

**STRATEGI PENGELOLAAN TANAH KAS DESA DALAM  
MEWUJUDKAN DESA MANDIRI  
(Studi Kasus di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten)**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



**Disusun Oleh:**

**MUHAMMAD ANIQ FADHILAH**

**NIT. 22314157**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2026**

## INTISARI

Desa sebagai satuan pemerintahan terkecil memiliki peran vital dalam pembangunan dan pemberdayaan masyarakat. Hal ini sejalan dengan Asta Cita yang menekankan pentingnya membangun dari desa dan dari bawah demi pemerataan ekonomi serta pemberantasan kemiskinan. Peran tersebut diperkuat oleh Undang-Undang Desa yang memberikan otonomi penuh bagi masyarakat untuk mengelola potensi dan aset desa secara mandiri. Namun, dalam implementasinya, pengelolaan tanah kas desa di banyak wilayah masih belum maksimal akibat kurangnya inovasi dan integritas yang merugikan masyarakat. Kondisi ini kontras dengan pencapaian Desa Wunut di Kabupaten Klaten yang berhasil melakukan transformasi melalui optimalisasi tanah kas desa menjadi sektor pariwisata produktif. Keberhasilan tersebut memberikan hasil nyata bagi kesejahteraan masyarakat dan membawa Desa Wunut menjadi Desa Mandiri.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses pengelolaan tanah kas Desa Wunut serta bagaimana hasil pengelolaan tersebut mampu mewujudkan status desa mandiri. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif, serta menerapkan teori partisipatif dan konsep desa mandiri sebagai pisau analisis. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan studi dokumentasi. Sementara itu, analisis data dilakukan melalui beberapa tahapan, mulai dari telaah awal dan reduksi data, penyusunan abstraksi, hingga pengelompokan informasi ke dalam kategori masing-masing yang diakhiri dengan penyusunan pernyataan proposisional.

Penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan tanah kas Desa Wunut melibatkan masyarakat secara partisipatif, mulai dari tahap perencanaan hingga pengawasan. Meskipun sempat menghadapi tantangan teknis pembangunan dan keraguan dari pihak warga, kendala tersebut berhasil diatasi melalui mekanisme musyawarah, transparansi anggaran, serta semangat gotong royong. Dampak dari keberhasilan ini dirasakan langsung oleh masyarakat, salah satunya melalui program perlindungan sosial berupa pemberian bantuan BPJS Kesehatan bagi seluruh warga. Pencapaian luar biasa ini membawa Desa Wunut bangkit dari status Desa Tertinggal hingga sukses meraih predikat Desa Mandiri, sekaligus mengukuhkan posisinya sebagai desa dengan Pendapatan Asli Desa (PADes) tertinggi di Kabupaten Klaten pada tahun 2025.

Kata Kunci: Pengelolaan Parisipatif, Tanah Kas Desa, Pendapatan Asli Desa, Desa Mandiri

## **ABSTRACT**

*As the smallest unit of government, the village plays a vital role in community development and empowerment. This aligns with the Asta Cita vision, which emphasizes building from the village level upward to achieve economic equality and poverty eradication. This role is further strengthened by the Village Law, which grants full autonomy to communities to manage village potential and assets independently. However, in practice, the management of village-owned land (tanah kas desa) in many regions remains suboptimal due to a lack of innovation and integrity, which ultimately disadvantages the community. This condition stands in stark contrast to the achievements of Wunut Village in Klaten Regency, which has successfully undergone a transformation by optimizing its village-owned land into a productive tourism sector. This success has yielded tangible results for community welfare and elevated Wunut to the status of a Self-Sufficient Village (Desa Mandiri).*

*This study aims to determine the management process of village treasury land (tanah kas desa) in Wunut Village and evaluate how the outcomes of such management contribute to the achievement of 'Independent Village' (Desa Mandiri) status. The research employs a qualitative method with a descriptive approach, utilizing participatory theory and the concept of the Independent Village as the analytical framework. Data collection techniques included interviews, observation, and documentation studies. Meanwhile, data analysis was conducted through several stages, beginning with initial review and data reduction, followed by the synthesis of abstractions, and the categorization of information, ultimately concluding with the formulation of propositional statements.*

*The research indicates that the management of village-owned land (tanah kas desa) in Wunut Village involves community participation throughout every stage, from planning to oversight. Despite encountering technical development challenges and initial skepticism from residents, these obstacles were successfully addressed through deliberation, budget transparency, and the spirit of mutual cooperation. The impact of this success is directly felt by the community, notably through social protection programs such as the provision of health insurance (BPJS Kesehatan) for all residents. This extraordinary achievement has propelled Wunut Village from the status of a Disadvantaged Village to a Self-Sufficient Village (Desa Mandiri), while simultaneously establishing its position as the village with the highest Village Original Income (PADes) in Klaten Regency as of 2025.*

*Keywords: Participatory Management, Village-Owned Land, Village Original Income, Self-Sufficient Village.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO .....	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR .....	vii
INTI SARI.....	ix
<i>ABSTRACT</i> .....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Manfaat Penelitian .....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Kajian Literatur.....	6
B. Kerangka Teoritis .....	10
1. Strategi Pengelolaan Partisipatif .....	10
2. Tanah Kas Desa.....	16
3. Desa Mandiri .....	19
4. Badan Usaha Milik Desa (BUM Desa) .....	23
5. Pendapatan Desa.....	24
C. Kerangka pemikiran.....	26
BAB III METODE PENELITIAN .....	28
A. Format Penelitian.....	28
B. Lokasi Penelitian .....	28
C. Informan, dan Teknik Pemilihan Informan .....	29
D. Definisi Konseptual .....	30
E. Jenis dan Sumber Data.....	33
F. Teknik Pengumpulan Data .....	34

G. Teknik Analisis Data .....	35
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....</b>	<b>37</b>
A. Administratif dan Geografis Desa Wunut .....	37
B. Sumber Daya Manusia Desa Wunut.....	42
C. Gambaran Umum Pemerintahan Desa Wunut.....	44
D. Tanah Kas Desa Wunut .....	49
1. Persebaran Tanah Kas Desa .....	50
2. Penggunaan Tanah Kas Desa .....	54
3. Status Penguasaan Tanah Kas Desa .....	57
4. Status Pemilikan Tanah Kas Desa.....	61
<b>BAB V PENGELOLAAN TANAH KAS DESA.....</b>	<b>65</b>
A. Perencanaan .....	66
1. Tahapan Perencanaan Pembangunan .....	67
2. Tahapan Perencanaan Administrasi .....	72
B. Pelaksanaan.....	77
1. Pelaksanaan Pembangunan Fisik.....	77
2. Pelaksanaan Operasional .....	90
C. Pengawasan dan Evaluasi .....	100
1. Pengawasan dan Evaluasi Harian serta Mingguan.....	102
2. Pengawasan dan Evaluasi Bulanan .....	102
3. Pengawasan dan Evaluasi Semesteran (Enam Bulanan).....	103
4. Pengawasan dan Evaluasi Tahunan.....	103
5. Pengawasan dan Evaluasi Masyarakat Setiap Saat .....	104
<b>BAB VI HASIL PENGELOLAAN TANAH KAS DESA DALAM MEWUJUDKAN DESA MANDIRI .....</b>	<b>108</b>
A. Hasil Pengelolaan Tanah Kas Desa .....	108
B. Desa Mandiri .....	118
<b>BAB VIII PENUTUP.....</b>	<b>125</b>
A. Kesimpulan .....	125
B. Saran .....	127
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>128</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>133</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Bagan Alir Kerangka Pemikiran .....	27
Gambar 2. Peta Administrasi Desa Wunut .....	37
Gambar 3. Peta Pembagian Wilayah Kerja Desa Wunut .....	38
Gambar 4. Peta Persebaran Sumber Mata Air Desa Wunut .....	39
Gambar 5. Sumber Mata Air di Desa Wunut .....	40
Gambar 6. Peta Penggunaan Tanah Desa Wunut.....	40
Gambar 7. Struktur Pemerintahan Desa Wunut .....	46
Gambar 8. Struktur Badan Permusyawaratan Desa Wunut .....	48
Gambar 9. Proses Inventarsasi Tanah Kas Desa.....	50
Gambar 10. Persebaran Tanah Kas Desa Wunut Yang Berada di Desa Wunut, Kec. Tulung, Kab. Klaten.....	52
Gambar 11. Persebaran Tanah Kas Desa Wunut Yang Berada di Desa Pondok, Kec. Karanganom, Kab. Klaten.....	52
Gambar 12. Persebaran Tanah Kas Desa Wunut Yang Berada di Desa Janti, Sidoharjo, Keprabon, Kec. Polanharjo, Kab. Klaten .....	53
Gambar 13. Persebaran Tanah Kas Desa Wunut Yang Berada di Desa Sidomulyo, Kec. Delanggu, Kab. Klaten .....	53
Gambar 14. Penggunaan Tanah Kas Desa Wunut Yang Berada di Desa Wunut, Kec. Tulung, Kab. Klaten.....	55
Gambar 15. Pemanfaatan Tanah Kas Desa Wunut Yang Berada di Desa Pondok, Kec. Karanganom, Kab. Klaten .....	56
Gambar 16. Pemanfaatan Tanah Kas Desa Wunut Yang Berada di Desa Janti, Sidoharjo, Keprabon, Kec. Polanharjo, Kab. Klaten .....	56
Gambar 17. Pemanfaatan Tanah Kas Desa Wunut Yang Berada di Desa Sidomulyo, Kec. Delanggu, Kab. Klaten .....	57
Gambar 18. Status Penguasaan Tanah Kas Desa Wunut Yang Berada di Desa Wunut, Kec. Tulung, Kab. Klaten .....	59
Gambar 19. Status Penguasaan Tanah Kas Desa Wunut Yang Berada di Desa Pondok, Kec. Karanganom, Kab. Klaten .....	59

Gambar 20. Status Penguasaan Tanah Kas Desa Wunut Yang Berada di Desa Janti, Sidoharjo, Keprabon, Kec. Polanharjo, Kab. Klaten .....	60
Gambar 21 Status Penguasaan Tanah Kas Desa Wunut Yang Berada di Desa Sidomulyo, Kec. Delanggu, Kab. Klaten.....	60
Gambar 22. Persebaran Status Pemilikan Tanah Kas Desa Wunut Yang Berada di Desa Wunut.....	62
Gambar 23. Persebaran Tanah Kas Desa Wunut Yang Berada di Desa Pondok, Kec.Karanganom, Kab. Klaten .....	63
Gambar 24 Persebaran Tanah Kas Desa Wunut Yang Berada Di Desa Janti, Sidoharjo, Keprabon, Kec. Polanharjo, Kab. Klaten .....	63
Gambar 25. Persebaran Tanah Kas Desa Wunut Yang Berada di Desa Sidomulyo, Kec. Delanggu, Kab. Klaten .....	64
Gambar 26. Musyawarah Perencanaan Pembangunan Umbul Pelem .....	68
Gambar 27. Site Plan Pembangunan Kawasan Umbul Pelem .....	70
Gambar 28. Lokasi Bidang Tanah Berdasarkan RTRW Kabupaten Klatem Untuk Pembanguna Umbul Pelem.....	76
Gambar 29.Lokasi Bidang Tanah Berdasarkan RTRW Kabupaten Klatem Untuk Pembanguna Umbul Gedhe.....	76
Gambar 30. Progres Pembangunan Umbul Pelem Tahun 2016.....	78
Gambar 31 Progres Pembangunan Umbul Pelem Tahun 2017.....	79
Gambar 32. Progres Pembangunan Umbul Pelem Tahun 2018.....	81
Gambar 33. Progres Pembangunan Umbul Pelem Tahun 2019.....	83
Gambar 34. Progres Pembangunan Umbul Pelem Tahun 2020.....	84
Gambar 35. Progres Pembangunan Umbul Pelem Tahun 2021.....	85
Gambar 36. Progres Pembangunan Umbul Pelem Tahun 2022.....	86
Gambar 37. Hasil Akhir pembangunan Umbul Pelem .....	88
Gambar 38. Peresmian Umbul Gedhe dan Rumah Tahfidz.....	89
Gambar 39. Kondisi Umbul Gedhe.....	90
Gambar 40. Struktur Organisasi BUM desa .....	92
Gambar 41. Pengawasan dan Evaluasi Tahunan (LPJ Tahunan).....	104
Gambar 42. Diskusi Warga Tentang Pengelolaan Sampah .....	105

Gambar 43. Pembagian Tempat Sampah Kepada Seluruh Warga.....	105
Gambar 44. Penerima Bantuan Zakat dan Sosial.....	112
Gambar 45. Penghargaa Juara 1 Paritrana Award Tingkat Jawa Tengah .....	115
Gambar 46. Pelaksanaan Pembagian THR Warga Desa Wunut.....	116
Gambar 47. Pemberian penghargaan Kepada Kepala Desa Wunut dalam kategori Pendorong Ekonomi Lokal .....	124

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Daftar Penelitian Terdahulu .....	9
Tabel 2. Acuan Nilai Klasifikasi Desa .....	22
Tabel 3. Jenjang Wilayah Administrasi Desa Wunut .....	38
Tabel 4. Pola Penggunaan Tanah Desa Wunut .....	41
Tabel 5. Jumlah Penduduk Desa Wunut .....	42
Tabel 6. Jumlah Penduduk Desa Wunut Menurut Tingkat Pendidikan .....	43
Tabel 7. Mata Pencaharian Penduduk Desa Wunut .....	43
Tabel 8. Persebaran Tanah Kas Desa Wunut .....	51
Tabel 9. Penggunaan Tanah Kas Desa .....	54
Tabel 10. Status Penguasaan tanah Kas Desa .....	58
Tabel 11. Status Pemilikan Tanah Kas Desa Wunut.....	61
Tabel 12. Rencana Anggaran Pembangunan Umbul Pelem .....	71
Tabel 13. Alokasi Dana Pembangunan Umbul Pelem .....	87
Tabel 14. Laporan Pendapatan Bersih BUM Desa 2018-2025 .....	108
Tabel 15. Realsisi Anggran Pendpatan Bersih BUM Desa 2025 .....	109
Tabel 16. Realsisi Dana Pendidikan BUM Desa 2025 .....	110
Tabel 17. Realsisi Sosial dan Zakat BUM Desa 2025 .....	111
Tabel 18. Pendapatan Asli Desa 2025 .....	113
Tabel 19. Realisasi Pendapatan Asli Desa 2025 .....	114
Tabel 20. Peringkat PADes Tertinggi Kabupaten Klaten 2025 .....	117
Tabel 21. Alokasi Hasil Pengelolaan Aset Dengan Poin Indeks Desa .....	119
Tabel 22. Hasil Penilaian Indeks Desa Wunut.....	121
Tabel 23. Hubungan Antara Status Desa Dengan Capaian Pendapatan BUM Desa Wunut dari Pengelolaan Tanah Kas Desa .....	123
Tabel 24. Peringkat Hasil Penilaian Status Desa Kabupaten 2025 .....	124

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Peta Admistrasi Desa Wunut.....	134
Lampiran 2. Peta Pembagian Wilayah.....	135
Lampiran 3. Peta Persebaran Sumber Mata Air Desa Wunut.....	136
Lampiran 4. Peta Penggunaan Tanah Desa Wunut.....	137
Lampiran 5. Peta Persebaran Tanah Kas Desa Wunut.....	138
Lampiran 6. Peta Penggunaan Tanah Kas Desa.....	139
Lampiran 7. Peta Penguasaan Tanah Kas Desa Wunut.....	140
Lampiran 8. Peta Status Tanah Kas Desa.....	141
Lampiran 9. Tabel Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian.....	142
Lampiran 10. Tabel Daftar Panduan Wawancara.....	143
Lampiran 11. Hasil Wawancara.....	145
Lampiran 12. Tabel Analisis hasil Wawancara.....	169
Lampiran 13. Data Tanah Kas Desa dari Dispermades Kab. Klaten 2025.....	176
Lampiran 14. Perdes Kerja Sama Pemanfaatan Sebagian Tanah Kas Desa Wunut .....	177
Lampiran 15. SK. Bupati Klaten Evaluasi Rancangan Perdes Kerja Sama Pemanfaatan.....	178
Lampiran 16. Perdes Alih Fungsi Pemanfaatan Sebagian Tanah Kas Desa.....	180
Lampiran 17. SK Bupati Klaten Tentang Izin Persetujuan Alih Fungsi Pemanfaatan .....	181
Lampiran 18. Perdes Wunut Tentang AD/ART BUM Desa Sumber Kamulyan	183
Lampiran 19. Dokumentasi Wawancara.....	184

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Desa, sebagai satuan pemerintahan terkecil, memiliki peran vital dalam pembangunan dan pemberdayaan masyarakat. Hal ini sejalan dengan semangat Asta Cita yang menekankan pentingnya membangun dari desa dan dari tingkat bawah (*bottom-up*) demi pemerataan ekonomi serta pemberantasan kemiskinan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, desa memiliki otonomi untuk mengatur urusan pemerintahan dan melayani kebutuhan masyarakat setempat melalui inisiatif lokal serta hak asal-usul yang diakui oleh negara. Regulasi ini menitikberatkan pada pembangunan partisipatif yang melibatkan peran aktif masyarakat. Dengan kewenangan tersebut, masyarakat desa dapat mengidentifikasi masalah secara mandiri, menentukan prioritas kebutuhan, serta menemukan solusi yang paling relevan dengan kondisi spesifik wilayah mereka demi mencapai kesejahteraan yang berkeadilan. (Endah dkk., 2020:135). Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan desa, yaitu meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat, pengembangan potensi dan keunggulan desa menjadi prioritas utama, dengan memanfaatkan aset desa berupa tanah kas desa secara optimal (Choirunnisa dkk., 2024:2).

Tanah kas desa merupakan aset yang dikelola untuk mendukung pendapatan dan kepentingan desa. Pengelolaan yang baik dapat menjadikan tanah kas desa sebagai sumber Pendapatan Asli Desa (PADes) guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Redin, 2022:1). Oleh karena itu, Kepala Desa bersama Badan Permusyawaratan Desa (BPD) harus membahas dan mengatur tata cara pengelolaan tanah kas desa berdasarkan peraturan yang berlaku. Adiyoso (2009) juga menegaskan bahwa partisipasi masyarakat merupakan komponen terpenting dalam upaya pertumbuhan kemandirian desa. Dalam konsep Desa Mandiri, sinergi antara pemerintah desa sebagai fasilitator dan masyarakat sebagai pelaku utama pembangunan sangat

diperlukan untuk mencapai tujuan bersama (Ahsani dkk., 2018). Desa Mandiri sendiri didefinisikan sebagai suatu kondisi yang mencerminkan kemauan masyarakat desa yang kuat untuk maju, dihasilkannya produk atau karya desa yang membanggakan, dan kemampuan desa untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhannya, yang bertumpu pada Trisakti Desa yaitu karsa, karya, dan sembada (Harjo, 2017). Keterlibatan aktif masyarakat dan perangkat desa dalam mewujudkan Desa Mandiri memerlukan wadah yang sah dan efektif, sehingga Badan Usaha Milik Desa (BUM Desa) menjadi pilihan strategis untuk meningkatkan pemberdayaan dan kesejahteraan masyarakat, serta mendorong kemajuan desa (Zulifah, 2019).

Dalam pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa di beberapa daerah terdapat permasalahan yang menghambat pencapaian pengelolaan yang optimal. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Primananda (2024) di Desa Glinggangan, ditemukan bahwa tanah kas desa belum optimal. Pemerintah desa hanya mengandalkan pendapatan dari sewa tanah kas desa, tanpa adanya kerja sama pengelolaan yang dapat meningkatkan PADes. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa PADes tidak mengalami kenaikan drastis dari tahun 2021 hingga 2023. Oleh karena itu, perlu dilakukan upaya optimalisasi pengelolaan tanah kas desa agar tidak hanya sekadar disewakan guna meningkatkan PADes.

Di beberapa daerah juga terjadi penyalahgunaan pengelolaan tanah kas desa, seperti hasil penelitian Ohoiwutun dkk. (2024), menunjukkan bahwa pengelolaan tanah kas desa memiliki dampak besar terhadap kesejahteraan masyarakat, namun konflik kepentingan sering muncul akibat perbedaan tujuan antara pemerintah desa dan masyarakat. Kepala Desa sebagai pengelola aset memiliki potensi menyalahgunakan kekuasaan demi kepentingan pribadi. Salah satu contoh nyata adalah kasus penebangan tanaman kopi di Desa Pace, Kabupaten Jember, di mana tindakan pemimpin desa tersebut tidak hanya melanggar hukum tetapi juga mencederai kepercayaan masyarakat. Dengan demikian diperlukan mekanisme pengawasan dan transparansi yang lebih baik dalam pengelolaan tanah kas

desa untuk mencegah konflik kepentingan dan memastikan bahwa aset desa dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat.

Desa Wunut di Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten telah mengalami transformasi yang cukup besar dalam beberapa tahun terakhir. Sebelum tahun 2016, desa ini berstatus sebagai desa tertinggal dengan PADes yang sangat rendah, yaitu kurang dari Rp30 juta per tahun dari sewa tanah kas desa untuk kegiatan pertanian. Rendahnya pendapatan dari hasil pertanian, terutama pada lahan yang sempit, mendorong pemerintah desa dan masyarakat memprioritaskan pengembangan sektor pariwisata sebagai alternatif untuk meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan (Ante Elisabeth dkk., 2016). Hal ini menjadi latar belakang Pemerintah Desa Wunut dalam mengoptimalkan sebagian tanah kas desa untuk kegiatan pariwisata.

Desa ini memiliki potensi sumber daya alam berupa mata air jernih yang membuka peluang besar untuk pengembangan wisata. Pada tahun 2016, Pemerintah Desa bersama masyarakat memanfaatkan program Dana Desa dari pemerintah pusat untuk mengembangkan potensi mata air menjadi destinasi wisata yang kemudian dikenal sebagai Umbul Pelem. Pembangunan ini menjadi titik balik bagi Desa Wunut, meningkatkan pendapatan yang secara drastis dan membuka peluang baru bagi masyarakat setempat. Desa Wunut kini telah meraih predikat sebagai Desa Mandiri pada tahun 2022 dengan pengembangan pengelolaan tanah kas desa yang baik. Desa Wunut menjadi contoh keberhasilan dalam pengelolaan tanah kas desa dan pembangunan ekonomi berbasis pariwisata (Prakoso & Suharsih, 2024).

Selain itu Desa Wunut juga meraih penghargaan kategori Pendorong Ekonomi Lokal Terbaik Tingkat Jawa Tengah berkat pemberian Tunjangan Hari Raya (THR) serta jaminan perlindungan sosial (BPJS Kesehatan dan Ketenagakerjaan) bagi seluruh warganya. Data dari Dispermades Kabupaten Klaten juga menempatkan Desa Wunut pada peringkat pertama dengan PADes tertinggi di Kabupaten Klaten, membuktikan efektivitas pengelolaan aset dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan (Dispermades, 2025). Melalui capaian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk

melakukan analisis lebih mendalam yang dituangkan dalam judul “**Strategi Pengelolaan Tanah Kas Desa Dalam Mewujudkan Desa Mandiri (Studi Kasus di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten)**”.

#### **B. Rumusan Masalah**

Keberhasilan Desa Wunut dalam mengelola potensi, terutama pada pengelolaan tanah kas desa, menjadi salah satu contoh keberhasilan dalam pemberdayaan masyarakat. Untuk memahami lebih jauh mengenai mekanisme di balik pencapaian tersebut, diperlukan analisis yang lebih mendalam mengenai alur pengelolaannya dari awal hingga akhir, serta dinamika proses tersebut hingga desa tersebut berhasil menyandang predikat Desa Mandiri. Berdasarkan uraian tersebut, peneliti membuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pengelolaan tanah kas desa mulai dari perencanaan, pelaksanaan, hingga pengawasan dan evaluasi di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten?
2. Bagaimana hasil pengelolaan tanah kas desa tersebut mampu mewujudkan Desa Mandiri di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui proses pengelolaan tanah kas desa mulai dari perencanaan, pelaksanaan, hingga pengawasan dan evaluasi di Desa Wunut, Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten
2. Mengetahui hasil dari pengelolaan tanah kas desa tersebut dapat mewujudkan Desa Mandiri di Desa Wunut Kecamatan Tulung, Kabupaten Klaten.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis  
Memberikan kontribusi ilmu pengetahuan dalam bidang tata kelola aset desa dan pengembangan Desa Mandiri.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Pemerintah Desa Wunut, Memberikan masukan untuk mengatasi kendala dalam pengelolaan tanah kas desa.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi model percontohan bagi desa lain dalam memanfaatkan aset desa untuk kesejahteraan masyarakat.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi Kantor Pertanahan dalam memberikan rekomendasi lokasi serta konsep pelaksanaan program Penataan Akses Reforma Agraria.

## **BAB VIII PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, peneliti dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

#### 1. Strategi Pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa

Strategi pengelolaan tanah kas desa secara partisipatif di Desa Wunut diawali dengan tahap perencanaan yang mencakup aspek pembangunan fisik dan administrasi. Pada aspek fisik, perencanaan disusun berdasarkan usulan masyarakat yang dibahas bersama dalam Musdes, lalu dituangkan ke dalam *site plan* serta Rencana Anggaran Biaya (RAB). Sementara itu, perencanaan administrasi dimulai dengan musyawarah untuk menentukan mekanisme kerja sama pemanfaatan dan perizinan alih fungsi lahan. Seluruh proses administrasi ini harus mendapatkan persetujuan Bupati sebelum akhirnya dikukuhkan secara resmi melalui Peraturan Desa (Perdes).

Pada tahap pelaksanaan, terdapat dua proses yang saling berkaitan, yaitu pembangunan fisik dan operasional. Meskipun pembangunan fisik sempat menghadapi tantangan berupa perbedaan pendapat warga terkait efektivitas anggaran, kendala tersebut berhasil diselesaikan dengan baik melalui jalur musyawarah dan pelaksanaan pembangunan secara gotong royong. Pada sisi operasional, pengelolaan sepenuhnya memberdayakan sumber daya lokal dengan prinsip "dari, oleh, dan untuk masyarakat". Guna menjamin akuntabilitas, diterapkan sistem pengawasan berlapis yang meliputi pengawasan harian oleh BUM Desa, evaluasi berkala dalam forum enam bulanan dan tahunan, serta pengawasan partisipatif langsung oleh masyarakat setiap saat.

Keberhasilan pengelolaan tanah kas desa secara partisipatif di Desa Wunut membuktikan bahwa menempatkan masyarakat sebagai subjek utama pembangunan adalah kunci, meskipun prosesnya penuh tantangan. Melalui pelibatan dalam seluruh tahapan, transparansi anggaran secara

total, serta gaya kepemimpinan yang komunikatif tingkat kepercayaan dan kesadaran warga dapat dipulihkan bahkan ditingkatkan, sehingga mereka tidak lagi menjadi objek simbolis, melainkan pelaku aktif. Pola pengelolaan ini pada akhirnya menumbuhkan rasa memiliki (*sense of owning*) yang kuat di tingkat akar rumput, yang mengubah cara pandang masyarakat bahwa partisipasi bukan hanya sekadar formalitas melainkan menjadi komponen penggerak utama dalam menjaga serta memajukan desa demi kesejahteraan bersama.

## 2. Hasil pengelolaan tanah kas desa dalam mewujudkan Desa Mandiri

Pencapaian Desa Wunut sebagai Desa Mandiri merupakan hasil nyata dari transformasi pengelolaan tanah kas desa yang sangat baik, khususnya melalui optimalisasi dan efektivitas alokasi pendapatan. Sejak tahun 2016, Desa Wunut menunjukkan progresivitas yang luar biasa dengan bertransformasi dari status Desa Tertinggal hingga berhasil menyanggah serta mempertahankan status Desa Mandiri secara konsisten sejak tahun 2022.

Pada tahun 2025, Desa Wunut mencatatkan nilai Indeks Desa (ID) sebesar 88,82% dengan pendapatan bersih BUM Desa yang mencapai Rp5,3 miliar, di mana kontribusi yang masuk ke dalam PADes tercatat lebih dari Rp3 miliar. Berkat capaian tersebut, Desa Wunut mengukuhkan posisinya sebagai peraih PADes tertinggi peringkat pertama di Kabupaten Klaten. Secara akumulatif, keberhasilan ini menempatkan Desa Wunut pada peringkat kedua dalam kategori Indeks Desa terbaik di Kabupaten Klaten tahun 2025. Prestasi ini tidak sekadar menjadi angka statistik di atas kertas, melainkan termanifestasi nyata dalam layanan publik yang progresif bagi masyarakat.

## **B. Saran**

### **1. Menjaga Konsistensi Partisipasi dan Transparansi**

Tantangan utama Desa Wunut ke depan adalah menjaga konsistensi pengelolaan dan kedalaman pelibatan masyarakat sebagai penggerak utama. Pemerintah desa harus memastikan semangat partisipasi warga tidak mengendur dan transparansi anggaran tetap terjaga di tengah dinamika perubahan zaman. Hal ini krusial agar fondasi sosial yang sudah terbangun tetap kokoh dan berkelanjutan demi stabilitas masa depan desa.

### **2. Penguatan Legalitas dan Digitalisasi Aset**

Pemerintah desa perlu memprioritaskan penguatan legalitas aset dengan mempercepat sertifikasi tanah kas desa yang belum terdaftar serta menyelesaikan proses balik nama lahan yang telah dibeli agar sah secara hukum atas nama pemerintah desa. Selain itu, digitalisasi data fisik dan legalitas aset sangat disarankan untuk memudahkan pengawasan, menjamin keamanan data, dan memastikan kekayaan desa terlindungi secara administratif bagi generasi mendatang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Afifah, S. N. N., Suparman, A. N., & Setiadi, B. (2024). Optimalisasi Pengelolaan Tanah Kas Desa Oleh Pemerintah Desa Bumireja Kecamatan Kedungreja Kabupaten Cilacap. *Jurnal Otonomi*, 1(1), 151–164.
- Ahsani, R. D. P., Suyaningsih, O., Ma'rifah, N., & Aerani, E. (2018). Penerapan konsep community based tourism (CBT) di desa wisata candirejo borobudur mewujudkan kemandirian desa. *Publisia (Jurnal Ilmu Administrasi Publik)*, 3(2), 135–146.
- Anggraeni. (2016). Peranan Badan Usaha Milik Desa (Bumdes) Pada Kesejahteraan Masyarakat Pedesaan Studi Pada Bumdes di Gunung Kidul, Yogyakarta. *Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 28(2), 155–167.
- Ante Elisabeth, M.Benu Noortje, & Moniaga Vicky R.B. (2016). Dampak Ekonomi Dan Sosial Alih Fungsi Lahan Pertanian Hortikultural Menjadi Kawasan Wisata Bukit Rurukan Di Kecamatan Tomohon Timur, Kota Tomohan. *Agri-SosioEkonomi*, 12–3(September), 113–124.
- Astuti, I., & Muthali'in, A. (2015). *Pengelolaan Pendapatan Asli Desa (Studi Kasus di Desa Ngombakan Kecamatan Polokarto Kabupaten Sukoharjo Tahun 2014)*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Bihamding, H. (2020). *Perencanaan pembangunan partisipatif desa*. Deepublish.
- Chambers, R. (1994). Participatory rural appraisal (PRA): Analysis of experience. *World Development*, 22(9), 1253–1268.
- Choirunnisa, F., Zamzami, A., & Anadi, Y. R. (2024). Implikasi Pengelolaan Tanah Kas Desa dalam Peningkatan Pembangunan di Desa Tirtomoyo. *Dinamika*, 30(1), 9091–9104.
- Conyers, D. (1991). *Perencanaan sosial di dunia ketiga* (p. Gadjah Mada University Press). Yogyakarta: UGM Press.
- Dengo, S., & Pombengi, J. D. (2018). Pendekatan Partisipatif Dalam Pembangunan di Desa Tawaang Kecamatan Tenga Kabupaten Minahasa Selatan. *Dwiningrum, S. I. A. (2011). Desentralisasi Dan Partisipasi Masyarakat Dalam Pendidikan. Pustaka Pelajar.*, 5.

- Dwiningrum, S. I. A. (2011). *Desentralisasi dan partisipasi masyarakat dalam pendidikan*. Pustaka Pelajar.
- Endah, K., Galuh, U., & Lokal, P. (2020). Pemberdayaan Masyarakat : Menggali Potensi Desa. *Jurnal MODERAT, Volume 6, Nomor 1, Februari 2020, Website: <https://Jurnal.Unigal.Ac.Id/Index.Php/Modera>, 6, 135–143.*
- Hakim, O. L., Ag, S., & Si, M. (2017). Partisipasi Masyarakat Dalam Pembangunan Desa Sukamerta Kecamatan Rawamerta Kabupaten Karawang. *Urnal Politikom Indonesiana, 2(2), 43–53.*
- Harjo, B. (2017). Model membangun desa mandiri (Model Of Building An Independent Village). *Jurnal.Saburai.Id.*
- I Wayan Kartika Jaya Utama, made W. (2023). Independent Development Model for Village Land Asset Management In Segara Kodang by Sesetan Village. *Faculty of Law Warmadewa University, Denpasar, Indonesia, 5, 122–130.*
- Juliarso, A., & Hidayat, E. S. (2017). Inovasi Pemerintahan Desa Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Desa. *Dimamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Akuntansi Negara, 4(2), 361–368.*
- Kurniawan, A. P. (2024). Optimasi Pengelolaan Tanah Kas Desa Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Desa (Studi Di Desa Janti, Kecamatan Polanharjo, Kabupaten Klaten Dan Desa Gatak, Kecamatan Delanggu, Kabupaten Klaten). *STPN.*
- Kusumastuti, N. (2018). Strategi Mempercepat Pembangunan Desa Mandiri Studi di Desa Kemadang Gunungkidul. *Jurnal Pemberdayaan Masyarakat: Media Pemikiran Dan Dakwah Pembangunan ISSN, 2(1), 177–198.*  
<https://doi.org/10.14421/jpm.2018.021-09>
- Maritim, U., & Ali, R. (2025). Partisipasi Masyarakat dalam Mewujudkan Desa Mandiri di Desa Toapaya Selatan Kabupaten Bintan Tahun 2023. *Kajian Administrasi Publik Dan Ilmu Komunikasi Volume. 2 Nomor. 3 September 2025 e-ISSN, September.*
- Nugroho, A. (n.d.). Metode penelitian kualitatif untuk riset agraria. *Yogyakarta, Gramasurya.*
- Nugroho, A. (2020). Metode penelitian kualitatif untuk riset agraria. *Yogyakarta,*

*Gramasurya.*

- Nursyifa, A., Armiami, S., Informasi, S., Praktek, P., Lapangan, K., Jalur, P., Pendistribusian, T., & Darah, K. (2020). Perancangan Sistem Informasi Pengelolaan Pensiun Pada Pt Pln (Persero) Distribusi Jawa Barat. *Jurnal Ilmiah Manajemen Informatika*, 12(1).
- Primananda, R. W. (2024). *Analisis Pengelolaan Tanah Kas Desa Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Desa Di Desa Glinggangan, Kecamatan Pringku, Kabupaten Pacitan*. 4(03), 212–218.
- Rachmawati, M. (2024). *Strategi Pengelolaan Sumber Daya Manusia Terhadap Pengembangan Badan Usaha Milik Desa*. 2(2).
- Redin. (2022a). *Pengelolaan Pendapatan Asli Desa Dari Tanah Kas Desa Oleh Pemerintah Desa (Studi Di Desa Sungai Seria Kecamatan Ketunggau Hulu Kabupaten Sintang)*. September.
- Redin, R. (2022b). *Pengelolaan Pendapatan Asli Desa Dari Tanah Kas Desa Oleh Pemerintah Desa (Studi Di Desa Sungai Seria Kecamatan Ketunggau Hulu Kabupaten Sintang)*. *PERAHU (PENERANGAN HUKUM): JURNAL ILMU HUKUM*, 10(2).
- Sari, P. M. (2021). *Sistem Pengelolaan Tanah Kas Desa Bagi Pembangunan Desa (Studi Di Desa Madigondo, Kecamatan Takeran Dan Desa Bandar, Kecamatan Sukomoro, Kabupaten Magetan)*. Sekolah Tinggi Pertanian Nasional.
- Siagian, S. P. (1994). *Patologi Birokrasi: analisis, identifikasi dan terapinya*. Ghalia Indonesia.
- Slamet, Y. (1993). *Pembangunan masyarakat berwawasan partisipasi*. Sebelas Maret University Press.
- Sugiyono, D. (2013). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta, 189–190.
- Supardi, E. L., & Budiwitjaksono, G. S. (2021). Strategi Pengelolaan Badan Usaha Milik Desa ( Bumdes ) dalam Upaya Meningkatkan Pendapatan Asli Desa Di Desa Bungurasih. *JEMMA ( Jurnal of Economic , Management , and Accounting )*, 4(September), 139–148.

- Suparlan, O. (2024). *Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Kas Desa Dalam Meningkatkan Perekonomian Masyarakat (Studi Kasus Di Kalurahan Sukoreno, Kapanewon Sentolo, Kabupaten Kulon Progo)*. Sekolah Tinggi Pembangunan Masyarakat Desa" APMD".
- Sutaryono, Dyah Widuri, A. M. (2014). *Buku Pintar Pengelolaan Aset Desa : Forum Pengembangan Pembaharuan Desa (FPPD)*.
- Tetuko Pamungkas, L. (2020). *Pengelolaan Aset Desa Sebagai Sumber Pendapatan Asli Desa (Pad) Di Desa Ngebel, Kecamatan Ngebel, Kabupaten Ponorogo*. Universitas Muhammadiyah Ponorogo.
- Zulifah, C. (2019). *Peran Bumdes Dalam Meningkatkan Pertumbuhan Ekonomi Pedesaan Melalui Penguatan Sumber Daya Manusia*. 5(1), 101–113.

#### **Peraturan.**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*
- Undang-Undang Desa Nomor 6 Tahun 2014 *tentang Desa*
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 *tentang Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah*
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 *tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*
- Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 *tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 *tentang Badan Usaha Milik Desa*.
- Peraturan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi Nomor 2 Tahun 2016 *tentang Indeks Desa Membangun*

Peraturan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, Dan Transmigrasi

Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2024 *tentang Indeks Desa*

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 *tentang Petunjuk*

*Pelaksanaan Pengadaan, Pengelolaan dan Pengembangan Tanah kas desa.*

Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 21 Tahun 2013 *tentang Badan Usaha*

*Milik Desa (BUM Desa).*

Peraturan Bupati Klaten Nomor 56 Tahun 2020 *tentang Pengelolaan Aset Desa.*

*Surat Keputusan Bupati Klaten Nomor 143/469/2001 tentang Tata Cara*

*Pelaksanaan Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kabupaten Klaten.*