PERWAKILAN BADAN PENGAWASAN KEUANGAN DAN PEMBANGUNAN
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR



PENGAWASAN ASET DESA

Samarinda, 19 November 2026

GAMBARAN UMUM PENGELOLAAN ASET DESA

5 Area Risiko

- Perencanaan & pengadaan
- Penggunaan
- Penatausahaan
- Pengamanan, dan
- Pemindahtanganan

3 Risiko Strategis

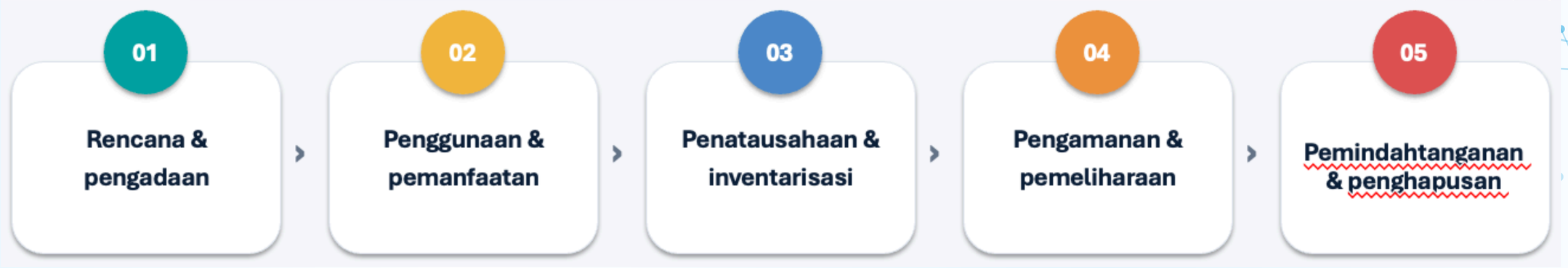
- Kehilangan aset
- Penyalahgunaan aset
- Penyimpangan tukar-menukar tanah

Peran APIP

Mengidentifikasi titik rawan, menguji pengendalian, dan memastikan tindak lanjut

SIKLUS PENGELOLAAN ASET DESA

Setiap tahapan memiliki risiko, penyebab, dampak, indikator penyimpangan dan pengendalian



Telusuri apakah aset direncanakan dengan benar, diterima dan digunakan sesuai tujuan, tercatat akurat, terlindungi, serta hanya dialihkan melalui prosedur yang sah.

AREA RISIKO 1

PERENCANAAN DAN PENGADAAN ASET

Risiko muncul sejak kebutuhan tidak tervalidasi hingga barang atau tanah tidak benar-benar diterima

Risiko	Penyebab utama	Dampak
Pengadaan tidak sesuai kebutuhan	Tidak berbasis inventarisasi kebutuhan	Pemborosan APBDes
Tanah tanpa legalitas jelas	Status tanah tidak diperiksa	Sengketa / kehilangan aset
Harga terlalu tinggi	Survei harga tidak memadai	Kerugian keuangan desa
Barang tidak sesuai spesifikasi	Pengawasan pengadaan lemah	Aset tidak optimal
Pengadaan fiktif	Kolusi pelaksana dan penyedia	Kerugian keuangan desa

Titik uji utama: Kebutuhan, Kewajaran Harga, Legalitas Tanah, Spesifikasi, Keberadaan Fisik

AREA RISIKO 1

RED FLAGS & PENGENDALIAN PENGADAAN

Indikator awal yang perlu ditelusuri melalui dokumen, konfirmasi dan pemeriksaan fisik

FRAUD RED FLAGS

- Penyedia yang sama berulang tanpa alasan jelas
- Harga jauh di atas pasar
- Dokumen pembelian ada, barang tidak ditemukan
- Hubungan keluarga/kepentingan dengan penyedia
- Tanah tanpa bukti perolehan sah

RENCANA TINDAK PENGENDALIAN

- Susun kebutuhan berbasis inventarisasi
- Survei harga dan analisis kewajaran
- Pastikan tercantum dalam APBDes
- Periksa fisik dan administrasi barang
- Pisahkan fungsi pesan, terima, catat, periksa
- Verifikasi legalitas tanah sebelum transaksi

AREA RISIKO 2

PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN ASET DESA

Risiko berpusat pada penguasaan, peruntukan, perjanjian dan penerimaan hasil pemanfaatan

Risiko	Penyebab utama	Dampak
Aset tidak sesuai peruntukan	Status penggunaan tidak ditetapkan	Tidak mendukung pelayanan
Aset dikuasai pribadi	Pengawasan penggunaan lemah	Kehilangan manfaat ekonomi
Pemanfaatan tanpa perjanjian	Administrasi tidak tertib	Sengketa pihak ketiga
Pendapatan sewa tidak masuk kas desa	Pengawasan penerimaan lemah	Kebocoran pendapatan
Pemanfaatan tanpa imbalan wajar	Penilaian/evaluasi tidak memadai	Potensi kerugian desa

Titik uji utama: Kebutuhan, Kewajaran Harga, Legalitas Tanah, Spesifikasi, Keberadaan Fisik

AREA RISIKO 2

RED FLAGS & PENGENDALIAN PENGADAAN

Penguasaan tanpa dasar hukum dan penerimaan sewa yang tidak dapat ditelusuri merupakan sinyal penting

FRAUD RED FLAGS

- Tanah kas desa dikelola individu tanpa dasar hukum
- Bangunan desa untuk kepentingan pribadi
- Aset disewakan tanpa bukti penerimaan
- Perjanjian dibuat setelah kegiatan berjalan
- Pemanfaat memiliki hubungan dengan aparat desa

RENCANA TINDAK PENGENDALIAN

- Tetapkan status penggunaan melalui keputusan kepala desa
- Daftarkan aset yang dimanfaatkan pihak lain
- Buat perjanjian tertulis dan jelas
- Setorkan seluruh penerimaan ke rekening kas desa
- Evaluasi pemanfaatan minimal setiap tahun

AREA RISIKO 3

PENATAUSAHAAN DAN INVENTARISASI ASET

Ketertiban data harus ditopang rekonsiliasi, kode barang, aplikasi dan pemeriksaan fisik

DATA TIDAK AKURAT

Aset tidak tercatat / tercatat ganda; data aplikasi berbeda dari kondisi fisik.

BUKTI LEMAH

Aset tanpa kode barang; lokasi dan luas tanah tidak jelas; penghapusan tanpa dokumen.

PELAPORAN TERLAMBAT

Laporan semester tidak disampaikan; data tidak diperbarui dan sulit diawasi.

AREA RISIKO 3

RED FLAGS DAN PENGENDALIAN PENATAUSAHAAN

Selisih antara catatan dan kondisi nyata perlu ditelusuri sampai ke dokumen sumber

FRAUD RED FLAGS

- Aset di buku inventaris tidak ditemukan
- Tanah tanpa informasi lokasi/luas jelas
- Aset digunakan tetapi tidak tercatat
- Penghapusan tanpa dokumen pendukung
- Data inventaris berubah tanpa berita acara

RENCANA TINDAK PENGENDALIAN

- Rekonsiliasi buku inventaris, dokumen, dan aplikasi
- Inventarisasi fisik minimal 1 kali dalam 5 tahun
- Sampaikan laporan aset setiap semester
- Beri kode barang seluruh aset
- Daftar aset tanpa dokumen kepemilikan
- Tetapkan petugas pengelola dan pembaruan data

AREA RISIKO 4

PENGAMANAN DAN PEMELIHARAAN ASET

Aset yang tercatat belum tentu aman: penguasaan fisik, batas, dokumen, dan pemelihataan harus dipastikan

Risiko	Penyebab utama	Dampak
Tanah diserobot pihak lain	Tidak ada tanda batas/pengamanan	Kehilangan penguasaan
Tanah belum bersertifikat	Administrasi pertanahan tertunda	Sengketa kepemilikan
Aset rusak tidak dipelihara	Anggaran pemeliharaan tidak memadai	Penurunan nilai aset
Aset berpindah tangan tanpa izin	Pengendalian internal lemah	Kehilangan aset
Lokasi aset tidak diketahui	Data lokasi tidak lengkap	Kesulitan pengamanan

Prioritas praktis: Tanah desa, bukti kepemilikan, batas fisik, lokasi, jadwal pemeliharaan

AREA RISIKO 4

RED FLAGS DAN PENGENDALIAN PENGAMANAN

Periksa kondisi lapangan, bukan hanya kelengkapan dokumen

FRAUD RED FLAGS

- Tanah desa dikuasai pihak lain dalam waktu lama
- Bangunan pihak ketiga berdiri tanpa perjanjian
- Bukti kepemilikan disimpan pihak tak berwenang
- Aset tidak dipelihara meski anggaran tersedia

RENCANA TINDAK PENGENDALIAN

- Sertifikasi tanah secara bertahap
- Pasang tanda batas dan papan identitas aset
- Simpan dokumen kepemilikan secara aman
- Buat jadwal pemeliharaan
- Pemeriksaan fisik berkala
- Tindak lanjuti penguasaan pihak lain sesuai hukum

AREA RISIKO 5

PEMINDAHTANGANAN DAN PENGHAPUSAN ASET

Tukar-menukar tanah desa menjadi fokus penting perubahan pengaturan melalui Permendagri 3 Tahun 2024

Risiko	Penyebab utama	Dampak
Tukar-menukar tanpa prosedur	Tidak patuh persyaratan	Kehilangan aset desa
Tanah pengganti lebih rendah nilainya	Penilaian tidak independen	Kerugian ekonomi desa
Tanah pengganti tidak diserahkan	Pengawasan transaksi lemah	Desa kehilangan tanah
Persetujuan tidak lengkap	Administrasi tidak memadai	Transaksi bermasalah hukum
Penghapusan tidak sah	Dokumen pendukung tidak lengkap	Penyalahgunaan aset
Tanah pengganti tidak dicatat	Tidak ada tindak lanjut administrasi	Aset baru tidak terlindungi

Kunci pengawasan: Prosedur, penilaian, persetujuan, penyerahan nyata, sertifikasi, pencatatan

FOKUS KHUSUS
TUKAR-MENUKAR TANAH DESA: TITIK KRITIS

Kategori kepentingan

01 Pembangunan untuk kepentingan umum

02 Pembangunan bukan untuk kepentingan umum

03 Tukar-menukar untuk kepentingan desa

Risiko strategis & fokus pengawasan

Pelepasan tanpa prosedur	→ Legalitas dan persetujuan
Tanah pengganti tidak sebanding	→ Penilaian kewajaran
Tanah pengganti tak dikuasai desa	→ Pemeriksaan fisik dan hukum
Proses tidak transparan	→ Keterlibatan masyarakat dan dokumentasi
Penyelesaian tidak tuntas	→ Pemenuhan seluruh kewajiban
Tanah pengganti tidak tercatat	→ Penatausahaan dan inventarisasi

PETA PRIORITAS RISIKO UNTUK PENGAWASAN APIP

Risiko	Kemungkinan	Dampak	Skor	Prioritas
Tanah desa tanpa legalitas	4	5	20	Sangat tinggi
Aset dikuasai pihak lain	4	4	16	Tinggi
Tukar-menukar tidak sesuai prosedur	3	5	15	Tinggi
Pengadaan aset fiktif	3	5	15	Tinggi
Aset tidak tercatat	4	3	12	Tinggi
Pendapatan sewa tidak disetorkan	3	4	12	Tinggi
Pemeliharaan tidak memadai	3	3	9	Sedang

APA YANG PERLU DILAKUKAN PEMERINTAH DAERAH?

Bangun sistem pengelolaan yang mencegah kehilangan dan penyalahgunaan aset, bukan hanya memperbaiki laporan

01 **Database aset terpadu**
Jenis, nilai, lokasi, luas, status kepemilikan, dan kondisi fisik.

02 **Percepatan sertifikasi**
Prioritaskan tanah kas desa dan tanah tanpa bukti memadai.

03 **Inventarisasi menyeluruh**
Pastikan inventarisasi paling sedikit sekali dalam lima tahun.

04 **Pembinaan perangkat desa**
Tingkatkan kapasitas kepala desa dan perangkat dalam penatausahaan.

05 **Pengawasan berbasis risiko**
Perkuat pengawasan camat dan Inspektorat pada aset berisiko tinggi.

06 **Deteksi dini penyimpangan**
Pantau penguasaan tanah oleh pihak ketiga dan tukar-menukar.

07 **Monitor tindak lanjut**
Pastikan penyelesaian hasil pemeriksaan atas aset bermasalah.

3 RISIKO STRATEGIS YANG HARUS DIKENDALIKAN

01 KEHILANGAN ASET

Tanah tidak bersertifikat, dikuasai pihak lain, atau tidak memiliki batas yang jelas.

02 PENYALAHGUNAAN ASET

Pemanfaatan tanpa prosedur, tanpa imbalan wajar, atau tidak memberi manfaat ekonomi bagi desa.

03 PENYIMPANGAN TUKAR-MENUKAR

Ketidakpatuhan prosedur, penilaian tidak wajar, dan penyerahan tanah pengganti tidak tuntas.

DARI ANALISIS RISIKO MENUJU RISK CONTROL MATRIX (RCM)

RCM PER AKTIVITAS

Untuk setiap tahapan, tetapkan:

- Risiko dan penyebab
- Dampak dan indikator risiko
- Pengendalian yang sudah ada
- Kelemahan pengendalian
- RTP, penanggung jawab, dan target waktu

REGULASI ACUAN DALAM DOKUMEN

- Permendagri Nomor 3 Tahun 2024
- Permendagri Nomor 1 Tahun 2016

Catatan: rincian dasar hukum dan penerapannya perlu diverifikasi pada naskah regulasi resmi.

Pesan Akhir:
Aset Desa harus dapat dibuktikan keberadaannya, legalitasnya, manfaatnya, dan akuntabilitas pengelolaannya

HASIL PENGAWASAN TATA KELOLA ASET DESA

A. Kelemahan Penatausahaan Aset Desa

1. Pencatatan dan inventarisasi aset desa belum memadai
2. Belum dilaksanakan rekonsiliasi belanja modal dengan daftar aset desa
3. Belum optimalnya penggunaan aplikasi dan pelaporan aset desa

B. Belum Tertibnya Administrasi Kepemilikan dan Serah Terima Aset

1. Aset hasil pembangunan atau pengadaan belum diserahterimakan secara formal melalui BAST
2. Aset belum didukung dokumen kepemilikan atau legalitas yang memadai
3. Belum adanya penyelesaian dokumen hibah tanah untuk pembangunan gerai KDMP

C. Penggunaan Belanja Modal Belum Sepenuhnya Menjamin Kepastian Status Aset Desa

1. Belanja modal dilaksanakan pada tanah atau bangunan yang bukan milik desa



REKOMENDASI

1. **Penertiban Inventarisasi Aset Desa:** Seluruh desa wajib memiliki Buku Inventaris Aset Desa yang memuat identitas, kode barang, nilai, asal-usul, lokasi dan status kepemilikan aset
2. **Rekonsiliasi Aset dan Belanja Modal:** Melakukan pencocokan data belanja modal pada Siskeudes dengan aset yang tercatat dalam SIPADES, termasuk aset yang bersumber dari hibah
3. **Penyelesaian Legalitas Aset:** Memastikan seluruh aset memiliki dokumen kepemilikan atau dokumen perolehan yang sah, termasuk BAST, dokumen hibah, dan bukti kepemilikan kendaraan
4. **Penertiban Pemanfaatan Aset:** Memastikan pemanfaatan aset desa termasuk untuk kegiatan KDMP, dilakukan sesuai mekanisme dan ketentuan pengelolaan aset desa
5. **Penguatan, Pembinaan, dan Pengawasan:** Dinas PMD, Camat, dan Inspektorat Daerah dapat melakukan pembinaan, monitoring, serta evaluasi berkala terhadap pengelolaan aset desa

TERIMAKASIH