

Pensertipikatan Tanah Adat di Bali Setelah Desa Adat Sebagai Subjek Hak Komunal

Anak Agung Ayu Intan Puspawati^{a,1,*}

^a Universitas Pendidikan Nasional, Bedugul Street No.39, Sidakarya, Denpasar, Bali, 80224

¹ intanpuspawati@undiknas.ac.id

* Anak Agung Ayu Intan Puspawati

ARTICLE INFO

Article history

Received: 12 October 2022

Revised: 13 October 2022

Accepted: 30 October 2022

Keywords

Desa Adat;

Tanah Adat Bali;

Pendaftaran Tanah;

ABSTRACT

Desa adat di Bali oleh Menteri agraria ditunjuk sebagai subjek hak komunal, maka tanah desa adat dapat dilakukan pendaftaran tanah. Berdasarkan permasalahan tersebut maka rumusan masalah yang dapat ditarik yaitu bagaimanakah peran desa adat dalam pendaftaran tanah setelah desa adat ditunjuk sebagai subjek hak komunal dan bagaimanakah pensertipikatan tanah untuk tanah adat di Bali setelah desa adat ditunjuk sebagai subjek hak komunal. Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini yaitu penelitian hukum normatif. Jenis pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep dan pendekatan analisis. Sumber bahan hukum yang digunakan primer, sekunder dan tertier, dan teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan deskriptif dan sistematis. Kesimpulan dalam penulisan ini yaitu peran desa adat adalah memberikan sosialisasi terhadap krama desa adat tentang pendaftaran tanah adat di Bali dan berperan membantu pemerintah dalam pengumpulan data fisik dan data yuridis untuk dilakukan pendaftaran tanah. Pensertipikatan tanah adat di Bali yaitu dilakukan sesuai proses pendaftaran tanah berdasarkan peraturan pendaftaran tanah di Indonesia dan menghasilkan sertipikat tanah yang terdiri atas dua subjek yaitu subjek pemegang hak dan subjek untuk ditempati dan dimanfaatkan.

1. Pendahuluan

Tanah memiliki peran yang penting dalam hukum adat yaitu sifat dan faktor-faktor dari tanah itu sendiri. Pentingnya tanah dalam masyarakat adat mendorong untuk memberikan kepastian dan perlindungan terhadap penguasaan tanah masyarakat adat. Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum maka perlu dilakukannya pendaftaran tanah. Tanah adat merupakan salah satu objek pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut dengan (PP Pendaftaran Tanah) dan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut dengan PERMEN PTSL).

Tanah adat di Bali termasuk objek pendaftaran tanah dan wajib melakukan pendaftaran tanah. Perlu diketahui bahwa tanah adat di Bali terbagi menjadi 3 jenis yaitu tanah *druwe desa*, tanah pekarangan desa (Tanah PKD) dan tanah ayahan desa (Tanah AyDs). Tanah *druwe desa* atau tanah *druwe*, yaitu tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh desa adat yang didapat melalui usaha-usaha pembelian ataupun

usaha lainnya, ini antara lain Tanah Pasar, Tanah lapang, Tanah kuburan/setra. Tanah PKD merupakan tanah yang dikuasai oleh desa yang diberikan kepada warga desa (Krama desa) untuk tempat mendirikan perumahan. Tanah AyDs adalah tanah yang dikuasai oleh desa yang penggarapannya diserahkan kepada masing masing krama desa dengan hak untuk dinikmati dengan kewajiban untuk memberikan ayahan berupa tenaga maupun materi kepada desa adat. Berdasarkan hal tersebut maka dalam pensertipikatan tanah adat sebagai subjek hak milik yaitu desa adat sementara untuk krama desa adat hanya sebagai subjek yang menguasai dan memanfaatkan tanahnya.

Permasalahan pensertipikatan tanah adat di bali banyak ditemui, yang diakibatkan karena belum jelasnya penunjukan subjek kepemilikan tanah adat di bali. Banyaknya perebutan kepemilikan tanah adat antara desa adat bahkan antara krama desa adat, dan tanah adat disertipikatkan atas nama perseorangan. Seperti halnya yang terjadi di desa penglipuran, adanya perselisihan batas tanah ayahan desa antar tetangga pengelola tanah ayahan desa, yang disebabkan oleh luas tanah yang tidak pasti Kasus tanah adat di bali juga terjadi di desa adat guwang dimana tanah desa adat guwang diklaim milik seorang yang berasal dari celuk dengan menyerahkan bukti pipil. Berdasarkan kedua permasalahan tersebut agar tanah adat di bali mendapatkan kepastiam hukum atas kepemilikan tanahnya, batas-batas wilayahnya maka perlu dilakukannya sertipikat tanah. Masih banyaknya permasalahan mengenai tanah adat dibali mendorong untuk mewujudkan suasana kehidupan sosial kemasyarakatan yang aman dan tenteram, maka pemberian status tanah-tanah adat itu perlu segera diwujudkan dalam pemberian status yang pasti.

Pada tahun 2017 diterbitkannya surat keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 yang menunjuk desa pakraman sebagai subjek hak komunal, penggunaan istilah masih menggunakan desa pakraman karena pada tahun 2017 masih mengacu kepada Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2003 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2001 Tentang Desa Pekraman. Kemudian setelah diundangkannya Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Desa Adat di Bali (selanjutnya disebut dengan Perda Bali tentang Desa Adat) menggunakan istilah desa adat. Dengan ditunjuknya desa adat sebagai subjek hak komunal maka desa adat dapat sebagai subjek dalam pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 ayat 1 PP Pendaftaran Tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Fungsi dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan bahwa nama orang yang terdaftar dalam daftar umum tidak dapat dibantah lagi, sekalipun orang tersebut bukan pemilik yang sebenarnya dari tanah yang bersangkutan. Dalam pensertipikatan tanah adat tetap mengacu kepada PP pendaftaran tanah. pelaksanaan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan suatu sertipikat tanah yang menyajikan data fisik dan data yuridis sebagai tanda bukti hak. Data fisik dalam sertipikat akan menjelaskan mengenai batas-batas wilayah tanah kemudian disajikan dalam bentuk peta. Untuk data yuridis dalam pensertipikatan tanah adat setelah berlakunya SK Menteri ATR/BPN Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 terdapat perbedaan dengan isi data yuridis dalam sertipikat biasanya. Pendaftaran tanah untuk tanah desa adat tentunya desa adat berperan aktif dalam menyukseskan program pemerintah dalam melkakukan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Indonesia agar tanah adat terjamin kepastian hukum terhadap kepemilikannya serta tanah adat di bali tetap lestari dan ajeg. Berdasarkan pemaparan permasalahan diatas maka dapat ditarik dua rumusan masalah yaitu sebagai berikut:

1. bagaimanakah peran desa adat setelah desa adat ditunjuk sebagai subjek hak komunal?
2. bagaimanakah proses pensertipikatan tanah adat di bali setelah desa adat ditunjuk sebagai subjek hak komunal?

2. Metode Penelitian

Soerjono Soekanto menerangkan bahwa penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini yaitu penelitian hukum normatif artinya penelitian yang bertitik berat pada aturan atau norma hukum positif. Penulisan ini mengkaji pertauran perundang-undangan yang berkaitan

dengan pendaftaran tanah adat. Jenis pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan analisis (*analytical approach*), dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Sumber bahan hukum dalam penulisan ini menggunakan tiga sumber bahan hukum, yaitu sumber hukum primer, sumber bahan hukum sekunder, dan sumber bahan hukum tertier.

1. Sumber bahan hukum primer

Sumber bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat berupa perundang-undangan dalam penelitian ini adapun peraturan perundang-undangan yang digunakan yaitu:

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- b. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu
- d. Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Republik Indonesia
- e. Surat Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 tentang Penunjukan desa pakraman sebagai subjek hak komunal
- f. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Desa Adat di Bali

2. Sumber bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.

3. Sumber bahan hukum tertier

Bahan hukum tertier, yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Adapun sumber bahan hukum tertier, yaitu: kamus besar bahasa Indonesia, ensiklopedia hukum dan internet.

Tehnik pengumpulan bahan hukum yang digunakan yaitu tehnik studi kepustakaan, yaitu mencari, mempelajari, memahami dan menganalisis berbagai pendapat, teori dan konsep yang didapatkan dari peraturan perundang-undangan dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini. tehnik analisis kajian ini menggunakan tehnik deskriptif dan tehnik sistematis.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Peran desa adat di Bali setelah desa adat sebagai subjek hak komunal

Desa Adat di Bali sebagai kesatuan masyarakat hukum adat berdasarkan filosofi Tri Hita Karana yang berakar dari kearifan lokal Sad Kerthi, dengan dijiwai ajaran agama Hindu dan nilai-nilai budaya serta kearifan lokal yang hidup di Bali. Pengertian desa adat berdasarkan Pasal 1 angka 8 Perda Bali tentang desa adat adalah kesatuan masyarakat hukum adat di Bali yang memiliki wilayah, kedudukan, susunan asli, hak-hak tradisional, harta kekayaan sendiri, tradisi, tata krama pergaulan hidup masyarakat secara turun temurun dalam ikatan tempat suci (kahyangan tiga atau kahyangan desa), tugas dan kewenangan serta hak mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Desa adat memiliki peranannya dalam pembangunan masyarakat. Desa adat memiliki tugas mewujudkan kasukretan Desa Adat yang meliputi ketenteraman, kesejahteraan, kebahagiaan, dan kedamaian sakala dan niskala. Tugas desa adat berdasarkan Pasal 21 Perda Bali tentang desa adat bahwa desa adat memiliki tugas mewujudkan *kasukretan* Desa Adat yang meliputi ketenteraman, kesejahteraan, kebahagiaan, dan kedamaian *sakala* dan *niskala*. Adapun tugas dalam mewujudkan kasukretan berdasarkan Pasal 22 yaitu:

- a. mengatur, mengurus, dan mengayomi penyelenggaraan *Parahyangan, Pawongan, dan Palemahan* Desa Adat;
- b. memelihara dan mengembangkan sistem dan pelaksanaan hukum adat;
- c. menyelenggarakan *Sabha* Desa Adat dan *Kerta* Desa Adat;
- d. memajukan adat, agama, tradisi, seni dan budaya, serta kearifan lokal masyarakat Desa Adat;
- e. melaksanakan kegiatan sesuai dengan nilai-nilai *Sad Kerthi*;
- f. menyelenggarakan *Pasraman* berbasis keagamaan Hindu untuk pengembangan jati diri, integritas moral, dan kualitas masyarakat Bali;
- g. memelihara keamanan Desa Adat;
- h. mengembangkan perekonomian Desa Adat;
- i. menjaga keberlangsungan status hak atas tanah *Padruwen* Desa Adat;
- j. menjaga kesucian, kelestarian, kebersihan, dan ketertiban *Palemahan* Desa Adat;
- k. melaksanakan pembinaan dan pemberdayaan *Krama* dalam meningkatkan tanggungjawab terhadap lingkungan;
- l. melaksanakan pengelolaan sampah di *Wewidangan* Desa Adat;
- m. melaksanakan kegiatan *pancayadnya* sesuai dengan tuntunan *susastra* Agama Hindu;
- n. melaksanakan kegiatan lain yang sesuai dengan *Awig-Awig* dan/atau *dresta*; dan
- o. melaksanakan tugas lain yang diserahkan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah.

Berdasarkan huruf i bahwa tugas desa adat menjaga keberlangsungan status hak atas tanah *Padruwen* Desa Adat. Maka dalam rangka menjaga keberlangsungan status hak atas tanah tersebut desa adat wajib mengetahui dan memahami keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 sebagai salah satu wujud pengakuan keberadaan desa adat dan status tanah desa adat di Bali. Keputusan tersebut menimbulkan konsekuensi hukum yaitu desa adat wajib melakukan pendaftaran tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah. selain tugas desa adat adapun wewenang desa adat yaitu:

- a. pembentukan *Awig-Awig, Pararem*, dan peraturan adat lainnya;
- b. penetapan perencanaan pembangunan Desa Adat;
- c. penetapan Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa Adat;
- d. pelaksanaan pemerintahan berdasarkan susunan asli;
- e. pengembangan dan pelestarian nilai adat, agama, tradisi, seni dan budaya serta kearifan lokal;
- f. pengelolaan *Wewidangan* dan tanah *Padruwen* Desa Adat;
- g. pengelolaan *Padruwen* Desa Adat;
- h. pengembangan kehidupan hukum adat sesuai dengan asas Bali *Mawacara* dan *Desa Mawacara*;
- i. penetapan sistem organisasi dan pranata hukum adat;
- j. turut serta dalam penentuan keputusan dan pelaksanaan pembangunan yang ada di *Wewidangan* Desa Adat;
- k. pemeliharaan ketenteraman dan ketertiban *Krama* di Desa Adat;
- l. penyelenggaraan sidang perdamaian perkara adat/*wicara* Adat yang bersifat keperdataan; dan
- m. penyelesaian perkara adat/*wicara* berdasarkan hukum adat.

Pada point f mengatur bahwa wewenang desa adat yaitu melakukan pengelolaan *Wewidangan* dan tanah *Padruwen* Desa Adat. *Padruwen* Desa Adat adalah seluruh harta kekayaan milik Desa Adat baik yang bersifat inmateriil maupun materiil. Berdasarkan pasal 55 ayat 3 Perda Bali tentang desa adat bahwa tanah desa adat merupakan *padruwen* desa adat yang bersifat materiil dan desa adat

memiliki tugas untuk mengatur, mengelola dan mengawas padruwen desa tersebut termasuk tanah desa adat. Tugas dan wewenang tersebut desa adat memiliki peran penting terhadap pengelolaan tanah desa adat terlebih lagi sejak dikeluarkannya surat keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 semakin jelas kedudukan desa adat dalam menjaga, memelihara dan mengelola tanah desa adat yang secara khusus dalam hal ini pengelolaan terhadap pendaftaran tanah adat agar mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum.

Peran desa adat dalam pendaftaran tanah dapat dilihat dalam Permen ATR/BPN Nomor 6/2018 bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah terdapat satuan tugas yuridis. Satuan tugas adalah yang selanjutnya disebut satgas adalah unit organisasi yang membantu pelaksanaan kegiatan Panitia Ajudikasi PTSL. Berdasarkan Pasal 13 dalam Permen ATR/BPN Nomor 6/2018 menentukan bahwa satgas yuridis terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, Perangkat Desa/Kelurahan, perangkat RT/RW/Lingkungan, organisasi masyarakat, Bintara Pembina Desa (BABINSA), Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat (BHABINKAMTIBMAS) dan/atau unsur masyarakat lainnya yang diketuai oleh Wakil Ketua bidang yuridis Panitia Ajudikasi PTSL. Berdasarkan Pasal tersebut terdapat unsur desa sebagai satuan tugas yuridis, maka dalam hal ini desa adat dapat termasuk unsur perangkat desa atau unsur masyarakat lainnya.

3.2 Pensertipikatan tanah adat di bali setelah desa adat sebagai subjek hak komunal

Pendaftaran tanah mempunyai tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dan akan menimbulkan rasa aman dan rasa mantap mengenai kepastian hukumnya, kepastian tanah yang dihaki dan perlindungan hukum untuk mencegah gangguan dari penguasaan/atau sesame warga masyarakat. Adapun pentingnya pendaftaran tanah yaitu penting bagi pemegang hak atas tanah dan penting bagi pihak lain untuk mendapatkan informasi terkait kebenaran tanah tersebut. Objek pendaftaran tanah menurut PP Pendaftaran tanah yaitu bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah Negara. Pengaturan terkait pendaftaran tanah jelas diatur dalam PP pendaftaran tanah tetapi pada kenyataannya masih banyak yang belum mendaftarkan tanahnya dengan berbagai kendala. Kendala yang terjadi salah satunya yaitu masyarakat pada umumnya berasumsi bahwa pembuatan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah adalah lama dan mahal. Masyarakat di wilayah pedesaan kurang informasi terkait pendaftaran tanah dan menganggap pendaftaran tanah sulit dan harus melewati proses yang panjang. Kendala tersebut salah satunya karena kesadaran masyarakat kurang akan pentingnya pendaftaran tanah dan pemerintah kurang mensosialisasikan pentingnya pendaftaran tanah yang akan menerbitkan sertipikat tanah sebagai tanda bukti hak.

Tanah adat di Bali masih banyak yang belum disertipikatkan, salah satunya dikarenakan ketidakjelasan kedudukan desa adat di Bali sebagai subyek hak atas tanah. Bahwa yang terjadi justru tanah-tanah itu disertipikatkan atas nama perseorangan, dan dapat menyebabkan permasalahan baru terkait tanah adat di Bali. Selain itu juga terjadi pengambilalihan tanah milik desa adat menjadi aset pemerintah daerah atas dasar argumentasi hak menguasai negara demi kepentingan umum, pengelolaan otonomi daerah dan asas desentralisasi. Berdasarkan hal tersebut pada tahun 2017 dikeluarkan keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 276/KEP-19.2/X/2017. Konsekuensi hukum dari diterbitkannya surat keputusan tersebut yaitu desa adat sebagai subjek hak komunal dalam pendaftaran tanah dan tanah desa adat wajib dilakukan pendaftaran tanah. Penunjukan desa adat sebagai subjek hak komunal mengacu kepada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah

Masyarakat Hukum Adat Dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu (selanjutnya disebut dengan Permen ATR/BPN Tentang Hak komunal). Menurut Pasal 1 angka 1 hak komunal atas tanah adalah hak milik Bersama atas tanah suatu masyarakat hukum adat, atau hak milik Bersama atas tanah yang diberikan kepada masyarakat yang berada dalam Kawasan tertentu.

Terkait tanah adat di Bali, menurut Suasthawa Dharmayudha tanah adat di Bali disebut tanah *druwe desa*, tanah-tanah *druwe desa* di Bali dapat dibedakan menjadi:

1. Tanah desa dalam arti sempit atau sering disebut dengan tanah *druwe desa* yaitu tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh desa adat yang bisa didapat melalui usaha pembelian ataupun usaha lainnya. Yang termasuk tanah *druwe desa* adalah:
 - a. Tanah pasar, tanah yang dipakai untuk pasar
 - b. Tanah lapang, yaitu tanah yang dipakai untuk lapangan, baik untuk kegiatan olahraga maupun kegiatan lainnya.
 - c. Tanah kuburan/*setra* yaitu tanah yang dipergunakan untuk kuburan atau menanam mayat
 - d. Tanah bukti yaitu tanah pertanian yang diberikan perangkat desa atau pengurus desa.
2. Tanah laba Pura adalah tanah yang digunakan untuk keperluan Pura, ada dua macam tanah laba Pura, yaitu:
 - a. Tanah yang khusus untuk bangunan Pura
 - b. Tanah yang dipergunakan guna pembiayaan keperluan Pura
3. Tanah pekarangan desa (PKD), merupakan tanah yang dikuasai oleh desa yang diberikan kepada *krama desa* tersebut.
4. Tanah ayahan desa (AyDs), merupakan tanah yang dikuasai oleh Desa yang penggarapannya diserahkan kepada masing-masing *krama desa* dengan hak untuk dinikmati.

Selanjutnya jenis tanah desa pakraman menurut Wayan Windia dan Ketut Sudantra dalam bukunya Pengantar Hukum Adat Bali, yaitu:

- a. Tanah desa dalam arti sempit atau tanah *druwe desa*, tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai langsung oleh desa, yang dapat berupa tanah *setra*, tanah pasar, tanah lapang, tanah bukti, dan lain-lain.
- b. Tanah pekarangan desa (PKD) tanah milik desa yang diberikan kepada *krama desa* yang dipakai sebagai tempat pemukiman.
- c. Tanah ayahan desa (AyDs), yaitu tanah-tanah pertanian milik desa yang diserahkan kepada *krama desa* dengan hak untuk menikmati hasilnya, yang melekat pula dengan kewajiban kepada desa.

Berdasarkan sejarah dapat dinyatakan bahwa desa adat dan krama desa adat terhadap tanah adat mempunyai hubungan yang sangat erat dan tidak terpisahkan. Tanah adat di Bali berdasarkan Pasal 10 Perda Bali tentang Desa adat bahwa *Palemahan* Desa Adat meliputi tanah milik Desa Adat dan tanah *guna kaya* yang bersifat komunal atau individual. Tanah milik desa adat adalah tanah milik Desa Adat, baik yang dikelola langsung oleh Desa Adat, seperti: tanah *setra*, tanah *palaba*, tanah pasar/*tenten*, dan lain-lain, maupun yang diserahkan pengelolaannya kepada *Krama* Desa Adat, seperti tanah *pakarangan* Desa Adat dan tanah *ayahan* Desa Adat sedangkan tanah *gunakaya* adalah tanah hak milik yang bersifat komunal. Berdasarkan pemaparan tersebut bahwa tanah desa adat dapat disimpulkan seluruh tanah desa adat merupakan milik desa adat dan terdiri dari tanah yang dikuasai atau dikelola oleh desa adat dan tanah yang dikuasai atau dikelola oleh masyarakat adat. Seyogyanya bahwa dalam melakukan pendaftaran tanah desa adat sebagai subjek kepemilikan, sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 58 Perda Bali Tentang Desa adat bahwa tanah milik Desa Adat didaftarkan atas nama desa adat.

Pensertipikatan tanah milik desa adat tetap mengacu kepada peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang dimaksud adalah pendaftaran untuk pertama kali. Pendaftaran untuk pertama kali adalah pendaftaran tanah yang dilakukan untuk objek yang belum terdaftar. Pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Pendaftaran tanah juga dapat melindungi kepentingan siapa saja terhadap hak atas tanah tersebut. Kepentingan yang dimaksud yaitu kepentingan pemegang hak atas tanah, agar pemegang hak atas tanah tersebut dapat dengan mudah membuktikan bahwa ialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan dengan melakukan pendaftaran tanah setelah itu diterbitkan sertipikat hak atas tanah. Selain itu terdapat juga kepentingan pihak lain, yaitu kepentingan bagi calon pembeli agar mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang dapat dipercayai. Demi percepatan pendaftaran tanah di Indonesia maka pemerintah mengeluarkan kebijakan pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 6/2018 dan instruksi presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Republik Indonesia (selanjutnya disebut INPRES PTSLS).

Pasal 3 ayat 2 Permen PTSLS mengatur tentang objek PTSLS yaitu meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak, baik merupakan tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, tanah desa, Tanah Negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek landreform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya. Dalam pasal tersebut tersapat tanah masyarakat adat maka itulah yang menjadikan tanah adat di Bali juga wajib dilakukan pendaftaran tanah. artinya bahwa tanah adat di Bali juga sebagai objek PTSLS yang wajib melakukan pendaftaran tanah, pelaksanaan PTSLS dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. perencanaan dan persiapan;
- b. penetapan lokasi kegiatan PTSLS;
- c. pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSLS;
- d. penyuluhan;
- e. pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah;
- f. pemeriksaan tanah;
- g. pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah serta pembuktian hak;
- h. penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan Hak atas Tanah;
- i. pembukuan dan penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah; dan
- j. penyerahan Sertipikat Hak atas Tanah.

Pelaksanaan PTSLS terbagi menjadi beberapa tahapan yaitu tahapan pertama ialah penyuluhan, yang dijadwalkan terlebih dahulu dan dilaksanakan oleh petugas BPN yang berada di wilayah desa atau kelurahan. Tahapan kedua ialah pendataan/pengumpulan data fisik dan yuridis. Setelah dilaksanakan penyuluhan, petugas akan melakukan pendataan kepada masyarakat dengan menanyakan status kepemilikan tanah, cara perolehan tanah tersebut, apakah dari warisan, hibah atau pun jual beli dan juga bukti setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (kecuali untuk masyarakat yang tidak mampu bebas biaya) yang sudah dibayarkan. PTSLS dalam tanah adat di Bali dilakukan dari desa ke desa. Pihak BPN sebagai pelaksanaan PTSLS berkewajiban untuk mengajak tokoh masyarakat ditingkat desa, bendesa adat, camat serta yang terkait dalam hal memberikan sosialisasi pemahaman mengenai prosedur dan syarat PTSLS. Untuk pensertipikatan tanah adat di Bali, pada intinya menyebutkan pengaturan pelaksanaannya sebagaimana hukum adat secara turun temurun serta masih ada hingga sekarang yang dinamis serta

sesuai dengan asas penyelenggaraan pemerintah desa adat, agar dapat diketahui mana tanah adat untuk kepentingan adat bersama dan tanah adat yang dikuasai oleh perorangan serta untuk menghindari adanya tanah milik adat yang disertipikatkan secara pribadi oleh warga. Berdasarkan Kepmen ATR/BPN Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 bahwa desa adat sebagai subjek hak komunal. Jika dicermati dalam Perda Bali Tentang Desa Adat bahwa tanah *guna kaya* memiliki sifat komunal dan individual, maka yang termasuk dalam tanah tersebut yaitu tanah yang dikuasai oleh krama desa untuk ditempati pemukiman yaitu tanah PKD dan tanah yang dikelola untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari yaitu tanah AyDS.

Setelah dilakukannya pendaftaran tanah sesuai dengan tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah maka diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak. Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah itu. Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat terdiri atas data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Untuk data yuridis sebagaimana implementasi Kepmen ATR/BPN Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 desa adat sebagai subjek hak komunal maka terdapat dua subjek yaitu subjek pemegang hak yaitu desa adat dan subjek untuk ditempati dan dimanfaatkan yaitu *krama* desa adat.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penulisan dan pembahasan rumusan masalah diatas, maka dapat ditarik kesimpulan, sebagai berikut:

1. Peran desa adat setelah desa adat sebagai subjek hak komunal yaitu bersama pemerintah berperan untuk melakukan sosialisasi dan membantu pemerintah dalam pengumpulan data fisik dan data yuridis dalam proses pendaftaran tanah.
2. Pensertipikatan tanah adat setelah desa adat sebagai subjek hak komunal yaitu diawali dengan dilakukan pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan pendaftaran tanah di Indonesia serta sampailah pada terbitnya sertipikat sebagai tanda bukti hak dan dalam data yuridis sertipikat terdapat dua subjek yaitu subjek pemegang hak dan subjek untuk ditempati.

5. Acknowledgment

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang secara langsung maupun tidak langsung untuk menunjang bahan hukum dalam penulisan ini. Semoga ublikasi hasil penelitian ini dapat sebagai sarana berbagai ilmu pengetahuan kepada masyarakat.

References

Buku:

Adrian Sutedi. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Bagus, Komang, Ida Mahaputra, Koesno Adi, and Iwan Permadi. "Kedudukan Tanah Druwe Desa Yang Telah Diserahkan Kepada Perorangan Dalam Sistem Pertanahan Nasional." *Jurnal Tesis*, 2015.

- Kangagung, Veronika Puteri, and Wayan P. Windia. "Pensertipikatan Tanah Desa Adat Di Bali Melalui Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *Acta Comitatus* 6, no. 02 (2021): 353. <https://doi.org/10.24843/ac.2021.v06.i02.p11>.
- Kaudis, Morena. "SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI TANDA BUKTI HAK MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997." *Lex Privatum العدد الحا*, no. 3 (2018): 1–13. <http://dx.doi.org/10.1186/s13662-017-1121-6><https://doi.org/10.1007/s41980-018-0101-2><https://doi.org/10.1016/j.cnsns.2018.04.019><https://doi.org/10.1016/j.cam.2017.10.014><http://dx.doi.org/10.1016/j.apm.2011.07.041><http://arxiv.org/abs/1502.020>.
- Klaudius Ilkam Hulu. "Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak." *Panah Keadilan* 1, no. 1 (2021): 27–31.
- Made Oka Cahyadi. "Jurnal Analisis Hukum Jurnal Analisis Hukum." *KETENTUAN PENGUASAAN TANAH KARANG AYAHAN DESA PAKRAMAN DI BALI OLEH KRAMA DESA* 2, no. 1 (2019): 61.
- Saadah, Khilma Aziz Wakhidatus. "Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan." *Jurnal: Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* Volume 5, no. Nomor 1 (2020): hlm: 131-138. <http://journal2.um.ac.id/index.php/jppk/article/view/7820/3749>.
- Silviana, Ana, and Info Artikel. "Pandecta Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah Kepemilikan Pada Masa Hukum Agraria Lama" 7 (2012).
- Sudantra, I Ketut. "Implikasi Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 Terhadap Kedudukan Tanah Milik Desa Pakraman." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 7, no. 4 (2018): 546. <https://doi.org/10.24843/jmhu.2018.v07.i04.p09>.
- Tehupeiory, Aartje. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Penebar Swadaya Grup, 2012.
- . *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Depok: Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Grup), 2012.
- Windari, Ratna Artha. "DILEMA HUKUM PENYERTIFIKATAN TANAH AYAHAN DESA DI BALI (Studi Kasus Konflik Adat Tanah Ayahan Desa Di Desa Adat Panglipuran)." *Jurnal IKA* 8, no. 2 (2010): 205–19.

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Republik Indonesia

Surat Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 tentang Penunjukan desa pakraman sebagai subjek hak komunal

Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Desa Adat di Bali