

## **TINJAUAN HUKUM AGRARIA TERHADAP STATUS TANAH KAS DESA DAN LAHAN PLASMA DALAM SENGKETA DI DESA BUKIT BATU**

**Rahmanita Rizky Diani<sup>1</sup>, Herry Feibriadi<sup>2</sup>**  
[rahmanitadiani05@gmail.com](mailto:rahmanitadiani05@gmail.com)<sup>1</sup>, [herryvida98@gmail.com](mailto:herryvida98@gmail.com)<sup>2</sup>  
Universitas Terbuka

### **Abstrak**

Pemanfaatan Tanah Kas Desa sebagai lahan plasma kebun kelapa sawit di Desa Bukit Batu menimbulkan persoalan hukum yang berlangsung cukup lama. Permasalahan muncul ketika status tanah tidak dipahami secara sama oleh pemerintah desa dan masyarakat. Tanah yang telah dikelola bertahun-tahun dipersepsikan sebagai hak milik. Akan tetapi secara hukum tanah tersebut tetap berstatus sebagai aset desa. Kondisi ini menunjukkan bahwa persoalan Tanah Kas Desa tidak hanya berkaitan dengan norma hukum tetapi juga dengan cara pengelolaan dan penyampaian informasi kepada masyarakat. Penelitian ini dilakukan melalui kajian hukum normatif. Analisis difokuskan pada regulasi agraria ketentuan pengelolaan aset desa serta putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hasil kajian menunjukkan bahwa Tanah Kas Desa merupakan aset komunal yang tidak dapat dialihkan menjadi hak milik perorangan meskipun dimanfaatkan dalam skema plasma. Dalam praktiknya pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Bukit Batu masih menghadapi persoalan pencatatan dan keterbukaan informasi. Putusan pengadilan memberikan kepastian hukum secara formal. Di sisi lain keadilan yang dirasakan masyarakat belum sepenuhnya terwujud. Karena itu diperlukan perbaikan tata kelola aset desa peningkatan keterbukaan informasi serta penyesuaian antara peraturan desa dan regulasi agraria agar sengketa serupa tidak kembali terjadi.

**Kata Kunci:** Tanah Kas Desa, Lahan Plasma, Hukum Agraria

### **PENDAHULUAN**

Tanah memegang peran besar dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Tanah menjadi penopang kegiatan ekonomi, sosial, dan budaya. Bagi masyarakat pedesaan tanah bukan sekadar benda atau aset. Banyak masyarakat menempatkannya sebagai bagian dari identitas bersama yang diwariskan dari generasi ke generasi. Pengelolaan tanah yang tertib menjadi kebutuhan agar hubungan sosial tetap terjaga dan kepentingan warga terlindungi.

Tanah Kas Desa termasuk aset desa yang bersifat strategis. Dari aset inilah desa dapat mendukung pemerintahan, pelayanan publik, dan sumber pendapatan desa. Peran tersebut membuat Tanah Kas Desa harus dikelola dengan cermat. Pemerintah desa perlu memastikan setiap kebijakan mengikuti ketentuan hukum. Dengan demikian, penyalahgunaan kewenangan dapat dicegah sejak awal.<sup>1</sup>

Ada beberapa desa yang menjalin kemitraan perkebunan kelapa sawit melalui pola inti-plasma beberapa tahun terakhir. Skema ini pada dasarnya ditujukan untuk memberi manfaat ekonomi bagi masyarakat. Lahan dikelola melalui kemitraan dengan perusahaan perkebunan. Keberhasilan program sangat bergantung pada kejelasan status lahan sejak tahap awal. Persoalan biasanya lebih sensitif ketika lahan yang dipakai merupakan aset desa.<sup>2</sup>

Konflik mudah muncul saat pencatatan aset desa tidak dilakukan dengan rapi. Ketika asal-usul lahan dan status hukumnya tidak jelas, pemahaman masyarakat dan pemerintah

---

<sup>1</sup> Kementerian Dalam Negeri. (2016). Pedoman Pengelolaan Aset Desa.

<sup>2</sup> Santoso, B. (2022). Model kemitraan perkebunan rakyat. Jurnal Agraria Indonesia, 9(1), 33–47.

desa bisa berbeda. Ketegangan bertambah ketika lahan itu dimasukkan ke program plasma. Pada situasi seperti ini, sebagian warga merasa posisi hak mereka atas tanah lebih kuat. Sementara desa sering merujuk pada ketentuan aset desa yang berlaku.

Desa Bukit Batu memperlihatkan bagaimana persoalan tersebut berkembang menjadi sengketa. Sebagian warga meyakini lahan plasma pada akhirnya menjadi hak mereka setelah jangka waktu tertentu. Pemerintah desa menilai sebagian lahan tetap berstatus Tanah Kas Desa. Desa juga berpendapat hasilnya harus disetor sebagai pendapatan desa. Perbedaan keyakinan inilah yang memicu ketegangan berkepanjangan.

Perkara kemudian dibawa ke pengadilan sampai akhirnya diputus oleh Mahkamah Agung. Putusan itu memberikan kepastian mengenai status tanah. Meski begitu, ketidakpuasan warga tidak serta-merta hilang. Hal ini menunjukkan bahwa sengketa tanah di desa bukan semata persoalan legalitas. Rasa keadilan yang dirasakan masyarakat ikut menentukan penerimaan atas putusan.<sup>3</sup>

Kasus tersebut juga menonjolkan arti penting administrasi aset desa yang akurat dan terbuka. Tanpa data yang jelas, konflik serupa berpotensi berulang dan menghambat pembangunan. Pemanfaatan Tanah Kas Desa akan lebih aman jika ditopang dokumen yang lengkap. Proses verifikasi pun menjadi lebih mudah ketika ada keberatan dari warga. Pada akhirnya, tata kelola yang tertib dapat menekan ruang sengketa baru.

Kemakmuran dari rakyat harus dijadikan prioritas dalam pemanfaatan tanah sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Karena itu, hak dan kewajiban para pihak harus dijelaskan sejak awal. Prinsip ini penting saat aset desa digunakan dalam kerja sama ekonomi. Konflik sering muncul ketika aturan diterapkan secara tidak konsisten. Risiko semakin terasa pada desa yang berada di sekitar kawasan perkebunan sawit.<sup>4</sup>

Sengketa aset desa tidak hanya terjadi di Bukit Batu. Sejumlah laporan menunjukkan konflik serupa meningkat di berbagai daerah seiring ekspansi perkebunan dalam beberapa tahun terakhir. Tren ini memberi sinyal bahwa tata kelola aset desa masih perlu diperkuat. Desa membutuhkan sistem yang mampu mencegah konflik sejak awal. Tujuannya agar manfaat ekonomi tidak berubah menjadi sumber pertentangan.<sup>5</sup>

Musyawarah seharusnya dijadikan pendekatan utama dalam penyelesaian sengketa tanah di desa sebelum perkara tersebut memasuki ranah hukum. Praktiknya tidak selalu berjalan lancar, terutama ketika perbedaan persepsi sudah mengeras. Saat sengketa masuk pengadilan, putusan sering menekankan aspek legal formal. Dampaknya, hubungan sosial di desa tidak otomatis pulih. Proses pemulihan biasanya memerlukan waktu dan komunikasi lanjutan.

Penelitian tentang kedudukan hukum Tanah Kas Desa dalam program plasma menjadi penting karena memberi gambaran mengenai praktik pemanfaatan aset desa. Kajian ini juga membantu membaca penerapan regulasi agraria pada tingkat desa. Batas kewenangan desa dalam membangun kemitraan dengan perusahaan dapat dipetakan lebih jelas. Dengan menggunakan pemetaan itu, risiko hukum dapat diantisipasi. Pengelolaan aset pun dapat diarahkan agar tetap sesuai prosedur.

Penelitian ini juga membantu menyoroti hal-hal yang kerap luput dalam praktik. Salah satu titik rawan terlihat ketika prosedur formal tidak dijalankan sampai tuntas. Pada kondisi tertentu kesepakatan lebih banyak bertumpu pada kebiasaan atau pembicaraan yang tidak pernah dituangkan ke dalam dokumen. Situasi seperti itu mudah memunculkan penafsiran yang berbeda di kemudian hari. Perbedaan tafsir tersebut kemudian mudah berubah menjadi konflik ketika ada kepentingan ekonomi yang meningkat.

<sup>3</sup> Nurjaya, I. N. (2020). Pluralisme hukum dalam sengketa tanah. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(2), 245–260.

<sup>4</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

<sup>5</sup> Konsorsium Pembaruan Agraria. (2023). Laporan Akhir Tahun Konflik Agraria Indonesia

Uraian pendahuluan menunjukkan bahwa ketidakjelasan status Tanah Kas Desa yang dimanfaatkan sebagai lahan plasma di Desa Bukit Batu menjadi masalah utama. Konflik dipicu oleh administrasi aset desa yang tidak tertib. Perbedaan pandangan antara pemerintah desa dan masyarakat mengenai hak atas tanah ikut memperbesar persoalan. Pada akhirnya, konflik tersebut berkembang menjadi sengketa hukum. Inilah alasan penelitian ini perlu dilakukan.

Masalah berikutnya berkaitan dengan batas kewenangan pemerintah desa dalam memanfaatkan Tanah Kas Desa untuk kemitraan ekonomi. Pemahaman para pihak belum seragam. Hak dan kewajiban juga tidak dirumuskan secara tegas sejak awal. Akibatnya, klaim yang saling bertentangan muncul dan sulit dipertemukan. Hubungan antara pemerintah desa dan warga peserta plasma pun menjadi semakin tegang.

Masalah lain yang perlu ditelaah ada pada hubungan antara aturan Tanah Kas Desa, hukum agraria, dan ketentuan kemitraan perkebunan dalam praktik. Ketidakharmonisan regulasi sering memunculkan ruang tafsir yang berbeda. Pada tingkat teknis kondisi ini bisa menciptakan kekosongan pengaturan yang membuat penyelesaian sengketa makin rumit. Dampaknya terasa pada upaya mencapai kepastian hukum. Keadilan substantif bagi masyarakat Desa Bukit Batu pun menjadi lebih sulit diwujudkan.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif yang memfokuskan kajian pada peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum terkait pengelolaan Tanah Kas Desa serta kemitraan perkebunan. Metode ini dipilih karena permasalahan yang diteliti berkaitan dengan kejelasan norma hukum dan penerapannya dalam penyelesaian sengketa.

Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan peraturan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Pendekatan peraturan dilakukan dengan menelaah ketentuan hukum agraria dan peraturan desa, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk memahami asas non-alienasi dan prinsip kemakmuran rakyat. Pendekatan kasus diterapkan melalui analisis Putusan Mahkamah Agung terkait sengketa di Desa Bukit Batu.<sup>6</sup>

Bahan hukum yang digunakan mencakup bahan hukum primer seperti undang-undang dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa jurnal ilmiah, buku, dan hasil penelitian mengenai sengketa agraria. Seluruh bahan hukum dianalisis secara kualitatif dengan menafsirkan isi norma dan relevansinya terhadap permasalahan, sehingga dapat diperoleh kesimpulan yang selaras dengan tujuan penelitian.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Kedudukan Hukum Tanah Kas Desa dalam Skema Inti–Plasma

Hasil penelitian menegaskan bahwa Tanah Kas Desa merupakan aset bersama sehingga tidak dapat dialihkan kepemilikannya kepada individu. Ketentuan ini bertumpu pada prinsip bahwa aset desa wajib digunakan untuk kepentingan bersama dan tidak boleh dilepas tanpa izin pemerintah daerah. Dengan prinsip tersebut Tanah Kas Desa tetap berada dalam penguasaan desa.<sup>7</sup>

Prinsip bahwa aset desa hanya boleh dimanfaatkan untuk mendukung pelayanan publik dan pembangunan desa serta tidak digunakan untuk memperkaya pihak tertentu mendasari larangan pengalihan tersebut. Tanah Kas Desa juga tidak dapat dilepaskan kecuali dengan persetujuan pemerintah daerah. Aturan tersebut dibuat agar keberadaan aset desa tetap terjaga dan tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Hukum agraria membatasi pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk program plasma pada skema hak kelola. Hak kelola ini bersifat terbatas dan tidak pernah berubah menjadi hak

<sup>6</sup> Wicaksono, A. (2022). Pendekatan dalam penelitian hukum agraria. *Jurnal Hukum Nasional*, 14(2), 201–220

<sup>7</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Jakarta: Djambatan, 2008).

milik pribadi. Kesalahan menafsirkan hak kelola sebagai hak milik kemudian menjadi sumber utama sengketa di Desa Bukit Batu.<sup>8</sup>

Kesalahpahaman tersebut semakin kuat karena masyarakat telah lama mengelola lahan plasma dan merasa memiliki ikatan sosial maupun ekonomi terhadap tanah tersebut. Aktivitas pengelolaan yang berlangsung bertahun-tahun menimbulkan persepsi bahwa tanah itu menjadi hak mereka secara turun-temurun. Kondisi ini memperlihatkan adanya jarak pemahaman antara ketentuan hukum dan persepsi masyarakat.

Aturan yang berlaku menegaskan bahwa kemitraan perkebunan yang memakai Tanah Kas Desa baru dapat dijalankan setelah ada izin tertulis dari bupati atau wali kota. Izin tersebut menjadi dasar legalitas yang memastikan bahwa pemanfaatan tanah telah sesuai dengan aturan pengelolaan aset desa.

Ketidaklengkapan dokumen tersebut membuka ruang interpretasi yang berbeda antara pemerintah desa dan masyarakat. Desa menganggap bahwa pemanfaatan tanah telah sesuai prosedur, sedangkan masyarakat menilai tidak ada penjelasan yang cukup mengenai status lahan. Ketidaksamaan informasi ini memperbesar potensi konflik dan membuat penyelesaian sengketa semakin sulit dilakukan secara musyawarah.

Rangkaian fakta tersebut menunjukkan bahwa persoalan utama tidak hanya berada pada ketentuan hukum. Persoalan juga muncul karena administrasi dan komunikasi antara pemerintah desa dan masyarakat masih lemah. Pemanfaatan tanah tanpa dokumen yang lengkap membuat kepastian hukum menjadi lemah. Hal ini membuat sengketa mudah untuk muncul dan menimbulkan dampak sosial yang berkepanjangan.

## B. Analisis Empiris Ringan terhadap Praktik Pengelolaan TKD

Pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Bukit Batu masih menghadapi persoalan administratif yang cukup mendasar. Hal ini tampak dari dokumen perkara dan keterangan para pihak. Pencatatan aset desa belum sepenuhnya tertib terutama pada kejelasan batas lahan dan status hukum Tanah Kas Desa yang dipakai dalam skema plasma. Warga menggarap lahan plasma sudah bertahun-tahun dan sampai kini tidak ada surat yang menjelaskan status hak mereka atas tanah tersebut.<sup>9</sup>

Komunikasi antara pemerintah desa dan masyarakat juga belum berjalan kuat. Sejak awal informasi tentang status Tanah Kas Desa serta mekanisme kemitraan plasma tidak disampaikan secara jelas dan konsisten. Hak dan kewajiban para pihak pun tidak dipahami dengan sama. Akibatnya warga membangun pemahaman dari praktik sehari-hari dan manfaat ekonomi yang mereka rasakan. Pada sisi lain pemerintah desa tetap merujuk pada ketentuan normatif yang menegaskan bahwa tanah tersebut berstatus sebagai aset desa.

Kondisi ini memperlihatkan bahwa sengketa di Desa Bukit Batu tidak lahir semata dari perbedaan tafsir hukum. Masalah juga dipicu oleh informasi yang tidak utuh dan pengelolaan aset desa yang belum tertata. Ketika dokumen administrasi tidak tersedia atau sulit diakses setiap pihak menafsirkan status tanah menurut versinya sendiri. Akibatnya klaim saling bertabrakan. Musyawarah pun tidak mudah menemukan titik temu sehingga penyelesaian berakhir di jalur pengadilan.

Situasi itu menandakan bahwa akar sengketa di Bukit Batu bukan hanya ketidaktertiban administrasi aset desa. Keterbukaan informasi juga masih lemah. Warga mengelola lahan dalam waktu lama tetapi tidak memiliki penjelasan yang jelas tentang status Tanah Kas Desa. Karena itu desa perlu membenahi pendataan aset dan membuka akses informasinya. Dengan cara ini potensi konflik berkurang dan hubungan desa dengan warga dapat membaik.<sup>10</sup>

## C. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3018 K/Pdt/2024

<sup>8</sup> Maria S. W. Sumardjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya (Jakarta: Kompas, 2008).

<sup>9</sup> Konsorsium Pembaruan Agraria, Laporan Akhir Tahun Konflik Agraria Indonesia (Jakarta: KPA, 2023)

<sup>10</sup> Direktorat Jenderal Bina Pemerintahan Desa, Tata Kelola Pemerintahan Desa (Jakarta: Kemendagri, 2021).

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3018 K/Pdt/2024 menegaskan bahwa tanah yang disengketakan tetap berstatus Tanah Kas Desa. Hakim menyatakan tidak terdapat bukti pelepasan hak kepada pihak lain.<sup>11</sup> Karena itu, tanah tersebut tetap berada dalam penguasaan desa meskipun telah lama dikelola masyarakat. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa hakim mengutamakan bukti administrasi sebagai dasar penentuan status tanah. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa hakim mengutamakan bukti administrasi sebagai dasar penentuan status tanah dan tidak menempatkan penguasaan fisik jangka panjang sebagai alasan perubahan hak atas tanah.

Warga berpegang pada keyakinan bahwa lahan yang mereka kelola selama bertahun-tahun telah menumbuhkan rasa memiliki. Atas dasar itu mereka menolak pemotongan hasil plasma.<sup>12</sup> Pemerintah desa mengambil sikap sebaliknya dengan menyatakan bahwa lahan itu sejak awal tetap Tanah Kas Desa dan tidak pernah dialihkan.<sup>13</sup> Desa juga menyampaikan bahwa kedudukan warga dalam skema plasma hanya sebagai pengelola dengan hak yang terbatas. Perbedaan sikap ini akhirnya membawa sengketa berlanjut sampai Mahkamah Agung. Masalahnya semakin rumit karena sejak awal tidak ada dokumen resmi yang menjelaskan status tanah kepada masyarakat secara memadai.

Mahkamah Agung mengeluarkan putusan didasarkan pada ketentuan UUPA, UU Desa, dan Permendagri tentang tata pengelolaan aset desa. Majelis hakim menekankan atas legalitas dan asas non alienasi yang menegaskan bahwa aset desa tidak dapat dialihkan tanpa prosedur resmi. Pada berkas perkara tidak ditemukan bukti pelepasan hak yang sah sehingga dalil masyarakat tidak dianggap cukup kuat. Putusan ini memperjelas bahwa status tanah ditentukan oleh dasar hukum dan administrasi yang dapat diuji. Praktik penguasaan lapangan saja tidak cukup untuk mengubahnya.

Putusan tersebut dapat dinilai selaras dengan ajaran dasar hukum agraria, terutama prinsip Hak Menguasai Negara dan fungsi sosial tanah.<sup>14</sup> Tanah Kas Desa diperlakukan sebagai bagian dari kepentingan publik sehingga tidak dapat berubah menjadi milik pribadi tanpa dasar hukum yang jelas. Meski demikian putusan tersebut belum sepenuhnya menjawab rasa keadilan warga yang selama ini menggantungkan kehidupan pada lahan itu. Pertimbangan pengadilan cenderung bertumpu pada aspek normatif dan bukti administrasi. Akibatnya relasi sosial dan kepentingan ekonomi masyarakat yang terbentuk dari penguasaan jangka panjang tidak banyak tercermin dalam putusan..

Sengketa ini memperlihatkan bahwa persoalannya tidak berhenti pada konflik antar pihak. Ada juga persoalan aturan yang belum sepenuhnya saling menguatkan. Ketentuan tentang aset desa kadang tidak berjalan seiring dengan aturan kemitraan perkebunan. Koordinasi kewenangan antara Kemendagri dan Kementerian Pertanian pun belum selalu jelas di tingkat pelaksanaan. Dalam situasi seperti ini warga biasanya berpegang pada praktik yang mereka jalani di lapangan. Pemerintah desa cenderung bertumpu pada aturan formal dan dokumen. Perbedaan cara membaca dasar tersebut membuat ruang penafsiran melebar. Ketika administrasi desa sejak awal tidak rapi sengketa menjadi lebih mudah muncul dan sulit direddam.

Putusan Mahkamah Agung memang memberi kepastian hukum pada ranah formal. Persoalan di tingkat desa tetap belum selesai begitu saja. Akar masalahnya terlihat pada administrasi yang belum tertib. Komunikasi antara pemerintah desa dan masyarakat juga tidak berjalan dengan baik.<sup>15</sup> Pemeriksaan pengadilan berfokus pada legalitas dan bukti formal. Dampak sosial di masyarakat tidak otomatis terselesaikan. Karena itu penyelesaian perlu dilanjutkan di tingkat desa. Pemerintah desa perlu merapikan administrasi. Sosialisasi

<sup>11</sup> Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 3018 K/Pdt/2024.

<sup>12</sup> Posita Penggugat dalam sengketa plasma Desa Bukit Batu.

<sup>13</sup> Posita Pemerintah Desa Bukit Batu.

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 142.

<sup>15</sup> Budi Martono, Penyusutan dan Pengamanan Arsip Vital dalam Manajemen Kearsipan (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1994), hlm. 16.

status tanah tidak lupa dilakukan secara terbuka. Forum dialog juga perlu diaktifkan kembali supaya konflik tidak muncul lagi dan relasi desa dengan warga membaik

#### **D. Ketidakharmonisan Norma dan Dampaknya terhadap Konflik**

Penelitian ini menunjukkan bahwa pengaturan dalam Undang-Undang Desa, Undang-Undang Pokok Agraria, dan pedoman kemitraan perkebunan belum sepenuhnya selaras. Perbedaan cara mengatur kedudukan dan pemanfaatan Tanah Kas Desa membuka ruang penafsiran yang beragam. Ketidak sinkronan tersebut membuat kewenangan desa dalam mengelola tanah menjadi tidak jelas, sehingga memperbesar potensi sengketa dalam pelaksanaan program plasma.<sup>16</sup>

Ketidakharmonisan regulasi ini berdampak langsung pada desa yang menjalin kerja sama dengan perusahaan perkebunan. Dalam praktiknya belum ada pedoman teknis yang benar-benar jelas tentang penggunaan Tanah Kas Desa dalam skema plasma sehingga desa sering menentukan batas kewenangannya sendiri. Padahal UUPA menempatkan pemanfaatan tanah dalam kerangka kepastian hukum dan kemakmuran rakyat sehingga penggunaan tanah desa seharusnya ditopang dasar hukum yang tegas. Ketika penafsiran desa tidak didukung landasan yang kuat posisi desa menjadi rentan saat sengketa muncul dan dibawa ke ranah hukum.<sup>17</sup>

Pada kondisi seperti ini desa biasanya memakai rujukan aturan yang menurut mereka paling relevan untuk kebutuhan setempat. Perusahaan justru berpegang pada pedoman di sektor perkebunan. Karena rujukannya berbeda cara memahami isi kesepakatan juga tidak selalu sama. Akhirnya perjanjian kemitraan sejak awal tidak berdiri di atas dasar hukum yang seragam. Saat pelaksanaannya mulai menyimpang sedikit saja kesepakatan itu mudah diperdebatkan dan memicu masalah baru.

Perbedaan rujukan sejak awal itu akhirnya terasa saat sengketa muncul. Ketika aturan yang dipakai tidak sinkron penyelesaian perkara menjadi tersendat karena masing-masing pihak membawa dasar hukum yang berbeda untuk menguatkan posisinya. Pemerintah desa biasanya bertumpu pada aturan pengelolaan aset desa. Masyarakat dan perusahaan lebih sering merujuk pada pedoman kemitraan atau kebiasaan yang sudah berjalan di lapangan. Karena titik acuannya tidak sama pembicaraan sulit menemukan titik temu. Dampaknya penyelesaian yang terasa adil menjadi lebih berat dan konflik mudah berlarut.

#### **E. Hubungan Kewenangan Desa dan Asas Non-Alienasi dalam Pengelolaan TKD**

Pengelolaan Tanah Kas Desa pada dasarnya menjadi tanggung jawab pemerintah desa. Meski begitu ruang gerak desa tetap dibatasi oleh ketentuan agraria nasional. Desa tidak bisa menetapkan kebijakan yang membuka jalan bagi pengalihan aset desa kepada pihak lain karena hal itu bertentangan dengan asas non alienasi. Pembatasan ini penting agar Tanah Kas Desa tetap dipakai untuk kepentingan bersama. Dengan cara itu tanah desa tidak bergeser menjadi milik pribadi.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa pemerintah desa sering memaknai otonomi desa secara luas tanpa memahami batas-batas pengelolaan aset. Kekeliruan ini terlihat ketika desa memberikan hak kelola jangka panjang yang kemudian dipahami masyarakat sebagai hak milik. Situasi tersebut memperlemah posisi desa saat sengketa memasuki proses hukum karena pemberian hak tersebut tidak sesuai dengan ketentuan agraria.

Kesalahan pemahaman terhadap otonomi desa biasanya muncul karena kurangnya sosialisasi mengenai aturan pengelolaan aset desa. Pemerintah desa sering menafsirkan fleksibilitas otonomi sebagai keleluasaan penuh, padahal kewenangan tersebut harus dijalankan sesuai hukum yang lebih tinggi. Ketidaktepatan penafsiran ini membuka ruang konflik ketika masyarakat merasa memiliki hak atas lahan yang status hukumnya tetap milik desa.

---

<sup>16</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

<sup>17</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Prinsip ini menegaskan bahwa kewenangan desa harus dijalankan dengan hati-hati. Boedi Harsono menempatkan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Karena itu Tanah Kas Desa dipandang sebagai aset publik yang perlu dijaga. Asas non alienasi menjadi pagar agar aset strategis tidak berpindah tanpa dasar yang sah. Prinsip ini tidak melarang kegiatan ekonomi desa. Prinsip ini memastikan kemitraan inti plasma berjalan benar. Desa bisa bekerja sama dengan perusahaan selama izin dipenuhi dan manfaatnya kembali kepada warga.<sup>18</sup>

#### F. Ketidaktertiban Administrasi Aset sebagai Sumber Sengketa

Administrasi aset desa yang tidak tertib menjadi salah satu pemicu utama sengketa di Bukit Batu. Ketiadaan dokumen yang memuat batas dan status Tanah Kas Desa membuat pemerintah desa kesulitan ketika harus memberi klarifikasi. Dalam perspektif hukum agraria dokumen resmi memegang peran penting untuk membuktikan status tanah. Praktik yang hanya bertumpu pada kebiasaan tidak memberi kekuatan pembuktian yang memadai.<sup>19</sup>

Pencatatan yang lemah membuat klaim dari masyarakat mudah muncul dan mudah berbeda satu sama lain. Data yang tidak rapi membuat batas lahan sulit dipastikan. Akibatnya verifikasi di lapangan menjadi rumit dan penafsiran pun beragam. Saat kebutuhan ekonomi meningkat keyakinan atas klaim itu biasanya ikut menguat. Warga merasa memiliki hubungan historis dengan lahan yang sudah lama mereka garap sehingga mereka cenderung mempertahankannya.

Kurangnya transparansi membuat keadaan semakin rumit. Warga menerima penjelasan yang berbeda tentang hak dan kewajiban mereka sebagai peserta plasma. Perbedaan informasi ini menimbulkan dugaan bahwa pemerintah desa menutup-nutupi sesuatu. Ketika dugaan itu muncul kepercayaan warga cepat menurun. Padahal sengketa bisa ditekan sejak awal jika status tanah dijelaskan dengan terang dan mekanisme kemitraan disampaikan secara terbuka.<sup>20</sup>

Masalah administratif tersebut semakin rumit karena desa tidak memiliki sistem pendataan aset yang terintegrasi. Dokumen penting sering tersimpan secara terpisah dan tidak diperbarui secara berkala. Kondisi ini menyebabkan pemerintah desa kesulitan memberikan jawaban saat terjadi pertanyaan atau keberatan dari masyarakat. Ketiadaan data yang jelas pada akhirnya melemahkan posisi desa dalam menghadapi sengketa.

Ketidaktertiban administrasi tidak hanya melemahkan kepastian hukum. Kondisi ini juga memengaruhi hubungan antara pemerintah desa dan warga. Konflik mudah muncul ketika warga merasa tidak punya akses informasi tentang tanah yang mereka kelola. Situasi ini menegaskan bahwa administrasi aset bukan sekadar urusan teknis. Administrasi yang rapi juga berperan menjaga stabilitas sosial di desa.

#### G. Implementasi Skema Inti–Plasma dan Pengaruhnya terhadap Konflik TKD

Skema inti–plasma biasanya dipromosikan sebagai jalan untuk menaikkan kesejahteraan warga melalui kerja sama dengan perusahaan. Masalahnya muncul ketika status lahannya tidak pernah benar-benar dijelaskan sejak awal. Dalam kondisi seperti itu peserta plasma dan pemerintah desa mudah berseberangan. Warga Bukit Batu merasa lahan yang sudah lama mereka garap adalah bagian dari hak mereka. Sementara secara hukum lahan tersebut tetap tercatat sebagai Tanah Kas Desa.

Aturan pada dasarnya membuka kemungkinan lahan plasma berasal dari tanah masyarakat, tanah negara, atau aset desa asalkan prosedurnya dipenuhi. Persoalan muncul ketika Tanah Kas Desa digunakan tanpa izin formal yang lengkap. Dalam situasi seperti itu

<sup>18</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2008).

<sup>19</sup> Maria S. W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya* (Jakarta: Kompas, 2008).

<sup>20</sup> Konsorsium Pembaruan Agraria, *Laporan Akhir Tahun Konflik Agraria Indonesia* (Jakarta: KPA, 2023).

kemitraan mudah dipersoalkan karena pijakannya tidak kuat. Perusahaan ikut terdampak karena sejak awal kesepakatan berdiri di atas dasar hukum yang belum jelas.

Sejak awal pemerintah desa tidak memberi penjelasan yang benar-benar tegas tentang status Tanah Kas Desa kepada peserta plasma. Akibatnya harapan warga terbentuk sendiri dan sering tidak sejalan dengan ketentuan hukum. Ketika nilai ekonomi lahan meningkat keyakinan atas klaim itu ikut mengeras walaupun dasar hukumnya lemah. Dari sini terlihat bahwa sengketa tidak hanya ditentukan oleh aturan. Kondisi sosial dan tekanan ekonomi ikut mendorong konflik bergerak ke arah yang lebih tajam.

## **H. Penilaian Kritis terhadap Putusan Mahkamah Agung**

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3018 K/Pdt/2024 menguatkan asas bahwa Tanah Kas Desa tidak dapat dialihkan meskipun digunakan dalam program plasma. Pendekatan ini memang membuat status hukumnya menjadi jelas. Meski begitu banyak warga masih merasa keadilan belum benar-benar mereka dapatkan karena kehidupan ekonomi mereka sudah lama bergantung pada tanah tersebut.

Mungkin secara aturan putusan itu sudah tepat. Tetapi persoalan sosial yang muncul karena informasi sejak awal tidak jelas masih terasa sampai sekarang. Warga tetap merasa dirugikan. Mereka menganggap kerja mereka selama bertahun tahun menjadi alasan yang wajar untuk memiliki lahan itu. Di titik ini terlihat jarak antara hukum tertulis dan rasa adil yang dirasakan warga.

## **I. Rekomendasi Perbaikan Regulasi**

Penelitian ini merekomendasikan penyusunan peraturan khusus mengenai pemanfaatan Tanah Kas Desa dalam kemitraan perkebunan. Aturan tersebut perlu menetapkan prosedur yang baku, bentuk perjanjian yang jelas, serta kedudukan hak dan kewajiban masyarakat dalam skema plasma. Tanpa pengaturan tegas, sengketa mudah berulang karena setiap pihak menafsirkan kewenangannya secara berbeda. Desa juga perlu memperjelas syarat pengajuan, batas kewenangan, dan bentuk kerja sama yang diperbolehkan agar tidak muncul perbedaan pemahaman.<sup>21</sup>

Selain penyusunan aturan teknis, penguatan administrasi aset desa penting dilakukan melalui sistem pendataan yang rapi dan mudah dilacak. Pendataan digital membantu desa mencatat batas lahan, status tanah, dan dokumen perizinan secara teratur. Dengan data yang jelas, desa tidak bergantung pada dokumen lama atau ingatan perangkat desa. Keterbukaan informasi juga mengurangi kecurigaan masyarakat dan mencegah anggapan bahwa desa menutup-nutupi sesuatu terkait status atau pemanfaatan Tanah Kas Desa.

Hubungan desa dan masyarakat perlu dibenahi lewat komunikasi yang lebih terbuka. Desa bisa memulai dari hal sederhana seperti pertemuan rutin yang menghadirkan perangkat desa tokoh masyarakat dan para penggarap lahan. Forum ini memberi ruang untuk menjelaskan status tanah alasan kebijakan dan pilihan penyelesaian yang realistik. Warga juga dapat menyampaikan keluhan dan pertanyaan secara langsung tanpa perantara. Cara ini memang sederhana tetapi sering paling efektif untuk mengurangi salah paham. Jika komunikasi berjalan baik kepercayaan warga bisa pulih dan konflik lebih mudah diredam.<sup>22</sup>

Dalam skema inti-plasma, desa, masyarakat, dan perusahaan perlu menggunakan perjanjian yang jelas serta mudah dipahami semua pihak. Perjanjian perlu menyebut sejak awal bahwa lahan yang dipakai adalah Tanah Kas Desa. Dengan begitu masyarakat paham bahwa posisinya adalah pengelola dengan hak kelola dan bukan pemilik. Bagian pembagian hasil jangka waktu kerja sama dan kewajiban tiap pihak harus ditulis lengkap. Jika aturan main dibuat terang sejak awal ruang salah paham akan mengecil. Sengketa pun lebih mudah dicegah dan kepastian hukum lebih terasa.

---

<sup>21</sup> Permendagri No. 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

<sup>22</sup> Permendagri No. 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

Pada tingkat nasional, ATR/BPN sebaiknya menyusun pedoman yang lebih jelas mengenai penggunaan Tanah Kas Desa dalam skema plasma. Selama ini, aturan desa dan regulasi agraria sering berjalan sendiri sehingga menimbulkan kebingungan dalam pelaksanaannya. Pedoman yang komprehensif akan membantu desa memahami batas kewenangannya sekaligus memberi kepastian bagi masyarakat dan perusahaan. Dengan sinkronisasi aturan, desa tidak lagi berada dalam posisi lemah saat menghadapi sengketa, dan pemanfaatan Tanah Kas Desa dapat berjalan sesuai hukum.<sup>23</sup>

## KESIMPULAN

Penyelesaian sengketa pada Tanah Kas Desa yang terletak di Desa Bukit Batu berakhir melalui Putusan Mahkamah Agung No. 3018/K/Pdt/2024 yang memberikan kepastian hukum formal. Putusan tersebut berkekuatan hukum tetap dan menutup ruang upaya hukum lanjutan di jalur litigasi. Namun, keberadaan putusan itu tidak serta-merta mengakiri konflik sosial di desa. Kondisi ini menunjukkan belum tercapainya kepastian hukum substantif yang seharusnya memberikan ketenangan dna pemulihan bagi masyarakat.

Disharmoni muncul karena putusan Mahkamah Agung yang bersifat formal tidak sepenuhnya menjawab persoalan di lapangan, terutama terkait kebijakan pemotongan hasil plasma. Perbedaan antara kepastian hukum formal dan keadilan sosial memperlihatkan perlunya sinkronisasi aturan antara Undang-Undang Desa, UUPA, dan peraturan teknis pertanahan. Kepastian hukum yang ideal harus memperhatikan hak komunal desa sekaligus hak ekonomi peserta plasma.

Saran yang dapat diberikan adalah perlunya sinkronisasi regulasi secara komprehensif antara Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, dan peraturan teknis dari Kementerian ATR/BPN. Sinkronisasi tersebut harus menghasilkan ketentuan yang tegas mengenai pemanfaatan Tanah Kas Desa, termasuk batasan jangka waktu dan pembagian hasil yang adil dalam skema kemitraan. Pengawasan dari pemerintah daerah diperlukan untuk memastikan prinsip non-alienasi tetap terjaga.

Meskipun putusan pengadilan telah memberikan kepastian formal, pemerintah desa dan otoritas pertanahan tetap perlu mengambil langkah aktif untuk mewujudkan kepastian hukum substantif. Langkah tersebut meliputi mediasi pasca-putusan yang melibatkan tokoh masyarakat, ahli waris, peserta plasma, dan koperasi. Mediasi dimaksudkan untuk menemukan kompromi yang menghormati status hukum Tanah Kas Desa, namun tetap mempertimbangkan keadilan ekonomi bagi warga yang telah mengelola lahan.

Selain penyelesaian sengketa, perlu dilakukan pembaruan terhadap perjanjian kemitraan inti-plasma agar lebih transparan dan mudah dipahami. Perjanjian harus menjelaskan status hak atas tanah, mekanisme pemotongan hasil panen, serta prosedur perpanjangan atau pengembalian hak setelah berakhirnya jangka waktu. Kejelasan ini penting untuk menghindari anggapan masyarakat bahwa lahan plasma merupakan hak milik, sehingga potensi sengketa dapat diminimalkan di masa mendatang.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Harsono, B. (2008). Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan.  
Supriadi. (2021). Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Prenadamedia Group.  
Sumardjono, Maria S. W. (2008). Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya. Jakarta: Kompas.  
Supriadi. (2021). Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Prenadamedia Group.

---

<sup>23</sup> Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Muchtar, M. (2019). Hukum Pertanahan dan Penyelesaian Sengketa Agraria di Indonesia. Bandung: Refika Aditama.

Utomo, S. (2017). Hukum Pemerintahan Desa dan Pengelolaan Aset Desa. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

#### **Jurnal Ilmiah**

Haryono, T. (2023). Implikasi hukum putusan Mahkamah Agung terhadap status kepemilikan lahan eks Tanah Kas Desa. *Jurnal Penelitian Hukum Legalitas*, 16(1), 45–60.

Kurniawan, H., & Adiwijaya, B. (2024). Analisis penerapan prinsip kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tanah Hak Guna Usaha pasca putusan Mahkamah Agung. *Arena Hukum*, 17(1), 1–20.

Santoso, B. (2022). Penguasaan negara atas bumi, air, dan ruang angkasa dan implikasinya terhadap hak ulayat dan aset desa. *Jurnal Ilmu Hukum Jatiswara*, 37(2), 175–189.

Sucipto, & Winarsih, R. (2022). Sengketa tanah dalam penjualan Tanah Kas Desa (Studi kasus Desa Ngrimbi Kecamatan Bareng Kabupaten Jombang Tahun 2010–2014). *Justicia Journal*, 11(1), 55–68.

Sutrisno, R. (2023). Konflik agraria dalam pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk kepentingan investasi: Tinjauan yuridis normatif. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(2), 265–280.

Wulandari, A., & Pratiwi, D. (2022). Kedudukan Tanah Kas Desa dalam skema inti-plasma perkebunan kelapa sawit berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 29(4), 692–710.

#### Tesis / Karya Ilmiah

Mardenitami, A. N. (2023). Sengketa Lahan HGU antara Masyarakat dan PT. BSMI di Mesuji dalam Pemenuhan Hak Plasma (Tesis). Fakultas Hukum Universitas Lampung.

#### **Laporan Resmi**

Konsorsium Pembaruan Agraria. (2023). Laporan Akhir Tahun Konflik Agraria Indonesia. Jakarta: KPA.

#### Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. LN No. 104 Tahun 1960.

Indonesia. (2014). Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa. LN No. 7 Tahun 2014.

Kementerian Dalam Negeri. (2016). Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

#### Putusan Pengadilan

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2024). Putusan Nomor 3018 K/Pdt/2024.