

**PELAKSANAAN LELANG ASET DESA BERDASARKAN PERATURAN
BUPATI KUDUS NOMOR 38 TAHUN 2017 TENTANG PEDOMAN
PENGELOLAAN ASET DESA (KAJIAN DI DESA MEGAWON JATI
KUDUS)**

***IMPLEMENTATION OF VILLAGE ASSETS AUCTIONS BASED ON
KUDUS REGENT REGULATION NUMBER 38 OF 2017 CONCERNING
VILLAGE ASSET MANAGEMENT GUIDELINES (STUDY IN MEGAWON
JATI KUDUS VILLAGE)***

Mochamad Ekky Sofwan Putra

Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang

Korespondensi Penulis : ekkysofwan@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Putra, Mochamad Ekky Sofwan. *Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa (Kajian di Desa Megawon Jati Kudus)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.8 (2025).

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan mengetahui pelaksanaan lelang aset desa di Desa Megawon Jati Kudus berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 serta mengidentifikasi kendala dan solusinya. Menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif analitis melalui studi kepustakaan dan wawancara dengan aparatur desa, BPD, dan masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa lelang dilaksanakan melalui tahap persiapan, pelaksanaan, dan pengelolaan pasca-lelang. Kendala utama berupa administrasi dan rendahnya partisipasi masyarakat. Solusi dilakukan melalui peningkatan kapasitas panitia, perbaikan dokumentasi, dan sosialisasi lebih intensif.

Kata Kunci: Aset Desa, Lelang, Peraturan Bupati Kudus

ABSTRACT

This study aims to determine the implementation of village asset auctions in Megawon Jati Village, Kudus, based on Kudus Regent Regulation Number 38 of 2017 and identify obstacles and solutions. Using an empirical juridical method with a descriptive analytical approach were used through literature studies and interviews with village officials, the Village Consultative Body (BPD), and the community. The results indicate that the auction was conducted through preparation, implementation, and post-auction management stages. The main obstacles were administration and low community participation. Solutions were implemented through increasing committee capacity, improving documentation, and more intensive outreach.

Keywords: Village Assets, Auction, Kudus Regent Regulation

A. PENDAHULUAN

Lelang aset desa harus dilakukan dengan mematuhi prinsip-prinsip tata kelola yang baik, seperti keterbukaan, partisipasi masyarakat, dan akuntabilitas. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa pelelangan dilakukan secara adil, transparan, dan untuk kepentingan pembangunan dan kesejahteraan masyarakat desa secara keseluruhan. Masyarakat desa dapat berpartisipasi dalam proses pelelangan aset desa sesuai dengan mekanisme musyawarah desa yang demokratis. Mereka dapat memberikan masukan atau mengajukan pertanyaan terkait dengan pelelangan tersebut. Kepala desa dan BPD bertanggung jawab untuk melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap proses pelelangan aset desa. Hal ini mencakup memastikan bahwa pelelangan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan kepentingan masyarakat desa.¹

Prosedur lelang aset desa merupakan bagian integral dari tata kelola keuangan dan pengelolaan aset yang efektif di tingkat desa. Salah satu aspek yang diatur dalam Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 Tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa adalah persyaratan dan prosedur yang harus diikuti dalam melaksanakan lelang aset desa, termasuk penetapan nilai awal atau harga wajar aset yang akan dilelang.² Selain itu, mekanisme pengumuman lelang dan pemberitahuan kepada masyarakat juga menjadi bagian penting dalam memastikan partisipasi yang luas dari para calon pembeli. Adapun penyelenggaraan pengawasan dan pertanggungjawaban atas proses lelang merupakan aspek krusial untuk memastikan integritas dan keberlanjutan proses tersebut. Oleh karena itu, peraturan lelang aset desa menjadi landasan yang kuat dalam menjaga keberlangsungan pembangunan dan kesejahteraan masyarakat di tingkat desa.

¹ Radian Salman dan Wilda Prihatiningtyas, *Pendampingan Hukum dalam Optimalisasi Fungsi BUMDES Pasca Berlakunya PP No. 11/2021 tentang BUMDES di Desa Sumberbendo, Lamongan*, Jurnal Dedikasi Hukum, Vol.2, No.3 (2022), p.276.

² Bupati Kudus, *Pedoman Pengelolaan Aset Desa*, Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017, BD Tahun 2017 No.38.

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa terdapat ketidaksesuaian lelang aset desa Megawon dengan Pasal 17 ayat 1 Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 Tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa menyatakan bahwa persyaratan sewa tahunan/lelang terbuka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a, harus memenuhi persyaratan: a. dilaksanakan melalui pelelangan terbuka bagi masyarakat desa dan/atau masyarakat luas.

Pasal 17 ayat 4 Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 Tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa menyatakan bahwa panitia Lelang, sebagaimana ditetapkan dalam ayat (3), memiliki beragam tugas termasuk menetapkan tata tertib pelaksanaan lelang, menentukan jadwal pelaksanaan lelang, menetapkan harga dasar lelang, menetapkan tata cara pelaksanaan lelang, menerima pembayaran dari pemenang lelang, dan menyerahkan hasil pembayaran lelang kepada Bendahara Desa. Namun, saat pelelangan sewa tanah bengkok dan bondo desa, terdapat permasalahan dimana pihak telah menyepakati harga sewa yang lebih tinggi, namun kenyataannya harga yang dibayarkan oleh penyewa lebih rendah dari kesepakatan tersebut. Fakta di lapangan juga menunjukkan bahwa individu yang menang lelang hanya orang yang sama, menimbulkan indikasi bahwa Kepala Desa serta Perangkat Desa di Megawon belum mampu melaksanakan tugas, fungsi, dan wewenangnya sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

Berdasarkan data di lapangan ditemukan terdapat ketidaksesuaian prosedur lelang aset desa dengan kenyataan bahwa pemenang lelang aset desa dari setiap tahun sama. Berikut ini nama pemenang lelang di Desa Megawon Jati Kudus:

Bondo Desa	Pemenang	Tahun	Nominal
Blok Bubaan (Parkir Perumahan)	Lilik Kaneka P., Laksamana, Anisah, Edi Utomo, Supriyanto, Ridwan Muksan	2019-2023	1.200.000
Blok Wungu (Sentra Sangkar Burung)	Irsyad, Wakiran, Jamari, Ridwan, Bambang, Dwi Mustari, Jamadi, Sulono, Budi Santoso, Rohmad	2019-2023	3.000.000
Blok Kidul Omah	Nina, Ma'mun, Sugiyanto, Farid	2019-2023	17.900.000
Kios UMKM	Supriyanto, Joko, Suparlan, Suci Rahmawati, Rohman, Anik Sukarni	2019-2023	60.000.000
Lapak Kuliner & PKL	Sulasih, angkringan	2019-2023	2.000.000

Tabel 1 Pemenang Lelang Aset Desa Megawon Jati Kudus 2023

Sumber: Data Administrasi Desa Megawon Jati Kudus

Mochamad Ekky Sofwan Putra
Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa (Kajian di Desa Megawon Jati Kudus)

Tidak terdapat warga masyarakat yang baru dari beberapa orang tersebut yang juga ikut menang lelang aset desa. Wawancara dengan Sekretaris Desa juga menunjukkan bahwa informasi mengenai lelang aset desa tidak diketahui secara merata dan keseluruhan oleh warga masyarakat.³⁴

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis mengangkat beberapa permasalahan yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan lelang aset desa berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 tentang pedoman pengelolaan aset desa (Kajian di Desa Megawon Jati Kudus)?
2. Bagaimana kendala dan solusi dalam pelaksanaan lelang aset desa Megawon Jati Kudus?

B. PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 Tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa (Kajian di Desa Megawon Jati Kudus)

Mekanisme pengelolaan dan lelang aset desa Desa Megawon Jati Kudus diatur secara spesifik dalam Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa, dengan fokus pada Pasal 14 hingga Pasal 20. Pasal-pasal ini memberikan pedoman terperinci mengenai prosedur dan tata cara yang harus diikuti dalam pelaksanaan lelang aset desa untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan aset desa. Adapun bunyi dari masing masing pasal tersebut sebagai berikut:⁵

- a. Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Pasal 14 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa, menjelaskan pemanfaatan aset desa yang tidak dipergunakan langsung untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan desa. Pemanfaatan ini dilakukan melalui berbagai bentuk,

³ Wawancara dengan Nailir Rochmah, S.Pd.I., Sekertaris Desa Megawon Jati Kudus, *Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus*, Kudus, 1 April 2024.

⁴ Wawancara dengan Zaenuri, S.Pd.I., Kepala Urusan Umum dan Perencanaan Desa Megawon Jati Kudus, *Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus*, Kudus, 1 April 2024.

⁵ Bupati Kudus, *Pedoman Pengelolaan Aset Desa*, Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017, BD Tahun 2017 No.38.

yaitu sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, dan bangun guna serah atau bangun serah guna. Setiap bentuk pemanfaatan tersebut harus ditetapkan dalam Peraturan Desa.

- b. Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Pasal 15 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa, menjelaskan mengenai pemanfaatan aset desa dalam bentuk sewa. Ketentuan ini menyatakan bahwa menyewakan aset desa tidak akan mengubah status kepemilikan aset tersebut. Aset desa yang dapat disewakan meliputi tanah desa dan/atau bangunan desa, serta aset selain tanah dan bangunan desa. Sewa aset desa memiliki jangka waktu maksimal tiga tahun dan dapat diperpanjang. Pihak yang berhak menyewa aset desa termasuk pemerintah, pemerintah daerah, pemerintah desa lainnya, BUMN, BUMD, swasta, dan badan hukum lainnya. Swasta yang dimaksud mencakup antara lain perorangan, persekutuan perdata, persekutuan firma, persekutuan komanditer, perseroan terbatas, lembaga/organisasi internasional/asing, yayasan, atau koperasi.
- c. Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Pasal 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa, mengatur jangka waktu sewa tanah kas desa dan tanah bengkok. Tanah kas desa yang disewa untuk jangka waktu satu tahun harus melalui mekanisme lelang terbuka yang dilakukan oleh panitia yang dibentuk dengan Keputusan Kepala Desa. Jika sewa tanah kas desa dilakukan untuk lebih dari satu tahun, mekanismenya adalah perjanjian sewa-menyewa dengan pembayaran tahunan. Sedangkan, untuk tanah bengkok, sewa dilakukan setiap tahun melalui mekanisme lelang. Mekanisme lelang ini diatur lebih lanjut oleh Kepala Desa, dan hasil pelaksanaan lelang harus ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa serta dilaporkan kepada Bupati melalui Camat dengan tembusan kepada Badan Permusyawaratan Desa (BPD).
- d. Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Pasal 17 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa, mengatur persyaratan dan prosedur pelaksanaan sewa tahunan atau lelang terbuka untuk tanah kas desa.

Mochamad Ekky Sofwan Putra
Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa (Kajian di Desa Megawon Jati Kudus)

Lelang ini harus terbuka untuk masyarakat desa maupun masyarakat luas, dengan jangka waktu pemanfaatan selama satu tahun. Uang hasil lelang harus disetorkan ke Rekening Kas Desa, dan hasil lelang tersebut dituangkan dalam Keputusan Kepala Desa. Pengambilan uang hasil lelang dilakukan sesuai dengan kebutuhan yang tercantum dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDes) dan harus disertai bukti penyetoran dan pengambilan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- e. Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Pasal 18 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa, mengatur bahwa sewa aset desa, khususnya tanah yang disewakan untuk lebih dari satu tahun, harus diawali dengan Musyawarah Desa. Hasil dari musyawarah ini dituangkan dalam Berita Acara, yang kemudian menjadi dasar bagi Kepala Desa untuk menetapkan Keputusan Kepala Desa mengenai sewa-menyewa tanah desa tersebut. Selanjutnya, sewa aset desa ini dituangkan dalam perjanjian sewa yang ditandatangani oleh penyewa dan Kepala Desa, disaksikan oleh Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dan perangkat desa serta diketahui oleh Camat.
- f. Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Pasal 19 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa, menetapkan bahwa pembayaran hasil sewa aset desa merupakan penerimaan desa dan harus disetorkan ke Rekening Kas Desa. Pembayaran dilakukan sesuai dengan perjanjian sewa yang telah disepakati antara penyewa dan Pemerintah Desa. Pembayaran ini bisa dilakukan secara tunai kepada Bendahara Desa atau dengan menyetorkannya langsung ke Rekening Kas Desa. Setiap pembayaran harus disertai dengan bukti setor, yang kemudian menjadi dokumen bagian dari perjanjian sewa.
- g. Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Pasal 20 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa, mengatur tentang berakhirnya sewa aset desa. Sewa aset desa dapat berakhir apabila salah satu dari tiga kondisi berikut terpenuhi:

- 1) Jangka waktu sewa telah berakhir.
- 2) Berlaku syarat batal sesuai perjanjian yang telah disepakati.
- 3) Ketentuan lain yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan

Kondisi ini memastikan sewa tidak berlangsung tanpa batas waktu dan tetap terikat ketentuan yang disepakati serta hukum yang berlaku. Dengan pedoman dari Pasal 14 hingga Pasal 20 dalam Peraturan Bupati Kudus tersebut, pengelolaan dan lelang aset desa di Desa Megawon diharapkan dapat dilakukan dengan lebih terstruktur, adil, dan transparan, memberikan manfaat maksimal bagi pembangunan dan kesejahteraan masyarakat desa.

Pelaksanaan lelang aset desa di Desa Megawon Jati Kudus berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa dimulai dengan sosialisasi kepada masyarakat tentang rencana lelang dan penyiapan dokumen terkait. Pengumuman lelang dilakukan secara terbuka melalui media lokal, mencakup informasi jadwal, persyaratan, dan prosedur lelang. Lelang menggunakan metode penawaran tertinggi, di mana pemenang ditetapkan berdasarkan penawaran tertinggi yang memenuhi syarat. Setelah penetapan pemenang, pembayaran dilakukan dan aset diserahkan kepada pemenang, dengan transaksi yang dicatat secara resmi. Seluruh proses diawasi ketat untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas, dan evaluasi dilakukan setelah lelang untuk menilai dampak ekonomi dan sosial serta mengidentifikasi potensi perbaikan.⁶

Adapun penjelasan masing-masing bagian adalah sebagai berikut:

a. Persiapan dan Sosialisasi

Pelaksanaan lelang aset desa di Desa Megawon Jati Kudus berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 dimulai dengan sosialisasi kepada masyarakat desa tentang rencana lelang dan aset yang akan dilelang. Langkah awal ini penting untuk memastikan bahwa warga desa memahami proses lelang dan aset apa saja yang akan dilelang. Dokumen-dokumen terkait lelang disiapkan dengan cermat, termasuk penilaian nilai aset dan persyaratan lelang, untuk menjamin transparansi dan keadilan dalam proses lelang.

⁶ Wawancara dengan Nurasag, S.M., Kepala Desa Megawon Jati Kudus, *Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus*, Kudus, 15 Juli 2024.

b. Proses Lelang

Lelang dilakukan dengan metode penawaran tertinggi di mana peserta mengajukan penawaran mereka secara terbuka. Penawaran tertinggi yang memenuhi syarat akan dinyatakan sebagai pemenang lelang. Namun, tidak jarang terjadi negosiasi mengenai harga sewa di luar proses lelang antara dua warga desa yang berminat untuk menyewa lahan dan bondo desa yang dilelang. Hal ini menunjukkan adanya praktik informal yang dapat mempengaruhi hasil lelang. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa semua tahapan lelang dilakukan dengan transparan dan adil.⁷

Prosedur Pendaftaran Lelang:

- 1) Mengisi formulir pendaftaran yang disediakan oleh panitia lelang.
- 2) Menyertakan dokumen identitas seperti KTP dan NPWP, serta bukti pembayaran uang jaminan.
- 3) WNI dan usia minimal 17 tahun.
- 4) Tidak memiliki catatan hukum.

c. Pembayaran dan Penyerahan Aset

Setelah penetapan pemenang, pemenang diwajibkan untuk melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang ditawarkan dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Proses pembayaran ini harus dilakukan secara tepat waktu agar transaksi dapat dilanjutkan. Setelah pembayaran diverifikasi oleh panitia, aset akan diserahkan kepada pemenang bersama dengan dokumen legalitas yang diperlukan. Penyerahan ini memastikan bahwa pemenang memperoleh hak penuh atas aset yang dibeli. Selain itu, pengelolaan pasca lelang juga mencakup pencatatan semua transaksi yang terjadi selama proses lelang. Pelaporan hasil lelang dilakukan untuk memberikan laporan resmi kepada pihak berwenang dan memastikan akuntabilitas.

⁷ Ririn Ardhila, *Analisis Perlindungan Hukum terhadap Pembatalan Lelang Secara Online*, Jurnal Ilmiah Hukum, Vol.2, No. 1 (2022), p.11.

d. Pengawasan dan Evaluasi

Badan Permusyawaratan Desa (BPD) biasanya tidak terlibat langsung dalam proses penetapan pemenang lelang, yang dilakukan oleh panitia lelang berdasarkan penawaran tertinggi yang memenuhi syarat. Meskipun tidak terlibat langsung, BPD memiliki peran penting dalam memastikan bahwa proses penetapan pemenang lelang dilakukan dengan transparan dan adil. Untuk mencapai tujuan tersebut, BPD memantau dan mengaudit hasil lelang jika diperlukan, guna memastikan bahwa tidak ada penyimpangan dalam proses tersebut. Dengan pengawasan ini, BPD membantu menjaga integritas dan keadilan dalam pelaksanaan lelang. Pengawasan oleh BPD memastikan bahwa semua prosedur diikuti dengan benar dan hasil lelang dapat dipertanggungjawabkan. Secara keseluruhan, BPD berperan sebagai pengawas untuk menjamin bahwa lelang dilaksanakan dengan standar yang tinggi.

2. Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Lelang Aset Desa Megawon Jati Kudus

a. Kendala dalam Pelaksanaan Lelang Aset Desa Megawon Jati Kudus

Pelaksanaan lelang aset desa di Desa Megawon Kecamatan Jati Kabupaten Kudus pada dasarnya telah berpedoman pada Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan Aset Desa. Namun, berdasarkan hasil penelitian lapangan, penerapan peraturan tersebut belum sepenuhnya berjalan secara efektif karena masih ditemui sejumlah kendala dalam praktik.

Menurut Soerjono Soekanto, yang menyatakan bahwa efektivitas suatu peraturan perundang-undangan dipengaruhi oleh lima faktor, yaitu faktor hukum (substansi hukum), faktor penegak hukum, faktor sarana dan prasarana, faktor masyarakat, serta faktor kebudayaan. Teori ini digunakan untuk menilai sejauh mana Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 efektif diterapkan dalam praktik pelaksanaan lelang aset desa di Desa Megawon. Kendala dalam pelaksanaan lelang aset di Desa Megawon Jati Kudus meliputi beberapa masalah utama. Pertama, masalah administratif seringkali menjadi kendala, seperti kelengkapan dokumen yang memerlukan

Mochamad Ekky Sofwan Putra
Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa (Kajian di Desa Megawon Jati Kudus)

waktu dan tenaga untuk verifikasi, serta tantangan dalam penetapan harga aset yang tepat. Selain itu, partisipasi masyarakat juga terpengaruh oleh sosialisasi yang kurang efektif, menyebabkan rendahnya minat warga untuk mengikuti lelang. Masalah transparansi dan akuntabilitas juga muncul, dengan proses lelang yang kurang transparan dan pengawasan yang lemah, menimbulkan ketidakpercayaan dari masyarakat. Semua masalah ini mempengaruhi pelaksanaan lelang secara keseluruhan.

1) Masalah Administratif

Dalam pelaksanaan lelang aset desa di Megawon Jati Kudus, kendala administratif seringkali muncul terkait kelengkapan dokumen. Pengumpulan dokumen yang diperlukan, seperti surat keputusan, daftar aset, dan laporan penilaian, memerlukan waktu dan tenaga yang signifikan. Proses verifikasi dokumen juga bisa memakan waktu lama karena harus memastikan semua informasi akurat dan sesuai dengan persyaratan lelang. Kekurangan atau keterlambatan dalam penyediaan dokumen ini dapat menghambat kelancaran proses lelang dan menunda jadwal pelaksanaan. Efisiensi dalam pengelolaan dokumen menjadi kunci penting untuk menghindari hambatan administrasi.⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan perangkat Desa Megawon, diperoleh keterangan bahwa proses pengumpulan dan verifikasi dokumen lelang sering mengalami keterlambatan karena keterbatasan sumber daya manusia dan belum adanya sistem administrasi yang terintegrasi secara digital. Kondisi ini menunjukkan bahwa faktor penegak hukum dan sarana prasarana masih menjadi kendala dalam mewujudkan efektivitas Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017.

2) Partisipasi Masyarakat

Kurangnya sosialisasi mengenai lelang aset desa dapat mengakibatkan rendahnya partisipasi warga, karena informasi tentang lelang tidak tersebar secara efektif. Jika informasi tidak disampaikan

⁸ Wawancara dengan Nurasag, S.M., Kepala Desa Megawon Jati Kudus, *Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus*, Kudus, 15 Juli 2024.

dengan jelas melalui cara yang tepat, banyak warga desa mungkin tidak mengetahui atau memahami adanya lelang tersebut. Akibatnya, kesempatan bagi mereka untuk berpartisipasi menjadi terbatas, mengurangi potensi kompetisi dan transparansi dalam lelang. Sosialisasi yang tidak memadai juga dapat menimbulkan ketidakpuasan di kalangan masyarakat, yang merasa kurang diperhatikan dalam proses pengelolaan aset desa. Oleh karena itu, penting untuk meningkatkan upaya sosialisasi agar informasi tentang lelang dapat diakses oleh seluruh masyarakat desa secara luas.⁹

Hal tersebut diperkuat dengan hasil wawancara dengan beberapa warga Desa Megawon yang menyatakan bahwa informasi mengenai lelang aset desa tidak selalu disampaikan secara langsung dan menyeluruh. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme lelang menunjukkan bahwa faktor masyarakat, khususnya kesadaran dan pemahaman hukum, belum sepenuhnya mendukung efektivitas pelaksanaan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017.

3) Transparansi dan Akuntabilitas

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kurangnya transparansi dalam proses lelang dapat menyebabkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap integritas dan keadilan lelang tersebut. Meskipun secara normatif Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 telah mengatur prinsip transparansi dan akuntabilitas, namun dalam praktiknya prinsip tersebut belum sepenuhnya terimplementasi. Hal ini menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap proses lelang dan berpotensi menimbulkan dugaan ketidakadilan.

Ketidakttransparanan ini seringkali timbul ketika detail tentang aset, prosedur, atau hasil lelang tidak disampaikan secara terbuka kepada publik. Hal ini menimbulkan persepsi bahwa mungkin ada informasi yang disembunyikan atau ketidakadilan dalam proses lelang, yang pada gilirannya memicu keraguan tentang validitas hasil lelang dan potensi penyimpangan dalam pelaksanaannya. Untuk

⁹ Wawancara dengan Daffa Reka Andrea, S.Psi., Warga Desa Megawon Jati Kudus, *Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus*, Kudus, 15 Juli 2024.

Mochamad Ekky Sofwan Putra
Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38
Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa (Kajian di Desa Megawon Jati
Kudus)

mencegah masalah ini dan menjaga kepercayaan publik, setiap tahapan lelang harus dilakukan dengan keterbukaan penuh, mulai dari pengumuman hingga penetapan pemenang. Implementasi transparansi yang baik sangat penting untuk memastikan bahwa proses lelang berlangsung secara adil dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

b. Solusi dalam Pelaksanaan Lelang Aset Desa Megawon Jati Kudus

Solusi untuk mengatasi kendala tersebut meliputi peningkatan kapasitas administratif dengan pelatihan untuk panitia lelang dan penyusunan prosedur dokumentasi yang lebih baik. Meningkatkan partisipasi masyarakat dapat dilakukan melalui sosialisasi yang intensif dan edukasi tentang pentingnya lelang. Transparansi dan akuntabilitas dapat diperbaiki dengan pengawasan ketat dari BPD dan pihak berwenang serta pelaporan terbuka kepada publik. Selain itu, pemanfaatan teknologi informasi seperti publikasi online dan sistem lelang elektronik bisa meningkatkan efisiensi dan aksesibilitas. Implementasi solusi ini diharapkan dapat memperbaiki pelaksanaan lelang dan hasil yang diperoleh dari proses tersebut.

1) Peningkatan Kapasitas Administratif

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Desa Megawon, pelatihan ini diperlukan agar aparatur desa memiliki pemahaman yang memadai mengenai prosedur lelang sesuai ketentuan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017. Pelatihan ini dirancang untuk meningkatkan keterampilan panitia dalam mengelola dokumen dan prosedur lelang dengan lebih efektif dan efisien. Dengan memberikan pengetahuan yang mendalam tentang peraturan dan teknik administrasi lelang, panitia dapat menangani proses lelang dengan lebih akurat dan tepat waktu. Penurunan kesalahan administratif serta peningkatan transparansi dan akuntabilitas menjadi dampak positif dari pelatihan ini. Secara keseluruhan, pelatihan yang tepat akan memastikan bahwa seluruh tahapan lelang berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2) Meningkatkan Partisipasi Masyarakat

Untuk meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan lelang aset desa di Megawon Jati Kudus, perlu dilakukan sosialisasi yang intensif melalui berbagai cara komunikasi. Hal ini mencakup penyebaran informasi melalui media sosial, yang memungkinkan informasi lelang menjangkau audiens yang lebih luas dan beragam. Selain itu, pemasangan pengumuman di papan informasi desa dan penyelenggaraan pertemuan warga dapat memastikan bahwa semua anggota komunitas mendapatkan informasi secara langsung.

Hasil wawancara dengan anggota Badan Permusyawaratan Desa (BPD) menunjukkan bahwa keterbukaan informasi dan komunikasi yang efektif dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat. Dengan meningkatnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme lelang, faktor masyarakat sebagai unsur efektivitas hukum dapat terpenuhi secara optimal. Dengan sosialisasi yang gencar dan menyeluruh, diharapkan warga desa akan lebih terinformasi dan terdorong untuk berpartisipasi dalam lelang. Pendekatan ini bertujuan untuk mengurangi kesenjangan informasi dan meningkatkan keterlibatan masyarakat dalam proses lelang.

3) Meningkatkan Transparansi dan Akuntabilitas

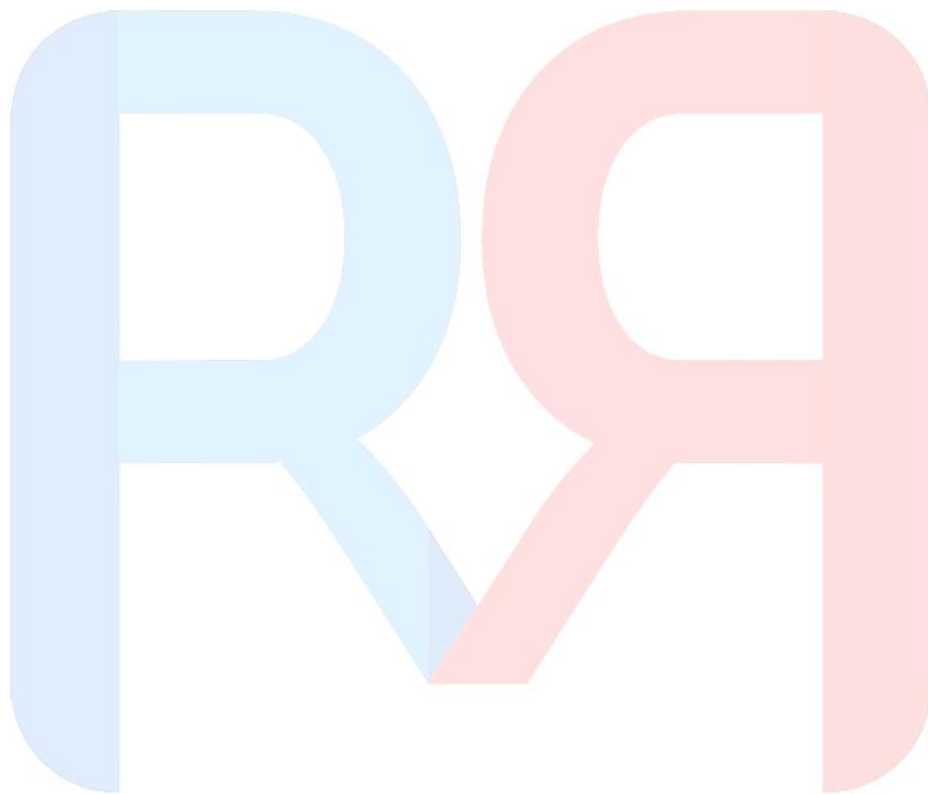
Untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam pelaksanaan lelang aset desa Megawon Jati Kudus, pengawasan ketat sangat penting. Ini dapat dicapai dengan melibatkan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dan pihak berwenang lainnya dalam proses pengawasan lelang. Pihak-pihak tersebut akan memastikan bahwa seluruh tahapan lelang mengikuti peraturan yang berlaku dan dilaksanakan dengan adil. Pengawasan yang ketat membantu mencegah potensi penyimpangan dan memastikan bahwa semua prosedur dilaksanakan sesuai dengan standar yang telah ditetapkan. Dengan adanya pengawasan yang efektif, transparansi dalam pelaksanaan lelang dapat terjaga dan kepercayaan masyarakat terhadap proses lelang dapat meningkat.

C. PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan dan analisis data maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 Tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa (Kajian di Desa Megawon Jati Kudus) menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang aset desa di Desa Megawon telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu penegak hukum, sarana dan prasarana, masyarakat, serta budaya hukum. Proses lelang dilaksanakan melalui beberapa tahapan yang melibatkan persiapan, pelaksanaan, dan pengelolaan pasca lelang. Proses dimulai dengan sosialisasi dan pengumuman lelang kepada warga desa, diikuti dengan penyiapan dokumen yang diperlukan. Lelang dilaksanakan secara akuntabel dan transparan dengan metode penawaran tertinggi, dimana peserta yang memberikan penawaran tertinggi ditetapkan sebagai pemenang. Setelah lelang, pemenang diwajibkan melakukan pembayaran lelang yang dimenangkan, dan desa menyerahkan aset kepada pemenang serta hasil lelang dicatat dan dilaporkan secara resmi. Semua hasil lelang dicatat dan disetorkan ke Rekening Kas Desa. Transparansi ini memastikan dana yang diperoleh digunakan untuk kepentingan dan kesejahteraan masyarakat desa sesuai dengan Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDes). Lelang aset desa juga memberikan peluang ekonomi bagi warga desa, berkontribusi pada peningkatan ekonomi lokal, dan memperkuat tata kelola pemerintahan desa.

Beberapa kendala utama dalam pelaksanaan lelang aset desa meliputi masalah administratif, kurangnya transparansi, minimnya partisipasi masyarakat, penetapan harga aset yang sesuai, dan kurangnya kapasitas panitia lelang. Untuk mengatasi kendala ini, solusi yang diusulkan meliputi peningkatan transparansi melalui penyediaan informasi yang jelas dan mudah diakses, pemberdayaan panitia lelang melalui pelatihan intensif, serta mendorong partisipasi masyarakat melalui sosialisasi yang lebih gencar. Selain itu, penguatan peraturan dan pengawasan, optimalisasi penggunaan teknologi informasi untuk administrasi lelang agar dapat menjangkau seluruh warga desa, dan pengelolaan keuangan yang akuntabel dan transparan. Dengan implementasi solusi-solusi ini,

pelaksanaan lelang aset desa di Megawon Jati Kudus diharapkan dapat berjalan lebih efektif, transparan, dan akuntabel, sehingga memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat dan meningkatkan kesejahteraan desa secara keseluruhan.



Mochamad Ekky Sofwan Putra
Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38
Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa (Kajian di Desa Megawon Jati
Kudus)

DAFTAR PUSTAKA

Publikasi

Ardhila, Ririn. *Analisis Perlindungan Hukum terhadap Pembatalan Lelang Secara Online*. Jurnal Ilmiah Hukum. Vol.2. No.1 (2022).

Salman, Radian dan Wilda Prihatiningtyas. *Pendampingan Hukum dalam Optimalisasi Fungsi BUMDES Pasca Berlakunya PP No. 11/2021 tentang BUMDES di Desa Sumberbendo, Lamongan*. Jurnal Dedikasi Hukum. Vol.2. No.3 (2022).

Sumber Hukum

Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa. Berita Daerah Kabupaten Kudus Tahun 2017 Nomor 38.

Sumber Lain

Wawancara dengan Daffa Reka Andrea, S.Psi., Warga Desa Megawon Jati Kudus, *Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus*, Kudus, 15 Juli 2024.

Wawancara dengan Nailir Rochmah, S.Pd.I., Sekertaris Desa Megawon Jati Kudus, *Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus*, Kudus, 1 April 2024.

Wawancara dengan Nurasag, S.M., Kepala Desa Megawon Jati Kudus, *Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus*, Kudus, 15 Juli 2024.

Wawancara dengan Zaenuri, S.Pd.I., Kepala Urusan Umum dan Perencanaan Desa Megawon Jati Kudus, *Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus*, Kudus, 1 April 2024.