

KAJIAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA HIBAH TANAH KE PEMERINTAHAN DESA MENURUT UU NO. 6 TAHUN 2014 TENTANG DESA¹

Novinna Maria Victorina Jacob²

jacobnovinna@gmail.com

Dani Robert Pinasang³

Mercy M.M Setlight⁴

ABSTRAK

Sengketa hibah masih sering terjadi di Indonesia khususnya hibah tanah. Salah satu kasus sengketa hibah tanah terdapat di Desa Motoling, Kecamatan Motoling. Sengketa ini terjadi antara pihak Gereja GPDI Ekklesia Pusat Motoling dengan Pemerintah di Desa Motoling. Sebidang tanah yang menjadi objek sengketa di ketahui adalah milik Desa Motoling lewat Hibah pada tahun 1930 dan tidak pernah dikuasai oleh pihak manapun. Namun, tanah ini menjadi sengketa setelah dijual oleh salah satu dari pihak keluarga yang memberi hibah (Cucu) dijual kepada pihak Gereja GPDI Ekklesia Pusat Motoling, padahal tanah yang di jual ini sudah di hibahkan. Penjual mengakui saat dijual ke pihak gereja tidak dilengkapi dengan surat-surat. Penjual tanah berani menjual karena dia mengklaim dialah pemilik tanah tersebut. Namun, penjual itu tidak bisa menunjukkan bukti sudah melakukan pendaftaran tanah yang dijual. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur hibah tanah ke pemerintah desa dan bagaimana penyelesaian sengketa tanah hibah ke pemerintah desa. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan konseptual dan hukum yang relevan dengan topik penelitian. Adapun hasil dari penelitian ini erlunya pencatatan tanah yang sudah di hibahkan menjadi aset desa merupakan hal yang sangat penting guna tetap mempertahankan kekuatan hukum, bagi pemilik yang sah. Pengukuran, pencatatan, penerbitan sertifikat, bahkan publikasi kepada masyarakat mengenai tanah yang sudah dihibahkan dan menjadi milik desa menjadi faktor yang penting agar nantinya di kemudian hari bisa menekan sekecil-kecilnya tidak terjadi perselisihan atau sengketa yang akan timbul di kehidupan masyarakat dan sengketa pertanahan yang terjadi di suatu Desa apabila tidak bisa diselesaikan melalui alternatif penyelesaian di luar pengadilan, maka kedua pihak yang bersengketa bisa membawa kasus hukum ini ke ranah pengadilan guna mendapatkan kepastian hukum bagi pihak yang sedang mencari keadilan.

Kata Kunci : Sengketa, Hibah Tanah, Pemerintah Desa, Prosedur, Penyelesaian.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 1666 KUHPerdara (BW) yang menyatakan bahwa hibah adalah suatu pemberian yang dilakukan oleh seseorang pada orang lain dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, atas barang atau benda bergerak, mengatur tentang proses peralihan hak atas tanah dalam hal ini melalui hibah. selama pemberi hibah masih hidup, tidak bergerak (dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah - "PPAT")⁵. Tanah tersebut dianggap sebagai aset desa sehubungan dengan tanah yang diserahkan kepada otoritas desa. Aset desa adalah barang milik desa yang dibeli atau diperoleh dengan menggunakan dana dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDes) atau dengan memperoleh hak hukum tambahan.

Hibah juga ada dalam pengaturan Pasal 1683 KUHPerdara, kecuali dengan tegas diakui oleh yang menerimanya atau oleh wakilnya yang diberi izin oleh

yang bersangkutan untuk menerima hibah yang telah atau akan diserahkan. Oleh karena itu, jika dalam surat hibah itu sendiri belum dibuat tanda terimanya, maka dapat dibuat akta otentik di kemudian hari, yang aslinya harus disimpan, dengan ketentuan bahwa hal itu dilakukan pada waktu pemberi hibah masih hidup. Dalam hal ini, hibah kepada orang yang kemudian diidentifikasi dengan ini hanya akan berlaku pada hari penerimaan diberitahukan kepadanya.

Terlepas dari suku, agama, warna kulit, atau karakteristik lainnya, siapa pun bisa mendapatkan hibah. Karena pemilik *properti* pada dasarnya memiliki keleluasaan dan hak untuk menyumbangkan propertinya kepada siapa pun, hadiah ini biasanya tidak pernah ditahan terhadap keluarga yang tidak mengambil hadiah tersebut. Menurut Kansil, hibah adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama setuju untuk memberikan sesuatu kepada pihak kedua sebagai pembayaran atas itikad baik

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 19071101066

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁵ Soedharyo Soimin, 2002, *Hukum Orang dan Keluarga perspektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam, dan hukum adat*, Jakarta: Sinar grafika.

pihak pertama kepada penerima hibah.⁶ Kontribusi lain di luar hibah di antara orang yang masih hidup tidak diakui oleh hukum.⁷ Tanpa bantuan Notaris, hibah wasiat tidak mengikat secara hukum. Perorangan yang diatur oleh hukum adat dapat melakukannya secara pribadi, tetapi diperlukan akta PPAT untuk proses Kantor Pertanahan.⁸

Perlunya persyaratan yang harus dipenuhi dalam rangka pelaksanaan hibah seperti yang telah dijelaskan tersebut, namun pada kenyataannya penerapan dana tersebut seringkali menimbulkan permasalahan di masyarakat. Sengketa tanah tidak mungkin dihindari karena begitu banyak persyaratan yang mendesak dan begitu sedikitnya lahan yang tersedia. Karena tanah sangat penting bagi kehidupan manusia, itu adalah salah satu kebutuhan paling penting dalam mobilitas masyarakat saat ini. Keberadaan tanah yang semakin hari semakin menyempit membuat adanya tuntutan masyarakat terhadap pemerintah untuk digunakan baik sebagai tempat tinggal maupun dalam usaha untuk meningkatkan perekonomian. Tetapi dalam hal ini, Pemerintah juga membutuhkan lahan yakni untuk kepentingan bersama yaitu untuk mengembangkan usaha yang tentunya bermanfaat bagi masyarakat. Tanah menjadi pemain yang memiliki peranan yang sangat besar juga dalam dunia bisnis.

Sesuai dengan amanat UU No. 6 Tahun 2014, pengelolaan kekayaan desa dilakukan dengan maksud untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa selain untuk meningkatkan pendapatan masyarakat. Dalam kehidupan manusia, memiliki akses terhadap tanah sangatlah penting, apalagi jika ditangani dengan bijak. Selain mengambil peranan penting dalam dunia bisnis, tanah bisa dikatakan sebagai aset sosial, karena bisa menjadi sarana dalam hal menggabungkan kesatuan sosial dari berbagai kemajemukan bermasyarakat.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pengaturan prosedur hibah tanah ke pemerintah desa?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa hibah tanah ke pemerintah desa?

C. METODE PENELITIAN

Metode studi ini adalah yuridis normatif maksudnya dilaksanakan dengan menggunakan pendekatan konseptual, dan hukum yang relevan dengan topik penelitian. Tujuan utama dari kajian normatif yang menitikberatkan pada sistematika hukum ini adalah untuk menemukan konsep-konsep atau asas-asas hukum.⁹ Dalam metode penelitian yuridis dan normatif ini, artinya masalah yang sudah diangkat, di bahas, dan di uraikan, dalam penelitian ini di fokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah dalam hukum yang berlaku

sementara ini. Tipe penelitian yuridis normatif di lakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-undang , Literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian di hubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.

Peneliti menggunakan jenis penelitian ini karena ingin melihat segala hal yang berkaitan dengan hibah termasuk undang-undang yang terkandung di dalamnya dan khususnya hibah tanah untuk pemerintah desa.

Bahan penelitian, bahan-bahan yang dipakai pada proses perampungan skripsi ini antara lain:

- a. Bahan Hukum Primer
 - 1) UUD NRI 1945
 - 2) UU No. 6 Tahun 2014 mengenai Desa
 - 3) UU Pokok Agraria
 - 4) KUH Perdata
- b. Bahan Hukum Sekunder

Kepustakaan, pendapat akademisi hukum, buku, artikel, dan jurnal yang berkaitan dengan judul atau penelitian terdahulu yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, semuanya merupakan sumber sumber hukum sekunder.

- c. Bahan Hukum Tersier

Kamus hukum dan ensiklopedia adalah contoh sumber hukum sekunder yang darinya diambil sumber hukum tersier.

Analisi Data, peraturan yang ada sebagai norma hukum merupakan awal dari adanya penelitian hukum, maka analisis kualitatif yang digunakan penulis sebagai analisis datanya dalam penelitian ini karena semua materi dan data dibuat dengan sistematis. Penelitian ini menggambarkan tentang kekuatan pembuktian hak atas tanah dalam sengketa, lalu di bandingkan dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Hasil akan disajikan secara deskriptif supaya bisa memberikan hasil yang konkret, masuk akal dari hasil penelitian nantinya.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Prosedur Hibah Tanah ke Pemerintahan

1. Tanah Yang Di Hibahkan ke Pemerintah

Menurut definisinya, barang milik daerah meliputi semua barang yang dibeli atau diperoleh dengan menggunakan dana dari APBD atau yang berasal dari pembelian lain yang sah. (Sehubungan dengan Pasal 1 Angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara dan Pasal 1 Angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014) yakni:

- a. Barang didapat dari hibah/sumbangan atau yang sejenis

⁶ C.S.T.Kansil, 2002, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai pustaka, hlm. 252.

⁷ Pasal 1005 KUH Perdata

⁸Effendi Perangin, 1999, *Mencegah Sengketa Tanah*, Jakarta: Rajawali, hlm. 46.

⁹Bambang Sunggono, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum* Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 93.

- b. Barang didapat sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak
- c. Barang didapat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan
- d. Barang didapat berdasarkan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

Dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, dapat dibedakan kategori Barang Milik Negara dan Daerah yakni:

- a. Tanah
- b. Bangunan
- c. Barang Milik Negara/Daerah selain tanah dan bangunan

Menurut penjelasan dalam ruang lingkup dan gambaran umum penjelasan PP No. 27 Tahun 2014, barang milik negara/daerah yang “bersifat tidak berwujud” didefinisikan sebagai barang milik negara/daerah selain tanah dan bangunan. Tanah dapat dimiliki oleh pemerintah daerah kabupaten/kota itu sendiri sebagai badan hukum perdata dengan kekayaannya sendiri yang berdiri sendiri, selain diperoleh melalui pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat, sehubungan dengan adanya tanah sebagai milik daerah.

Menurut Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, yang kemudian disempurnakan lagi dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, otonomi daerah dilaksanakan di bidang pertanahan.¹⁰ dan beberapa ketentuannya terakhir diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.¹¹

Banyak interpretasi tentang kewenangan di bidang pertanahan yang dihasilkan dari peraturan perundang-undangan tentang pemerintahan daerah, yang memberikan kemampuan yang sangat besar bagi setiap daerah untuk mengatur persoalan-persoalan domestiknya sendiri.¹² Perlu dipahami bahwa sementara memberikan kabupaten dan kota lebih banyak otonomi di sektor pertanahan merupakan perubahan mendasar dalam bagaimana undang-undang pertanahan nasional diterapkan, kehati-hatian tetap harus dilakukan untuk memastikan bahwa semua aturan diikuti untuk menghindari perkembangan baru, persoalan yang lebih rumit.¹³

Hak Penguasaan Negara atas tanah yang merupakan kewenangan atribusi karena diberikan langsung oleh Undang-Undang adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan bagaimana pemerintah daerah kabupaten/kota menggunakan

konsep otonomi dalam penguasaan tanah sesuai dengan hukum pertanahan nasional. Pelaksanaan kekuasaan negara untuk menguasai tanah dapat disetujui atau dilimpahkan kepada Swatara daerah, sebagaimana disarankan dalam keadaan ini oleh Pasal 2 ayat 4 Undang-Undang Pokok-Pokok Urusan Pertanian (selanjutnya disebut UUPA) (Pemerintahan Daerah). masyarakat dengan hukum adat yang bersifat esensial dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional sesuai dengan hukum pemerintahan. Pendelegasian wewenang juga merupakan jenis medebewind, yaitu keseimbangan antara satu bidang dengan bidang lainnya. Kewenangan dan kewajiban pemerintah pusat ini didasarkan pada hak penguasaan negara atas wilayah. Dengan pengalihan kekuasaan ini, pemerintah daerah kini dapat mengelola dan menggunakan tanah-tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya yang sah.

Artikel ini menunjukkan bagaimana upaya pemerintah untuk memastikan pemerataan pembangunan yang adil di seluruh negeri menggabungkan gagasan desentralisasi. Barang milik negara dan tanah yang telah berkembang menjadi kekayaan daerah (tanah kekayaan daerah) harus diidentifikasi sesuai dengan aturan pasal ini karena sering tertukar dalam kenyataan. Tanah negara memunculkan aset tanah daerah. Karena Pasal 2 UUPA dan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sama-sama menetapkan Hak Menguasai Negara, maka lahirlah kedua golongan tanah dari asas ini.¹⁴

Boedi Harsono melakukan pengamatan mengenai keabsahan Hak Menguasai Negara sebagai berikut: “UUPA memberikan penafsiran yang tepat tentang Hak Menguasai Negara, sebagaimana dimaksud oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sebagai hubungan hukum yang murni bersifat publik, dengan perincian tentang kekuasaan untuk mengatur, menyelenggarakan, dan memutuskan berbagai kegiatan dalam Pasal 2. Oleh karena itu, pengertian diperintah menurut ketentuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tidak dapat ditafsirkan lain”.¹⁵ Hal ini disebabkan negara tidak lagi memiliki tanah, sebagaimana terjadi pada *Domein verklaring* yang berlaku pada masa penjajahan. Sebaliknya, negara sekarang berfungsi sebagai struktur kekuasaan, dengan semua orang Indonesia memiliki kendali tunggal atas properti.¹⁶

Menurut huruf e Gambaran Umum Pernyataan Nomor 27 Tahun 2014, sertifikasi merupakan salah satu langkah praktis pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah:

¹⁰ Undang-Undang Pemerintahan Daerah, UU No.3 Tahun 2014, Tambahan Berita Lembaran Negara No. 5587, Lembaran Negara No. 244 Tahun 2014.

¹¹ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang, PERPPU No. 2 Tahun 2014, Tambahan Berita Lembaran Negara No. 5589, Lembaran Negara No. 264 Tahun 2014.

¹² Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 8.

¹³ *Ibid*

¹⁴ Supriyadi, 2010, “*Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*”, Jakarta: Prestasi Karya, hlm. 5

¹⁵ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksananya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 234.

¹⁶ Urip Santoso, 2010, (selanjutnya disebut Urip Santoso – D), *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media, hlm. 37.

- Tugas pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan termasuk dalam penatausahaan barang milik negara dan daerah. Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang tertib, efisien, dan ideal semuanya dapat diwujudkan sekaligus melalui tertib penatausahaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Kebijakan umum tentang penatausahaan barang milik negara dan daerah yang ditetapkan oleh menteri keuangan diikuti dalam penyelenggaraan administrasi barang milik negara dan daerah.
- Hasil penatausahaan barang milik negara dan daerah digunakan dalam penyusunan neraca pemerintah pusat dan daerah, perencanaan kebutuhan, pengadaan, dan pemeliharaan barang milik negara dan daerah, yang semuanya secara langsung akan memberikan kontribusi dalam pembuatan rencana kerja dan anggaran. .
- Proyeksi neraca yang meliputi aktiva lancar, aktiva tetap, dan aktiva lainnya digunakan untuk menyusun pelaporan barang milik negara dan daerah. Persediaan, aset tetap termasuk tanah, mesin, bangunan, jalan, sistem irigasi, dan aset tetap lainnya, serta aset dalam penyelesaian adalah contoh aset lancar.
- Aset tidak berwujud, aset yang diperoleh melalui kemitraan dengan pihak lain, dan aset tetap yang tidak lagi diperlukan untuk operasi pemerintah merupakan aset lainnya.

2. Pendaftaran dan Pencatatan Tanah Desa

Pasal Pasal 1 PP RI No 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa "Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus, konsisten, dan rutin", mengatur pendaftaran tanah di Indonesia. meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data fisik dan hukum tentang bidang tanah dan satuan rumah susun, serta pemeliharannya, dalam bentuk peta dan daftar, termasuk penerbitan surat tanda bukti hak atas bidang tanah tersebut yang mempunyai hak, serta hak milik atas satuan-satuan rumah susun tersebut dan beberapa hak yang membebaninya.

Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan salah satu cara pemerintah untuk mengumpulkan informasi tentang hak-hak atas tanah agar tidak terjadi kerancuan kepemilikan hak-hak tersebut.¹⁷ Karena merupakan langkah awal dalam membuat catatan tentang siapa yang memiliki hak atas tanah, maka pendaftaran tanah merupakan masalah yang krusial di bawah UUPA. Pendaftaran tanah merupakan masalah yang signifikan di Indonesia. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA yakni:

- a. Sesuai dengan pedoman yang dituangkan dalam peraturan pemerintah, pemerintah melaksanakan

pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia untuk memberikan kepastian hukum.

- b. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah semuanya termasuk dalam pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini, demikian pula pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak itu, serta pemberian surat tanda bukti hak, yang diterima sebagai bentuk pembuktian yang andal.
- c. Pendaftaran tanah dilaksanakan menurut pandangan Menteri Pertanian dengan memperhatikan keadaan negara dan sosial, kebutuhan untuk kegiatan sosial ekonomi, serta kelayakan penyelenggaraannya.
- d. PP menetapkan pungutan-pungutan sehubungan dengan pendaftaran tanah tersebut pada ayat (1) di atas, dengan catatan bahwa mereka yang tidak mampu secara finansial dikecualikan dari pembayaran pungutan tersebut.

Menurut UUPA, pemerintah wajib melakukan kegiatan pendaftaran tanah secara terus menerus untuk menyusun data hak atas tanah, sedangkan pemegang hak yang bersangkutan wajib melakukan pendaftaran hak atas tanah secara terus menerus. Apabila terjadi peralihan hak atas tanah, maka harus disusun data tentang peralihan hak atas tanah tersebut.¹⁸

Pada Pasal 6 Permedagri Nomor 1 Tahun 2016 mengenai Pengelolaan Aset Desa, yakni:

- a. Tanah bersertifikat atas nama pemerintah desa sebagai aset desa.
- b. Bangunan yang merupakan aset desa harus memiliki dokumentasi kepemilikan dan dikelola secara sistematis.
- c. Aset desa dapat diasuransikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kemampuan keuangan desa.
- d. Dilarang mengalihkan aset desa kepada pihak ketiga sebagai pembayaran kewajiban kepada perangkat desa.
- e. Harta milik desa tidak boleh digadaikan atau dijaminkan pinjaman.

Sejalan dengan aturan yang berlaku, administrasi mencakup beberapa tugas termasuk pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan aset desa. Inventarisasi bertujuan untuk mengumpulkan informasi aset desa, mendokumentasikannya, dan kemudian melaporkan temuannya. Untuk memberikan keamanan dan kejelasan tentang status kepemilikan, desa memberikan nomor item pada asetnya melalui proses kodifikasi.¹⁹

Pasal 30 ayat (1) menyebutkan bahwa "Kekayaan Desa dilengkapi dengan bukti kepemilikan dan diurus secara tertib dalam rangka pengamanan" mengacu pada Keuangan dan Kekayaan Desa Kabupaten Temanggung Nomor 15 Tahun 2015. Penatausahaan mengacu pada keterangan tentang kepemilikan tanah desa yang telah didokumentasikan

¹⁷ J.J Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, hlm. 22.

¹⁸ Bachiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Banjarmasin: Alumni, hlm.15.

¹⁹ Pasal 1 Permendagri Nomor 1 Tahun 2016

(terdaftar) oleh otoritas yang memenuhi syarat. Menurut peraturan daerah ini, Kantor Pertanahan wajib mendaftarkan tanah setiap desa sebagai suatu tertib administrasi.

Apabila Menteri Pertanian menetapkan bahwa pendaftaran tanah desa per desa telah selesai maka dapat dianggap telah selesai. Seluruh wilayah dalam wilayah yang dipilih oleh Menteri Agraria diukur desa demi desa, dan apabila Menteri Agraria menyatakan suatu desa siap untuk pendaftaran tanah secara penuh, maka Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah harus terlebih dahulu menetapkan desa tersebut sebagai tempat persiapan. Hal-hal yang harus dilakukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah sebagai daerah persiapan adalah: 1) Mengukur titik pangkal daerah yang telah disiapkan, 2) Membuat peta dasar, 3) Membuat peta skenario setelah mengukur dan membagi area persiapan menjadi lembaran-lembaran. Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah mengusulkan kepada Menteri agar daerah tersebut dapat ditetapkan sebagai tempat pendaftaran tanah lengkap setelah dibuat peta skenario daerah persiapannya. Batas waktu ditetapkan untuk melakukan penyelidikan dan menentukan batas-batas semua bidang tanah sebelum membuat peta pendaftaran oleh Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah. Kepala kantor pendaftaran tanah tetap akan membuat peta pendaftaran tanah di wilayahnya apabila kajian penetapan batas-batas tersebut tidak selesai dalam jangka waktu yang ditentukan. Validasi peta pendaftaran desa dilakukan setelah seluruh wilayah dipetakan, yang dilakukan lembar demi lembar.

3. Kepastian Hukum Tanah Desa

Kepastian hukum menyangkut hal-hal sebagai berikut:

- a. Kejelasan tentang orang atau badan hukum yang memiliki hak milik. Kepastian subjek hak atas tanah mengacu pada pengetahuan tentang identitas pemegang hak atas tanah.
- b. Adanya kerangka hukum yang jelas yang mengatur letak, batas, dan luas tanah. (Keyakinan akan tujuan hak atas tanah).²⁰

Tujuan memperoleh kepastian hukum dalam pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah; Oleh karena itu, setiap persoalan yang muncul ketika sengketa hukum tertunda harus melalui prosedur verifikasi. Karena tata cara pendaftaran tanah, para pihak yang bersengketa dalam hal ini memerlukan bukti dan surat keterangan. Kepastian hukum adalah kepastian tentang subjek dan objek, atau dengan kata lain, menggambarkan kepastian tentang identitas pemilik properti, serta menentukan lokasi dan batas tanah, serta merinci hak-hak yang terkait dengan tanah.

Definisi ini mengarah pada kesimpulan bahwa hak pakai hasil, termasuk hak pakai hasil pribadi dan khusus, harus didaftarkan. Menurut A.P. Parlindungan, Surat Keputusan Menteri Agraria No. SK VI/5/Ka/1962

tentang Pendaftaran Hak Guna Usaha dan Hak Guna Usaha, tanggal 20 Januari 1962, menyatakan bahwa hak guna usaha juga harus didaftarkan. Keputusan ini diganti dengan PMA No. 1 Tahun 1966. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1951 dan Peraturan SK VI/5/Ka diikuti, dan PMA 1/1966, dikeluarkan 5 Januari 1966, menggantikan.²¹

Ketentuan Pasal 43 PP No. 40 Tahun 1996 yang mengamanatkan pendaftaran Hak Pakai Khusus adalah sebagai berikut: (1) Pada Kantor Pertanahan hak pakai hasil tersebut dalam Pasal 42 wajib dicatat dalam buku tanah. (2) Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Kantor Pertanahan telah mencatat hak pakai hasil atas tanah negara dan hak pengelolaan atas tanah dalam buku tanah. (3) Sertipikat hak atas tanah diberikan kepada pemilik hak pakai sebagai bukti haknya. Meskipun pendaftaran tanah diperlukan untuk hak pakai hasil tertentu, namun kebutuhan ini belum sepenuhnya dilaksanakan. Namun seringkali menimbulkan permasalahan, terutama untuk harta bengkok atau tanah Titisara yang dialihfungsikan menjadi hak pakai hasil sesuai dengan Bagian Kedua Pasal VI aturan UUPA Konversi.

Menurut Permendagri No. 1 Tahun 2016 Pasal 2 menyebutkan aset desa yakni:

- a. Tanah-tanah kas desa.
- b. Pemandian umum desa.
- c. Pasar desa.
- d. Obyek rekreasi desa.
- e. Bangunan milik desa.
- f. Lain-lain.

Dari enam kategori aset lokal yang disebutkan di atas, yang paling bermasalah adalah tanah desa. Direktorat Jenderal Pertanian tidak mengukur tanah kas desa, yang meliputi tanah Titisara, Pengonan, dan Bengkok (berdasarkan nama adat), sampai ada "pengalihan" untuk tujuan pembangunan, seperti yang ditemukan oleh R.H. Unang Sunardjo. Sementara semua tanah negara yang diberikan kepada pemerintah diharuskan oleh undang-undang untuk diukur, dicatat, dan diterbitkan sertifikat di kantor pertanahan setempat, saat ini tidak ada statistik yang tepat dan lengkap untuk setiap Provinsi Daerah Tingkat I.

B. Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah ke Pemerintah Desa

1. Kewenangan Kepala Desa dalam Menyelesaikan Perselisihan Masyarakat berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

Kepala Desa (selanjutnya disebut Kades) merupakan bagian penting dari pemerintahan pedesaan dan satu-satunya orang yang memiliki posisi otoritas di komunitasnya. Di sini kepala desa memiliki tanggung jawab dan kewajiban untuk dapat menerima dan menyelesaikan setiap perselisihan yang timbul di dalam desa. Dengan pekerjaannya yang berat sebagai kepala desa, ia harus mampu mengemban tanggung jawabnya dengan penuh percaya diri.

²⁰ Bachtiar Effendie, *Op.Cit.*, hlm. 21.

²¹ A.P. Parlindungan, 1985, *Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak atas Tanah menurut UUPA*, Bandung: Alumni, hlm. 27

- a. *Konsiliasi* (perdamaian) adalah mekanisme penyelesaian sengketa dengan cara mempertemukan pihak-pihak yang berkonflik untuk mencapai mufakat menuju perdamaian;
- b. *Mediasi* adalah metode pemecahan masalah yang melibatkan penggunaan penghubung atau perantara (*mediator*);
- c. *Arbitrase* adalah suatu sistem penyelesaian sengketa melalui pengadilan dengan pejabat yang ditunjuk (*wasit*) yang bertindak sebagai pemimpin
- d. *Paksaan (koersi)* adalah metode penyelesaian perselisihan yang menggunakan kekuatan fisik atau psikologis.²²

Kades mempunyai wewenang untuk melaksanakan tugas dan kewajibannya sebagai berikut:

- a. Menyelesaikan penyelesaian dalam urusan pertanahan karena persekutuan (persekutuan manusia) yang mengatur tanah mempunyai hubungan yang kuat dengan tanah;
- b. Sebagai penyelenggara hukum yang berperan dalam menghindari pelanggaran hukum agar hukum dapat ditegakkan secara efektif.
- c. Penegak hukum bekerja untuk memulihkan hukum jika telah dilanggar.

Kades menciptakan rasa aman dan tertib masyarakat desa sejalan dengan apa yang diinginkan oleh pemerintah, sehingga segala konflik yang timbul tidak harus diselesaikan di pengadilan karena kasus konflik dapat diselesaikan oleh desa. Hakim Peranan perkampungan sebagai hakim perdamaian desa sangat penting dalam melaksanakan pekerjaan tanah (peradilan perwakilan) (*dordjustitie*). Kepala desa berperan membangun kembali hukum jika terjadi perselisihan antara warga desa dan diambil tindakan yang bertentangan dengan hukum baku (pemulihan hak).²³

Pasal 26 ayat 4 UU No. 6 Tahun 2014 menyebutkan tanggung jawab kepala desa untuk menengahi perselisihan antar warga:

- a. Menjunjung tinggi dan mengamalkan Pancasila, melaksanakan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, serta menjunjung tinggi dan menjunjung tinggi Negara Kesatuan Republik Indonesia dan Bhinneka Tunggal Ika;
- b. Mengusahakan bantuan pemerintah untuk kelompok masyarakat pedesaan;
- c. Menumbuhkan kerukunan dan pengendalian masyarakat pedesaan;
- d. Menyetujui dan menegakkan hukum dan kebijakan;
- e. Jalani hidup berdasarkan suara dan seks yang adil;
- f. Menerapkan standar pemerintahan desa yang baik, lugas, kompeten, memadai dan efektif, sempurna dan bebas dari kolusi, fitnah dan *nepotisme*;
- g. Terselenggaranya kerjasama dan koordinasi dengan seluruh mitra desa;

- h. Mengatur organisasi pemerintah nasional yang besar;
- i. pengawasan dana sumber daya desa;
- j. Penanganan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan desa;
- k. menyelesaikan debat lokal di pedesaan;
- l. promosi ekonomi pedesaan;
- m. Mengembangkan dan memelihara kualitas sosial kelompok masyarakat pedesaan;
- n. Mengaktifkan daerah setempat dan yayasan daerah di pedesaan;
- o. meningkatkan kapasitas daya reguler dan melindungi iklim;
- p. Penyediaan data untuk pedesaan.

Rencana kepala desa untuk berperan sebagai pencegah konflik di desa diperlukan untuk komitmen kepala desa dalam menyelesaikan perselisihan penduduk di desa. Masalah dengan kontradiksi ini melampaui hubungan hukum perdata dan juga terlihat dalam sejumlah aturan hukum lainnya.²⁴

UU No. 43 Tahun 2014 Tentang Pelaksanaan UU No. 6 Tahun 2014 Tentang Kependudukan, yang kurang lebih menggambarkan pembedaan ruang perkara/bentrokan, peralatan, bangunan, dan barang, mengarahkan pelaksanaan UU No. 6 Tahun 2014 Tentang Pedesaan Area. terjadi secara sukarela dan hanya sebagai hasil yang sah dari motif kompromi kepala desa. Pertanyaan Pilihan Tujuan: Kepala desa dapat berfungsi sebagai arbiter atau hakim desa, meskipun hal ini tidak diatur oleh undang-undang administrasi kekuasaan publik. Jika ia bertindak sebagai perantara dalam hal ini, ia dapat melakukannya sesuai dengan UU No. 3 Tahun 1999 tentang Intervensi dan Tujuan Soal Terpilih dan UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kewenangan Hukum. Di bawah peranannya yang dulu sebagai hakim pedesaan, era Hindia Belanda yang dikenal dengan nama Pengadilan Negeri (*dorpsjustitie*) dalam Pasal 3a RO yang tidak dihapuskan, bertugas melakukan upaya penyelesaian perselisihan dan konflik secara damai.²⁵

2. Penyelesaian Sengketa Tanah Desa

Peranan Pemerintah Desa dalam menyelesaikan sengketa tanah di desa sangat berperan dalam menyelesaikan sengketa tanah. Pern pemerintah desa sampai saat ini, dalam menyelesaikan sengketa yang terjadi masih mengacu pada UU Belanda yang mengatakan bahwa kepala Desa sebagai *mediator* sekaligus hakim dalam menyelesaikan suatu sengketa atau permasalahan yang terjadi di masyarakat. Kepala Desa biasanya diberikan penyuluhan hukum dimana pameri membawakan masalah tentang peran kepala desa dalam menyelesaikan masalah yang terjadi di desa yang menegaskan fungsi kepala desa sebagai penyelesaian perselisihan. Yang sekarang sejalan dengan ketentuan Undang-undang Nomor 6 Tahun

²² Bambang Sugeng, 2011, *Penanganan Konflik Sosial* Bandung: Pusat Bencana dan Pengungsi, STKS.

²³ Desmawati Romli *et.al*, Kewenangan Kepala Desa dalam Menyelesaikan Sengketa Masyarakat berdasarkan Undang-Undang Desa.

²⁴ Samuel Dharma Putra Nainggolan, 2018, "Kedudukan Kepala Desa sebagai Hakim Perdamaian", *Jurnal UBELAJ*, Vol. 3 No. 1.

²⁵ *Ibid*.

2014 tentang desa. Pasal 6 ayat 1 menyebutkan “kepala desa bertugas menyelenggarakan pemerintahan Desa, melaksanakan pembangunan Desa, pembinaan kemasyarakatan Desa dan pemberdayaan masyarakat Desa.”²⁶

Sengketa tanah sering terjadi di Indonesia, kasus yang banyak terjadi adalah tidak adanya sertifikat asli dari pihak yang memiliki sengketa tanah. penyelesaian sengketa dengan cara administratif, dalam hal ini melalui badan atau badan pertanahan. Pola berikut sering digunakan saat menerapkan sistem penyelesaian sengketa:

a. Pengaduan

Dalam pengaduan berisi hal-hal dan peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon/pengadu adalah pihak yang berhak atas tanah yang disengketakan dengan dilampiri bukti-bukti serta mohon penyelesaian dengan disertai harapan agar tanah tersebut dapat dicegah mutasinya sehingga tidak merugikan pemohon. Keluhan ini biasanya mencakup perincian dan contoh yang menunjukkan kepemilikan pemohon atau pengadu atas properti yang dipermasalahkan, bersama dengan dokumentasi pendukung, permintaan penyelesaian, dan keinginan agar transfer tanah dihentikan untuk melindungi kepentingan pemohon atau pengadu.

b. Penelitian

Mekanisme selanjutnya, yaitu penelitian berupa pengumpulan data atau administrasi dan hasil penelitian fisik di lapangan mengenai penguasaannya. Hasil dari penelitian dapat disimpulkan sementara bahwa apakah pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

Para penangan kemudian melakukan kajian dengan menggunakan pendataan, prosedur administrasi, dan hasil penelitian lapangan (berkaitan dengan penguasaannya). Temuan studi memungkinkan penentuan awal apakah keluhan tersebut valid untuk dipertimbangkan lebih lanjut.²⁷

c. Pencegahan Mutasi

Tidak lanjut dari penyelesaian sengketa adalah atas dasar petunjuk atau perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa kepada kantor agraria yang bersangkutan terhadap tanah sengketa, dapat dilakukan langkah pengamanan berupa pencegahan untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan atau mutasi. Tujuan dilakukannya pencegahan atau mutasi adalah menghentikan untuk sementara waktu segala bentuk perubahan terhadap tanah yang disengketakan.

d. Mediasi

Mediasi merupakan penyelesaian sengketa melalui proses perundingan para pihak sengketa dengan dibantu oleh *mediator* (Kepala Desa). Mediator adalah pihak yang bersifat netral dan tidak memihak, yang berfungsi membantu para pihak dalam mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa. Pada tahap mediasi, kedua belah pihak kemudian dipertemukan

kembali dalam rapat sidang desa, kepala desa selaku *mediator* berusaha untuk mendamaikan terlebih dahulu masyarakatnya yang bersengketa, karena kebanyakan kasus-kasus yang beliau tangani, pihak-pihak yang bersengketa tak lain adalah memiliki hubungan keluarga.

e. Keputusan

Kepala Desa kemudian memutuskan siapa yang lebih dekat dengan hak kepemilikan tanah tersebut, sesuai dengan hasil pengumpulan data yang diperoleh dari berbagai pihak, kemudian disampaikanlah kepada bapak ataupun ibu yang bersengketa, bahwa pihak inilah yang memang benar mempunyai hak untuk menguasai tanah sengketa tersebut.

Karena semua masalah yang berkaitan dengan pertanahan sering diangkat oleh mereka yang mencari keadilan, peradilan umum telah dikenal dan digunakan untuk menyelesaikan konflik pertanahan hingga saat ini. Salah satu cara peradilan menjalankan kekuasaannya bagi mereka yang mencari keadilan secara umum adalah melalui peradilan umum. Dalam pengaturan peradilan yang khas otoritas dipegang oleh:

- 1) Pengadilan Negeri adalah pengadilan tingkat pertama,
- 2) Pengadilan Tinggi adalah pengadilan tingkat banding,
- 3) Mahkamah Agung Republik Indonesia adalah peradilan negara tertinggi dan sumber segala kekuasaan kehakiman dalam lingkungan peradilan umum.²⁸

Kabupaten/Kota berfungsi sebagai tempat tinggal Pengadilan Negeri. Wilayah Kabupaten/Kota dicakup oleh bidang hukum. Ibukota Provinsi adalah tempat Pengadilan Tinggi sementara berada. Provinsi termasuk di bawah yurisdiksi. Hukum perdata seperti KUH Perdata dan hukum lain di luarnya, seperti UUPA, berlaku dalam hal sengketa tanah di Pengadilan Negeri. Pengadilan sipil memiliki tanggung jawab dan kekuasaan untuk mengadili, menyelidiki, memutuskan, dan menyelesaikan perselisihan hukum antara para pihak. Pokok sengketa diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970, yang kemudian menjadi UU No. 35 Tahun 1999 dan saat ini menjadi Pasal 16 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004.²⁹

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, dalam kasasi dan upaya hukum luar biasa, artinya peninjauan kembali ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Sebelum diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sejumlah undang-undang dan peraturan memiliki ketentuan yang memungkinkan orang atau organisasi hukum perdata yang tidak setuju dengan putusan pengadilan untuk mengajukan tindakan administratif untuk menyelesaikan perselisihan

²⁶ Pasal 26 ayat (1) No. 6 Tahun 2016

²⁷ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Bandung: Alumni, hlm. 24.

²⁸ *Ibid*, hlm. 226.

²⁹ *Ibid*.

mereka.³⁰ Sengketa tanah diselesaikan di pengadilan umum karena Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang tanah dalam hukum materiil mensyaratkan demikian. Hukum acara HIR/RBg digunakan untuk menegakkan formalitas hukum. Meski buku kedua dihapus setelah UUPA berlaku, UUPA tidak pernah memiliki hukum acara yang mendukungnya. HIR/RBg masih digunakan. Selain itu, karena tanah merupakan hak dan status yang tidak dapat dipisahkan, maka HIR/RBg digunakan sebagai hukum acara penyelesaian sengketa tanah. Selain itu, tidak dapat diselesaikan dengan menjauhkan pemegang hak dari masalah (tanah). Konflik terkait hak adalah sengketa perdata, karenanya pengadilan umum memiliki yurisdiksi.

Semua konflik hak properti, juga dikenal sebagai sengketa hak sipil, termasuk dalam yurisdiksi eksklusif hakim atau pengadilan. Individu yang bersangkutan disarankan untuk membawa masalah tersebut ke pengadilan jika diskusi ini gagal atau menjadi jelas bahwa ada masalah besar yang harus ditangani oleh badan berwenang lainnya, seperti pengadilan. Hal tersebut di atas tidak menutup kemungkinan bahwa badan-badan agraria dapat menyelesaikan konflik dengan mengeluarkan keputusan administratif sesuai dengan kewenangan yang ada berdasarkan kebutuhan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Oleh karena itu, bentuk ketidaksetujuan tersebut pada umumnya merupakan akibat dari adanya gugatan berupa hak atas tanah yang diperebutkan, hak-hak lain mengenai suatu kesempatan atau prioritas, atau adanya suatu ketentuan yang merugikan dirinya. Pada akhirnya, penyelesaian ini harus selalu memperhatikan/berdasarkan aturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan serius para pihak, mempertahankan keadilan hukum, dan mengupayakan penyelesaian ini menjadi final.

Apabila para pihak yang berselisih tidak dapat menyepakati penyelesaian melalui musyawarah atau apabila pimpinan BPN usul penyelesaian tidak dapat disetujui oleh para pihak yang bersengketa karena BPN segera meninjau kembali keputusan tata usaha negara yang telah dibuat, maka perselisihan tersebut harus diselesaikan. diselesaikan di pengadilan.³¹ Kepala BPN juga dapat mengeluarkan keputusan yang memuat keberatan terhadap gugatan pihak ketiga terhadap keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh pejabat apabila ditentukan melalui penelitian bahwa keputusan tata usaha negara yang dibuat oleh pejabat BPN adalah benar menurut undang-undang dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, karena penolakan tersebut, maka PTUN tetap sah dan dapat dilaksanakan meskipun ada pihak-pihak yang mengajukan gugatan di pengadilan negeri. Ini dikenal sebagai BPN. Dilarang bagi pejabat tata usaha negara yang bersangkutan untuk memindahkan tanah yang bersangkutan selama perkara sedang dalam proses atau sampai ada keputusan yang

mempunyai kekuatan hukum tetap. Untuk mencegah terjadinya permasalahan di kemudian hari yang dapat merugikan pihak penggugat dan pihak ketiga, penyelenggara negara di bidang pertanahan yang terkait harus mengikuti aturan umum tata kelola yang baik, yang antara lain adalah menjaga semua pihak. Sambil menunggu keputusan yang berkekuatan hukum final, pihak yang berkepentingan (Dalam bahasa Belanda, *Kracht Van Geswijsde*).³² Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat selanjutnya mengajukan permohonan pembatalan atau pencabutan keputusan tata usaha negara bidang pertanahan yang telah diputuskan tersebut diatas melalui Kakanwil BPN provinsi yang bersangkutan apabila sudah ada keputusan hakim yang telah telah diberikan akibat hukum yang jelas. Direktur Badan Pertanahan Nasional mempunyai kemampuan administratif untuk mencabut atau membatalkan surat keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah, serta tindakan kebijakan yang diperlukan dalam hal putusan hakim tidak dapat dilaksanakan. Kepala BPN harus menerima semua ini sehingga mereka dapat meninjaunya dan memutuskan bagaimana melanjutkannya.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlunya pencatatan tanah yang sudah di hibahkan menjadi aset desa merupakan hal yang sangat penting guna tetap mempertahankan kekuatan hukum, bagi pemilik yang sah. Pengukuran, pencatatan, penerbitan sertifikat, bahkan publikasi kepada masyarakat mengenai tanah yang sudah dihibahkan dan menjadi milik desa menjadi faktor yang penting agar nantinya di kemudian hari bisa menekan sekecil-kecilnya tidak terjadi perselisihan atau sengketa yang akan timbul di kehidupan masyarakat.
2. Sengketa Pertanahan yang terjadi di suatu Desa apabila tidak bisa diselesaikan melalui alternatif penyelesaian di luar pengadilan, maka kedua pihak yang bersengketa bisa membawa kasus hukum ini ke ranah pengadilan guna mendapatkan kepastian hukum bagi pihak yang sedang mencari keadilan.

B. Saran

1. Pemerintah lebih rutin mengadakan sosialisasi mengenai hak milik dan hukum yang berlaku/sanksi yang akan didapat bagi para pihak sengketa tanah hak milik, sehingga di kemudian hari tidak akan terjadi lagi sengketa/perebutan hak milik tanah.
2. Pilihan jalur penyelesaian sengketa apabila tidak bisa diselesaikan oleh pemerintah setempat, dalam hal ini mediasi yang di lakukan oleh pemerintah Desa maupun juga dalam hal ini oleh Direktorat

³⁰ R.Wiyono, 2009, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta: Sinar Grafik, hlm. 108.

³¹ Ali Achmad Chomzah, 2003, *Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah*, Jakarta: Prestasi Pustaka, hlm.32.

³² *Ibid*.

Agraria, maka pengadilan menjadi pilihan yang baik untuk menyelesaikan sengketa pertanahan. Pengadilan menjadi jembatan bagi pihak yang bersengketa guna memperoleh status hukum dari objek tanah yang menjadi sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Chomzah, Alih Achmad, 2003, *Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Effendi, Bachtiar, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, Almuni, Banjarmasin.
- Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksananya*, Djambatan, Jakarta.
- Kansil, C.S.T, 2002, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Murad, Rusmadi, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Perangin, Efendi, 1999, *Mencegah Sengketa tanah (Cetakan Kedua)*, Rajawali, Jakarta.
- Parlindungan, A.P, 1985, *Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak atas Tanah menurut UUPA*, Alumni, Bandung.
- Soimin, Soedharyo, 2002, *Hukum Orang dan Keluarga, Perspektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam, dan Hukum Adat (Edisi Revisi)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sunggono, Bambang, 2016, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Supriyadi, 2010, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, Prestasi Karya, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta.
- Sembiring, J.J, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.
- Sugeng Bambang, 2011, *Penanganan Konflik Sosial*, Pusat Bencana dan Pengungsi, Bandung.
- Wiyono, R, 2009, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Sinar Grafika, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah.
- Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kementerian Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

Jurnal:

- Nainggolan, Samuel Dharma Putra, "Kedudukan Kepala Desa sebagai Hakim Perdamaian", *Jurnal UBELAJ*, Vol. 3 No. 1, 2018.
- Romli, Desmawati dkk, "Kewenangan Kepala Desa dalam Menyelesaikan Sengketa Masyarakat berdasarkan Undang-Undang Desa", Vol. 20 No. 1, 2022.