



# Tanggung Jawab Para Pihak Setelah Pelaksanaan Lelang Tanah Kas Desa

(Studi Kasus di Desa Cangaan Kabupaten Bojonegoro)

Tiyas Putri Megawati<sup>1</sup>, Faizah Nur Fahmida<sup>2</sup>, Aulia Dwi Ramadhanti<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Gadjah Mada University, Indonesia

\*Correspondence Email : [tiyasputrimegawati@mail.ugm.ac.id](mailto:tiyasputrimegawati@mail.ugm.ac.id)

## Article

## Abstract

DOI :  
10.71087/ajlr.v1i1.5

**How to Cite :**  
Megawati, Tiyas Putri.  
et.al., "Tanggung Jawab  
Para Pihak Setelah  
Pelaksanaan Lelang Tanah  
Kas Desa (Studi Kasus di  
Desa Cangaan Kabupaten  
Bojonegoro)", *Acten  
Journal Law Review* 1, No.  
1, (2024): 17-38.

*Auction is a sale that is open to the public with written and/or oral price offers and guided by an auction official. This is different from what happened in Cangaan Village where the Village Treasury Land auction was carried out without an auction official and was carried out using a lottery system. The uniqueness of the implementation of this auction then became the basis for the author to further examine and find out the extent of the differences in the implementation of the Village Treasury Land auction in Cangaan Village, the rights and obligations arising from the parties involved and the things that must be done after the auction was carried out. The research method used is normative juridical by examining primary legal sources and related secondary legal sources. The implementation of the Cangaan Village Land Auction is not in accordance with PMK No. 122/2023 concerning Auction Implementation Guidelines, because the auction is carried out by lottery and does not fulfill the elements of announcement. With verbal or written price offers, which increase or decrease to reach the highest price. Based on this description, it can be said that the implementation of the auction in Cangaan Village is not in accordance with the current regulations, because the auction in Cangaan Village is carried out by lottery, in addition, the price has been set by the village government so that there is no bargaining process regarding the price. The announcement procedure will also be closely related to openness, whether the openness really exists or not, whether the linkage is there, whether the transparency really exists or not, and whether or not it opens participation.*

**Keywords:** Auction; Village Treasury Land; Responsibility



Acten Journal Law Review is a journal published by Matra Cendikia Abadi, under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License.

Published at <https://journal.matracendikia.id/ajlr>, on 31 August 2024

## **I. PENDAHULUAN**

Kekayaan negara ini sangat beragam dan bersumber dari banyak hal salah satunya adalah tanah. Tanah disebut sebagai sumber kekayaan negara karena sangat bermanfaat bagi perkembangan dan kepentingan umum.<sup>1</sup> Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria), bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Sehingga dalam hal ini tanah merupakan salah satu bagian dari permukaan bumi yang menjadi salah satu objek dari Undang-Undang Pokok Agraria. Lebih lanjut dalam pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria dijelaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Tanah itu menjadi salah satu sumber kekayaan yang penting bagi negara Indonesia, karena berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria tanah tidak hanya memiliki fungsi ekonomis saja tetapi tanah juga memiliki fungsi sosial. Adapun maksud dari fungsi sosial ini termaktub dalam penjelasan umum angka II (4) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa "...hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat". Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.

Maka dari itu, berangkat dari fungsi sosial bahwa tanah harus dimanfaatkan sesuai dengan kegunaannya. Salah satu aset tanah yang dapat dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat yaitu tanah kas desa. Berdasarkan pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa (selanjutnya disebut Permendagri No. 1 Tahun 2016) dijelaskan

---

<sup>1</sup> Nova Permata Sari & Robby Darwis Nasution, "Pemanfaatan Tanah Kas Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo Dengan Sistem Lelang", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan* 5, No. 3, (2021):103-110.



bahwa Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Desa juga dapat diartikan sebagai hasil dari perpaduan sekelompok manusia yang berkegiatan dengan lingkungannya dimana didalamnya terdapat unsur-unsur sosial, ekonomi, fisiografi, kultural dan politik yang kesemuanya saling berinteraksi.<sup>2</sup> Lebih lanjut berdasarkan pasal 2 ayat (2) Permendagri No. 1 Tahun 2016 yaitu salah satu kekayaan asli desa adalah tanah kas desa. Berdasarkan pasal 4 ayat (1) Permendagri No. 1 Tahun 2016 bahwa "Kepala Desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa berwenang dan bertanggung jawab atas pengelolaan aset desa". Berdasarkan keterkaitan pengaturan tersebut bahwa pemerintah desa mempunyai kewenangan untuk mempergunakan, mengatur, menyelenggarakan persediaan, penggunaan dan pemeliharaan kekayaan desa untuk tujuan kemakmuran masyarakat desa.

Salah satu pemerintah desa yang memanfaatkan tanah kas desa adalah Desa Cangaan, Kabupaten Bojonegoro. Pemanfaatan tanah kas desa yang dilakukan oleh pemerintah desa setempat yaitu dengan melakukan lelang untuk masyarakat yang berhak menyewa tanah kas desa untuk kegiatan pertanian. Pada Desa Cangaan Kabupaten Bojonegoro melakukan pelelangan tanah kas desa dengan cara yang berbeda dengan lelang pada umumnya. Memang pada dasarnya lelang sejak lama telah dikenal oleh masyarakat sebagai salah satu sarana untuk melakukan jual beli barang, namun dalam perkembangannya lelang dimanfaatkan untuk alat penegakan hukum (*law enforcement*).<sup>3</sup> Lelang juga sebagai sarana untuk menyelesaikan masalah kredit macet di suatu perusahaan, apabila perusahaan tersebut tidak dapat menyelesaikan kredit setelah dilakukan eksekusi pada jaminan yang telah diserahkan

---

<sup>2</sup> Fajar Wirawan, Nanik Sutarni, et.al., "Pengelolaan Tanah Kas Desa Oleh Kepala Desa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa (Studi Kasus di Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali)", *Jurnal Bedah Hukum* 6, No. 2, (2022):142-162.

<sup>3</sup> Lili Rasjidi & Wyasa Putra LB, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, (Bandung: Mandar Maju, 2003), h. 79.



lelang masuk ke Indonesia seiring dengan kedatangan bangsa Belanda melalui sebuah perusahaan dagang yang disebut *Vereenigde Oostindische Compagnie* (VOC) tahun 1750.<sup>4</sup>

Seiring berkembangnya waktu, lelang memiliki peran yang cukup besar dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat, dengan adanya asas-asas yang adil, transparan atau terbuka, mempunyai kepastian hukum, akuntabilitas, dan efisien, dimana merupakan salah satu alternatif jual beli dengan harga optimal karena adanya kompetisi di antara para peminat atau calon pembeli.<sup>5</sup> Lelang juga merupakan suatu lembaga hukum yang harus memuat aspek-aspek filosofis yaitu dapat menjamin kepastian hukum, keadilan serta kemanfaatan.<sup>6</sup>

Berdasarkan ketentuan *Vendu Reglement* lelang dapat dilakukan dengan naik-naik, turun-turun, atau dengan pendaftaran harga. *Vendu Reglement* adalah aturan yang mengatur tentang prinsip-prinsip pokok lelang yang sudah diberlakukan sejak 01 April 1908.<sup>7</sup> Apabila ditentukan harga naik-naik pemenang lelang adalah peserta yang menawar dengan harga paling tinggi. Sedangkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Lelang (selanjutnya disebut PMK No. 122 Tahun 2023) dijelaskan bahwa "Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului oleh Pengumuman Lelang". Sedangkan lelang tanah kas desa di Desa Cangaan tersebut dilakukan dengan telah menggunakan sistem undian atau kopyokan. Setiap lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang memiliki tahapan proses yang terdiri dari proses pra lelang, pelaksanaan lelang dan pasca lelang.<sup>8</sup>

---

<sup>4</sup> Ersya Malida Astriani dan Ngadino, "Prosedur Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)", *Notarius* 15, No. 2, (2022): 649-650.

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> Ahnia Septya Karina, et.al., "Keabsahan Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang", *Jurnal Hukum dan Syariah* 11, No. 1, (2020): 1-19.

<sup>7</sup> Adetha Chintya Gavril & Wiwin Yulianingsih, "Eksekusi Objek Hak Tanggungan Melalui Lelang Yang Mendapat Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)", *Jurnal Justitia* 7, No. 2, (2014): 401-413.

<sup>8</sup> Muhammad Junaidi, dkk, "Keabsahan Risalah Lelang Atas Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dibalik Nama", *Jurnal USM Law Review* 6, No. 3, (2023): 1322-1335..



Berdasarkan fakta tersebut di atas, menjadi suatu hal yang menarik bagi para penulis untuk meneliti unsur-unsur lelang dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa di Desa Cangaan berdasarkan peraturan *Vendu Reglement* dan PMK No. 122 Tahun 2023. Serta meneliti bagaimana proses lelang tanah kas desa dan tanggung jawab para pihak pasca dilakukannya pelelangan tersebut.

## II. METODOLOGI

Penulis dalam melakukan penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu dengan meneliti dan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan terkait untuk mengetahui unsur lelang dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa dan tanggung jawab para pihak pasca lelang di Desa Cangaan Kabupaten Bojonegoro. Metode penelitian yuridis normatif ini digunakan sebagai sebagai proses menemukan aturan hukum yang berlaku, prinsip hukum, serta doktrin-doktrin hukum guna menjawab permasalahan yang sedang diteliti. Penelitian ini menggunakan 2 (dua) pendekatan yaitu : pendekatan konseptual (*conceptual approach*) seperti halnya melakukan telaah mengenai pandangan para sarjana ilmu hukum serta doktrin dan teori hukum yang berkembang dalam Ilmu Hukum.<sup>9</sup> Pendekatan ini dilakukan khususnya mengenai hal yang berkaitan dengan unsur lelang, lelang tanah kas desa, serta tanggung jawab para pihak pasca dilakukannya lelang tanah kas desa. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yakni dengan melakukan telaah menggunakan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan topik serta permasalahan hukum yang dibahas dalam penelitian ini.

## III. UNSUR LELANG DALAM PELAKSANAAN LELANG TANAH KAS DESA DI DESA CANGAAN KABUPATEN BOJONEGORO

Frasa lelang diambil dari kata adalah *Auctio*, yang artinya peningkatan secara bertahap.<sup>10</sup> Menurut Christopher L.Allen, *Auctioneer* dari Australia mendefinisikan lelang sebagai<sup>11</sup>: "*The sale by auctions involves an invitation to the public for the purchase of real or personal property offered for sale by making successive increasing*

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2005), h.47.

<sup>10</sup> Adwin Tista, "Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia", *Al'Adl*, No. 10, (2013):46-69.

<sup>11</sup> David Osborne & Ted Gaedler, *Reinventing Government How the Entrepreneurial Spirit Is Transforming the Public Sector*, (New York: Penguins Books, 1993), h.67.



*offers until, subject to the sellers reserve price the property is knocked down to the highest bidder*". Menurut Mr. M.T. G. Maulenberg, seorang ahli lelang negeri Belanda dari *Departement of Marketing and Agricultural Market Research, University of Wageningen* menggaris bawahi hal ini dengan mengemukakan bahwa<sup>12</sup>: "*Auction is an intermediary between buyers and sellers. The main objective is price discovery*".

Pelaksanaan lelang di Indonesia pada dasarnya diatur dalam ketentuan umum berupa peraturan perundang-undangan yang memang tidak secara khusus mengatur mengenai ketentuan yang berkenaan dengan penyelenggaraan pelaksanaan lelang. Maka dari itu terkait dengan persyaratan dan tata cara pelelangan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan yang saat ini berlaku yaitu PMK No. 122 Tahun 2023.

Berdasarkan pasal 1 *Vendu Reglement* yang dimaksud dengan lelang yaitu:

"Lelang atau penjualan di muka umum adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang diadakan di muka umum, dengan penawaran yang semakin meningkat, makin menurun, atau dengan pendaftaran harga, atau di mana kepada orang-orang yang diundang itu untuk yang sebelumnya telah diberitahukan tentang pelelangan itu ataupun yang diperkenankan pada pelelangan atau penjualan itu diberi kesempatan untuk menawar harga dengan cara yang makin meningkat, semakin menurun, atau dengan pendaftaran harga".

Berdasarkan ketentuan pasal 1 *Vendu Reglement* tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur lelang terdiri dari:<sup>13</sup>

1. Penjualan di muka umum.
2. Cara penawaran harga yang khas.
3. Pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman.

Tak hanya itu apabila ditinjau lebih dalam lagi, suatu pelaksanaan lelang itu harus memenuhi 5 (lima) unsur sebagai berikut :<sup>14</sup>

1. Penjualan barang kepada umum yang dilakukan di muka umum.
2. Didahului dengan pengumuman lelang.
3. Dilakukan dengan penawaran yang khas.
4. Dilaksanakan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang.
5. Dibuat berita acara bernama Risalah Lelang.

---

<sup>12</sup> Pistor Katharina & Wellons Philip A, *The Role Of Law And Legal Institution in Asian Economic Development 1960-1995*, (Hongkong: Oxford University Press, 1998), h. 179.

<sup>13</sup> Shinta Oktaviani, "Keabsahan Pelaksanaan Lelang Melalui Sosial Media Instagram", *Jurnal Kertha Semaya* 9, No. 12 (2021): 2408-2425.

<sup>14</sup> Ibid.



Guna mewujudkan optimalisasi hasil lelang, diperlukan pelaksanaan lelang yang efisien, adil, terbuka, dan akuntabel.<sup>15</sup> Guna memenuhi hal tersebut, setiap pelaksanaan lelang harus selalu memperhatikan asas keterbukaan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas.<sup>16</sup>

Terkait dengan pelaksanaan lelang tanah kas desa di Desa Cangaan Kabupaten Bojonegoro tersebut dilaksanakan beberapa tahap oleh pemerintah desa setempat. Adapun tahapan pertama yaitu dilakukannya penetapan panitia lelang yang ditunjuk langsung dari pemerintah desa. Panitia lelang yang ditunjuk oleh pemerintah desa bertugas untuk melaksanakan lelang tanah kas dan dalam lelang tersebut harus dilakukan secara profesional. Selanjutnya pada tahap kedua tanah desa yang akan dilelangkan ini merupakan hasil dari tanah bengkok pemerintah desa yang statusnya sudah pensiun atau berhenti<sup>17</sup>. Sehingga status dari tanah tersebut dikembalikan kepada pihak desa. Penyerahan tanah bengkok harus disaksikan oleh sekretaris desa dan staf keuangan desa. Tanah yang telah berhenti dikelola oleh pemerintah lalu beralih menjadi tanah kas desa yang akan dilelangkan. Lalu pada tahap ketiga dilakukan pencatatan tanah yang akan dilelangkan, kemudian akan dilakukan pengumuman kepada masyarakat Desa Cangaan. Setelah itu lebih lanjut tahapan pendaftaran dan pelaksanaan lelang dengan ketentuan sebagai berikut :<sup>18</sup>

1. Dokumen pendaftaran yang dibutuhkan adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK).
2. Apabila Dalam satu rumah terdapat 2-3 KK atau lebih maka yang diperbolehkan mendaftar sebagai peserta lelang hanya 1 KK.
3. Apabila dalam satu rumah terdapat 2-3 KK atau lebih dan tahun sebelumnya sudah pernah mengikuti dan menjadi pemenang lelang tanah kas desa maka tidak diperbolehkan mengikuti lelang lagi.
4. Peserta yang mengikuti lelang pada tahun ini akan dijadikan sebagai acuan lelang TKD tahun berikutnya, sehingga peserta tetap dan tidak diperbolehkan ada penambahan peserta di tahun berikutnya.

---

<sup>15</sup> Refans Jaka Pratama Yudha & Rasji, "Kedudukan Hukum Pejabat Lelang Kelas II Membuat Akta Risalah Lelang Terkait Harta Bank dalam Likuidasi", *Unes Law Review* 6, No. 2, (2023):5539-5545.

<sup>16</sup> Ria Juliana Siregar, "Pelaksanaan Lelang Terhadap Penerapan Prinsip Keadilan Di Indonesia", *Visi Sosial dan Humaniora*, No. 02, (2022): h.189-197.

<sup>17</sup> Imam Rosyidin, "Lelang Tanah Kas Desa Cangaan", diakses pada tanggal 03 Juni 2024, <https://cangaan-bjn.desa.id/artikel/2024/3/23/lelang-tanah-kas-desa-cangaan-2024>.

<sup>18</sup> *Ibid.*



5. Peserta lelang adalah semua warga Desa Cangaan terkecuali nama-nama warga yang sudah pernah menjadi pemenang lelang TKD.
6. Pelelangan diadakan dengan sistem undian atau kopyokan.
7. Peserta lelang wajib membayar uang jaminan sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah).
8. Harus mengikuti pola tanam yang berlaku dan ketentuan lain dari pemerintah.
9. Pembayaran dilakukan dengan 2 tahap yakni pada tahun 2024 dan tahun 2025 yaitu tahap 1 maksimal tanggal 04-04-2024 dan tahap 2 maksimal 01-01-2025.
10. Apabila dalam jangka waktu yang ditentukan pemenang lelang tidak dapat melunasi, selanjutnya akan dilelang kembali secara terbuka atau ditawarkan dan peserta yang wanprestasi tersebut tidak diperbolehkan mengikuti lelang lagi.
11. Jangka waktu lelang adalah 2 tahun dengan masa tanam sebanyak 4 kali.
12. Apabila sebelum jangka waktu lelang habis pemenang lelang mengembalikan tanah hasil lelang maka harus dikembalikan dalam kondisi semula.
13. Apabila ada kelebihan waktu karena masa tanam terakhir, maka akan dilakukan perhitungan dengan pemerintah desa.

Dalam hal ini untuk dapat mengetahui apakah prosedur penyelenggaraan lelang TKD di Desa Cangaan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perlu dianalisis prosedur lelang tersebut berdasarkan unsur-unsur lelang yang terdapat dalam *Vendu Reglement* tersebut di atas. Adapun penjelasan terkait dengan unsur lelang berdasarkan *Vendu Reglement* adalah sebagai berikut :

1. Lelang harus dilaksanakan di muka umum

Adapun yang dimaksud dengan lelang harus di muka umum yaitu lelang harus dilaksanakan lebih dari 2 (dua) orang minimal, sehingga apabila kurang dari 2 (dua) orang maka lelang tersebut dianggap tidak sah. Merujuk kepada pendapat Roell bahwa definisi penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat di mana seseorang hendak menjual sesuatu barang atau lebih, baik secara Pribadi maupun dengan perantaraan kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang untuk membeli barang-barang yang ditawarkan, sampai kepada saat kesempatan itu lenyap".<sup>19</sup> Kesempatan itu dikatakan lenyap apabila telah tercapai suatu persetujuan antara penjual dan

---

<sup>19</sup> Rochmat Soemitro, Peraturan Dan Instruksi Lelang, (Bandung: Eresco, 1987), h.154.





pembeli tentang harganya<sup>20</sup>. Apabila dikaitkan dengan praktik proses pelelangan TKD, memang pada dasarnya pengertian yang digunakan dalam lelang adalah penjualan di muka umum. Sedangkan dalam pelaksanaan lelang di Desa Cangaan ini yang dilelang adalah kesempatan (*opportunity*) untuk menjadi penyewa TKD bukan sebagai pembeli.

Terkait dengan hal ini apakah kegiatan tersebut dapat dikatakan sebagai lelang atau tidak, merujuk kepada pendapat Richo Andi Wibowo bahwa lelang itu beragam dan bermacam-macam jenis. Salah satunya adalah ragam lelang versi ketiga yaitu hal yang ditawarkan dalam lelang tidak hanya untuk jual beli barang tetapi juga kesempatan untuk bekerja sama. Seperti halnya bila ada aset (terutama tanah atau bangunan) milik pemerintah daerah atau milik badan publik yang menganggur, maka dapat dikerjasamakan dengan pihak swasta. Pihak pemerintah ini akan menawarkan kepada pihak swasta untuk menyewa atau dikerjasamakan dengan manfaat. Sehingga merujuk pada pendapat tersebut, proses lelang TKD ini dapat dikualifikasikan sebagai lelang. Terlebih menurut pendapat Richo Andi Wibowo bahwa dalam lelang menyebabkan adanya pemasukan untuk pemerintah (*government income*), berbeda halnya dengan pengadaan justru pemerintah yang harus mengeluarkan biaya (*government spending*).

Dalam proses lelang tersebut terdapat pemasukan pendapatan untuk pemerintah berupa uang sewa yang akan dibayarkan oleh pemenang lelang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Terkait dengan pelaksanaan lelang TKD dilaksanakan di Kantor Desa Cangaan dan diikuti oleh masyarakat Desa Cangaan yang memenuhi syarat dan kualifikasi, maka dari itu apabila ditinjau dari unsur lelang dilaksanakan di muka umum telah memenuhi unsur tersebut.

2. Dilakukan dengan penawaran yang khas yaitu dengan cara penawaran makin naik, makin turun, atau dengan pendaftaran harga.

Di dalam pengaturan *Vendu Reglement* cara penawaran lelang hanya diatur tiga hal tersebut. Terkait dengan penawaran lelang dengan harga naik yaitu

---

<sup>20</sup> *Ibid.*



penawaran pertama akan diberikan oleh juru lelang dengan standar harga limit dan pemenang lelang adalah penawar harga tertinggi. Sedangkan lelang dengan cara penawaran harga semakin menurun yaitu untuk pertama kalinya harga yang ditawarkan adalah harta tertinggi yang melampaui harga sebenarnya. Jika tidak ada yang mengatakan "ya" maka harga diturunkan sampai seterusnya. Bila tidak ada yang menawar sampai pada harga minimal maka lelang tersebut dapat dikatakan gagal dan dapat diulangi lagi. Sedangkan lelang dengan pendaftaran harga yaitu pelaksanaan lelang yang dilakukan dengan menuliskan atau mendaftarkan harga dan diserahkan kepada juru lelang. Namun dalam hal ini praktik lelang TKD yang dilakukan di Desa Cangaan ini, tidak sesuai dengan norma yang diatur dalam *Vendu Reglement*. Dalam lelang TKD sistem lelang digunakan dengan sistem undian, di mana panitia lelang sudah menentukan harga tiap-tiap tanah kas desa yang akan dilelang.

Terkait dengan penentuan nilai limit lelang tanah kas desa tersebut berdasarkan produktivitas tanah tersebut. Semakin subur dan strategis letak tanah tersebut, maka nilai limit yang ditentukan semakin tinggi. Lalu setelah ditentukan harga limit, terdapat kotak yang diisi oleh nama-nama para peserta lelang. Setelah itu kotak tersebut akan dikopyok atau diundi, dan nama yang muncul tersebut adalah pemenang lelang yang berhak menyewa tanah kas desa tersebut. Terkait dengan praktik tersebut menyalahi norma yang diatur dalam *Vendu Reglement*. Di dalam *Vendu Reglement* sendiri jenis penawaran hanya terbagi menjadi tiga macam yaitu jenis penawaran naik-naik, turun-turun, atau pendaftaran harga. Sehingga dengan sistem penawaran yang demikian maka akan rawan dimanfaatkan untuk hal kecurangan oleh oknum-oknum tertentu, dikarenakan tidak ada transparansi dalam lelang tersebut. Jadi dalam hal ini, terkait dengan sistem penawaran lelang TKD di Desa Cangaan tidak sesuai dengan unsur penawaran lelang yang diatur dalam *Vendu Reglement*.

3. Pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang

Pengumuman lelang menurut Dwi Haryati memiliki dua tujuan utama yaitu :

- a. Untuk mengumpulkan peminat.
- b. Untuk mendasari keabsahan dalam penjualan barang tersebut.



Dalam pelaksanaan lelang TKD ini pengumuman adanya lelang diumumkan pada website resmi Desa Cangaan yaitu <https://cangaan-bjn.desa.id>. Pada pengumuman lelang tersebut tertera persyaratan peserta lelang, jangka waktu pendaftaran lelang, dan informasi pelaksanaan lelang. Apabila merujuk pada ketentuan *Vendu Reglement* pengumuman pelelangan yang dimaksud ini adalah pengumuman lelang melalui juru lelang. Apabila pengumuman tersebut tidak dilaksanakan melalui juru lelang terkait dengan akibat hukumnya terdapat dua pendapat ahli. Kalau menganut definisi Polderman hal ini tidak ada pelanggaran lelang, karena belum terjadi jual/beli dan belum dicapainya kata sepakat atau persetujuan.<sup>21</sup> Sedangkan jika menganut definisi Roell sudah terjadi pelanggaran lelang oleh karena sudah dikatakan di muka umum. Jadi tidak boleh ada pengumuman yang tidak dilakukan melalui juru lelang.<sup>22</sup> Sedangkan pengaturan lelang di Indonesia mengacu pada teori Roell. Maka dari itu karena pengumuman lelang TKD di Desa Cangaan tidak melalui juru lelang maka hal ini tidak memenuhi unsur dan termasuk ke dalam pelanggaran lelang.

#### 4. Dilaksanakan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang

Berdasarkan ketentuan *Vendu Reglement* lelang harus dilakukan dihadapan pejabat lelang, kecuali dalam peraturan pemerintah diatur lain. Tujuannya untuk adanya kepastian hukum dari barang-barang yang dijual tersebut dengan melihat adanya peranan Pejabat Lelang selaku Pejabat Umum<sup>23</sup>. Selain itu dengan ditunjuknya pejabat lelang tersebut untuk menghindari konflik kepentingan, oleh karena itu pejabat lelang dalam hal ini tidak boleh. Dalam proses pelelangan TKD apabila merujuk pada ketentuan Pasal 6 Peraturan Bupati Bojonegoro Nomor 18 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Tanah Desa (selanjutnya disebut Perbup No. 18 Tahun 2017) dijelaskan bahwa "Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh panitia, yang dibentuk oleh Kepala Desa dan terdiri dari unsur Perangkat Desa dan LPMD. Terkait dengan hal ini apabila mengacu pada ketentuan, pengaturan mengenai pasal 6 Perbup tersebut

---

<sup>21</sup> *Ibid*, h.159.

<sup>22</sup> *Ibid*.

<sup>23</sup> Syamsul, et.al., "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Barangnya Masih Dimiliki Debitur", *Jurnal Hukum Legalita* 5, No. 1, (2023): 37-51



tidak sesuai dengan norma yang telah diatur. Selain itu apabila panitia lelang yang dibentuk terdiri dari unsur perangkat desa yang mana merupakan pihak penyewa dalam lelang, maka akan berpotensi terjadi konflik kepentingan. Maka dari itu, apabila merujuk pada *Vendu Reglement* pelaksanaan lelang tersebut tidak memenuhi unsur lelang.

Pengertian lelang dalam PMK No. 122 Tahun 2023 adalah penjualan yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Apa perbedaannya penjualan terbuka untuk umum dengan penjualan di muka umum? Di muka umum harus ada kehadiran peserta lelang (paling sedikit dua orang). Jika terbuka untuk umum bisa diikuti siapa saja dan harus didahului dengan pengumuman (satu peserta pun dianggap sah), asalkan tata cara pengumuman dilakukan dengan benar.

Menurut Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat Jenderal Departemen Keuangan, pengertian lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetisi yang didahului dengan pengumuman lelang dan atau upaya mengumpulkan peminat.

Unsur lelang menurut PMK No. 122 Tahun 2023 yaitu:

1. Dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis, yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi. Berdasarkan uraian tersebut dapat dikatakan pelaksanaan lelang di desa Cangaan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku saat ini, karena pelaksanaan lelang di desa Cangaan dilakukan dengan cara atau sistem undian, selain itu harga pun sudah ditetapkan pemerintah desa sehingga tidak terjadi adanya proses tawar menawar mengenai harga. Dalam hal ini dirasa kurang transparan dan dapat mengakibatkan rasa tidak adil bagi warga yang tidak memenangkan undian.
2. Yang didahului oleh pengumuman : pengumuman yang sesuai dengan aturan yang berlaku. Harus ada transparansi, sehingga membuka asas keterbukaan. Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang



sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Asas ini juga untuk mencegah terjadinya praktik persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme.<sup>24</sup> Pelaksanaan lelang di desa Cangaan Bojonegoro sudah diawali dengan pengumuman pada laman (*website*) pemerintah desa.

#### **IV. TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK PASCA PELAKSANAAN LELANG TANAH KAS DESA DI DESA CANGAAN KABUPATEN BOJONEGORO**

Pelaksanaan lelang tanah kas desa dilaksanakan dengan merujuk pada ketentuan Peraturan Bupati dan Peraturan Desa setempat. Jalannya lelang tanah kas desa pun harus disesuaikan dengan aturan-aturan yang ada baik itu Undang-Undang, Peraturan Menteri, Peraturan Bupati hingga Peraturan Desa setempat yang terkait dengan tetap memperhatikan kepentingan para pihak. Karya Tulis ini mengangkat terkait pelaksanaan lelang yang terjadi di Desa Cangaan, Kabupaten Bojonegoro, Provinsi Jawa Timur. Sehingga, dalam menganalisis harus merujuk dan memperhatikan ketentuan yang ada pada Peraturan Kepala Daerah setempat.

Dalam Perbup No. 18 Tahun 2017 pada Pasal 6 ayat (1) dinyatakan bahwa sewa tanah desa dalam ruang lingkup pemanfaatan, yang peruntukannya bagi kegiatan pertanian dilaksanakan melalui mekanisme lelang. Pada ayat (2) dikatakan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh panitia, yang dibentuk oleh Kepala Desa dan terdiri dari unsur Perangkat Desa dan Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Desa (LPMD).

Kasus yang terjadi di Desa Cangaan, pelaksanaan Lelang Tanah Kas Desa tidak dilakukan oleh pejabat lelang sebagaimana pada pasal 24 PMK No. 213 Tahun 2020 melainkan oleh panitia lelang yang ditunjuk oleh Pemerintah Desa. Hal yang selanjutnya dilakukan setelah penunjukan panitia lelang ini adalah membuka pendaftaran lelang. Pendaftar adalah warga Desa Cangaan di mana ketentuannya yakni satu pendaftar setiap rumah.<sup>25</sup> Apabila dalam satu rumah terdapat 2 atau lebih kartu keluarga, maka yang diperbolehkan mendaftar hanya 1 (satu) orang dari 1

---

<sup>24</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), h.25.

<sup>25</sup> *Ibid.*



(satu) kartu keluarga yang terdapat dalam 1 (satu) rumah tersebut.<sup>26</sup> Apabila di dalam satu rumah terdapat anggota keluarga atau penghuni rumah yang sebelumnya sudah pernah memenangkan lelang Tanah Kas Desa, maka penghuni lain dari rumah tersebut tidak diperbolehkan lagi mengikuti lelang.<sup>27</sup>

Masing-masing pihak yang terlibat pada proses lelang Tanah Kas Desa ini tentu memiliki peran dan tanggung jawabnya masing-masing. Tanggung Jawab dari panitia lelang adalah menetapkan jangka waktu lelang yang lazimnya dilaksanakan dan diselesaikan pada 1 (satu) hari saja.<sup>28</sup> Jangka waktu lelang tersebut harus dimuat pada pengumuman lelang desa Cangaan yang ada pada laman resmi Desa Cangaan maupun disebarluaskan oleh panitia lelang serta perangkat desa. Panitia lelang juga bertanggung jawab untuk menerima pembayaran lelang dari pemenang serta memutuskan hal-hal yang belum diatur dalam peraturan yang sudah ditetapkan. Keputusan panitia tersebut bersifat mengikat dan tidak dapat diganggu gugat.

Pihak lain yang sudah pasti ada dalam proses lelang tanah kas desa adalah peserta lelang yang berasal dari Masyarakat Desa Cangaan. Kewajiban peserta agar dapat ikut serta dalam lelang Tanah Kas Desa adalah membayar uang muka sebesar yang telah ditentukan oleh panitia lelang.<sup>29</sup> Bila selanjutnya peserta lelang terpilih menjadi pemenang, maka harus membayarkan sesuai harga yang telah ditentukan oleh panitia dan dibayarkan pada bendahara lelang.<sup>30</sup> Peserta lelang juga harus mengikuti ketentuan terkait pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa seperti misalnya terkait pola tanam yang berlaku maupun ketentuan-ketentuan lain yang telah diatur oleh Pemerintah Desa.

Hal yang perlu diperhatikan dalam lelang di atas adalah yang ada dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK No. 213/PMK.06/2020) pada

---

<sup>26</sup> Mastura Ajeng Saputri, et.al., "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Ketidaksesuaian Objeknya yang Dilakukan Melalui E-Auction", *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, No. 4, (2024): 475-487.

<sup>27</sup> *Ibid.*

<sup>28</sup> Megarisa Carina Mboeik, "Hak Sempurna Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak", *Jurnal Kenotariatan Narotama* 1, No. 2, (2019): 131-145.

<sup>29</sup> *Ibid.*

<sup>30</sup> Theoputra Yan Bawuna, "Suatu Tinjauan Terhadap Pentingnya Pembaharuan Hukum Jual Beli Melalui Lelang Dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Pembeli Lelang", *Jurnal Lex Privatum* 13, No. 2, (2024): 56-78.



Pasal 1 Nomor 47 dimana dijelaskan pengertian mengenai Pemandu Lelang yang merupakan orang yang membantu Pejabat Lelang dalam menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang. Sedangkan dalam lelang tersebut sama sekali tidak ada pejabat lelang.

Sejatinya dalam Pasal 22 ayat (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 dijelaskan pemandu lelang tugasnya dapat membantu pejabat lelang dan dalam pasal (2) dikatakan pemandu lelang berasal dari pegawai DJKN atau dari luar pegawai DJKN. Pada ayat (3) di pasal yang sama mengatakan Pemandu Lelang yang berasal dari Pegawai DJKN harus memenuhi persyaratan: a. sehat jasmani dan rohani; b. pendidikan paling rendah Sekolah Menengah Umum atau yang sederajat; dan c. lulus diklat Pemandu Lelang atau memiliki kemampuan dan cakap untuk memandu lelang, dan mendapat surat tugas dari pejabat yang berwenang. Sedangkan di ayat selanjutnya mengenai pemandu lelang yang berasal dari luar pegawai DJKN harus memenuhi persyaratan: a. Sehat jasmani dan rohani; b. pendidikan paling rendah Sekolah Menengah Umum atau yang sederajat; dan c. memiliki kemampuan dan cakap untuk memandu lelang.

Dalam hal sudah terjadi lelang ada hal-hal yang harus dilakukan, salah satunya adalah risalah lelang. Namun karena dalam lelang Tanah Kas Desa Cangaan tidak terdapat pejabat lelang dan hanya ada pemandu lelang, maka perlu dipertanyakan keabsahannya dalam pelelangan tersebut. Adapun aturan mengenai Risalah Lelang dimuat dalam PMK No. 213/PMK.06/2020. Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang menggunakan Bahasa Indonesia dan diberi nomor urut sesuai standar penomoran Risalah lelang.

Ketiadaan pembuatan Risalah Lelang pada Lelang Tanah Kas Desa di Desa Cangaan ini lantas menunjukkan adanya perbedaan proses dan prosedur antara lelang tersebut dengan pelaksanaan lelang pada umumnya. Dalam lelang Tanah Kas Desa, Setelah seluruh rangkaian proses lelang dilaksanakan, para pihak wajib menandatangani perjanjian sewa menyewa, bukan risalah lelang. Perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tersebut menjabarkan dengan jelas terkait jangka waktu, hak dan kewajiban para pihak serta hal-hal yang lain dianggap perlu diatur dalam



rangka menciptakan kepastian hukum.<sup>31</sup> Dibuatnya perjanjian sewa alih-alih risalah lelang adalah karena lelang tanah kas desa ditujukan untuk pemanfaatan tanah kas desa dengan dasar tindakan sewa-menyewa antara pihak Desa dengan pihak pemenang lelang. Hanya terdapat peralihan manfaat, bukan hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Perjanjian sewa menyewa pasca pelaksanaan lelang tanah kas desa harus dibuat dengan jelas, mudah dipahami oleh para pihak dan berisi hal-hal penting yang harus diketahui para pihak. Hak dan kewajiban para pihak juga harus tertuang dengan jelas pada perjanjian sewa menyewa yang dibuat. Adapun hak dan kewajiban para pihak yang harus dinyatakan dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara lain sebagai berikut:<sup>32</sup>

1. Pihak Pemerintah Desa
  - a. Menerima pembayaran atas sewa tanah kas desa yang telah ditetapkan sebelumnya, sehingga nominal harga sewa harus dinyatakan dengan jelas;
  - b. Menerima kembali objek lelang (dalam hal ini tanah kas desa) dalam kondisi dan keadaan yang baik ketika masa sewa telah berakhir, sehingga harus dinyatakan berapa lama jangka waktu sewa dan kapan tanggal berakhirnya sewa;
  - c. Memilih dan membentuk panitia lelang;
  - d. Menentukan objek tanah yang hendak dilelang dan menyerahkan Tanah Kas Desa sebagaimana yang telah ditentukan.
2. Pihak Pemenang Lelang
  - a. Menerima tanah kas desa yang disewa dalam keadaan yang baik;
  - b. Menerima manfaat atas tanah kas desa secara optimal;
  - c. Memanfaatkan penggunaan dan pengelolaan tanah kas desa sesuai dengan tujuan awal menyewa tanah tersebut, oleh karenanya dalam perjanjian sewa menyewa harus dinyatakan tujuan penggunaan atau bentuk aktivitas yang akan dilakukan di atas tanah kas desa;
  - d. Membayar harga sewa yang telah disepakati;
  - e. Memelihara dan menjaga kondisi tanah kas desa yang disewa dengan baik sehingga tidak berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak Pemerintah Desa di kemudian hari;
  - f. Pemenang lelang juga berkewajiban dalam hal pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tanah Kas desa yang dikelolanya.

---

<sup>31</sup> Aisyah Nurul Hidayati, "Praktik Penjualan Lelang Tanah Kas Desa Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam", (Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta, 2023), h.14.

<sup>32</sup> *Ibid.*





Selain penandatanganan perjanjian sewa menyewa yang ditandatangani oleh para pihak, pelaksanaan lelang tanah kas desa juga ditutup dengan pembuatan laporan oleh panitia lelang. Pembuatan laporan tersebut bertujuan untuk mencatat dengan detail terkait jalannya prosesi lelang meliputi Tanah Kas Desa yang menjadi objek lelang, pembayaran uang lelang dan pemenang lelang. Laporan tersebut juga harus memuat terkait proses pengelolaan, pemanfaatan, dan penggarapan tanah kas desa (apabila objek lelang merupakan lahan persawahan) yang akan dilakukan oleh pemenang lelang.<sup>33</sup> Tujuan dibuatnya laporan ini adalah sebagai wujud transparansi dan juga dasar kepastian hukum terkait rencana pengelolaan dan pemanfaatan lahan tanah kas desa. Harapannya, pemenang lelang dapat mengelola dan memanfaatkan tanah kas desa dengan baik sebagaimana yang disepakati di awal. Pada pelaksanaan lelang Tanah Kas Desa, pemenang lelang juga tidak memiliki kewajiban dan tanggungan untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) layaknya lelang benda tidak bergerak (tanah) pada umumnya, sebab dalam hal ini tidak terjadi transaksi yang mengakibatkan peralihan hak milik atas tanah melainkan hanya peralihan pemanfaatan tanah dengan dasar sewa menyewa.

Dengan demikian, dapat diketahui bahwa lelang tanah kas desa berbeda dengan lelang pada umumnya. Berikut beberapa perbedaan pelaksanaan lelang pada umumnya dengan lelang tanah kas desa:

Tabel 1. Karakteristik Lelang Tanah Kas Desa

	Lelang Umumnya	Lelang Tanah Kas Desa
Dasar Hukum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Vendu Reglement</i>;</li> <li>• PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peraturan Bupati;</li> <li>• Peraturan Desa setempat.</li> </ul>
Tujuan Lelang	Menjual barang dengan cepat dan harga wajar dengan tetap memperhatikan kepentingan si penjual	Menyewakan tanah kas desa guna menambah pendapatan desa dan diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan serta taraf hidup masyarakat desa. <sup>34</sup>
Pemandu Lelang	Dipandu oleh Pejabat Lelang	Dipandu oleh Panitia Lelang yang dipilih dan diangkat oleh Pemerintah Desa.

<sup>33</sup> Nova Permata Sari & Robby Darwis Nasution, *Op.Cit.*, h.105.

<sup>34</sup> *Ibid.*, h.106.

Pelaksanaan	Dilakukan dengan sistem penawaran ( <i>open bidding</i> ).	Pelaksanaannya didasarkan pada keadilan, kesejahteraan dan kepentingan masyarakat desa, sehingga dimungkinkan berbeda pelaksanaannya di setiap desa tergantung pada kebijakan pemerintah desa. Misalnya : Pada desa Cangaan dilakukan dengan sistem kopyokan/undian.
Akibat Hukum	Peralihan hak kepemilikan barang yang menjadi objek lelang kepada pemenang lelang.	Tidak terjadi peralihan hak kepemilikan namun hanya peralihan manfaat kepada pemenang lelang karena merupakan sewa menyewa.
Pasca Lelang	Dibuat Risalah Lelang oleh pejabat lelang sebagai bukti dan dasar beralihnya objek lelang kepada pemenang lelang.	Dibuat laporan pelaksanaan lelang dan perjanjian sewa menyewa yang ditandatangani oleh pemenang lelang dan pihak pemerintah Desa.

Maka dari itu diperlukannya sosialisasi terhadap masyarakat desa setempat terkait dengan prosedur lelang yang benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, jika masyarakat tersosialisasi dengan baik maka pelaksanaan Lelang Tanah Kas Desa akan berjalan lebih tertib dan menghindari adanya konflik kepentingan di antara pemerintah desa dan masyarakat setempat.

Pada pelaksanaan lelang Tanah Kas Desa Cangaan, perbuatan hukum yang timbul adalah sewa menyewa antara Pemerintah Desa sebagai penyewa dan pemenang lelang sebagai penyewa, hal ini jelas berbeda dengan Lelang pada umumnya. Oleh karena dalam lelang Tanah Kas Desa ini didasarkan pada sewa menyewa, tentu yang lahir adalah hak dan kewajiban penerima sewa serta pemberi sewa sebagaimana seharusnya. Hal yang membedakan yakni penerima sewa dalam hal ini adalah pemenang lelang wajib mengelola dan memanfaatkan Tanah Kas Desa sesuai tujuan yang telah ditetapkan di awal. Selain itu, terdapat panitia lelang yang berkewajiban untuk mengatur jalannya lelang dari awal penyusunan ketentuan hingga pelaksanaan lelang dan ditutup dengan pembuatan laporan lelang. Panitia lelang Tanah Kas Desa juga harus memastikan para pihak yakni Pemerintah Desa dan pemenang lelang menandatangani perjanjian atau dokumen sewa menyewa sebagai wujud kepastian hukum.



## V. KESIMPULAN

Pada pelaksanaan lelang Tanah Kas Desa Cangaan apabila ditinjau dari ketentuan *Vendu Reglement*, lelang tanah kas desa ini memenuhi unsur diadakannya lelang secara terbuka. Bahkan apabila ditinjau secara teori lelang tanah kas desa ini masuk ke dalam ragam lelang versi ketiga yaitu hal yang ditawarkan dalam lelang tidak hanya untuk jual beli barang tetapi juga kesempatan untuk bekerja sama. Namun dalam hal ini praktik lelang TKD yang dilakukan di Desa Cangaan ini, tidak sesuai dengan norma yang diatur dalam *Vendu Reglement*. Dalam lelang TKD sistem lelang digunakan dengan sistem undian, di mana panitia lelang sudah menentukan harga tiap-tiap tanah kas desa yang akan dilelang. Selain itu, pelaksanaan lelang Tanah Kas Desa Cangaan ini tidak memenuhi unsur pengumuman dan dilaksanakan dengan pejabat lelang. Sehingga secara prosedur dapat disimpulkan bahwa lelang Tanah Kas Desa ini tidak sesuai dengan norma dalam peraturan *Vendu Regelement*.

Pelaksanaan lelang Tanah Kas Desa Cangaan tidak sesuai dengan PMK No. 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, karena lelang dilakukan secara undian dan tidak memenuhi unsur pengumuman. Dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis, yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi. Berdasarkan uraian tersebut dapat dikatakan pelaksanaan lelang di Desa Cangaan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku saat ini, karena pelaksanaan lelang di Desa Cangaan dilakukan dengan cara atau sistem undian, selain itu harga pun sudah ditetapkan pemerintah desa sehingga tidak terjadi adanya proses tawar menawar mengenai harga. Tata cara pengumuman juga akan sangat berkaitan dengan keterbukaan apakah memang benar-benar keterbukaan itu ada atau tidak, keterkaitan itu ada transparansi tersebut benar ada atau tidak, dan membuka partisipasi atau tidak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Katharina, Pistor. & Wellons Philip A. 1998. *The Role Of Law And Legal Institution in Asian Economic Development 1960-1995*. Hongkong: Oxford University Press.

Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana.



Osborne, David. & Ted Gaedler. 1993. *Reinventing Government How the Entrepreneurial Spirit Is Transforming the Public Sector*. New York: Penguins Books.

Rasjidi, Lili. & Wyasa Putra LB. 2003. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Mandar Maju.

Soemitro, Rochmat. 1987. *Peraturan Dan Instruksi Lelang*. Bandung: Eresco.

Usman, Rachmadi. 2016. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika.

## **B. Artikel Jurnal**

Astriani, Ersal Malida dan Ngadino, "Prosedur Pelaksanaan Lelang Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)", *Notarius* 15, No. 2, (2022): 649-659. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.36938>

Bawuna, Theoputra Yan. "Suatu Tinjauan Terhadap Pentingnya Pembaharuan Hukum Jual Beli Melalui Lelang Dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Pembeli Lelang", *Jurnal Lex Privatum* 13, No. 2, (2024): 56-78. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/54032>

Gavril, Chintya dan Wiwin Yulianingsih, "Eksekusi Objek Hak Tanggungan Melalui Lelang Yang Mendapat Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*)", *Jurnal Justitia* 7, No. 2, (2014): 409-416. <http://dx.doi.org/10.31604/justitia.v7i2.409-416>

Junaidi, Muhammad. et.al., "Keabsahan Risalah Lelang Atas Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dibalik Nama", *Jurnal USM Law Review* 6, No. 3, (2023): 1322. <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i3.7916>

Mboeik, Megarisa Carina, "Hak Sempurna Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak", *Jurnal Kenotariatan Narotama* 1, No. 2, (2019): 131. <https://doi.org/10.33121/jurtama.v1i2.919>

Karina, Ahnia Septya dkk., "Keabsahan Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Elektronik Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang", *Jurnal Hukum dan Syariah* 11, No. 1, (2020): 3. <https://ejournal.uin-malang.ac.id/index.php/jurisdiction/article/view/7421>

Oktaviani, Shinta, "Keabsahan Pelaksanaan Lelang Melalui Sosial Media Instagram", *Jurnal Kertha Semaya* 9, No. 12, (2021): 2411.

Saputri, Mastura Ajeng. et.al., "Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Ketidaksiesuaian Objeknya yang Dilakukan Melalui E-Auction", *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, No. 4, (2024):475-487. <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i4.12845>



- Sari, Nova Permata. & Robby Darwis Nasution, "Pemanfaatan Tanah Kas Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo Dengan Sistem Lelang", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan* 5, No. 3, (2021): 103-107.  
<http://dx.doi.org/10.58258/jisip.v5i3.2115>
- Siregar, Ria Juliana, "Pelaksanaan Lelang Terhadap Penerapan Prinsip Keadilan Di Indonesia", *Visi Sosial dan Humaniora*, No. 02, (2022): 189-197.  
<https://doi.org/10.51622/vsh.v3i2.1116>
- Syamsul. et.al. "Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Barangnya Masih Dimiliki Debitur", *Jurnal Hukum Legalita* 5, No. 1, (2023):37-51.  
<https://doi.org/10.47637/legalita.v5i1.826>
- Tista, Adwin, "Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia", *Al/Adl*, No 10, (2013) : 46.  
<http://dx.doi.org/10.31602/al-adl.v5i10.194>
- Wirawan, Fajar. Et.al., "Pengelolaan Tanah Kas Desa Oleh Kepala Desa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa (Studi Kasus di Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali)", *Jurnal Bedah Hukum* 6, No. 2, (2022): 140-152.  
<https://doi.org/10.36596/jbh.v6i2.684>
- Yudha, Refans Jaka Pratama. & Rasji, "Kedudukan Hukum Pejabat Lelang Kelas II Membuat Akta Risalah Lelang Terkait Harta Bank dalam Likuidasi", *Unes Law Review* 6, No. 2, (2023):5539-5545.  
<https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2.1380>

### C. Disertasi/Tesis

- Hidayati, Aisyah Nuruli, *Praktik Penjualan Lelang Tanah Kas Desa Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam*, Surakarta: Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta, 2023.

### D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa

*Vendu Reglement*

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Lelang

Peraturan Bupati Bojonegoro Nomor 18 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Tanah Desa

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang



## **E. Internet**

Imam Rosyidin, "Lelang Tanah Kas Desa Cangaan", <https://cangaan-bjn.desa.id/artikel/2024/3/23/lelang-tanah-kas-desa-cangaan-2024>, (diakses pada tanggal 03 Juni 2024).

Dimas Aditya Saputra, "Ruang Lingkup Lelang dan Permasalahan Dalam Penegakan Hukum", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/14920/Ruang-Lingkup-Lelang-Dan-Permasalahan-Dalam-Penegakan-Hukum.html>, (diakses pada tanggal 03 Juni 2024).

