

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Peningkatan kualitas hidup dan pemberdayaan masyarakat Desa menjadi tujuan dari pembangunan Desa. Pembangunan desa merupakan bagian yang sangat penting dan strategis dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional dan pembangunan daerah berdasarkan visi dan misi pemerintah pusat dan pemerintah daerah karena di dalamnya terkandung unsur pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya serta menyentuh secara langsung kepentingan masyarakat yang bermukim di pedesaan dalam rangka upaya mengentaskan kemiskinan masyarakat desa ¹

Aset Desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli milik Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APB Desa) atau perolehan Hak lainnya yang sah menurut Permendagri Nomor 1 tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa. Salah satu aset desa yang dapat dikelola oleh desa adalah berupa tanah desa, dan salah satu tanah desa yang menjadi aset desa adalah berupa tanah bengkok. Tanah bengkok merupakan tanah yang tidak diperbolehkan untuk diperjual belikan tanpa persetujuan warga desa, termasuk untuk Kepala Desa dan Perangkat Desa. Oleh

¹ Radian Salman dan Wilda Prihatiningtyas, 2022, "Pendampingan Hukum dalam Optimalisasi Fungsi BUMDES Pasca Berlakunya PP No. 11/2021 Tentang BUMDES di Desa Sumberbendo, Lamongan", *Jurnal Dedikasi Hukum*, Volume 2, Nomor 3, hlm. 276-250

karena asset desa harus dikelola dan dikembangkan keberadaannya dengan baik²

Pemerintah desa sebagai satu unsur dominan dari desa perlu memiliki seperangkat pendapatan dan kekayaan. Tanpa ditunjang oleh elemen-elemen ini Pemerintah Desa akan menemui kesulitan dalam melaksanakan tugasnya. Dalam kenyataan menunjukkan bahwa pengelolaan kekayaan desa pada khususnya belum berjalan sebagaimana yang diharapkan, karena belum adanya satu pedoman yang dapat digunakan. Sebagai gambaran secara menyeluruh penerapan fungsi manajemen dalam pengelolaannya. Pengelolaan kekayaan desa selama ini hanya terbatas pada pencatatan.³

Diawali dengan munculnya sistem pemerintahan yang baru, desentralisasi membagi kekuasaan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dan pemerintah daerah itu sendiri merupakan bagian dari desentralisasi tersebut. Tumbuhnya desentralisasi disebabkan adanya pembangunan yang sepenuhnya tidak dapat dikendalikan oleh pemerintah pusat, sehingga membuat pemerintah pusat memberikan wewenang atau otonomi kepada pemerintah daerah untuk mengendalikan dan merencanakan pembangunan daerah. Desentralisasi tidak hanya mencakup pembangunan daerah saja, tetapi

² Muhammad Fauzan Hidayat, 2022, "Pengelolaan Tanah Kas Desa Oleh Kepala Desa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa (Studi Kasus Di Desa Puspongoro Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali)", *Jurnal Bedah Hukum*, Volume 6, Nomor 2, hlm. 140-152

³ Mahenda Erarefa Putra dan Aprina Nugrahesthy Sulistya Hapsari, 2020, "Peran Badan Permusyawaratan Desa dalam Pengelolaan Aset Desa", *Jurnal Akuntansi*, Volume 12, Nomor 1, hlm. 2.

juga penyelenggaraan pemerintahan dan segala urusan yang berkenaan dengan daerah tersebut.⁴

Pengelolaan aset daerah memiliki tahapan-tahapan dalam pelaksanaannya. Tahap proses pengelolaan aset adalah aset desa (perencanaan, pengadaan, penatausahaan, pelaporan dan pengawasan). Salah satu tahapan tata kelola aset yang baik adalah penginventarisasian aset. Mengingat pentingnya manajemen aset bagi pemerintah desa, maka sudah menjadi keharusan bagi pemerintah desa untuk melakukan pengelolaan aset desa secara profesional, efektif dan mengedepankan aspek-aspek ekonomis agar biaya-biaya yang dikeluarkan tepat sasaran, tepat penggunaan, tepat penerapan dan tepat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun pada prakteknya tidak terdapat akad yang jelas atas pemanfaatan aset desa serta pihak mana saja yang memiliki perjanjian dapat memanfaatkan aset tersebut.⁵

Dalam mengelola aset desa dan sumber daya alam dari desa tersebut, maka dibutuhkan kepala desa yang berkedudukan sebagai alat pemerintahan di desa dan pelaksanaan pemerintahan desa. Menurut pasal 26 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 Tentang Desa, kepala Desa bertugas menyelenggarakan Pemerintahan Desa, melaksanakan Pembangunan Desa, pembinaan kemasyarakatan Desa, dan pemberdayaan masyarakat Desa. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Desa berwenang memegang kekuasaan pengelolaan Keuangan dan Aset Desa.

⁴ Ita Iryanti dan Halmadi Asmara, "Peran Kepala Desa Dalam Pengelolaan Dana Desa Menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2016", *Jurnal Ilmu Hukum*, Kuantan Singingi, hlm. 3.

⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2016, hlm. 45.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Desa berkewajiban mengelola keuangan dan Aset Desa.

Lelang sewa aset desa merupakan salah satu strategi yang efektif dalam meningkatkan pendapatan desa serta mengoptimalkan pengelolaan aset desa berupa tanah dan lainnya. Dengan adanya lelang ini, diharapkan dapat tercipta pembangunan yang berkelanjutan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh. Namun demikian, perlu diingat bahwa penyelenggaraan lelang harus dilakukan secara transparan, akuntabel, dan berkeadilan untuk mencapai hasil yang optimal bagi semua pihak yang terlibat. Lelang tanah kas desa dan aset desa lainnya merupakan kegiatan rutin yang dilakukan pemerintah desa setiap tahun. Aset desa sebelumnya merupakan tanah bengkok dan lainnya yang diperuntukan bagi perangkat desa, namun karena pertimbangan dari beberapa aspek sehingga tanah tersebut berubah menjadi aset desa yang nantinya akan masuk sebagai Pendapatan Asli Desa.⁶

Hasil penelitian Sari dan Nasution mengenai Pemanfaatan Tanah Kas Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo Dengan Sistem Lelang Tanah, menunjukkan bahwa Sistem lelang tanah yang ada di Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo ini mampu untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat Desa yang mana dengan adanya sistem lelang tanah kas desa ini masyarakat yang tidak mempunyai lahan pertanian mampu untuk mengelola tanah, namun proses lelang belum dilakukan dengan cara yang benar dan

⁶ Achmad Mansyur, *“Manajemen dan Tata Kelola Pemerintahan Desa Perspektif Regulatif dan Aplikatif”*, PT. Balai Pustaka, Jakarta, 2018, hlm. 75.

terbuka agar tidak timbul permasalahan hukum dikemudian hari dan tidak timbul penyalahgunaan kekuasaan dan kewenangan oleh pemerintah desa maka di desa tatung perlu adanya sosialisasi dan pengarahan kepada masyarakat dan pemerintah desa mengenai proses lelang tanah yang benar.⁷

Penelitian yang dilakukan oleh Putra dan Hapsari tentang Peran Badan Permusyawaratan Desa dalam Pengelolaan Aset Desa menunjukkan bahwa peran BPD dalam mengawasi pengelolaan aset desa nampak di seluruh tahapan, khususnya di tahap perencanaan, pengadaan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan dan pengawasan. Namun demikian peran BPD terkendala oleh adanya batasan terkait sumber daya manusia, khususnya terkait latar belakang pendidikan serta ketersediaan waktu dari masing-masing anggota BPD. Selain itu masyarakat sendiri masih belum memiliki pemahaman yang dalam terkait peran BPD, sehingga merasa belum secara langsung terdampak oleh adanya BPD.⁸

Hasil penelitian Kristiyanto, dkk tentang Sosialisasi Pentingnya Pengaturan dan Pemanfaatan Aset Desa untuk Meningkatkan Pendapatan Desa di Desa Lau Kecamatan Dawe Kabupaten Kudus menunjukkan bahwa Sosialisasi tentang pentingnya pemanfaatan aset desa untuk meningkatkan pendapatan desa yang sesuai dengan UU No.6 Tahun 2014 tentang Desa di Desa Lau Kecamatan Dawe Kabupaten Kudus ini mendapat respon yang

⁷ Nova Permata Sari dan Robby Darwis Nasution, 2021, "*Pemanfaatan Tanah Kas Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo Dengan Sistem Lelang Tanah*", Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP), Volume 5, Nomor 3, hlm. 102.

⁸ Mahenda Erarefra Putra dan Sulistya Hapsari, 2020, "*Peran Badan Permusyawaratan Desa dalam Pengelolaan Aset Desa*", Jurnal Akuntansi, Volume 12, Nomor 1, hlm. 109.

positif dari pemerintahan Desa Lau dan warga masyarakatnya. Kegiatan sosialisasi ini bertujuan untuk meningkatkan pengetahuan dan pemahaman kepada khususnya masyarakat Desa Lau tentang pengaturan dan pemanfaatan aset desa agar dapat menunjang bagipendapatan desa. Sosialisasi ini diberikan kepada perangkat desa, BPD, dan sebagian masyarakat Desa Lau yang dimulai dari pemahaman tentang aset desa serta pemanfaatan aset desa yang sesuai dengan UU No.6 Tahun 2014 tentang Desa dan hukum perjanjian.⁹

Penelitian yang dilakukan oleh Fuja Laurentika, dkk, mengenai Analisa Pengelolaan Aset Desa Dalam Upaya Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Desa Pelayang Raya Kecamatan Sungai Bungkal Kota Sungai Penuh menunjukkan bahwa pengelolaan aset desa dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa pelayang raya kecamatan sungai bungkal kota sungai penuh sudah berjalan dengan baik pada tahap perencanaan, karena sudah sesuai dengan Permendagri No. 1 Pasal 1 ayat (7) Tahun 2016. Pada pemanfaatan belum bisa dikatakan maksimal karena dari semua aset yang dimiliki ada tanah TKD yang belum bisa produktif. Pemeliharaan belum terkontrol dengan baik karena belum ada struktur kepengurusan untuk aset tetap. Pelaporan masih kurangnya sosialisasi dari perangkat desa bahwa pihak intern selalu membuat pelaporan dari setiap jenis penggunaan aset.¹⁰

⁹ Kristiyanto, dkk, 2020, “*Sosialisasi Pentingnya Pengaturan dan Pemanfaatan Aset Desa untuk Meningkatkan Pendapatan Desa di Desa Lau Kecamatan Dawe Kabupaten Kudus*”, Muria Jurnal Layanan Masyarakat, Volume 2, Nomor 2, hlm. 44.

¹⁰ Fuja Laurentika, dkk, 2021, “*Analisa Pengelolaan Aset Desa Dalam Upaya Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Desa Pelayang Raya Kecamatan Sungai Bungkal Kota Sungai Penuh*”, JAN Maha, Volume 3, Nomor 11, hlm. 1.

Kabupaten Kudus merupakan salah satu kabupaten yang ada di Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten Kudus menurut geografisnya berada di bawah lereng Gunung Muria. Masing-masing desa yang ada di Kudus memiliki aset desa yang dapat dimanfaatkan dan didayagunakan demi kesejahteraan masyarakatnya. Kepala desa memiliki beberapa peran dalam pengelolaan aset desa yaitu peran sebagai motivator, peran sebagai fasilitator dan mobilisator. Sebagai motivator, kepala desa harus dapat memotivasi warganya agar mau terlibat dalam pembangunan dengan mendayagunakan aset desa sehingga dapat tercapai serta berjalan dengan baik, sehingga kebutuhan masyarakat desa pun juga akan terpeenuhi dalam peningkatan pembangunan yang ada didesa. Sebagai fasilitator, tugas kepala desa adalah mendampingi masyarakatnya dalam melaksanakan dan meningkatkan kegiatan-kegiatan yang ada didesa. Peran kepala desa sebagai mobilisator, peran kepala desa dalam melakukan pembangunan adalah menentukan perencanaan pembangunan desa. Kepala desa harus mampu menggerakkan, mengawasi pembangunan, dan menjadi pelopor adanya pembangunan dengan memanfaatkan aset desa yang dimiliki.¹¹

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2024 tentang Desa, kepala desa memiliki tugas dan wewenang terkait dengan pengelolaan aset desa antara lain Kepala desa bertanggung jawab untuk mengelola aset desa secara efisien dan transparan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Aset desa mencakup tanah, bangunan, dan barang milik desa lainnya. Kepala desa memiliki wewenang untuk menyusun

¹¹ <https://kuduskab.go.id/>, diakses 10 Januari 2024.

dan melaksanakan kebijakan terkait dengan pengelolaan aset desa sesuai dengan kepentingan dan kebutuhan masyarakat desa. Kepala desa berwenang untuk memberikan izin atau persetujuan atas pemanfaatan aset desa kepada pihak-pihak yang membutuhkannya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kepala desa memiliki kewajiban untuk melakukan pendataan terhadap aset desa secara berkala dan menyeluruh, serta memastikan bahwa data mengenai aset desa tersebut tercatat dengan akurat.

Pengelolaan aset desa sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2024 tentang Desa harus berdasarkan prinsip kepastian hukum. Pengelolaan aset desa harus didasarkan pada ketentuan hukum yang jelas dan pasti. Hal ini mencakup pembuatan peraturan desa atau keputusan kepala desa yang mengatur tentang pengelolaan, pemanfaatan, dan penggunaan aset desa. Pengelolaan aset desa harus dilakukan secara transparan dan akuntabel. Kepala desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) berkewajiban untuk menyampaikan informasi secara terbuka kepada masyarakat desa tentang status, kondisi, dan penggunaan aset desa. Kepala desa berkewajiban untuk melakukan pendataan dan inventarisasi secara berkala terhadap aset desa, termasuk tanah, bangunan, dan barang milik desa lainnya. Data ini harus tercatat dengan akurat dan diperbarui secara berkala.

Lelang aset desa harus dilakukan dengan mematuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan lelang ini, umumnya diatur dalam Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 Tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa. Pasal 16 ayat (1) menyatakan bahwa jangka waktu

sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) yang berupa tanah kas desa ditetapkan sebagai berikut, a. jangka waktu sewa satu tahun melalui mekanisme lelang terbuka oleh Panitia yang dibentuk dengan Keputusan Kepala Desa; b. jangka waktu sewa lebih dari satu tahun melalui mekanisme perjanjian sewa-menyewa dengan pembayaran tiap tahun. Pasal 16 ayat (2) menyatakan bahwa jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) yang berupa tanah bengkok dilaksanakan tiap tahun dengan melalui mekanisme lelang. Pasal 16 ayat (3), mekanisme lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut oleh Kepala Desa. Pasal 16 ayat (4), hasil pelaksanaan lelang, ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa dan dilaporkan kepada Bupati melalui Camat dengan tembusan BPD.

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; b. jangka waktu pemanfaatan selama 1 (satu) tahun; c. uang penerimaan hasil lelang harus disetorkan ke Rekening Kas Desa; d. hasil dari pelaksanaan pelelangan harus dituangkan dalam Keputusan Kepala Desa; e. pengambilan uang hasil lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan sesuai kebutuhan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa; dan f. setiap melakukan penyetoran dan pengambilan uang hasil lelang di Rekening Kas Desa sebagaimana dimaksud

pada ayat (1) huruf c, disertai dengan bukti penyeteroran dan pengambilan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 17 ayat (4) menyatakan bahwa panitia Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (3), mempunyai tugas antara lain: a. menetapkan tata tertib pelaksanaan lelang, b. menentukan jadwal pelaksanaan lelang, mulai dari pengumuman hingga jangka waktu pembayaran bagi pemenang lelang; c. menetapkan harga dasar lelang; d. menetapkan tata cara pelaksanaan lelang atau mekanisme lelang; e. menerima pembayaran dari pemenang lelang; dan f. menyerahkan hasil pembayaran lelang kepada Bendahara Desa. Pasal 17 ayat (5) menyatakan bahwa besarnya harga dasar lelang ditetapkan paling kurang sebesar harga lelang tahun sebelumnya atau sesuai dengan harga sewa pada tahun berkenaan.

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.¹²

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. 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.

Salah satu desa yang ada di Kabupaten Kudus adalah desa Megawon. Desa Megawon memiliki luas 143,05 ha yang terdiri dari tanah sawah, tanah kering dan tanah fasilitas umum. Adapun aset desa yang dimiliki terdiri dari kekayaan asli desa, kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa, Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis dan kekayaan desa yang diperoleh dari perjanjian /kontrak dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

¹² Adwin Tista, "Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia", *Al' Adl*, Vol V, No. 10, 2023, hlm. 5.

Kekayaan asli desa Megawon berupa Bondo Desa yaitu tanah desa yang menjadi asset kekayaan desa dengan luas 8 Ha, bengkok Perangkat Desa tanah desa untuk gaji perangkat desa dengan luas 22 Ha. Aset desa Megawon berupa kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa berupa Kantor Balai Desa, Gazebo & Kios UMKM di timur Lapangan Sepakbola Megawon dan Kios UMKM di belakang Masjid Al_Mubarok RT.02 RW.03.

Adapun aset desa yang berupa Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis berupa sepeda motor untuk perangkat desa, sekretaris desa, kepala desa, ketua BPD, serta gudang lumbung pertanian. Selanjutnya kekayaan desa Megawon yang diperoleh dari perjanjian /kontrak dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan berupa Kios Mega Indah RT.05 RW.01. Beragamnya aset desa yang dimiliki desa Megawon menjadikan kepala desa memiliki peran yang kompleks. Namun fakta yang diperoleh dilapangan menunjukkan bahwa terdapat ketidaksesuaian antara tugas, kewajiban kepala desa dengan kenyataan di lapangan.

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 Lelangan,

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:

Tabel 1.1
Pemenang Lelang Aset Desa Megawon Jati Kudus 2023

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

Sumber: Data Administrasi 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.¹³¹⁴

Berdasarkan latar belakang di atas ditemukan kesenjangan hukum, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lelang aset desa Megawon Jati Kudus. Sehingga penelitian berjudul **“Pelaksanaan Lelang Aset Desa Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 Tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa (Kajian di Desa Megawon Jati Kudus)”**.

¹³ Nailir Rochmah, S.Pd.I., “Wawancara Pribadi”, Sekertaris Desa Megawon Jati Kudus, 1 April 2024, Balai Desa Megawon Jati Kudus.

¹⁴ Zaenuri, S.Pd.I., “Wawancara Pribadi”, Kepala Urusan Umum dan Perencanaan Desa Megawon Jati Kudus, 1 April 2024, Balai Desa Megawon Jati Kudus.

1.2 Rumusan Masalah

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?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dalam penelitian ini yaitu:

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

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Sebagai tahapan awal memperoleh wawasan bagaimana pelaksanaan lelang aset desa berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan pihak perangkat desa lebih mengetahui tentang bagaimana cara pelaksanaan lelang aset desa berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi atau penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran serta garis besar masing-masing bagian, sehingga nantinya akan diperoleh penelitian yang sistematis dan ilmiah. Maka dalam penulisan penelitian ini dibagi dalam beberapa bagian sesuai dengan pokok permasalahan yaitu bagian awal, bagian isi dan bagian akhir.

1. Bagian Pengantar

Pada bagian ini terdiri dari halaman judul, halaman pengesahan, halaman pernyataan bebas plagiarisme, halaman persembahan, kata pengantar, abstrak (*abstract*), daftar isi, daftar tabel/grafik/gambar.

2. Bagian Isi

Pada bagian ini terdiri dari beberapa bab yang masing-masing terdiri dari sub bab dengan susunan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN,

Bab I Pendahuluan yang berisikan gambaran yang jelas guna memahami dari penelitian sehingga pembaca atau penulis dapat dengan mudah memahami arah pembahasan. Pada bagian ini terdiri dari latar

belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA,

Bab II Tinjauan Pustaka, pada bab ini dilakukan penyusunan mengenai uraian secara ringkas tentang teori-teori atau definisi-definisi yang menjelaskan tentang pelaksanaan lelang aset desa berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab III Metode Penelitian, isi dari bab ini adalah metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode pengumpulan data, metode pengolahan dan penyajian data, dan metode analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam penelitian ini berisi tentang analisis pelaksanaan lelang aset desa berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 38 Tahun 2017 tentang pedoman pengelolaan aset desa (Kajian di Desa Megawon Jati Kudus) serta kendala dan solusi dalam pelaksanaan lelang aset desa Megawon Jati Kudus.

BAB V PENUTUP

Bab V Penutup, dalam bab terakhir ini berisi kesimpulan dan saran.

Bagian Akhir

Bagian akhir skripsi terdiri dari daftar pustaka dan lampiran-lampiran.