal Multidisiplin Ilmu Sosial
Volume 12 Number 7, Tahun, 2026
E-ISSN: 2988-1986
Open Access:



Teknik Pengumpulan Data

Sumber data penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. (Sugiyono, 2019) membedakan keduanya: sumber primer memberikan data langsung kepada pengumpul data, sedangkan sumber sekunder tidak langsung, misalnya lewat orang lain atau dokumen. Data primer penelitian ini berupa keterangan Sekretaris Desa Kwangsan dan hasil pengamatan peneliti. Data sekundernya berupa dokumen pengelolaan aset, peraturan, dan literatur pendukung. Pengumpulan data memakai tiga teknik, yaitu wawancara, observasi, dan dokumentasi

Wawancara, dilakukan secara resmi terstruktur, Esterberg (Sugiyono, 2019) menggolongkan jenis ini sebagai *in-depth interview* yang pelaksanaannya lebih bebas daripada wawancara terstruktur. Tujuannya menemukan permasalahan secara lebih terbuka dengan meminta informan menyampaikan pendapat dan idenya. Peneliti hanya menyiapkan garis besar pertanyaan yang mengikuti tiga fokus penelitian. Garis besar itu mencakup jenis aset dan keterbukaan informasinya, termasuk website desa. Selain itu ada bentuk pemanfaatan dan mekanisme sewa, pelibatan masyarakat dalam musyawarah, pengelolaan resiko penyewaan, serta kendala dan rencana pengembangan ke depan. Pertanyaan lanjutan diajukan sesuai jawaban informan, wawancara berlangsung di kantor pemerintah Desa Kwangsan selama sekitar 18 menit. Sebelum dimulai, peneliti meminta izin untuk merekam dan mendokumentasikan jalannya wawancara, rekaman kemudian ditranskripsikan dan dicocokkan kembali dengan suara aslinya.

Observasi, peneliti memakai observasi terus terang, yaitu menyampaikan kepada sumber data bahwa peneliti sedang melakukan penelitian (Sugiyono, 2019). Pengamatan diarahkan pada papan informasi pendapatan aset di balai desa, website resmi desa beserta media sosial desa, dan kondisi aset yang berkaitan dengan pengelolaan.

Dokumentasi, (Sugiyono, 2019) menyebut dokumen sebagai catatan peristiwa yang sudah berlalu, dapat berupa tulisan, gambar, atau karya, dan studi dokumen melengkapi observasi serta wawancara. Dokumen utama yang dikaji adalah Daftar Penambahan Aset Desa Kwangsan Tahun 2025 (Lampiran I Catatan atas Laporan Keuangan Tahun Anggaran 2025, ditandatangani Kepala Desa pada 30 Januari 2026). Daftar ini terdiri atas empat bagian, yakni peralatan dan mesin (47 nomor), bangunan gedung (7), jalan irigasi, dan jaringan (4), serta aset tetap lainnya (20 pohon pule di lokasi TPS3R). Dokumen lain meliputi informasi pada website dan media sosial desa serta



regulasi yang disebut informan saat wawancara, yaitu Permendagri Nomor 1 Tahun 2016, perubahannya (Kementerian Dalam Negeri, 2024), dan Peraturan Bupati. (M. Khanif Hermawan, 2019) juga memadukan wawancara mendalam dengan penelusuran dokumen dalam kajian aset desa di Brebes.

Teknik Analisis Data

Data dianalisis dengan model interaktif (Huberman, Miles, Saldaña, 2014), yang terdiri atas kondensasi data, penyajian data, serta penarikan dan verifikasi kesimpulan. Ketiganya berlangsung berulang sejak pengumpulan data, bukan setelah semua data terkumpul. (M. Khanif Hermawan, 2019) juga menganalisis data pengelolaan aset desa lewat reduksi, penyajian, dan penarikan kesimpulan.

Kondensasi Data, tahap ini berarti memilih, memusatkan, dan menyederhanakan data mentah (Huberman, Miles, Saldaña, 2014). Peneliti merapikan transkrip wawancara dengan mencocokkannya kembali ke rekaman, lalu memilah isi transkrip dan catatan observasi. Bagian yang berkaitan dengan fokus penelitian diberi kode: tata kelola aset (perencanaan, pencatatan, pemanfaatan, pengamanan, pelaporan), prinsip good governance (partisipasi, transparansi, akuntabilitas, supremasi hukum, efektivitas dan efisiensi, keadilan), dan reformasi (inovasi, penguatan, kepatuhan, kendala). Daftar penambahan aset tahun 2025 dikelompokkan menurut jenisnya, lalu diperiksa kelengkapan kode barang dan NUP-nya.

Penyajian Data, data yang sudah terkondensasi disusun salam uraian naratif dan matriks. Salah satu matriks memetakan temuan pada tiap prinsip good governance beserta sumbernya, yaitu wawancara, observasi, atau dokumen. Penyajian seperti ini memudahkan peneliti melihat prinsip mana yang didukung bukti dan mana yang masih lemah.

Penarikan dan Verifikasi Kesimpulan, penelitian menafsirkan pola yang muncul dari data, lalu membandingkannya dengan ketentuan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 dan perubahannya (Kementerian Dalam Negeri, 2024), teori yang dipakai dan penelitian terdahulu. Kesimpulan sementara diuji lagi dengan data di lapangan sebelum dinyatakan sebagai temuan akhir.

Triwikrama: Jurnal Multidisiplin Ilmu Sosial
Volume 12 Number 7, Tahun, 2026
E-ISSN: 2988-1986
Open Access:



HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Dari hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Kepala Desa Kwangsan yang merupakan desa berstatus mandiri dengan luas wilayah 1,79 kilometer persegi dan jumlah penduduk mencapai 3.873 jiwa pada tahun 2024. Desa ini mendapatkan sorotan nasional pada Agustus 2026 ketika Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) memantaunya sebagai bagian dari penilaian Desa Anti Korupsi tingkat nasional, serta didorong oleh Pemerintah Kabupaten Sidoarjo untuk menjadi desa percontohan. Keterbukaan informasi dan transparansi menjadi kunci pencapaian tersebut, di mana Kwangsan ditetapkan sebagai satu-satunya desa di Kabupaten Sidoarjo pada rentang tahun 2025 hingga 2026 yang mewakili program desa antikorupsi. Dalam praktiknya, pengelolaan aset di Desa Kwangsan berpedoman penuh pada regulasi yang berlaku, yakni Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang pengelolaan aset desa serta Peraturan Bupati yang menaunginya. Jenis aset strategis yang dikelola oleh pemerintah desa meliputi Tanah Kas Desa, bangunan, fasilitas umum, kendaraan, hingga peralatan dan mesin. Seluruh pendataan aset tersebut terus diperbarui secara berkala semenjak tahun 2025. Pada tahun anggaran 2025, tercatat penambahan daftar aset desa berupa 47 unit peralatan dan mesin, 7 unit bangunan gedung, 4 jalan dan irigasi, serta aset tetap lainnya seperti 20 pohon pule di lokasi TPS3R.

Skema tata kelola dan pemanfaatan kekayaan desa ini dilaksanakan ke dalam empat macam bentuk, yakni pinjam pakai, sewa-menyewa, kerjasama pemanfaatan, serta bangun guna serah atau bangun serah guna. Penerapan prinsip *good governance* tampak secara menonjol pada aspek partisipasi masyarakat dan transparansi, di mana pemerintah desa senantiasa melibatkan warga serta Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dalam penyusunan rencana kerja maupun dalam forum Musyawarah Desa (Musdes). Segala bentuk informasi mengenai rincian aset, daftar harga, dan pendapatan dari aset dipublikasikan secara terbuka agar diketahui publik melalui situs web resmi desa, akun media sosial, serta dicetak dan ditempelkan pada papan pengumuman di Balai Desa maupun di setiap tingkat dusun. Untuk menentukan harga dasar penyewaan aset, pemerintah desa tidak menetapkan harga secara sepihak, melainkan melakukan survei harga pasar terlebih dahulu sebelum menyepakatinya bersama warga melalui Musdes. Pemerintah desa secara tegas melarang penyewaan aset di bawah standar harga pasar yang telah ditetapkan. Guna memaksimalkan nilai



tambah, proses penyewaan dilakukan melalui sistem lelang meskipun pihak peminatnya hanya berjumlah satu orang, sehingga calon penyewa tetap diberikan ruang untuk melakukan penawaran nilai harga di atas angka dasar.

Untuk menjaga prinsip akuntabilitas dan kepastian hukum, pemerintah desa menerapkan sistem manajemen risiko yang ketat dalam setiap penyewaan aset. Durasi sewa dibatasi maksimal selama tiga tahun dan pembayarannya wajib diangsur setiap tahun. Kebijakan ini diterapkan untuk memutus praktik masa lalu di mana pembayaran sewa jangka panjang hingga dua puluh tahun dibayar di muka, yang mengakibatkan hilangnya potensi pendapatan tahunan untuk periode pemerintahan berikutnya. Apabila penyewa terlambat melakukan pembayaran cicilan tahunan dari tenggat waktu bulan Januari, pemerintah desa akan melayangkan surat peringatan pertama yang disertai dengan denda sebesar lima persen dari total harga sewa. Apabila surat peringatan tersebut diabaikan hingga peringatan ketiga, penyewa akan dinyatakan wanprestasi sehingga hak pengelolaan aset secara otomatis ditarik kembali oleh desa. Desa juga memberlakukan penalti penahanan uang jaminan apabila pihak mitra memutus kontrak kerja sama sebelum masa tiga tahun berakhir. Selama masa penyewaan berlangsung, tanggung jawab atas pemeliharaan dan kerusakan aset diserahkan sepenuhnya kepada pihak penyewa, sehingga saat kontrak selesai, aset harus dikembalikan ke pemerintah desa dalam kondisi yang memadai dan dapat diterima oleh kedua belah pihak.

Seluruh upaya reformasi administrasi dan optimalisasi aset ini pada dasarnya dipicu oleh adanya penurunan alokasi transfer Dana Desa, sehingga menuntut Pemerintah Desa Kwangsan untuk berpikir cerdik demi mewujudkan kemandirian fiskal desa. Pendapatan Asli Desa (PADes) yang bersumber dari pengelolaan aset secara langsung didistribusikan kembali kepada masyarakat dalam bentuk program pemberdayaan dan pembiayaan pembangunan fisik fasilitas desa. Pelaksanaan pengelolaan aset di Desa Kwangsan juga didukung oleh faktor letak geografis yang strategis, di mana seluruh aset berupa tanah berlokasi terpusat di dalam wilayah administratif Desa Kwangsan sendiri, sehingga mempermudah akses pengawasan secara langsung dibandingkan desa lain yang letak asetnya berpencar di luar kecamatan. Meskipun telah memiliki landasan administratif yang tertata dan sistem pengawasan yang terbuka, pemerintah desa masih menemui kendala di lapangan. Salah satu hambatan utama yang berisiko mengganggu kelancaran



pengelolaan adalah permasalahan hak asal-usul tanah, di mana kerap kali muncul klaim sepihak dari beberapa warga atau kelompok yang menganggap bahwa lahan atau tanah kas desa tersebut merupakan tanah warisan nenek moyang mereka.

Pembahasan

Pengelolaan aset di Pemerintah Desa Kwangsan telah berjalan selaras dengan konsepsi governansi publik dan kerangka regulasi yang berlaku, yakni Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 serta perubahannya pada Permendagri Nomor 3 Tahun 2024. Dalam merespons tuntutan ketertiban administrasi, desa ini telah melaksanakan pemutakhiran data aset secara terpadu sejak tahun 2025 yang mencakup infrastruktur, bangunan, hingga peralatan pendukung operasional. Praktik penatausahaan yang sistematis ini merepresentasikan paradigma *Old Public Administration* (OPA) yang menekankan pentingnya ketaatan pada prosedur baku dan hierarki regulasi demi mencegah penyimpangan administrasi. Lebih lanjut, mekanisme penyewaan yang membatasi durasi maksimal tiga tahun dengan kewajiban pembayaran tahunan menunjukkan adanya pengendalian yang kuat dari pemerintah desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset. Kebijakan ini sekaligus menjadi langkah pengamanan preventif yang sejalan dengan rekomendasi penelitian (M. Khanif Hermawan, 2019), di mana penertiban kontrak masa lalu dinilai krusial untuk mencegah hilangnya potensi pendapatan asli desa pada periode pemerintahan selanjutnya akibat monopoli sewa jangka panjang.

Dalam hal penerapan prinsip *good governance*, Desa Kwangsan telah menginternalisasi nilai-nilai tata kelola yang baik secara komprehensif sebagaimana digagaskan oleh lembaga UNDP. Prinsip partisipasi dan keadilan diwujudkan melalui pelibatan warga serta Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dalam Musyawarah Desa guna menyepakati harga dasar penyewaan aset yang sebelumnya telah disurvei agar setara dengan standar harga pasar. Pendekatan ini relevan dengan kerangka *New Public Service* (NPS) yang memposisikan masyarakat sebagai subjek aktif dalam penyelenggaraan pemerintahan, bukan sekadar penerima manfaat. Selanjutnya, transparansi dan akuntabilitas dibuktikan melalui publikasi rincian aset beserta laporan pendapatannya secara meluas lewat situs web resmi, media sosial, dan papan pengumuman di balai desa hingga tingkat dusun. Tingkat transparansi inilah yang menjadi prediktor utama terpilihnya Kwangsan sebagai representasi desa antikorupsi tingkat nasional oleh KPK. Di samping itu, supremasi hukum



ditegakkan secara tegas melalui instrumen perjanjian kerja sama yang memuat klausul denda lima persen bagi penunggak sewa, penahanan uang jaminan, hingga penarikan sepihak bagi penyewa yang terbukti wanprestasi. Ketegasan ini mengonfirmasi bahwa pengelolaan kekayaan desa telah memenuhi tuntutan pertanggungjawaban yang jelas, baik secara hukum maupun secara sosial kepada masyarakat.

Adapun upaya reformasi administrasi dalam pengelolaan aset di Desa Kwangsan dipicu oleh rasionalisasi alokasi Dana Desa yang menuntut aparatur pemerintah desa untuk bertindak lebih mandiri dan inovatif. Langkah reformasi ini sangat selaras dengan prinsip *New Public Management* (NPM) yang menuntut efisiensi, efektivitas, dan produktivitas maksimal dari optimalisasi sumber daya publik demi kepentingan warga. Inovasi menonjol terlihat pada penerapan sistem lelang dalam penyewaan aset yang dipertahankan meskipun hanya terdapat satu calon peminat. Sistem ini terbukti efektif dalam memancing penawaran nilai di atas harga pasar, yang hasil keuntungannya dikembalikan sepenuhnya untuk menopang kemandirian fiskal pembiayaan fisik dan pemberdayaan masyarakat. Meskipun inovasi ini berdampak positif, pemerintah desa tetap dihadapkan pada tantangan kultural di lapangan. Hal ini membenarkan rumusan teori reformasi administrasi (Gerald E. Caiden, 1969) yang menyatakan bahwa setiap pembaruan birokrasi pasti akan berhadapan dengan resistensi. Kendala utama yang menghambat jalannya reformasi pengelolaan aset di Kwangsan adalah munculnya sengketa klaim hak asal-usul tanah oleh kelompok warga yang berdalih sebagai ahli waris lahan strategis desa. Fenomena ini menunjukkan bahwa reformasi administrasi publik tidak semata-mata diukur dari kesiapan instrumen regulasi dan pencatatan, melainkan juga sangat bergantung pada kapasitas pemerintah desa dalam menyelesaikan konflik sosial untuk mengamankan kepastian hukum seluruh aset kepemilikannya.

PENUTUP

Pengelolaan aset di Pemerintah Desa Kwangsan telah berjalan dengan berpedoman pada Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 beserta perubahannya melalui Permendagri Nomor 3 Tahun 2024, dengan pembaruan data aset secara berkala sejak tahun 2025 dan pemanfaatan dalam bentuk pinjam pakai, sewa-menyewa, kerja sama pemanfaatan, serta bangun guna serah atau bangun serah guna. Prinsip-prinsip good governance tampak dalam praktiknya, yaitu partisipasi dan keadilan melalui penetapan harga sewa berdasarkan survei pasar yang disepakati bersama



warga dan BPD dalam Musyawarah Desa, transparansi dan akuntabilitas melalui publikasi informasi aset beserta pendapatannya di website, media sosial, dan papan pengumuman, supremasi hukum melalui perjanjian sewa maksimal tiga tahun dengan pembayaran tahunan serta denda dan penarikan hak kelola bagi penyewa yang wanprestasi, dan efektivitas serta efisiensi melalui lelang sewa meskipun peminatnya hanya satu orang. Reformasi yang dipicu oleh penurunan Dana Desa ini selaras dengan paradigma Old Public Administration, New Public Management, dan New Public Service, tetapi masih menghadapi resistensi berupa klaim sepihak sebagian warga atas tanah kas desa sebagai tanah warisan, sehingga keberhasilannya sangat bergantung pada kemampuan desa menyelesaikan konflik sosial demi menjaga kepastian hukum asetnya. Oleh karena itu, Pemerintah Desa Kwangsan disarankan menyelesaikan klaim tersebut melalui sertifikasi dan pemasangan tanda batas tanah serta musyawarah dengan pihak yang mengklaim, memeriksa kembali kode barang dan NUP pada daftar aset yang dipakai ulang untuk beberapa nomor, dan mengoptimalkan penggunaan SIPADES disertai bimbingan teknis bagi operator.

DAFTAR PUSTAKA

Republik Indonesia. (2014). *UNDANG-UNDANG DASAR NO 6 TAHUN 2024*. *1*.

Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia. (2016). *PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NO 1 TAHUN 2016 TENTANG ATURAN PENGELOLAAN ASET*. 1–29.

Hermawan, K. (2016). *PENGELOLAAN ASET DESA DARI PERSPEKTIF KEBIJAKAN PUBLIK (STUDI PENELITIAN TENTANG PELAKSANAAN PERMENDAGRI NOMOR 1 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN ASET DESA DI DESA CENANG DANG DESA DUKUHMAJA KECAMATAN SONGGOM KABUPATEN BREBES)*. 1–19.

Anggi Fatikaningrum, & Novaria, R. (2024). *TATA KELOLA ADMINISTRASI PEMERINTAHAN DESA DALAM PENGELOLAAN DAN PENCATATAN ASET DI DINAS PEMBERDAYAAN MASYARAKAT DAN DESA KABUPATEN SIDOARJO*. 363–370.

Good Governance and Sustainable Human Development. (1997). In *Governance for Sustainable Human Development* (pp. 1–11).

Muhammad Aqil, L. M. (2020). *Implementation Of The Village Asset Management System (Sipades) In Tambak Kalisogo Village [Implementasi Sistem Pengelolaan Aset Desa (Sipades) Di Desa*. 1–11.



Ade Rahmatiya, D. M. (2025). *IMPLEMENTASI (SIPADES) UNTUK PENINGKATAN TRANSPARANSI DAN AKUNTABILITAS PENGELOLAAN ASET DI DESA ILOHELUMA*. *6*(2), 433–440.

Radio Republik Indonesia. (2026). *KPK Pantau Desa Antikorupsi, Kwangsan Didorong Jadi Percontohan Nasional*. 3 Agustus. https://rri.co.id/surabaya/regional/2623526/kpk-pantau-desa-antikorupsi-kwangsan-didorong-jadi-percontohan-nasional

BPS. (2024). *KECAMATAN SEDATI DALAM ANGKA, SEDATI DISTRICT IN FIGURES*.

Janah, R. (2021). *Implementasi Prinsip-prinsip Good Governance: Partisipasi,Transparansi, dan Akuntabilitas Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*. *5*(2), 132–143. https://doi.org/10.31002

Lhiiyawati Molamahu, Rahmatia Pakaya, J. A. (2026). *PERAN PEMERINTAH DESA DALAM MEWUJUDKAN TATA KELOLA PEMERINTAH YANG BAIK*.

Christopher Hood. (1991). A PUBLIC MANAGEMENT FOR ALL SEASONS? *Public Administration*, *69*(1), 3–19.

Gerald E. Caiden. (1969). *Administrative Reform*.

Huberman, Miles, S. (2014). *Qualitative Data Analysis*.

John W. Creswell. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*.

Kementerian Dalam Negeri. (2024). *PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2024 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NOMOR 1 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN ASET DESA*

Koran Jakarta. (2026). *Desa Kwangsan Jadi Percontohan Desa Antikorupsi di Sidoarjo*. 30 Juli. https://koran-jakarta.com/2026-07-30/desa-kwangsan-jadi-percontohan-desa-antikorupsi-di-sidoarjo

Lexy J. Moleong. (2013). *METODOLOGI PENELITIAN KUALITATIF*.

Robert B. Denhardt, J. V. D. (2002). The New Public Service: Serving Rather than Steering. *Public Administration Review*, *60*(6), 549–449. https://doi.org/https://doi.org/10.1111/0033-3352.00117

Sugiyono. (2019). *METODE PENELITIAN KUANTITATIF, KUALITATIF, dan R&D*. https://online.fliphtml5.com/cyqfr/ieoy/