JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455
DOI: https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i2
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 20 Desember 2025 | **Revised:** 13 Januari 2026 | **Accepted:** 24 Januari 2026

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Milik Desa Adat Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus di Desa Adat Sesetan dan Desa Adat Serangan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar)

Annisa Riska[1], Siti Malikhatun Badriyah[2]
[1] Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, hi.annisariska@gmail.com
[2] Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, sitimalikhatun@live.undip.ac.id

Corresponding Author: hi.annisariska@gmail.com

Abstract: *Ownership Rights (Communal) over land on 23 October. This changed the status of land belonging to traditional villages in Bali, especially in Sesetan Traditional Village and Serangan Traditional Village, Denpasar City, so that certificates could be registered in the name of the adat village itself, and expanded the subject of ownership rights in land ownership, where previously certificates of ownership rights over land could only be issued. for individuals and legal entities. This study aims to find out, analyze and examine how the process of implementing land registration belonging to customary villages in Sesetan Traditional Village and Serangan Traditional Village, Denpasar City through the accelerated land registration program, namely the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program and also to find out the legal consequences arising from the registration of the land belonging to the customary village as a subject of joint (communal) ownership rights to the land. Method The approach used is an empirical juridical method with descriptive-analytical research specifications. The data used in writing is in the form of primary legal materials and secondary legal materials which are processed into qualitative data. The results of the first study show that land belonging to traditional villages in Bali can now be registered in the name of the adat village itself and implemented through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program to accelerate the government's target of registering all land parcels in Indonesian territory and implementing it in Sesetan Traditional Village and Serangan Traditional Village went well. The results of the second study, the legal consequences arising from the issuance of certificates in the name of traditional villages in Bali are that village-owned land can be utilized both socially and economically, and can also be sold but must go through a meeting of the adat traditional village depending on the awig-awig which regulates the pekahan in each traditional village in Bali, especially in Sesetan Traditional Village and Serangan Traditional Village, South Denpasar District, Denpasar City, Bali.*

Keywords: *Land Registration, Traditional Village, Subject of Shared Ownership Rights (Communal)*

Abstrak: Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 menunjuk desa adat (sebelumnya desa pakraman) sebagai Subyek Hak Pemilikan Bersama (Komunal) atas tanah pada tanggal 23 Oktober. Hal ini merubah status tanah milik desa adat di Bali khususnya di Desa Adat Sesetan dan Desa Adat Serangan, Kota Denpasar menjadi bisa didaftarkan sertipikatnya atas nama desa adat sendiri, dan memperluas subyek hak milik dalam kepemilikan tanah yang semula sertipikat hak milik atas tanah hanya bisa diterbitkan untuk perorangan dan badan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, menganalisis dan mengkaji bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran tanah milik desa adat di Desa Adat Sesetan dan Desa Adat Serangan, Kota Denpasar melalui program percepatan pendaftaran tanah yakni program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan juga mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan dari pendaftaran tanah milik desa adat tersebut sebagai Subyek Hak Pemilikan Bersama (Komunal) atas tanah. Metode Pendekatan yang digunakan adalah metode yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analisis. Data yang digunakan dalam penulisan berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang diolah menjadi data kualitatif. Hasil penelitian yang pertama menunjukkan bahwa tanah milik desa adat di Bali kini dapat didaftarkan atas nama desa adat itu sendiri dan dilaksanakan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) guna mempercepat target pemerintah untuk mendaftarkan seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia serta pelaksanaannya di Desa Adat Sesetan dan Desa Adat Serangan berjalan dengan baik. Hasil penelitian yang kedua, akibat hukum yang ditimbulkan dari diterbitkannya sertipikat atas nama desa adat di Bali adalah tanah milik desa dapat dimanfaatkan baik secara sosial maupun ekonomi, juga dapat dijual namun harus melalui rapat paruman desa adat tergantung dengan awig-awig yang mengatur mengenai palemahan di masing-masing desa adat di Bali khususnya di Desa Adat Sesetan dan Desa Adat Serangan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Desa Adat, Subyek Hak Pemilikan Bersama (Komunal)

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan mendasar bagi masyarakat Indonesia yang penggunaannya melekat pada hampir seluruh aspek kehidupan manusia, mulai dari tempat tinggal, bertani, kegiatan sosial, hingga pemakaman. Oleh karena itu, tanah memiliki kedudukan penting dan diatur secara hukum melalui sistem hukum agraria. Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran rakyat (Santoso, 2012). Ketentuan ini kemudian melandasi lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), yang bertujuan merombak sistem agraria kolonial dan menciptakan tatanan hukum agraria nasional yang adil, termasuk dalam memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah menjadi salah satu instrumen penting dalam UUPA untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. UUPA memerintahkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah secara nasional guna menghasilkan bukti kepemilikan hak yang sah berupa sertipikat, sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Sertipikat ini berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai status hukum, subjek, dan objek tanah. Objek pendaftaran mencakup tanah-tanah dengan berbagai jenis hak seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Namun, tidak semua subjek berhak atas tanah dengan status Hak Milik, misalnya Warga Negara Asing dan Perseroan Terbatas (PT) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 21 UUPA.

Dalam konteks tanah adat, khususnya tanah milik desa adat di Bali (disebut *druwe desa*), awalnya tidak dapat didaftarkan karena desa adat belum diakui sebagai subjek hukum yang dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik, serta karena hak ulayat tidak dimasukkan sebagai objek pendaftaran dalam PP No. 24 Tahun 1997. Menurut Sudantra (2018), desa adat sebagai kesatuan masyarakat hukum adat (KMHA) memiliki aset tanah yang digunakan untuk fungsi sosial dan budaya seperti pura, balai banjar, setra (kuburan), hingga pasar desa. Namun, status hukum kepemilikan atas tanah tersebut lama tidak memiliki kekuatan hukum yang pasti. Hal ini berubah setelah terbitnya Keputusan Menteri ATR/BPN No. 276/KEP-19.2/X/2017, yang menetapkan desa adat (Desa Pakraman) sebagai subjek hak milik bersama atau hak komunal atas tanah. Keputusan ini memperjelas legalitas tanah-tanah milik desa adat dan memungkinkan pendaftarannya secara sah.

Pemerintah kemudian mengakselerasi pendaftaran tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sebuah inovasi yang bertujuan untuk mempercepat pendaftaran tanah secara menyeluruh, baik untuk tanah individu maupun tanah adat. Program ini diatur melalui Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018 tentang PTSL, yang melengkapi dasar hukum dari Pasal 19 UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan serentak pada wilayah tertentu, mencakup semua objek yang belum terdaftar, sebagaimana dijelaskan oleh Suyikati (2019). Pada tahun 2017, program ini telah berhasil mengukur 5,2 juta bidang tanah, menandai capaian signifikan dalam pemberian kepastian hukum atas tanah. Di Bali, khususnya di Kota Denpasar, pelaksanaan PTSL mencakup pula tanah milik desa adat, sejalan dengan implementasi Keputusan Menteri ATR/BPN tentang penunjukan desa pakraman sebagai subjek hak milik bersama (komunal), yang menjadi tonggak penting dalam pengakuan dan perlindungan hukum terhadap eksistensi dan hak masyarakat hukum adat.

Penelitian ini diawali dengan merumuskan masalah. Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk: (1) Mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran tanah milik Desa Adat di Desa Adat Sesetan dan Desa Adat Serangan Kota Denpasar melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai Subjek Hak Milik Bersama. (2) Mengetahui akibat hukum dari proses pelaksanaan pendaftaran tanah milik Desa Adat di Desa Adat Sesetan dan Desa Adat Serangan Kota Denpasar melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai Subjek Hak Milik Bersama.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, yaitu pendekatan yang bertujuan memperoleh data primer melalui pengamatan langsung terhadap realitas di lapangan, untuk kemudian dianalisis menggunakan metode berpikir induktif dan prinsip kebenaran korespondensi. Artinya, kebenaran ditarik dari fakta-fakta mutakhir yang sesuai dengan kenyataan empiris (Soekanto, 2020). Pendekatan ini memungkinkan peneliti tidak hanya memahami norma hukum secara tertulis, tetapi juga bagaimana hukum tersebut diterapkan dalam praktik.

Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, yang berarti peneliti tidak hanya menggambarkan data yang diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi, tetapi juga menganalisisnya secara sistematis dan menyeluruh. Hasilnya dituangkan dalam bentuk penulisan ilmiah untuk memberikan gambaran rinci terhadap persoalan yang dikaji.

Dalam proses pengumpulan data, penulis menggunakan dua jenis sumber, yakni data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari objek penelitian tanpa perantara, dan dalam konteks ini dikumpulkan melalui dua metode utama. Pertama, observasi, yaitu kegiatan pengamatan langsung ke lokasi penelitian—yakni Kelurahan Serangan dan Kelurahan Sesetan—dengan tujuan mencatat, merekam, dan memahami permasalahan hukum yang terjadi secara aktual di tengah masyarakat. Kedua, wawancara, yaitu proses komunikasi

yang dilakukan secara langsung oleh penulis kepada narasumber yang kredibel dan memahami permasalahan. Seperti dikemukakan oleh Soemitro (2020), wawancara adalah proses interaksi untuk memperoleh informasi yang relevan dengan topik penelitian. Penulis menyusun pertanyaan terstruktur dan melakukan wawancara mendalam kepada beberapa informan penting, antara lain Jero Bendesa Adat Sesetan, Jero Bendesa Adat Serangan, serta Kepala Seksi Penetapan dan Pendaftaran Hak dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar.

Sementara itu, data sekunder diperoleh tidak secara langsung dari objek penelitian, melainkan dari sumber lain yang sudah terdokumentasi. Menurut Suteki (2020), data sekunder meliputi buku, jurnal, peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, dan literatur lain yang relevan. Penulis melakukan studi kepustakaan terhadap sumber-sumber tersebut guna memperkuat kerangka teori serta mendukung analisis terhadap data primer.

Semua data yang telah dikumpulkan, baik primer maupun sekunder, kemudian diolah dan dianalisis menggunakan metode kualitatif. Artinya, data diklasifikasikan, dijabarkan, dan diinterpretasikan untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan. Pendekatan ini memungkinkan peneliti tidak hanya menyampaikan fakta, tetapi juga menarik kesimpulan yang logis dan relevan terhadap persoalan hukum yang dikaji.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A). Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Milik Desa Adat Bali Sebagai Subyek Hak Milik Bersama (Komunal)

Desa Adat di Bali diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2019 tentang Desa Adat di Bali, sebelumnya desa adat dikenal dengan sebutan desa *pakraman*, tetapi kemudian penyebutan itu diubah menjadi desa adat seiring dengan dicabutnya Perda Provinsi Bali No.3/2001 dan diterbitkannya Perda Provinsi Bali No.4/2019 menjadi desa adat. Pengertian desa adat di Bali menurut Pasal 1 Angka 4 Peraturan Daerah Bali Nomor 4/2019 yakni:

"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."

Berdasarkan batasan yang telah diatur dalam Peraturan Daerah Bali Nomor 4/2019 maka dapat dirumuskanlah 3 (tiga) unsur pokok dari desa adat di Bali, yakni: unsur *Parahyangan* atau unsur pemujaan terhadap *Hyang Widhi*, unsur *Pawongan* atau unsur warga desa, dan unsur *Palemahan* atau unsur wilayah desa. Ketiga unsur tersebut merupakan perwujudan dari filosofi *Tri Hita Karana*, yang mana *Tri Hita Karana* sendiri mencakup 3 (tiga) hal antara lain:

1) Rasa *bhakti krama* kepada *Hyang Widhi Wasa*/Tuhan Yang Maha Esa.
2) Kebersamaan, kepedulian, serta kesetiakawanan/*punia* antara krama dengan sesama; dan
3) Keserasian, keselarasan, serta kewelas-asihan/*asih krama* terhadap alam dan lingkungan.

Ciri yang mencolok dari desa adat yakni dengan adanya Pura *Kahyangan Tiga*, yang terdiri dari Pura *Desa*, Pura *Puseh*, serta Pura *Dalem*. Desa adat di Bali merupakan suatu paguyuban bagi umat Hindu Bali di tingkat desa yang menjadi wadah kolektif guna mengamalkan ajaran-ajaran agama Hindu yang dianut. Menurut Dudik Mahendra, SS selaku Penyarikan Desa/Sekretaris Desa Adat Sesetan, bahwa desa adat tidak memiliki atasan, atau tidak memiliki hubungan secara struktural dengan sistem pemerintahan negara. Desa adat di Bali memiliki otonomi penuh dalam mengatur segala sesuatunya yang menjadi urusan dalam hal sosial-religius atau pengamalan ajaran agama Hindu di Bali.

Berkaitan dengan hak otonom/hak untuk mengatur rumah tangganya sendiri yang dimiliki oleh desa adat, bisa dibedakan menjadi 3 (tiga) hal:

1) Hak otonomi dalam menetapkan aturan-aturan (*awig-awig*) desa guna mengatur kehidupan berorganisasi dalam desa adat secara tertib dan tentram.
2) Hak otonomi untuk menyelenggarakan kehidupan berorganisasi yang bersifat sosial-religius.
3) Hak otonomi desa adat untuk menyelesaikan sengketa-sengketa yang menunjukkan adanya pertentangan kepentingan antar *krama* desa/warga desa adat, atau berupa tindakan yang menyimpang dari *awig-awig* (aturan) yang sudah ditetapkan oleh masing-masing desa adat.

Penulis berpendapat bahwa desa adat di Bali memang memiliki hak otonomi dalam mengatur urusan sosial dan religiusnya, namun bukan berarti desa adat bebas sepenuhnya dari hukum nasional. Dalam praktiknya, awig-awig atau peraturan desa adat tetap harus sesuai dengan nilai-nilai Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Ini menunjukkan bahwa meskipun desa adat diberi ruang otonomi, mereka tetap terikat pada kerangka hukum nasional dan tidak diperbolehkan membuat aturan yang bertentangan dengan dasar negara.

Drs. I Made Widra, MM selaku Jero Bendesa Adat Sesetan, menyampaikan bahwa keunikan desa adat di Bali terletak pada awig-awig yang berbeda-beda antara satu desa dengan desa lainnya. Setiap desa adat menyusun peraturannya sendiri sesuai kondisi dan kebutuhan masyarakatnya, sehingga tidak ada dua awig-awig yang sama persis. Struktur organisasi prajuru atau pengurus desa adat pun bisa berbeda. Karena itu, penulis menggambarkan desa adat di Bali layaknya "republik-republik kecil" yang mengatur rumah tangganya masing-masing. Meski demikian, terdapat sistematika penyusunan awig-awig yang diselaraskan oleh Majelis Desa Adat (MDA) Bali agar tercipta harmonisasi antar desa adat.

Struktur organisasi desa adat di Bali dipimpin oleh Bendesa Adat (atau Kelihan Desa Adat di beberapa tempat), yang dalam praktik di Kota Denpasar semuanya menggunakan istilah Bendesa Adat. Bendesa Adat dibantu oleh Patajuh Desa (atau Pangliman), yang biasanya terdiri atas tiga bidang utama: Baga Parahyangan (bidang keagamaan), Baga Pawongan (hubungan antarwarga atau *krama*), dan Baga Palemahan (pengurusan wilayah desa). Selain itu, Bendesa Adat juga dibantu oleh Prajuru Desa Adat lainnya seperti Penyarikan (sekretaris), Patengen (bendahara), dan Kasinoman (penyampai informasi kepada warga).

Kelembagaan desa adat di Bali umumnya mencakup Prajuru Desa Adat sebagai pelaksana eksekutif, Sabha Desa Adat sebagai semacam lembaga legislatif, dan Kertha Desa Adat yang berfungsi menyerupai lembaga yudikatif. Di bawahnya terdapat Banjar Adat, unit sosial kultural masyarakat adat Bali. Selain itu, terdapat pula lembaga pengambilan keputusan seperti Paruman Desa Adat dan Pasangkepan Desa Adat, yang memainkan peran penting dalam musyawarah dan pengambilan keputusan di tingkat desa adat. Keseluruhan struktur ini menunjukkan bahwa desa adat di Bali memiliki sistem pemerintahan yang khas, namun tetap terkoneksi dengan sistem hukum nasional.

Prajuru desa adat memiliki tugas dan kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 30 Peraturan Daerah Bali Nomor 4/2019 yang umumnya sebagai berikut, antara lain:

a) Menyusun rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa Adat
b) Menyusun Rencana Strategis dan program pembangunan bagi Desa Adat
c) Melaksanakan program pembangunan milik Desa Adat melalui kegiatan *Parahyangan, Pawongan*, dan *Palemahan*
d) Melaksanakan *awig-awig* dan/atau *Pararem* (Peraturan Pelaksanaan) Desa Adat

e) Menyelesaikan perkara adat/*wicara* yang terjadi di wilayah desa adat dan mengusahakan perdamaian di antara *krama* desa adat.
f) Mengatur penyelenggaraan kegiatan sosial dan keagamaan di wilayah desa adat sesuai dengan *susastra* agama dan tradisi masing-masing desa adat.
g) Mewakili desa adat dalam bertindak guna melakukan perbuatan hukum baik di dalam maupun luar peradilan atas persetujuan *Paruman* Desa Adat.
h) Mengurus serta mengatur harta kekayaan milik desa adat.
i) Membina kerukunan umat beragama dalam wilayah desaa dat.
j) Melaporkan hasil pelaksanaan program pembangunan, rencana strategis, anggaran pendapatan dan belanja desa adat dalam *Paruman* Desa Adat.

Sabha Desa Adat berfungsi sebagai lembaga yang memberikan pertimbangan kepada *Prajuru* Desa Adat dalam penyusunan *awig-awig* atau *pararem*, perencanaan pembangunan desa adat, perencanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa Adat, serta pertimbangan terkait pelaksanaan program Desa Adat. Orang-orang yang tergabung dalam lembaga *Sabha* Desa Adat sendiri berasal dari Tokoh *Krama* Desa Adat yang diutus oleh *Banjar* Adat masing-masing yang berada di bawah Desa Adat. Sabha Desa Adat memiliki fungsi yang kurang lebih mirip dengan lembaga legislatif dalam pemerintahan negara.

Kertha Desa Adat dibentuk oleh *Prajuru* Desa Adat yang terdiri atas *Prajuru* Desa Adat dan *Krama* Desa Adat yang memiliki pengalaman, keahlian serta komitmen dalam bidang hukum adat. Orang-orang yang tergabung dalam lembaga Kertha Desa Adat diutus oleh *Banjar* Adat masing-masing. Tugas dan wewenang dari *Kertha* Desa Adat yakni menerima, memeriksa, menyelesaikan perkara adat/*wicara* yang terjadi di Desa Adat berdasarkan hukum adat bali, yang di dalam penyelesaian perkaranya mengutamakan perdamaian. Namun apabila permasalahan atau perkara adat tidak dapat diselesaikan oleh *Kertha* Desa Adat, maka pihak yang berperkara dapat meminta penyelesaian kepada Majelis Desa Adat sesuai dengan tingkatannya.

Paruman Desa Adat adalah Lembaga pengambilan keputusan tertinggi Desa Adat yang memiliki fungsi untuk menetapkan *awig-awig,* mengesahkan *bendesa/kelihan* atau *prajuru* yang terpilih serta mengesahkan hal-hal yang penting dalam penyelenggaraan pemerintahan desa adat. *Paruman* desa adat diselenggarakan oleh *prajuru* desa adat yang dihadiri oleh krama/warga desa adat yang diatur *dalam awig-awig* dalam hal ini bisa semua maupun bisa perwakilan dari warga/*krama* desa adat, serta melibatkan perwakilan kelembagaan Desa Adat. *Pasangkepan Krama* Desa adat merupakan lembaga pengambilan keputusan di bawah *paruman* desa adat yang berkaitan dengan hal-hal teknis.

Tugas Desa Adat yakni dalam rangka mewujudkan tujuannya yang berupa *Kasukretan Sakala* dan *Niskala* atau yang dimaksud dengan Kesejahteraan baik *Sakala* maupun *Niskala* secara umum diatur dalam Pasal 22 Peraturan Daerah Bali Nomor 4/2019 yang isinya antara lain:

a) Membuat *awig-awig*;
b) Mengatur *krama*/warga desa adat;
c) Mengatur, mengurus, serta mengayomi penyelenggaraan kegiatan *Parahyangan, Pawongan*, dan *Palemahan* desa adat;
d) Memelihara serta mengembangkan sistem pelaksanaan hukum adat;
e) Memajukan adat, tradisi, agama, seni dan budaya serta kearifan lokal masyarakat adat dan melaksanakan kegiatan sesuai dengan nilai-nilai *Sad Kerthi.*
f) Memelihara keamanan desa adat.
g) Mengembangkan perekonomian desa adat.
h) Mengatur dan mengelola harta kekayaan desa adat.
i) Mengayomi krama desa adat.

j) Melaksanakan kegiatan yang lain sesuai dengan *awig-awig*, juga melaksanakan tugas lain yang diserahkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah.

Sementara selain dari tugas-tugas tersebut, kewenangan dari desa adat sebagaimana diatur dalam Pasal 23 Peraturan Daerah Bali Nomor 4/2019 yakni antara lain:

Menyelesaikan sengketa adat dan agama di dalam lingkungan wilayah desa adat dengan tetap membina kerukunan serta toleransi antar *krama* desa sesuai dengan *awig-awig* dan kebiasaan dari masing-masing desa adat;

a) Turut serta menentukan setiap keputusan dalam pelaksanaan pembangunan yang ada di wilayahnya terutama yang berkaitan dengan nilai *Tri Hita Karana*.
b) Melakukan perbuatan hukum di dalam dan di luar desa adat.
c) Mengelola kewenangan lokal berskala desa adat yang bentuknya bisa berupa: tempat suci/kawasan suci, hutan adat, sumber-sumber air, *pasisi*/pesisir dan *sagara*/laut, *padruwen* desa adat/wilayah ulayat adat, pertanian, perkebunan, perikanan, peternalan, industri pangan dan kerajinan rakyat, pasar desa adat atau *tenten*, tambatan perahu, tempat pemandian umum, sanggar seni dan budaya serta *pasraman*, *kapustakaan* atau taman bacaan, destinasti dan/atau atraksi wisata serta lingkungan pemukiman *krama* desa.

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Desa Adat Sesetan dan Desa Adat Serangan, dapat disimpulkan bahwa tugas dan kewenangan desa adat secara umum serupa, meskipun awig-awig atau peraturan adat dari masing-masing desa tidak pernah identik. Tujuan utama dari keberadaan desa adat tetap sama, yaitu untuk mencapai kesejahteraan atau *kasukretan* bagi *krama desa* melalui pengelolaan tiga aspek utama kehidupan adat: Parahyangan (ketuhanan), Pawongan (hubungan antarwarga), dan Palemahan (wilayah). Ketiga aspek ini menjadi pilar dalam pengaturan kehidupan sosial dan religius masyarakat adat, sebagaimana ditegaskan melalui wawancara yang dilakukan oleh penulis di kedua desa tersebut.

Dalam hal kepemilikan tanah, Desa Adat Sesetan dan Desa Adat Serangan menunjukkan karakteristik yang tidak lazim dibandingkan desa adat lainnya. Umumnya, desa adat memiliki Tanah Ayahan Desa (AYDS) dan Tanah Pekarangan Desa (PKD) sebagai aset produktif yang digarap untuk kepentingan bersama. Namun, kedua desa ini hanya memiliki Tanah Druwe Desa (tanah milik desa adat) dan Tanah Laba Pura (tanah yang berkaitan dengan pura), tanpa adanya tanah AYDS maupun PKD. Uniknya lagi, tanah-tanah Pelaba Pura yang biasanya dikuasai oleh kelompok Pelaba, di dua desa ini justru telah diambil alih pengelolaannya secara langsung oleh lembaga desa adat itu sendiri.

Melalui wawancara mendalam dengan Bapak Dudik Mahendra, SS selaku Penyarikan Desa Adat Sesetan, diketahui bahwa tidak semua bidang tanah milik Desa Adat Sesetan telah didaftarkan. Terdapat dua bidang tanah yang belum diurus pendaftarannya karena sebelumnya disangka sudah bersertifikat, yakni tanah untuk Pura Puseh dan Setra Sema Bajang (kuburan anak-anak). Meski demikian, sebagian besar tanah desa adat sudah bersertipikat, yakni sebanyak 13 bidang tanah. Dari jumlah tersebut, 5 sertipikat atas nama Desa Adat Sesetan, sedangkan 8 lainnya atas nama Pelaba Pura Desa Adat Sesetan.

Pendaftaran atas nama Pelaba Pura dilakukan karena pada saat itu belum terbit Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 276/Kep.19.2/X/2017 yang menetapkan Desa Pakraman di Bali sebagai subyek hak milik bersama (komunal), dan pendaftaran juga belum dilakukan melalui program PTSL. Oleh karena itu, sebelum adanya regulasi tersebut, pendaftaran tanah desa adat dilakukan berdasarkan SK Menteri Dalam Negeri RI Nomor SK/556/DJA/1986 yang menunjuk pura sebagai badan hukum keagamaan yang dapat memiliki hak atas tanah. Hal ini menunjukkan bagaimana transisi hukum dan

administrasi berdampak pada pengelolaan aset desa adat serta pentingnya penyesuaian terhadap kebijakan pertanahan yang berlaku.

Rincian dari 13 (tiga belas) tanah yang telah disertipikatkan di Desa Adat Sesetan antara lain sebagai berikut:

1) Sertipikat Tanah Hak Milik No. 7355 Atas Nama Pura Desa, Desa Adat Sesetan dengan Luas 1170 m2 → Peruntukannya untuk Pura Desa Sesetan
2) Sertipikat tanah Hak Milik No. 5902 Atas Nama Pura Dalem Sesetan dengan Luas 2280 m2 → Peruntukannya untuk Pura Desa Sesetan.
3) Sertipikat tanah Hak Milik No. 5903 Atas Nama Pura Dalem Sesetan dengan Luas 3150 m2 → Peruntukannya untuk Setra Desa Adat Sesetan.
4) Sertipikat tanah Hak Milik No. 5904 Atas Nama Pura Kahyangan Cungkup Sesetan dengan Luas 1430 m2 → Peruntukannya untuk Pura Kahyangan Sesetan.
5) Sertipikat tanah Hak Milik No. 7356 Atas Nama Pura Ulun Danu/Pura Ulun Uma Desa Adat Sesetan, dengan Luas 1370 m2 → Peruntukannya untuk Pura Ulun Danu Sesetan.
6) Sertipikat tanah Hak Milik No. 1839 Dauh Puri Kelod, Atas Nama Pura Desa Adat Pakraman Sesetan, Berkedudukan di Kelurahan Sesetan dengan Luas 465 m2 dan Luas bangunan 180 m2 → Peruntukannya untuk Kos-Kosan di Gg. Kuntul, Banjar Kaja, Sesetan.
7) Sertipikat tanah Hak Milik No. 06795 Kelurahan Sesetan, Atas Nama Pura Desa Sesetan, Desa Pekraman Sesetan dengan Luas 647 m2 → Peruntukannya untuk Pasak Desa (LPD)
8) Sertipikat tanah Hak Milik No. 7957, Kelurahan Sesetan Atas Nama Desa Pekraman Sesetan, Surat Ukur Tanggal 23-0302004 No. 01165/Sesetan/2004, dengan Luas 200 m2 → Peruntukannya untuk Gang Udang di Banjar Pegok.
9) Sertipikat tanah Hak Milik No. 12102, Kelurahan Sesetan Atas Nama Desa Adat Sesetan dengan Luas 600 m2 → Peruntukannya untuk Gang Udang di Banjar Pegok.
10) Sertipikat Tanah Hak Milik No. 116171, kelurahan Sesetan, Atas Nama: Pura Desa Pekraman Sesetan, Luas Tanah 690 m2 → Peruntukannya untuk TK Desa di Jalan Ceningan Sari Banjar Lantang Bejuh.
11) Sertipikat Tanah Hak Milik 12101, Kelurahan Sesetan, Atas Nama Desa Adat Sesetan, Luas Tanah 1800 m2 → Peruntukannya untuk Utara Lapangan Arga Soka Pegok
12) Sertipikat Tanah Hak Milik No. 12103 Kelurahan Sesetan Atas Nama Desa Adat Sesetan, Luas Tanah 580 m2 → Untuk Gang Lele Banjar Suwung Batan Kendal
13) Sertipikat Tanah Hak Milik No. 12163 Kelurahan Sesetan, Atas Nama Desa Adat Sesetan, Luas Tanah 595 m2 → Untuk Jalan Piranha Banjar Pegok.

Kelima sertipikat yang didaftarkan atas nama Desa Adat Sesetan semua didaftarkan setelah terbitnya Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 276/Kep.19.2/X/2017 tentang Penunjukkan Desa Pakraman di Provinsi Bali sebagai Subyek Hak Pemilikan Bersama (Komunal), dan kelima sertipikat tersebut juga didaftarkan melalui program PTSL yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar.

Sementara berdasarkan penelitian penulis di Desa Adat Serangan melalui wawancara dengan Penyarikan Desa Adat Sesetan, Bapak I Wayan Sujana, jumlah tanah desa adat yang telah didaftarkan yaitu 22 bidang tanah, yang sebagian besar didaftarkan melalui program PTSL, dengan rincian 14 sertipikat didaftarkan atas nama Desa Adat dan melalui program PTSL sejak tahun 2019, dan sisanya 8 sertipikat didaftarkan atas nama Pura dan didaftarkan sebelum terbitnya Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 276/Kep.19.2/X/2017 tentang Penunjukkan Desa Pakraman di Provinsi Bali sebagai

Subyek Hak Pemilikan Bersama (Komunal). Apabila bidang-bidang tanah di Desa Adat Serangan dikelompokkan berdasarkan fungsinya, maka rinciannya sebagai berikut:

1) Tanah *Druwe* Desa, jumlah total = 14 (empat belas) bidang tanah
2) Tanah *Laba Pura*, jumlah total = 8 (delapan) bidang tanah

Penulis berpendapat bahwa dalam praktiknya, peruntukan bidang tanah yang tertera dalam sertipikat tidak selalu sesuai dengan klasifikasi fungsional tanah adat yang berlaku secara adat di lapangan. Banyak bidang tanah yang sebenarnya merupakan tanah druwe desa (tanah milik desa adat), namun karena keterbatasan regulasi pada masa pendaftarannya, sertipikat atas tanah tersebut justru terbit atas nama laba pura. Meskipun demikian, hakikat kepemilikannya tetap berada pada Desa Adat Sesetan karena di desa tersebut seluruh Pelaba Pura berada di bawah kendali desa adat. Hal ini berbeda dengan desa adat lainnya, di mana Pelaba Pura bisa saja dikuasai oleh kelompok pengempon pura yang berdiri di luar struktur desa adat. Ketidaksesuaian antara fungsi dan kepemilikan administratif ini muncul karena sebagian besar sertipikat tersebut diterbitkan sebelum keluarnya Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 276/Kep.19.2/X/2017 yang menetapkan desa pakraman (desa adat) sebagai subjek hak milik bersama (komunal) atas tanah.

Penelitian yang dilakukan penulis di Desa Adat Sesetan dan Desa Adat Serangan, Kecamatan Denpasar Selatan, menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah desa adat di kedua wilayah tersebut dilakukan melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar. Penyelenggaraan pendaftaran ini sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan oleh instansi pemerintah, yaitu Badan Pertanahan Nasional, melalui kantor pertanahan kabupaten/kota, dengan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Namun, sebelum tahun 2018, pendaftaran aset tanah milik desa adat belum bisa dilakukan atas nama desa adat itu sendiri karena belum adanya pengakuan resmi terhadap desa adat sebagai subjek hukum pemilik tanah. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak secara eksplisit menyebutkan tanah adat atau tanah komunal sebagai bentuk hak atas tanah, dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga tidak mencantumkan tanah adat sebagai objek pendaftaran. Akibatnya, status hukum tanah desa adat tidak memiliki dasar pembuktian yang kuat secara administratif. Baru setelah terbitnya Keputusan Menteri ATR/BPN No. 276/2017, desa adat diakui sebagai subjek hukum kolektif yang dapat memiliki hak milik atas tanah secara komunal, sehingga memungkinkan pendaftaran tanah dilakukan atas nama desa adat secara resmi.

Hal lain yang menyebabkan ketidakjelasan eksistensi tanah milik desa adat dan mempersulit desa adat untuk mensertipikatkan tanahnya yaitu karena selain tidak termasuknya tanah adat sebagai objek pendaftaran tanah, desa adat bukan termasuk dari subjek hak milik atas tanah sebagaimana telah diatur dalam UUPA Pasal 21. Menurut UUPA Pasal 21, subjek atau pemilik hak atas tanah yakni:

1) Warga Negara Indonesia (dalam hal ini individu/perorangan)
2) Badan-badan hukum yang ditentukan oleh pemerintah boleh memiliki hak milik dan syarat-syaratnya.

Berkaitan dengan badan-badan hukum yang ditentukan oleh pemerintah dan boleh memiliki hak milik atas tanah dan syarat-syaratnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38/1963, antara lain:

1) Bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara)

2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79/1958
3) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria
4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria

Berdasarkan peraturan yang berlaku, desa adat pada awalnya tidak termasuk ke dalam badan hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Hal ini menjadikan status hukum tanah milik desa adat di Bali bersifat tidak jelas hingga akhirnya mengalami perubahan mendasar setelah diterbitkannya *Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 276/Kep. 19.2/X/2017* yang secara resmi menunjuk Desa Pakraman (sekarang Desa Adat) sebagai subjek hak pemilikan bersama (komunal) atas tanah. Dengan adanya keputusan ini, tanah milik desa adat akhirnya bisa disertipikatkan secara sah atas nama desa adat, yang sebelumnya tidak dimungkinkan secara hukum.

Penelitian penulis di Desa Adat Sesetan dan Desa Adat Serangan mengungkapkan bahwa masyarakat maupun kepala desa adat pada awalnya belum memiliki kesadaran atau inisiatif untuk mendaftarkan tanah milik desa adat. Pernyataan ini diperoleh dari wawancara dengan I Wayan Sujana, Penyarikan Desa Adat Serangan, dan Dudik Mahendra, Penyarikan Desa Adat Sesetan. Kesadaran ini mulai tumbuh setelah terbitnya *Surat Keputusan Mendagri No. SK/556/DJA/1986* yang menunjuk pura sebagai badan hukum keagamaan yang dapat memiliki hak atas tanah, dan kemudian diperkuat oleh *SK Menteri ATR/BPN Tahun 2017* serta adanya program PTSL. Masyarakat dan perangkat desa melihat adanya peluang hukum untuk mendaftarkan tanah-tanah milik desa adat dan mulai mengikuti program tersebut guna memperoleh jaminan kepastian hukum.

Sebelum 2017, pendaftaran tanah milik desa adat dilakukan melalui jalur yang tersedia, yakni dengan mendaftarkan atas nama *Pelaba Pura*, karena pada saat itu desa adat belum diakui sebagai subjek hukum pemilik hak milik atas tanah. Pendekatan ini sah secara hukum karena didasarkan pada SK Mendagri Tahun 1986. Namun, tanah-tanah yang disertipikatkan atas nama Pelaba Pura tersebut sejatinya tetap milik desa adat, sebagaimana yang terjadi di Desa Adat Sesetan, di mana seluruh Pelaba Pura merupakan bagian dari desa adat itu sendiri.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan melalui program *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)* oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar, sesuai ketentuan Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pendaftaran ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 3 dan 4 PP 24/1997.

Secara historis, SK Menteri ATR/BPN tahun 2017 merupakan hasil dari perjuangan panjang yang dimulai sejak 1982 saat Badan Pembina Lembaga Adat (BPLA) merekomendasikan agar desa adat dan pura diusulkan sebagai badan hukum yang berhak atas tanah. Rekomendasi ini ditindaklanjuti oleh Gubernur Bali pada tahun 1986 dan menghasilkan SK Mendagri tahun 1986. Kemudian, pada 2006, diadakan Rapat Koordinasi yang digagas oleh Biro Tata Pemerintahan Sekretariat Daerah Bali. Rapat ini menghasilkan aspirasi untuk mengusulkan penunjukan desa adat sebagai subjek hak milik atas tanah dan menindaklanjutinya ke BPN hingga akhirnya membuahkan hasil pada tahun 2017.

Dari segi teori hukum, pengakuan desa adat sebagai subjek hukum pemilik tanah adalah logis karena desa adat merupakan kesatuan masyarakat hukum adat yang memiliki pemerintahan, aturan hukum tersendiri, dan harta kekayaan, termasuk tanah. Dari aspek sosiologis, desa adat di Bali dipastikan memiliki tanah untuk kepentingan bersama seperti setra (kuburan), pura, balai banjar, dan wantilan. Maka dari itu, untuk menjaga aset

tersebut, pendaftaran secara hukum dianggap sangat penting demi menjamin perlindungan dan kepastian hukum atas tanah milik desa adat.

Desa Adat (sebelumnya Desa Pakraman) ditunjuk oleh Kementerian ATR/BPN sebagai Subyek Hak Pemilikan Bersama (Komunal) dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1) Desa Adat masih memiliki anggota masyarakat yang berbentuk paguyuban
2) Desa Adat masih memiliki kelembagaan dan perangkat penguasaan adat di dalamnya
3) Desa Adat masih memiliki tanah hak pemilikan bersama (komunal) dengan batas-batas yang jelas
4) Desa Adat masih memiliki pranata dan perangkat hukum yang masih ditaati.

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 276/Kep.19.2/X/2017, Desa Adat di Bali memenuhi syarat sebagai subyek hak milik bersama (komunal), sehingga dapat mendaftarkan tanah milik desa adat dengan sertipikat atas nama desa adat. Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 58 Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2019 yang menyatakan bahwa tanah milik desa adat harus didaftarkan atas nama desa adat. Setelah keputusan tersebut, pendaftaran tanah milik desa adat di Bali, khususnya di Kota Denpasar, dilakukan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

PTSL merupakan program yang mempercepat pendaftaran tanah secara serentak di tingkat desa atau kelurahan, meliputi pengumpulan data fisik dan yuridis bidang tanah guna pendaftaran. Program ini berlaku untuk seluruh wilayah Indonesia, termasuk tanah milik desa adat di Bali. Perbedaan utama pendaftaran tanah melalui PTSL dengan pendaftaran biasa terletak pada waktu prosesnya. PTSL memungkinkan penerbitan sertipikat dalam waktu singkat, sekitar 14 hari, dengan persyaratan berkas yang lebih sederhana. Sementara itu, pendaftaran tanah biasa sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 membutuhkan waktu pengumuman 30 hari untuk pendaftaran sistematis yang diprakarsai pemerintah, dan 60 hari untuk pendaftaran sporadik yang diprakarsai oleh pemilik tanah sendiri. Dengan demikian, PTSL menjadi metode yang lebih efisien dan cepat dalam pendaftaran tanah milik desa adat.

Seluruh proses pendaftaran tanah dalam program PTSL sudah diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018, begitupun dengan pendaftaran tanah milik desa adat di Bali, metode yang dilakukan untuk mendaftarkan tanah melalui program PTSL berdasarkan wawancara penulis dengan Ni Made Sintha Dewi, S.H selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang, Kantor Pertanahan Kota Denpasar, berprinsip pada Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018, yang mana tahapan-tahapannya dari perspektif kantor pertanahan adalah sebagai berikut (Dewi, 2021):

1) Perencanaan;
2) Penetapan Titik Lokasi;
3) Persiapan segala perlengkapan PTSL;
4) Penentuan serta Pembentukan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satuan Tugas;
5) Penyuluhan;
6) Penghimpunan Data Fisik dan Data Yuridis;
7) Pengkajian Data Fisik dan Data Yuridis dalam hal Pembuktian Hak;
8) Publikasi Data Fisik dan Data Yuridis untuk Pengesahan;
9) Penegasan Konversi, Pengakuan serta Pemberian Hak;
10) Pembukuan Hak;
11) Penerbitan Alas Sah Perseorangan/Lahan Adat;
12) Dokumentasi yang dilanjutkan dengan Pemberian Sertipikat;
13) Pelaporan

Tahap perencanaan diawali dengan perencanaan oleh pejabat BPN yang berwenang, yang kemudian dilanjutkan dengan penetapan lokasi PTSL oleh Kepala Kantor Pertanahan yang berisi waktu dan lokasi obyek. Lokasi yang ditetapkan untuk PTSL didasarkan dengan ketersediaan anggaran PTSL yang dialokasikan dalam APBN/APBD, dan diprioritaskan pada lokasi desa/kelurahan yang diadakan kegiatan PRONA/PRODA sebelumnya. Penetapan lokasi dilampirkan dengan peta lokasi yang akan diadakan PTSL. Setelah menetapkan lokasi PTSL, Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL, dengan menyiapkan sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan, sumber daya manusia, kebutuhan transportasi, koordinasi dengan aparat pemerintah dan alokasi anggaran.

Tahap setelah persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan yakni dengan membentuk dan menetapkan dewan ajudikasi PTSL serta satuan tugas yang akan menjalankan program PTSL tersebut. Pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan program PTSL dan menjadi dewan ajudikasi yakni antara lain pegawai kantor pertanahan yang memiliki kompetensi pada bidangnya masing-masing, seperti pada bidang infrastuktur pertanahan dan hukum pertanahan. Sementara untuk satgas dalam pelaksanaan program PTSL terdiri dari satgas fisik, satgas yuridis, dan satgas administrasi.

Pelaksanaan PTSL di desa adat Sesetan dan Serangan dilakukan oleh panitia ajudikasi PTSL dengan tahapan-tahapan sebagai berikut (Dewi, 2021):

1) Penyuluhan. Penyuluhan dilakukan di kelurahan, atau desa dinas atau desa adat yang menjadi obyek PTSL dan dihadiri oleh tim dari BPN, prajuru desa adat setempat, warga dari kelurahan/desa dinas/desa adat, instansi seperti perwakilan dari Kepolisian Resor (Polres) atau Kepolisian Sektor (Polsek) setempat yang mana dalam hal ini, penyuluhan tersebut dilakukan di Kelurahan Sesetan dan Serangan. Ketika penyuluhan berlangsung, maka akan disosialisasikan mengenai program PTSL dan diberikan arahan kepada peserta yang berniat mensertipikatkan tanahnya dengan persyaratan yang harus dilengkapi.
2) Pengumpulan data fisik dan yuridis. Data fisik dan yuridis tanah dikumpulkan, dikelola, dan disatukan. Data fisik dikumpulkan dengan cara menghimpun data fisik yang didapatkan dari pengukuran, penetapan batas-batas bidang tanah milik desa adat yang akan didaftarkan dan dibukukan dalam daftar tanah serta setelah itu dibuatkan surat ukur guna pendaftaran haknya. Data yuridis dalam kasus ini terkhusus di Desa Adat Sesetan tidak ada yang dikumpulkan melalui unsur Puldatan (Pengumpul Data Pertanahan), tetapi ada warga desa yang merupakan anggota/krama desa adat yang aktif dan berinisiatif, kebetulan juga bekerja sebagai Lurah Desa Adat Sesetan yang mengumpulkan data yuridis milik Desa Adat Sesetan. Data fisik berupa pengukuran tanah pun bebas biaya sebab petugas ukur BPN yang ditugaskan untuk mengukur tanah-tanah di Desa Adat Sesetan yang hendak didaftarkan merupakan salah satu krama Desa Adat Sesetan, dan menolak untuk dibayar atas dasar alasan ingin melakukan pengabdian bagi desa adatnya sehingga untuk biaya ukur tanah maupun biaya operasional semacam biaya fotokopi adalah nihil atau tidak mengeluarkan biaya sama sekali. Data yuridis yang dikumpulkan ke BPN di Desa Adat Sesetan karena tidak memiliki bukti berupa pipil, maka dari Kantor Pertanahan Kota Denpasar meminta berupa Surat Pernyataan Kronologi Penguasaan Lahan milik Desa Adat, dan Surat Pernyataan Paruman (Musyawarah) Desa Adat, serta Berita Acara Paruman (Musyawarah) Desa yang membahas mengenai kronologi penguasaan lahan milik desa adat. Kemudian sebagai syarat administrasi pengganti KTP/KK digunakan fotokopi perangkat desa. Sementara untuk desa adat Serangan, digunakan pipil sebagai tanda bukti alas hak.

3) Pemeriksaan tanah yang dilakukan oleh panitia ajudikasi, gunanya untuk menyelaraskan data yang sudah dikumpulkan dengan fisik di lapangan. Panitia ajudikasi dari BPN hadir ke Desa Adat Sesetan dan Desa Adat Serangan langsung dan melakukan sidang, tetapi satu waktu untuk beberapa bidang tanah dilakukan siding di Kantor Pertanahan Kota Denpasar langsung yang fungsinya mengecek bidang tanah milik desa adat untuk diselaraskan dan dicocokkan antara fakta dan data yang telah dihimpun sebelumnya bersama pihak dari masing-masing desa adat.
4) Pengumuman data fisik dan yuridis serta pembuktian alas hak. Hal ini dilaksanakan jika data fisik dan yuridis yang ditemukan diakui kebenarannya di lapangan, dimana BPN akan mendapatkan sket bidang tanah yang termuat dalam NIB (Nomor Induk/Identifikasi Bidang), yang kemudian diumumkan dengan cara ditempel pada papan di kantor desa serta kantor BPN. Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari ada pihak yang menyanggah atau mengajukan keberatan, dapat datang ke kantor BPN setempat dilengkapi dengan bukti-bukti atas keberatan sebelum jangka waktu tersebut habis.
5) Penerbitan SK atas diberikan atau diakuinya alas hak. Selama 14 (empat belas) hari jika tidak ada bantahan atau permasalahan terhadap pengumuman tersebut, maka BPN berhak menerbitkan SK Pemberian Hak Atas Tanah. Pemohon, dalam hal ini desa adat wajib melengkapi pajak atau kewajiban yang sudah dilunasi. Tetapi di desa adat, tanah desa tersebut dipergunakan Bersama-sama dan tidak ada memperjualbelikan dengan orang lain maka bebas BPHTB.
6) Pembukuan dan Penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Desa Adat. Obyek bidang tanah yang sudah selesai maka akan dibuatkan berita acara penyelesaian proses PTSL, yang akan ditandatangani oleh panitia PTSL sesuai dari pejabat yang berwenang. Proses penerbitan sertipikat bisa memakan waktu hingga 1 (satu) bulan atau lebih.
7) Penyerahan SHM Desa Adat, yang menjadi tahapan terakhir dari proses PTSL di desa adat. Penyerahan tersebut umumnya dilakukan di salah satu tempat di desa adat (biasanya di balai banjar) dan dihadiri oleh prajuru adat. Desa Adat Sesetan menerima beberapa sertipikat bidang tanah secara simbolis yang diserahkan oleh DPR-RI dalam sebuah acara khusus penyerahan sertipikat hasil program PTSL sebagai contoh bahwa Desa Adat di Bali sudah diakui sebagai subyek hak milik komunal, sisanya ada yang diambil sendiri ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar. Begitupun dengan Desa Adat Serangan. SHM desa adat tidak diperbolehkan menjadi suatu jaminan di bank, warga desa adat juga tidak diperkenankan menyimpan sertipikat tersebut, tetapi disimpan oleh bendesa adat. Dalam hal ini, sertipikat di desa adat sesetan disimpan di LPD Desa Adat Sesetan. Sementara sertipikat milik Desa Adat Serangan disimpan di ruang penyimpanan khusus di Kantor Bendesa Adat Serangan.

Selepas penentuan dan pembentukan panitia ajudikasi dan satuan tugas, maka dilakukan pengarahan kepada masyarakat dan pemerintah daerah, instansi terkait, penegak hukum dan/atau tokoh-tokoh masyarakat yang akan terlibat dalam program PTSL. Setelah dilakukan pengarahan, maka dilakukan pengumpulan data fisik berupa pengukuran dan pemetaan bidang tanah, dan pengumpulan data yuridis berupa pengumpulan alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Proses pelaksanaan pendaftaran tanah milik desa adat di Desa Adat Sesetan dan Desa Adat Serangan berdasarkan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis berjalan dengan lancar dan tanpa hambatan yang berarti, bahkan warga/krama desa turut membantu dalam program PTSL ini. Menurut penuturan narasumber dari masing-masing desa adat, baik dari Desa Adat Sesetan maupun Desa Adat Serangan, setiap tahapan berlangsung dengan lancar sesuai dengan ketentuan, baik dari proses pelaksanaan maupun dari segi waktu

pelaksanaan tidak ada yang terlalu lama. Baik dari pengurus Desa Adat Sesetan maupun Desa Adat Serangan membentuk tim yang fokus mengurusi pendaftaran tanah milik desa adat. Pengurus dari masing-masing desa adat proaktif dan terlibat langsung dalam proses pendaftaran.

Seluruh bidang tanah milik desa adat di Desa Adat Serangan dikatakan sudah seluruhnya didaftarkan melalui program PTSL. Sementara di Desa Adat Sesetan masih tersisa beberapa bidang yang belum didaftarkan. Respons dari masyarakat/krama dari kedua desa adat tersebut pun juga baik, yakni tidak ada penolakan dalam proses pendaftarannya, masyarakat/krama desa adat menerima dan mendukung adanya program PTSL dalam rangka percepatan pendaftaran tanah dan seluruh prosesnya berjalan dengan lancar sesuai dengan ketentuan juga harapan.

B). Akibat Hukum Dari Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Milik Desa Adat Bali Sebagai Subjek Hak Milik Bersama (Komunal) Melalui Program PTSL

Akibat hukum menurut para ahli merupakan konsekuensi yang muncul dari suatu peristiwa hukum yang dilakukan oleh subjek hukum, baik individu maupun badan hukum. Dalam konteks pendaftaran tanah milik desa adat, akibat hukum ini berupa timbulnya hak dan kewajiban bagi desa adat yang mendaftarkan tanahnya. Setelah bidang tanah didaftarkan dan sertipikat hak milik diterbitkan, desa adat sebagai subjek hukum hak milik bersama (komunal) memperoleh hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut secara maksimal demi kepentingan krama desa atau warga desa. Pemanfaatan tanah ini bisa berupa penggunaan tanah untuk keperluan ibadah seperti tanah pura yang telah disertipikatkan, serta pemanfaatan bidang tanah kosong untuk kegiatan ekonomi, misalnya dengan menyewakan tanah tersebut melalui kontrak kerjasama dengan pihak ketiga.

Pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan tanah secara ekonomis tersebut dapat digunakan untuk membiayai kebutuhan rumah tangga pemerintahan desa adat. Selain hak tersebut, pendaftaran tanah juga memberikan kepastian hukum yang menjadi tujuan utama dari pendaftaran itu sendiri. Tanah desa adat yang sudah didaftarkan juga dapat diperjualbelikan, tetapi prosesnya tidak semudah jual beli tanah milik perorangan karena tanah tersebut bersifat komunal. Penjualan atau penjaminan tanah harus dilakukan dengan persetujuan krama desa melalui musyawarah desa (paruman desa). Dengan demikian, pendaftaran tanah milik desa adat memperkuat eksistensi tanah adat di mata hukum positif dan memberikan jaminan kepastian hukum.

Pelaksanaan pendaftaran tanah milik desa adat ini semakin dipermudah dengan adanya Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bertujuan mempercepat pendaftaran seluruh bidang tanah di Indonesia. Selain hak yang timbul, pendaftaran tanah juga menimbulkan kewajiban, yaitu kewajiban membayar pajak atas tanah yang didaftarkan tersebut. Pembayaran pajak tanah ini menjadi tanggung jawab desa adat dan dibiayai dari kas desa adat. Dengan demikian, pendaftaran tanah milik desa adat tidak hanya memberikan hak dan manfaat tetapi juga kewajiban hukum yang harus dipenuhi.

KESIMPULAN

Proses pendaftaran tanah milik desa adat sebagai subjek hak milik bersama (komunal) dilakukan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bertujuan mempercepat pendaftaran seluruh bidang tanah di Indonesia. Di Desa Adat Sesetan dan Desa Adat Serangan, pendaftaran ini sudah berjalan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 dan Keputusan Menteri ATR/BPN Nomor 276/Kep.19.2/X/2017 yang mengakui desa adat sebagai subjek hak milik bersama. Prosedur pendaftaran meliputi penyuluhan, pengumpulan data yuridis dan fisik, pemeriksaan, pengumuman, penerbitan surat keputusan,

pembukuan, hingga penerbitan dan penyerahan sertipikat kepada desa adat. Seluruh proses ini berjalan lancar tanpa adanya pungutan liar, dengan biaya hanya terbatas pada materai yang dibebankan kepada desa adat.

Akibat hukum dari pendaftaran ini adalah desa adat dapat memiliki sertipikat tanah atas nama mereka sendiri. Dengan sertipikat tersebut, desa adat berhak menjual tanahnya, tetapi proses penjualan harus melalui musyawarah dan persetujuan seluruh krama desa. Selain itu, tanah yang sudah terdaftar dapat digunakan untuk kepentingan warga desa atau dimanfaatkan secara ekonomi, seperti disewakan kepada pihak ketiga. Desa adat juga memiliki kewajiban membayar pajak atas tanah yang sudah didaftarkan dan bersertipikat tersebut. Dengan demikian, pendaftaran tanah memperkuat status hukum desa adat dan memberikan hak serta kewajiban yang jelas terkait kepemilikan tanah.

REFERENSI

Ambara, I. G. A. N. P. (2006). *Eksistensi tanah-tanah milik pura desa pakraman di kota Denpasar* (Disertasi). Universitas Diponegoro, Semarang.

Ardani, M. N. (2019). Tantangan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam rangka mewujudkan pemberian kepastian hukum. *Jurnal Gema Keadilan*, 6(III).

Ardhana, I. K., dkk. (2020). *Pemetaan tipologi dan karakteristik desa adat di Bali*. Cakra Media Utama.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. (1997). *Sistem pemerintahan adat di Bali*. Jakarta.

Dirdjosisworo, S. (2010). *Pengantar ilmu hukum*. PT Raja Grafindo Tinggi.

Hadikusuma, H. (1992). *Pengantar ilmu hukum adat Indonesia*. Mandar Maju.

Hutagalung, A. S. (2005). *Tebaran pemikiran seputaran masalah hukum tanah*. Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.

Kangagung, V. P., & Windia, W. P. (2021). Pensertipikatan tanah desa adat di Bali melalui program percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 6(2).

Mas, M. (2003). *Pengantar ilmu hukum*. Ghalia Indonesia.

Moleong, L. J. (2004). *Metodologi penelitian kualitatif*. Rosdakarya.

Mujiburohman, D. A. (2018). Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap. *Volume 4*(1).

Parlindungan, A. P. (1999). *Pendaftaran tanah di Indonesia*. Mandar Maju.

Santoso, U. (2005). *Hukum agraria dan hak-hak atas tanah*. Kencana Prenada Media Group.

Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Kencana Prenada Media Group.

Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana Prenada Media Group.

Sardana, I. N., Suwitra, I. M., & Sepud, I. M. (2018). Dispute of customary land tenure and domination and the resolution in Buleleng Regency. *Jurnal Hukum Prasada*, 5(1).

Soemitro, R. H. (1990). *Metodologi penelitian hukum dan jurimetri*. Ghalia Indonesia.

Soerodjo, I. (2014). *Hukum pertanahan hak pengelolaan hak atas tanah (HPL) eksistensi, pengaturan dan praktik*. Laksbang Mediatama.

Soeroso, R. (2011). *Pengantar ilmu hukum*. Sinar Grafika.

Sunggono, B. (2003). *Metodologi penelitian hukum*. PT Grafindo Persada.

Supriadi. (2018). *Hukum agraria*. Penerbit Sinar Grafika.

Suteki, & Taufani, G. (2020). *Metodologi penelitian hukum (Filsafat, teori dan praktik)* (Cetakan ke-2). PT Raja Grafindo Persada.

Suyikati. (2019). Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) berdasarkan peraturan menteri agraria dan tata ruang/kepala badan pertanahan nasional nomor 6 tahun 2018 di BPN Kota Yogyakarta. *Jurnal Widya Pranata Hukum*, 1(2).

Tahupeiory, A. (2012). *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*. Raih Asa Sukses.
Waskito, & Anowo, H. (2017). *Pertanahan, agraria, dan tata ruang*. Kencana.
Wiranata, I. G. A. B. (2005). *Hukum adat Indonesia: Perkembangannya dari masa ke masa*. Citra Aditya Bakti.
Wirawan, K. I. (2019). *Etnografi desa adat Sesetan*. JAPA.
Wiryani, F. (2018). *Hukum agraria: Konsep dan sejarah hukum agraria era kolonial hingga kemerdekaan*. Setara Press.
Yudiana, K., Suharta, I., & Dahana, C. (2018). Efektifitas pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kabupaten Buleleng. *Kertha Negara: Journal Ilmu Hukum, Universitas Udayana*, 7(1).