KEBIJAKAN DAN ISU STRATEGIS DALAM PENGELOLAAN ASET DESA

Samarinda, 19 November2026



DR. HENDRIWAN, M.SI
Direktur Fasilitasi Perencanaan, Keuangan dan Aset Pemerintahan Desa

DIREKTORAT FASILITASI PERENCANAAN, KEUANGAN, DAN ASET PEMERINTAHAN DESA
DIREKTORAT JENDERAL BINA PEMERINTAHAN DESA

Outline

01 KEBIJAKAN PENGELOLAAN ASET DESA

02 ISU STRATEGIS PENGELOLAAN ASET DESA

03 LANGKAH STRATEGIS KEMENTERIAN DALAM NEGERI

04 PEMANFAATAN ASET DESA DALAM MENDUKUNG KDKMP

1. KEBIJAKAN PENGELOLAAN ASET DESA



PENGATURAN DESA

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa jo. UU Nomor 3 Tahun 2024

Tujuan Pengaturan Desa:

1. Memberikan pengakuan dan penghormatan atas Desa yang sudah ada sebelum terbentuknya NKRI.
2. Memberikan kejelasan status dan kepastian hukum atas Desa.
3. **Mendorong prakarsa, gerakan, dan partisipasi masyarakat Desa untuk pengembangan potensi dan Aset Desa guna kesejahteraan bersama**.
4. Membentuk Pemerintahan Desa yang profesional, efektif, dan efisien, terbuka, serta bertanggung jawab.
5. Memajukan perekonomian masyarakat Desa serta mengatasi kesenjangan pembangunan nasional.
6. Memperkuat masyarakat Desa sebagai subjek pembangunan.

Tujuan Besar :

1. **Kuat, Maju, Mandiri, dan Demokratis** sehingga dapat menciptakan landasan yang kuat dalam melaksanakan pemerintahan dan pembangunan menuju masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera.
2. **Aset menjadi salah satu penentu pencapaian tujuan besar ini khususnya kemandirian Desa**.

Faktor: Kualitas Binwas

Tujuan tidak mungkin dicapai oleh Desa tanpa fasilitasi pembinaan dan pengawasan dari struktur Supra Pemerintahan Desa yaitu Kabupaten/Kota, Provinsi dan Pusat.

Urgensi Pengelolaan Aset Desa

TANTANGAN :

1. Sumber Daya Terbatas

Penduduk Bertambah menurut Deret Ukur, Sumber Daya bertambah menurut Deret hitung, Terjadi ketimpangan antara Kebutuhan dengan alat Pemenuh Kebutuhan

2. Dinamika Lingkungan Pemerintahan

Era tuntutan rakyat terhadap pemerintah untuk mewujudkan pelayanan yang serba cepat, tepat, akurat dan tuntas.

3. Tanggung Jawab Pemerintah

Mengelola sumber daya dengan akuntabel, transparan, efektif dan efisien, menghindari pemborosan agar tersedia sumber daya yang cukup

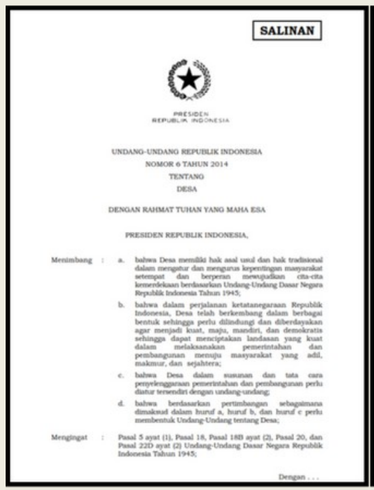
PEMERINTAH TIDAK CUKUP DIKELOLA SECARA MANUAL

1. **Memerlukan kecanggihan tata kelola Pemerintahan, sehingga diperlukan adopsi TIK**
2. **Teknologi Informasi dan Komunikasi mampu mengolah data dalam jumlah besar dalam waktu yang singkat, dengan hasil akurat, tepat serta sumber daya minimal.**
3. **Dalam Penatausahaan aset Desa, menggunakan Teknologi Informasi melalui SIPADES 3.0.1 (VERSI HIBRIDA) untuk mewujudkan asas-asas pengelolaan aset Desa**

DASAR HUKUM

UU NOMOR 6 TAHUN 2014 tentang Desa, sebagaimana diubah dengan **UU NOMOR 3 TAHUN 2024** tentang Perubahan Kedua atas Undang-UndangNomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

PP NOMOR 43 TAHUN 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, sebagaimana telah diubah terakhir dengan **PP NOMOR 16 TAHUN 2026**


SALINAN

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 6 TAHUN 2014
TENTANG
DESA

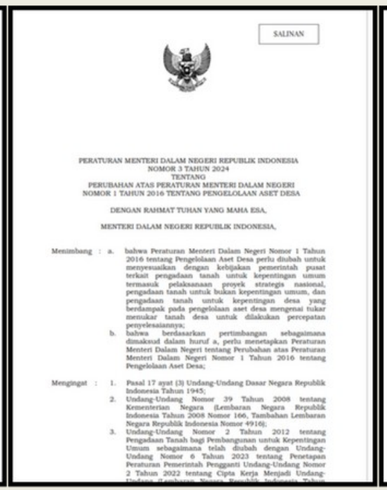
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa Desa memiliki hak asal usul dan hak tradisional dalam mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat dan berperan mewujudkan cita-cita kemerdekaan berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
b. bahwa dalam perjalanan ketatanegaraan Republik Indonesia, Desa telah berkembang dalam berbagai bentuk sehingga perlu dilindungi dan diberdayakan agar menjadi kuat, maju, mandiri, dan demokratis sehingga dapat menciptakan landasan yang kuat dalam melaksanakan pemerintahan dan pembangunan menuju masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera;
c. bahwa Desa dalam susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan perlu diatur tersendiri dengan undang-undang;
d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu membentuk Undang-Undang tentang Desa;

Mengingat : Pasal 5 ayat (1), Pasal 18, Pasal 18B ayat (2), Pasal 20, dan Pasal 22D ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Dengan . . .


SALINAN

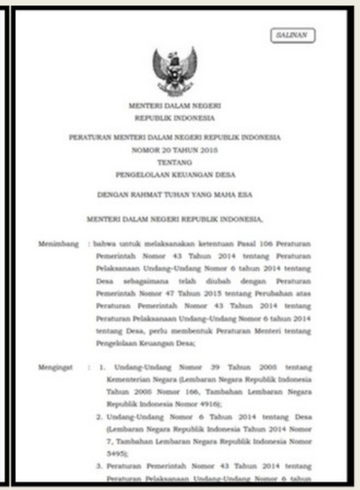
PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3 TAHUN 2024
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI
NOMOR 1 TAHUN 2016 TENTANG PENGELOLAAN ASET DESA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA,

MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa perlu diubah untuk menyesuaikan dengan kebijakan pemerintah pusat terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum termasuk pelaksanaan proyek strategis nasional, pengadaan tanah untuk bukan kepentingan umum, dan pengadaan tanah untuk kepentingan desa yang berdampak pada pengelolaan aset desa mengenai tukar menukar tanah desa untuk dilakukan percepatan penyelesaiannya;
b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa;

Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-


SALINAN

MENTERI DALAM NEGERI
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 20 TAHUN 2018
TENTANG
PENGELOLAAN KEUANGAN DESA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 106 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 tahun 2014 tentang Desa sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 tahun 2014 tentang Desa, perlu membentuk Peraturan Menteri tentang Pengelolaan Keuangan Desa;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5495);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 tahun

- **PERMENDAGRI NOMOR 1 TAHUN 2016** tentang Pengelolaan Aset Desa, sebagaimana telah diubah dengan **PERMENDAGRI NOMOR 3 TAHUN 2024**
- **PERMENDAGRI NOMOR 20 TAHUN 2018** tentang Pengelolaan Keuangan Desa

ASET DESA

(UU, PP dan Permendagri No. 1/2016)



PENGERTIAN:

(Ps. 1 angka 5 Permen)

BARANG MILIK DESA YANG BERASAL DARI KEKAYAAN ASLI DESA, DIBELI/ DIPEROLEH ATAS BEBAN APBDesa & PEROLEHAN HAK LAINNYA YANG SAH.

JENIS:

a. kekayaan Desa yg dibeli atau diperoleh atas beban APBN, APBD serta APBDes.
b. kekayaan Desa yg diperoleh dari hibah & sumbangan atau yg sejenis;
c. kekayaan Desa yg diperoleh sbg pelaksanaan dari perjanjian/kontrak & lain-lain sesuai dgn ketentuan peraturan perundang-undangan;
d. hasil kerja sama Desa; dan
e. kekayaan Desa yg berasal dari perolehan lainnya yang sah (***UU Ps. Ps. 76 (2))***

a. kekayaan Asli Desa.
b. kekayaan Milik Desa yg diperoleh datas beban APBDesa
c. Kekayaan Desa yg diperolah dari hibah & sumbangan atau yg sejenis;
d. kekayaan Desa yg diperoleh sbg pelaksanaan dari perjanjian/kontrak & dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
e. hasil kerja sama Desa; dan
f. kekayaan Desa yg berasal dari perolehan lainnya yang sah, ***(Permendagri Ps. 2 (1))***

WUJUD:

KEKAYAAN ASLI → tanah kas Desa, pasar Desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan Desa, pelelangan ikan yg dikelola oleh desa, pelelangan hasil pertanian, hutan milik Desa, mata air milik Desa, pemandian umum, lain-lain kekayaan desa, ***(Permen Ps. 2 (2))***

ASET STRATEGIS→ tanah kas Desa, tanah ulayat, pasar Desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan Desa, pelelangan ikan yg dikelola oleh desa, pelelangan hasil pertanian, hutan milik Desa, mata air milik Desa, pemandian umum, lain-lain kekayaan desa, ***(Permen Ps. 4 (3))***

TUJUAN DAN ASAS PENGELOLAAN ASET DESA



TUJUAN

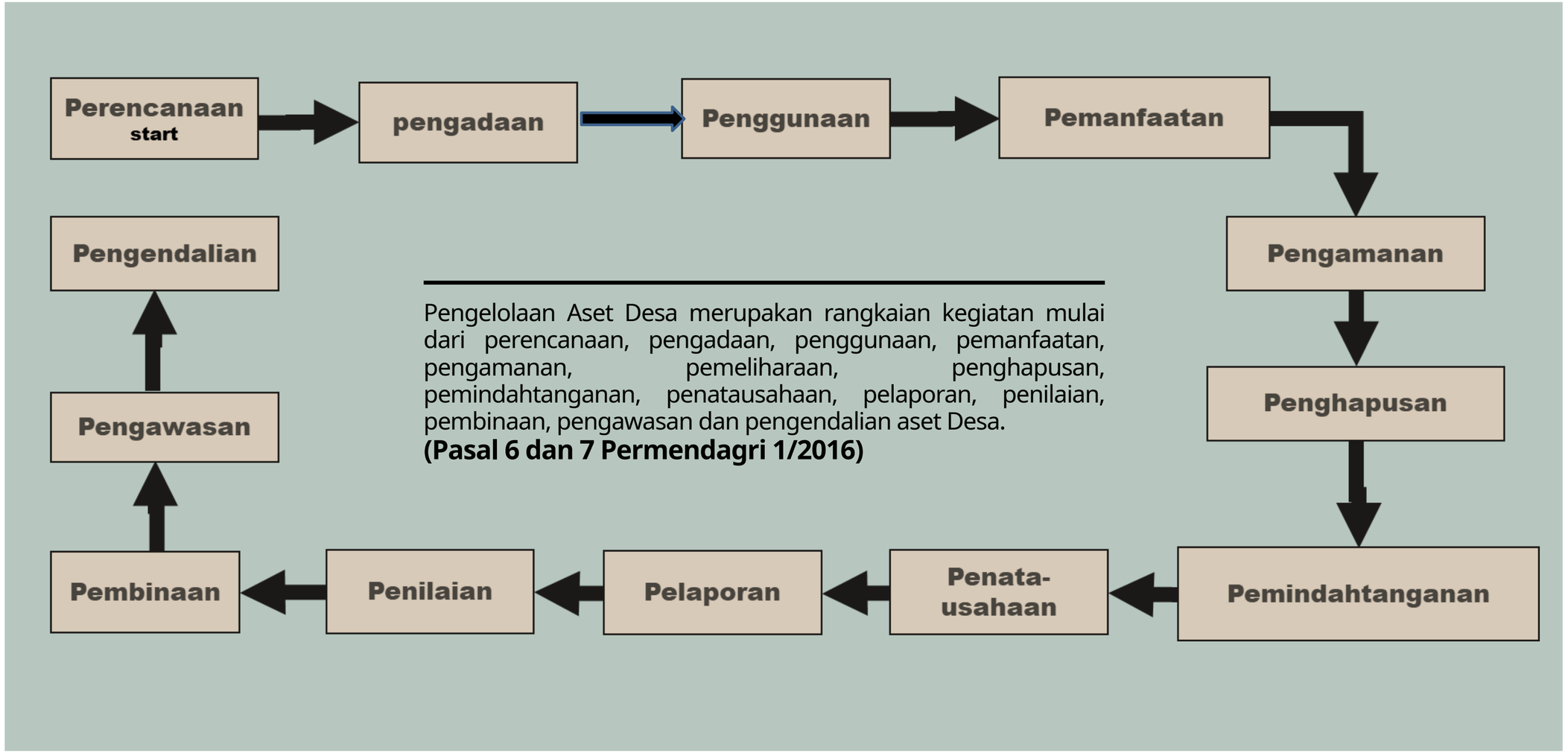
Untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat Desa serta meningkatkan pendapatan Desa.
(Pasal 77 ayat (2) UU 6/2014 Jo. UU 3/2024)

ASAS

Aset desa dikelola menurut asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi.
(Pasal 77 ayat (1) UU 6 Tahun 2014)



RANGKAIAN KEGIATAN PENGELOLAAN ASET DESA



PENGELOLAAN ASET DESA

1

Perencanaan

Kegiatan merumuskan rincian kebutuhan Aset Desa sesuai kebutuhan, sebagai dasar dalam melakukan tindakan yang akan datang, dituangkan dalam dokumen RPJM Desa dan RKP Desa

2

Pengadaan

Kegiatan untuk melakukan pemenuhan kebutuhan Aset Desa dalam rangka penyelenggaraan Pemerintahan Desa. Diatur dengan Peraturan Bupati/Walikota dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan

3

Penggunaan

Kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah Desa dalam mengelola dan menatausahakan Aset Desa dalam menjalankan tugas dan fungsi Pemerintahan Desa.

“Status penggunaan Aset Desa ditetapkan setiap tahun dengan Keputusan Kepala Desa”

4. PEMANFAATAN ASET DESA

“Pemanfaatan adalah pendayagunaan Aset Desa yang tidak dipergunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemeritahan Desa dan/atau optimalisasi Aset Desa dengan tidak mengubah status kepemilikan”

(Pasal 1 Ayat 12 Permendagri 3 / 2024)



BENTUK PEMANFAATAN ASET DESA

-Pasal 11 Permendagri 1/2016-



SEWA

Pemanfaatan Aset Desa oleh Pihak Lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalam uang tunai.

(3 TAHUN)



PINJAM PAKAI

Pinjam pakai dilakukan oleh Pemerintah Desa dengan Pemerintah Desa lainnya serta Lembaga Kemasyarakatan Desa.

Pinjam pakai aset desa dapat dilakukan **kecuali terhadap tanah, bangunan dan aset bergerak berupa kendaraan bermotor.**

(7 HARI)



KERJASAMA PEMANFAATAN

Kerjasama pemanfaatan aset desa berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain dilakukan atas dasar mengoptimalkan daya guna dan hasil guna aset desa serta meningkatkan pendapatan desa.

(15 TAHUN)



BANGUN GUNA SERAH DAN BANGUN SERAH GUNA

Pemanfaatan aset desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu perjanjian.

(20 TAHUN)

5. PENGAMANAN

Proses dan/atau cara perbuatan mengamankan Aset Desa dalam bentuk fisik, hukum, dan administratif.

- Administrasi antara lain pembukuan, inventarisasi, pelaporan dan penyimpanan dokumen kepemilikan
- Fisik untuk mencegah terjadinya penurunan fungsi barang, penurunan jumlah barang dan hilangnya barang. Pengamanan fisik untuk tanah dan bangunan dilakukan dengan cara pemagaran dan pemasangan tanda batas. Selain tanah dan bangunan dilakukan dengan cara penyimpanan dan pemeliharaan
- Pengamanan hukum antara lain dengan melengkapi bukti status kepemilikan.

6. PENGHAPUSAN

Tindakan menghapus Aset Desa dari daftar Aset Desa dengan Keputusan Kepala Desa untuk membebaskan Pemerintah Desa dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas Aset Desa yang berada dalam penguasaannya.

Penghapusan dilakukan dalam hal terjadinya:
a. Beralih Kepemilikan: pemindahtanganan, putusan pengadilan
b.Pemusnahan: tidak dapat dimanfaatkan, tidak memiliki nilai ekonomis
c. Sebab Lain: hilang, kecurian, terbakar



7. PEMINDAHTANGANAN ASET DESA

Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan Aset Desa (Permendagri 3/2024)

Untuk aset desa berupa tanah hanya dapat dilakukan pemindahtanganan melalui mekanisme tukar menukar. *(Ps. 25 Permendagri No. 1/2016 Jo. Permendagri No. 3/2024)*

Kategori Tukar Menukar Aset Desa Berupa Tanah

Permendagri No 1 Th. 2016 / Jo. Permendagri No. 3 Th 2024

Pasal 32

Pemindahtanganan Aset Desa berupa Tanah Desa melalui Tukar Menukar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf a terdiri dari:

a. untuk Proyek Strategis Nasional;
b. untuk kepentingan umum;
c. untuk bukan kepentingan umum; dan
d. untuk kepentingan Desa.



UNTUK PROYEK STRATEGIS NASIONAL

keputusan akhir di **Gubernur**



UNTUK KEPENTINGAN UMUM

keputusan akhir di **Gubernur**



UNTUK BUKAN KEPENTINGAN UMUM

keputusan akhir di **Menteri Dalam Negeri**



UNTUK KEPENTINGAN DESA

keputusan akhir di **Bupati/ Walikota**

8. PENATAUSAHAAN

Rangkaian kegiatan yang meliputi pembukuan, Inventarisasi, dan Pelaporan Aset Desa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

9. PELAPORAN

Penyampaian data dan informasi yang akurat terkait dengan keadaan objektif Aset Desa sebagai bahan pengambilan kebijakan mengenai Pengelolaan Aset Desa

10. PENILAIAN

Proses kegiatan pengukuran yang didasarkan pada data/fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknis tertentu untuk memperoleh nilai Aset Desa

11. PEMBINAAN

Usaha atau kegiatan melalui pemberian pedoman, bimbingan, pelatihan, dan supervisi.

12. PENGAWASAN

Usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas dan/atau kegiatan apakah sudah dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

13. PENGENDALIAN

Usaha atau kegiatan untuk menjamin dan mengarahkan agar pekerjaan yang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.



2. ISU STRATEGIS DALAM PENGELOLAAN ASET DESA



ISU STRATEGIS PENGELOLAAN ASET DESA



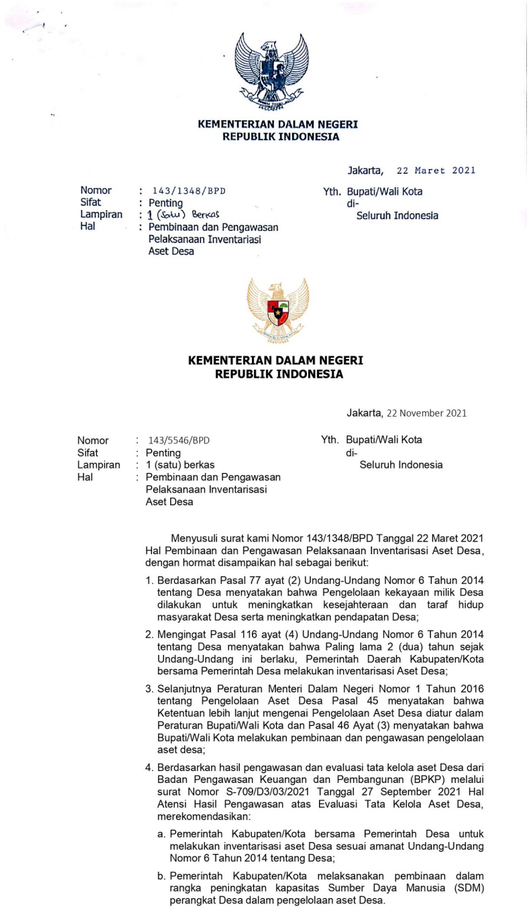
1. Sebagian besar pemerintah desa tidak memiliki Buku Inventaris Aset Desa yang di *update* secara berkala dan belum melakukan inventarisasi aset desa.
2. Masih ada dokumen/data aset yang belum diserah terimakan kepada Pejabat baru.
3. Masih ada pemerintah desa yang belum memasukkan hasil pemanfaatan aset desa ke dalam Rekening Kas Desa.
4. Sebagian besar tanah milik pemerintah desa belum disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa.
5. Banyak aset desa khususnya tanah dikuasai oleh pihak yang tidak berhak (oknum).
6. Aset desa khususnya tanah belum dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap peningkatan pendapatan desa.
7. Tanah kas desa yang telah diambil oleh pemerintah daerah belum dikembalikan kepada pemerintah desa.
8. Banyak proses tukar menukar TKD untuk PSN/Kepentingan Umum yang belum tuntas secara administratif, tetapi TKD sudah beralih fungsi.
9. Masih banyak Desa yang belum menggunakan Sipades 3.0.1 dalam menata kelolakan aset Desa

3. LANGKAH STRATEGIS KEMENTERIAN DALAM NEGERI



LANGKAH-LANGKAH STRATEGIS

1. BINWAS INVENTARISASI ASET DESA



KEMENTERIAN DALAM NEGERI
REPUBLIK INDONESIA

Jakarta, 22 Maret 2021

Nomor : 143/1348/BPD
Sifat : Penting
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : Pembinaan dan Pengawasan Pelaksanaan Inventarisasi Aset Desa

Yth. Bupati/Wali Kota
di-
Seluruh Indonesia

KEMENTERIAN DALAM NEGERI
REPUBLIK INDONESIA

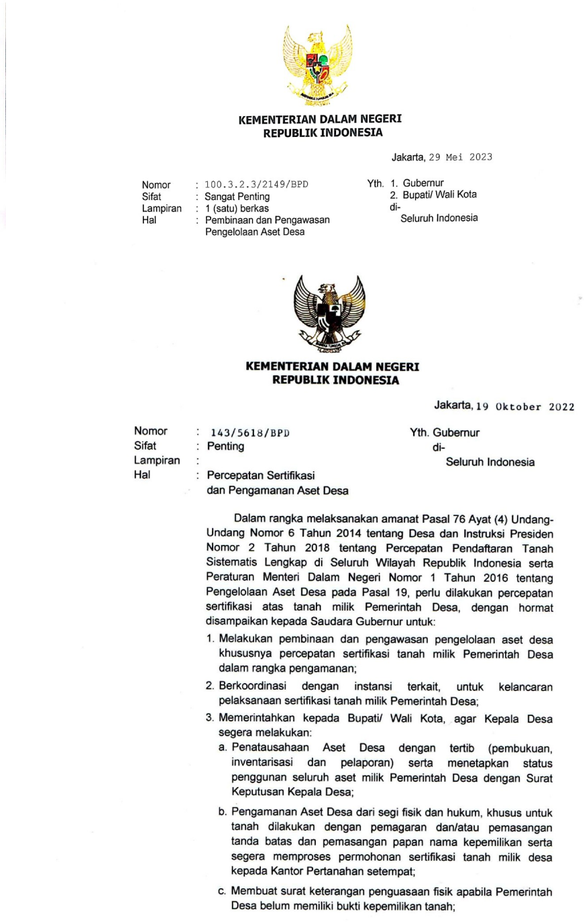
Jakarta, 22 November 2021

Nomor : 143/5546/BPD
Sifat : Penting
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : Pembinaan dan Pengawasan Pelaksanaan Inventarisasi Aset Desa

Yth. Bupati/Wali Kota
di-
Seluruh Indonesia

Menyusuli surat kami Nomor 143/1348/BPD Tanggal 22 Maret 2021 Hal Pembinaan dan Pengawasan Pelaksanaan Inventarisasi Aset Desa, dengan hormat disampaikan hal sebagai berikut:

1. Berdasarkan Pasal 77 ayat (2) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menyatakan bahwa Pengelolaan kekayaan milik Desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat Desa serta meningkatkan pendapatan Desa;
2. Mengingat Pasal 116 ayat (4) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menyatakan bahwa Paling lama 2 (dua) tahun sejak Undang-Undang ini berlaku, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota bersama Pemerintah Desa melakukan inventarisasi Aset Desa;
3. Selanjutnya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa Pasal 45 menyatakan bahwa Ketentuan lebih lanjut mengenai Pengelolaan Aset Desa diatur dalam Peraturan Bupati/Wali Kota dan Pasal 46 Ayat (3) menyatakan bahwa Bupati/Wali Kota melakukan pembinaan dan pengawasan pengelolaan aset desa;
4. Berdasarkan hasil pengawasan dan evaluasi tata kelola aset Desa dari Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) melalui surat Nomor S-709/D3/03/2021 Tanggal 27 September 2021 Hal Atensi Hasil Pengawasan atas Evaluasi Tata Kelola Aset Desa, merekomendasikan:
   a. Pemerintah Kabupaten/Kota bersama Pemerintah Desa untuk melakukan inventarisasi aset Desa sesuai amanat Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa;
   b. Pemerintah Kabupaten/Kota melaksanakan pembinaan dalam rangka peningkatan kapasitas Sumber Daya Manusia (SDM) perangkat Desa dalam pengelolaan aset Desa.



KEMENTERIAN DALAM NEGERI
REPUBLIK INDONESIA

Jakarta, 29 Mei 2023

Nomor : 100.3.2.3/2149/BPD
Sifat : Sangat Penting
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : Pembinaan dan Pengawasan Pengelolaan Aset Desa

Yth. 1. Gubernur
2. Bupati/ Wali Kota
di-
Seluruh Indonesia

KEMENTERIAN DALAM NEGERI
REPUBLIK INDONESIA

Jakarta, 19 Oktober 2022

Nomor : 143/5618/BPD
Sifat : Penting
Lampiran :
Hal : Percepatan Sertifikasi dan Pengamanan Aset Desa

Yth. Gubernur
di-
Seluruh Indonesia

Dalam rangka melaksanakan amanat Pasal 76 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa pada Pasal 19, perlu dilakukan percepatan sertifikasi atas tanah milik Pemerintah Desa, dengan hormat disampaikan kepada Saudara Gubernur untuk:

1. Melakukan pembinaan dan pengawasan pengelolaan aset desa khususnya percepatan sertifikasi tanah milik Pemerintah Desa dalam rangka pengamanan;
2. Berkoordinasi dengan instansi terkait, untuk kelancaran pelaksanaan sertifikasi tanah milik Pemerintah Desa;
3. Memerintahkan kepada Bupati/ Wali Kota, agar Kepala Desa segera melakukan:
   a. Penatausahaan Aset Desa dengan tertib (pembukuan, inventarisasi dan pelaporan) serta menetapkan status penggunan seluruh aset milik Pemerintah Desa dengan Surat Keputusan Kepala Desa;
   b. Pengamanan Aset Desa dari segi fisik dan hukum, khusus untuk tanah dilakukan dengan pemagaran dan/atau pemasangan tanda batas dan pemasangan papan nama kepemilikan serta segera memproses permohonan sertifikasi tanah milik desa kepada Kantor Pertanahan setempat;
   c. Membuat surat keterangan penguasaan fisik apabila Pemerintah Desa belum memiliki bukti kepemilikan tanah;

Menerbitkan 4 Surat Edaran Hal Pembinaan dan Pengawasan Pelaksanaan Inventarisasi Aset Desa serta Pengamanan Aset Desa

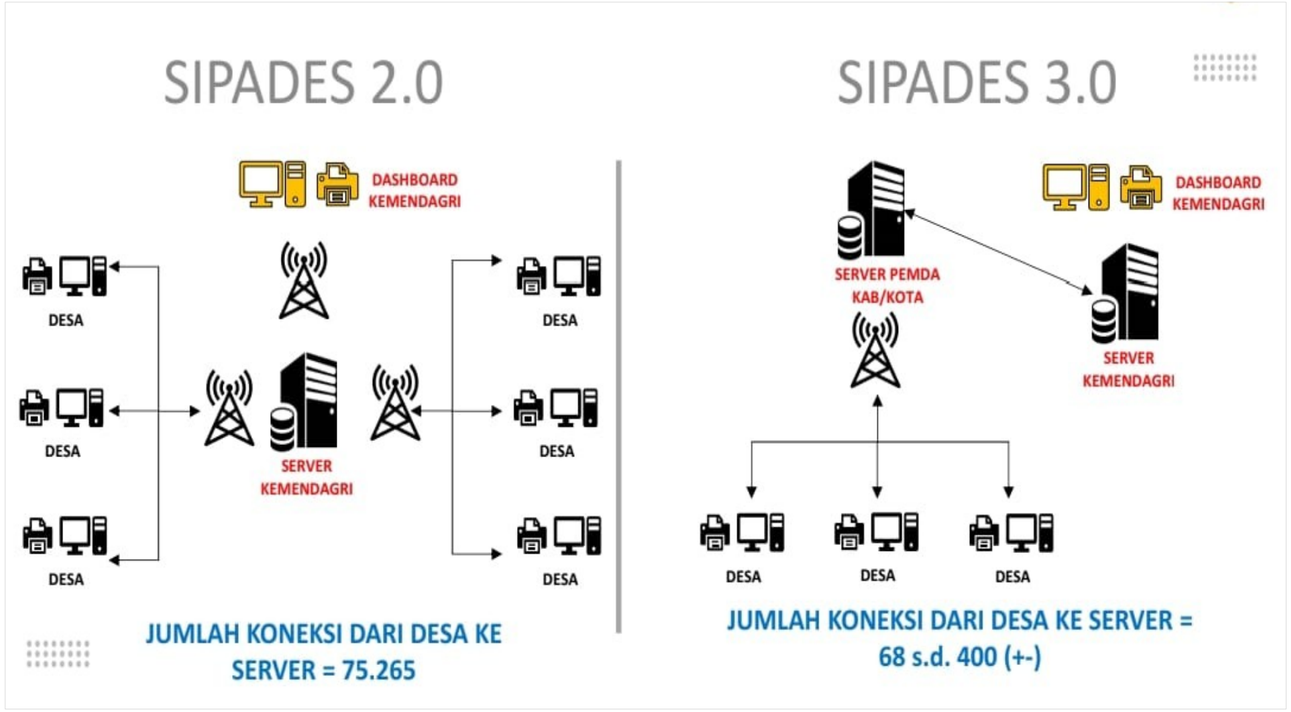
Berkenaan dengan upaya menerapkan data driven culture, dimana data aset menjadi bahan pertimbangan dalam menyusun kebijakan/program, sekaligus bagian dari pembinaan pengawasan pengelolaan aset desa, maka dikeluarkan SE nomor 143/1348/BPD tanggal 22 Maret 2021 dan selanjutnya surat ini disusul dengan 3 (tiga) surat berikutnya masing-masing nomor 143/5546/BPD tanggal 22 November 2021, nomor 143/5618/BPD tanggal 19 Oktober 2022 dan nomor 100.3.2.3/2149/BPD tanggal 29 Mei 2023.

→

diminta kepada seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota untuk mendorong pelaksanaan inventarisasi aset desa serta melaporkan laporan hasil inventarisasi aset desa (LHI) dimaksud kepada Menteri Dalam Negeri melalui Direktur Jenderal Bina Pemerintahan Desa.

LANGKAH-LANGKAH STRATEGIS

2. REENGINEERING APLIKASI SIPADES



STRATEGI KONEKSI APLIKASI-SERVER

KEMENTERIAN DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA

PROVINSI SIMULASI
KABUPATEN SIMULASI

SIPADES 3.0.1
Sistem Pengelolaan Aset Desa



- *Launching* tanggal 1 Agustus 2024 dan update versi 3.0.1 tanggal 19 Agustus 2026
- Peningkatan menyeluruh (basis implementasi ***hybrid***, yaitu bisa diterapkan *online* dan *offline,* desain, dan teknologi)

LANGKAH-LANGKAH STRATEGIS

3. FASILITASI PENYELESAIAN TUKAR MENUKAR TANAH KAS DESA

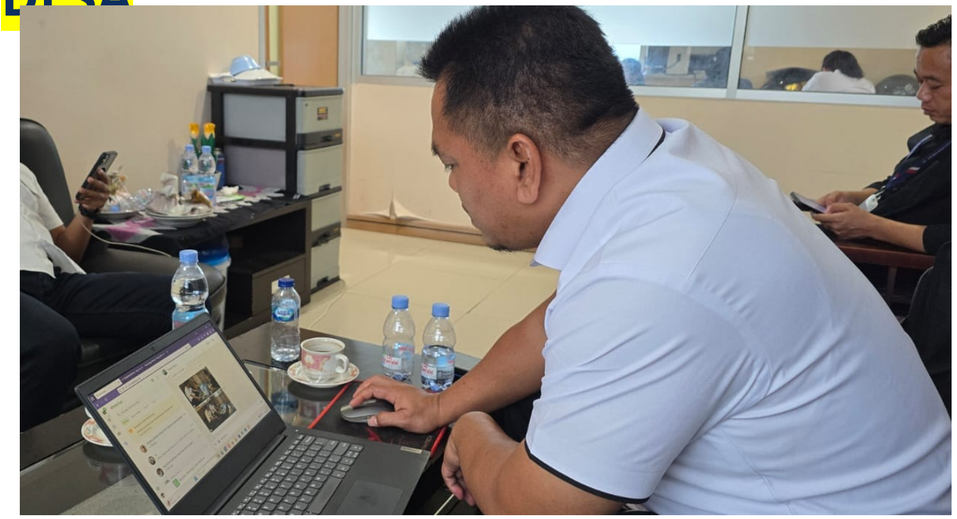


RAPAT FASILITASI

- Membahas Tukar Menukar Tanah Kas Desa (TKD) dengan mengundang Itjen Kemendagri, Biro Hukum Kemendagri, Kementerian ATR/BPN, DPMD Provinsi, DPMD Kabupaten, Dinas PUTR Kabupaten, Kantor Pertanahan Kabupaten, Pemohon, Pemerintah Desa (Kepala Desa dan Ketua BPD) baik secara luring maupun daring.
- Verifikasi data dan dokumen permohonan tukar menukar TKD bersama pihak dan instansi terkait, hasil rapat kemudian dituangkan ke dalam Berita Acara untuk dasar langkah penanganan selanjutnya.

LANGKAH-LANGKAH STRATEGIS

4. FASILITASI KETERANGAN AHLI DALAM PERMASALAHAN PENGELOLAAN ASET DESA



- Memfasilitasi dalam penyediaan dukungan teknis dan administratif untuk memberikan pendapat/keterangan ahli secara profesional dalam suatu perkara, khususnya permasalahan yang berkaitan dengan pengelolaan aset Desa.

4. PEMANFAATAN ASET DESA DALAM MENDUKUNG KDKMP



MEKANISME PEMANFAATAN ASET DESA UNTUK PENYEDIAN TANAH/LAHAN UNTUK PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA (BGN) BERUPA FISIK GERAI, PERGUDANGAN DAN KELENGKAPAN KDKMP

Tanah Kas Desa (TKD)

Aspek	Penggunaan	Sewa	Pinjam Pakai
Dasar Hukum	Permendagri 1/2016 jo Permendagri 3/2024 (Penggunaan, **Pasal 10**)	Permendagri 19/2016 jo Permendagri 7/2024 (Pemanfaatan ditetapkan dalam Peraturan Desa) dan (**Pasal 12**)	Permendagri 19/2016 jo Permendagri 7/2024 (Pemanfaatan ditetapkan dengan Peraturan Desa) (**Pasal 13**)
Subyek	Aset Pemdes	Penyewa BUMN, BUMD, Swasta (perorangan, persekutuan perdata, persekutuan firma, CV, PT, Yayasan atau **Koperasi**) Badan Hukum Lainnya	Antara pemerintah desa laiinya, serta lembaga kemasyaratan desa
Jangka Waktu	Setiap tahun dengan keputusan Kades	Paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang.	7 (tujuh) hari dan dapat diperpanjang
Status Tanah	Tidak mengubah status kepemilikan aset desa	Tidak mengubah status kepemilikan aset desa	Tidak mengubah status kepemilikan aset desa
Biaya bagi KDKMP	Tidak ada biaya	Ada pembayaran sewa kepada desa	Tidak ada biaya
Administrasi	-	Permohonan Sewa; Persetujuan Sewa; Perjanjian Sewa.	Permohonan Pinjam Pakai; Persetujuan Pinjam Pakai; Perjanjian Pinjam Pakai
Manfaat Negara/Pemda/Desa	Ditetapkan dalam rangka mendukung penyelenggaraan pemerintahan desa	Mengoptimalkan pendayagunaan Aset Desa, memberikan pendapatan bagi desa	Mengoptimalkan pendayagunaan Aset Desa, memberikan pendapatan bagi desa

➢ **Bagi Pemerintah Desa** yang membangun Bangunan Gedung Negara (BGN) berupa Gerai Fisik, Pergudangan dan Kelengkapan **diatas Tanah/Lahan Desa**, dilakukan sebagai berikut:

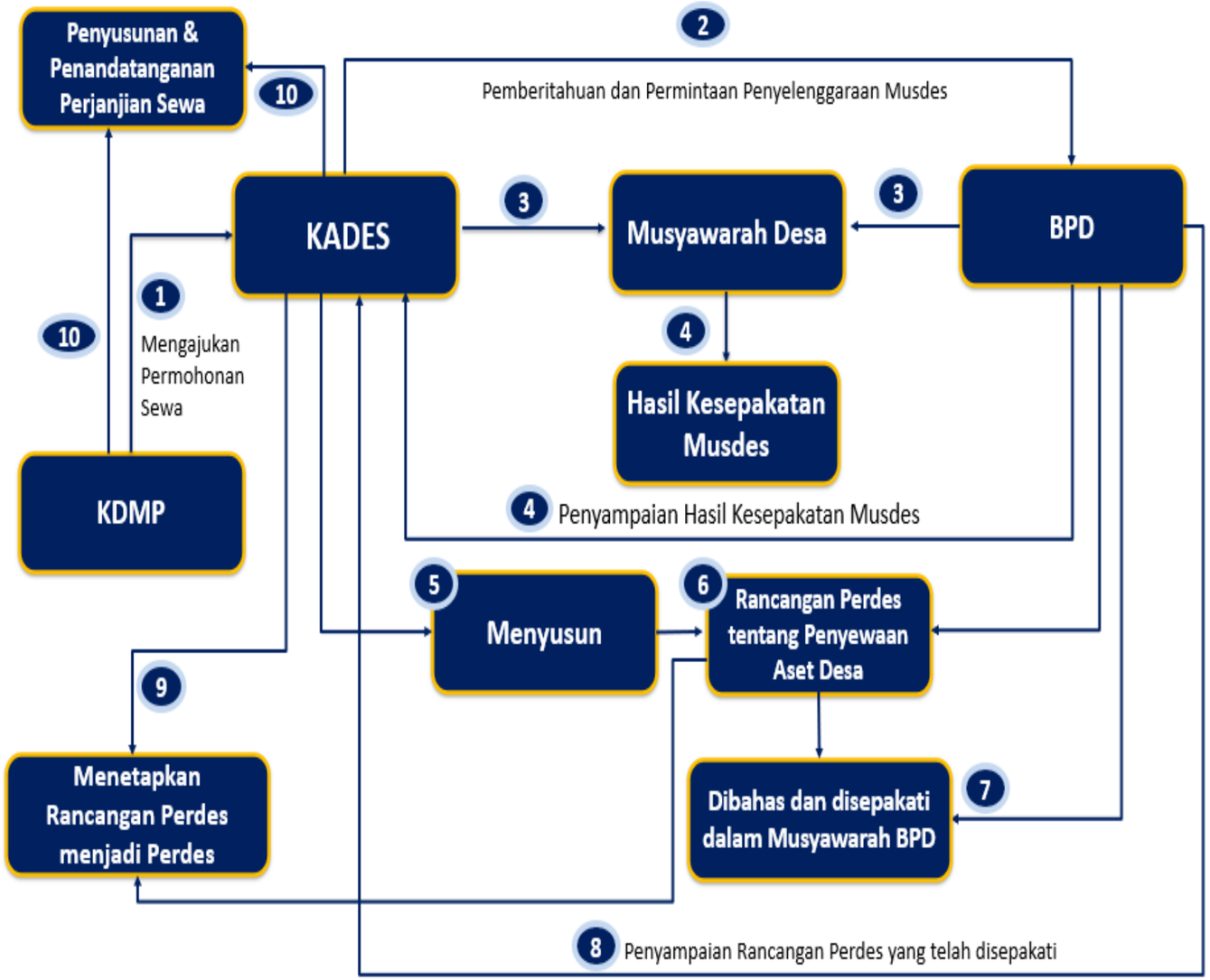
1) Pembangunan BGN

a. Tanah/Lahan **memenuhi kriteria** (luasan lahan, kesiapan lahan, alas hak dan posisi strategis), disepakati dengan Pemerintah Desa;
b. Tanah/Lahan **disesuaikan dengan tata ruang** (RTRW dan RDTR) serta dipastikan **bukan pada LP2B, pada LSD dan RTH**;
c. Termasuk **tidak dibangun** diatas lahan/tanah Desa yang penggunaan sebagai **prasarana olahraga** (misalnya lapangan sepak bola dll);
d. Pemerintah Desa meminta kepada BPD untuk dilakukan **Musdes** untuk persetujuan pembangunan BGN dari masyarakat.
e. Melaksanakan **Pembangunan** BGN;
f. Serah terima Aset BGN **dari PT.APN kepada Pemerintah Desa** serta dicatat dan diakui sebagai **Aset Desa.**

2) Pemanfaatan BGN berupa Sewa

a. KDMP mengajukan Permohonan sewa BGN kepada Pemerintah Desa;
b. Persetujuan Sewa;
c. Perjanjian Sewa.

ALUR PENGAJUAN SEWA ASET DESA



Keterangan:

1. KDMP **Mengajukan permohonan** sewa aset desa kepada Kepala Desa.
2. Kepala Desa **memberitahukan** kepada **Ketua BPD** tentang permohonan sewa dari KDMP sekaligus meminta untuk menyelenggarakan Musyawarah Desa (Musdes) dalam rangka membahas dan menyepakati permohonan sewa.
3. **BPD** menyelenggarakan **musdes** untuk membahas dan menyepakati permohonan sewa.
4. BPD memberitahukan **hasil musdes** tentang **kesepakatan** terhadap permohonan sewa kepada Kepala Desa.
5. Kepala Desa **menyusun** rancangan Peraturan Desa tentang Penyewaan Aset Desa.
6. Kepala Desa menyampaikan **rancangan Peraturan Desa** kepada BPD untuk **dibahas** dalam musyawarah BPD.
7. **Musyawarah BPD** membahas dan menyepakti Rancangan Peraturan Desa tentang Penyewaan Aset Desa.
8. **Penyampaian Rancangan Peraturan Desa** yang telah **disepakati** oleh BPD kepada Kepala Desa.
9. **Penetapan** Rancangan Peraturan Desa menjadi Peraturan Desa oleh Kepala Desa.
10. **Penyusunan dan Penandatangan** perjanjiaan sewa oleh **Pemerintah Desa** dan **KDMP**.

KRITERIA LAHAN KOPERASI DESA/KELURAHAN MERAH PUTIH (KDKMP)



1. Bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah;
2. Terdata dalam Buku Inventarisasi Aset Desa;
3. Surat pernyataan hibah apabila tanah dihibahkan oleh masyarakat

1. Minimal 1.000 m^2
2. Disertai titik koordinat
3. Luasan tersebut telah memperhitungkan ruang halaman depan (parkir)

1. Tanah siap bangun
2. Tidak ada pekerjaan cut and fill
3. Kualitas tanah stabil
4. Menghindari Lokasi rawan bencana
5. Tidak berada pada jalur Saluran Udara Tegangan Tinggi (Sutet)

1. Akses mudah bagi Masyarakat
2. Sarana jalan yang memadai
3. Dekat dengan fasilitas publik
4. Memiliki akses Listrik dan air serta jaringan internet
5. Mudah dijangkau oleh berbagai transportasi
6. Berada ditepi jalan raya utama, persimpangan jalan atau jalan penghubung

PERMASALAHAN/KENDALA DAN SOLUSI PENYIAPAN LAHAN/TANAH UNTUK PEMBANGUNAN FISIK GERAI, PERGUDANGAN, DAN KELENGKAPAN KDKMP

No.	Permasalahan/Kendala	Solusi	Tindak Lanjut
A.	**Aspek Lahan/Tanah**		
1.	Belum memiliki alas hak berupa sertifikat, akta hibah, tercatat pada buku inventarisasi Desa/BMD Pemda	Dukungan Pemdes/Pemda untuk pensertifikatan dan penyelesaian administrasi hibah	Perlu memenuhi kriteria lahan dengan memedomani SE Mendagri Nomor 100.3.1.3/8944/SJ tentang Percepatan Pembangunan Fisik Gerai, Pergudangan, dan Kelengkapan KDKMP
2.	Lahan masih bersengketa	Dukungan pemda/pemdes dalam penyelesaian sengketa	Tinjut sesui arahan SE Mendagri Nomor 100.3.1.3/8944/SJ tentang Percepatan Pembangunan Fisik Gerai, Pergudangan, Dan Kelengkapan KDKMP
3.	Desa tidak memiliki Lahan/Tanah termasuk Kelurahan pada Perkotaan yang tidak memiliki lahan yang dipersyaratkan	Dukungan Pemda/Pemdes atau partisipasi masyarakat	Tinjut sesui arahan SE Mendagri Nomor 100.3.1.3/8944/SJ tentang Percepatan Pembangunan Fisik Gerai, Pergudangan, Dan Kelengkapan KDKMP
4.	Pemda tidak memiliki Lahan/Tanah	Dukungan Pemda dalam penyedian lahan/tanah	Tinjut sesui arahan SE Mendagri Nomor 100.3.1.3/8944/SJ tentang Percepatan Pembangunan Fisik Gerai, Pergudangan, Dan Kelengkapan KDKMP
5.	Tidak seluas minimal 1.000 m2	Perlu penyesuaian konstruksi dari PT. APN	Tinjut sesui arahan SE Mendagri Nomor 100.3.1.3/8944/SJ tentang Percepatan Pembangunan Fisik Gerai, Pergudangan, Dan Kelengkapan KDKMP
6.	Memenuhi luasan minimal 1.000 m2 tapi melebar (tidak 20x30)	Perlu penyesuaian konstruksi dari PT. APN	Tinjut sesui arahan SE Mendagri Nomor 100.3.1.3/8944/SJ tentang Percepatan Pembangunan Fisik Gerai, Pergudangan, Dan Kelengkapan KDKMP
7.	Barang Milik Negara (BMN) pada Kementerian/Lembaga seperti Transmigrasi, dan Pertanian, TNI	Satgas perlu mengkoordinasikan pemanfaatan BMN ke Kemenkeu	Kemendagri melalui Ditjen Bina Pemdes telah bersurat untuk mohon petujuk K/L terkait
8.	Penguasaan BUMN seperti PT. PN, PT. PLN, dll	Satgas perlu mengkoordinasikan pemanfaatan BMN ke Kemenkeu	Kemendagri melalui Ditjen Bina Pemdes telah bersurat untuk mohon petujuk K/L terkait
9.	Berada pada Lahan yang dilindungi dalam rangka swasembada pangan seperti pada Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) dan Lahan Sawah Dilindungan (LSD) yang membutuhkan alih fungsi lahan/tanah	Satgas perlu mengkoordinasikan pemanfaatan LP2B dan LSD kepada Kementerian Pertanian dan Kementerian ATR/BPN untuk alih fungsi yang saat ini telah ditetapkan moratorium.	Kemendagri melalui Ditjen Bina Pemdes telah bersurat untuk mohon petujuk K/L terkait dan telah mendapatkan Surat Balasan dari Direktorat Jenderal Planologi Kehutanan dan Direktorat Jenderal Lahan dan Irigasi Pertanian
10.	Desa pada Pulau (termasuk pulau kecil) dan wilayah Pesisir	Satgas perlu mengkoordinasikan dengan Kementerian Kelautan dan Perikanan serta Kementerian ATR/BPN.	Kemendagri melalui Ditjen Bina Pemdes telah bersurat untuk mohon petujuk K/L terkait

Sumber: Ditjen Bina Pemdes Kemendagri, diolah 21 Desember 2025

PERMASALAHAN/KENDALA DAN SOLUSI PENYIAPAN LAHAN/TANAH UNTUK PEMBANGUNAN FISIK GERAI, PERGUDANGAN, DAN KELENGKAPAN KDKMP

Lanjutan...

No.	Permasalahan/Kendala	Solusi	Tindak Lanjut
11.	Tidak pada tempat yang strategis, misalnya jauh dari fasilitas publik dan pemukiman dan belum punya fasilitas jalan.	Dukungan Pemdes atau partisipasi Masyarakat	Tinjut sesuai arahan SE Mendagri Nomor 100.3.1.3/4911/Sj tentang Pemanfaatan BMD dan Aset Desa untuk Mendukung Pengembangan Rencana Bisnis Kegiatan KDKMP dan SE Mendagri Nomor 100.3.1.3/8944/SJ tentang Percepatan Pembangunan Fisik Gerai, Pergudangan, Dan Kelengkapan KDKMP
12.	Membutuhkan proses penyiapan lahan/tanah (*cut and fill*)	Dukungan Pemda	Tinjut sesuai arahan SE Mendagri Nomor 100.3.1.3/8944/SJ tentang Percepatan Pembangunan Fisik Gerai, Pergudangan, Dan Kelengkapan KDKMP
13.	Lahan milik desa adat termasuk komunal dan ulayat	Satgas perlu mengkoordinasikan dengan Kementerian ATR/BPN dan Pemda	Kemendagri melalui Ditjen Bina Pemdes telah bersurat untuk mohon petujuk K/L terkait
14.	Tanah/Lahan eks KUD	Aset ini merupakan aset KUD **bukan milik pribadi, anggota, dan pengurus**. Jika KUD sudah **tidak aktif** atau bubar maka status aset tanahnya akan masuk dalam proses likuidasi dimana akan **digunakan untuk menyelesaikan kewajiban** KUD kepada pihak	Dihindari penggunaan aset KUD
B.	**Konstruksi Bangunan**		
1.	Bangunan diatas lahan/tanah berkontur Pasir termasuk rawan longsor (memenuhi standar keamanan, kelayakan dan keselamatan)	Perlu penyesuaian konstruksi dari PT. APN dan dukungan Pemda	
2.	Bangunan diatas laut, pulau (pulau kecil) dan wilayah pesisir	Perlu penyesuaian konstruksi dari PT. APN dan dukungan Pemda	

Sumber: Ditjen Bina Pemdes Kemendagri,

TERIMA KASIH!

Kementerian Dalam Negeri
Direktorat Jenderal Bina Pemerintahan Desa