



## KAJIAN YURIDIS PENSERTIFIKATAN TANAH TEBE DI DESA ADAT (STUDI KASUS DI DESA ADAT PEJENG, KECAMATAN TAMPAK SIRING, KABUPATEN GIANYAR)

<sup>1</sup>Prof. Dr. I Ketut Rai Setiabudhi, SH., MS.

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Udayana

Denpasar, Indonesia

[rai\\_setiabudhi@unud.ac.id](mailto:rai_setiabudhi@unud.ac.id)

<sup>2</sup>Dr. Piers Andreas Noak, SH., M.Si, <sup>3</sup>Komang Ari Febriani, <sup>4</sup>Gede Angga Wirabhuwana Ramaputra

<sup>2</sup>Fakultas Ilmu Politik dan Sosiologi, Universitas Udayana

Denpasar, Indonesia

[andreas.noak@yahoo.com](mailto:andreas.noak@yahoo.com)

<sup>3</sup>Fakultas Hukum, Universitas Udayana

Denpasar, Indonesia

[arifebriani@icloud.com](mailto:arifebriani@icloud.com)

<sup>4</sup>Fakultas Hukum, Universitas Udayana

Denpasar, Indonesia

[120613430070@e-registrasi.unud.ac.id](mailto:120613430070@e-registrasi.unud.ac.id)

**Abstract**— Dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, disebutkan bahwa, desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan negara kesatuan Republik Indonesia. Namun di Bali ada dua jenis desa, yaitu desa dinas dan desa adat. Desa adat sebagai organisasi sosial religius, memiliki sistem organisasi kemasyarakatan yang kuat untuk mewujudkan keharmonisan masyarakatnya memiliki sejumlah kearifan lokal yang dapat menentramkan kehidupan masyarakatnya. Walaupun demikian bukan berarti di Desa adat di Bali bebas dari konflik. Di Bali cukup banyak terjadi konflik di Desa Adat, baik itu konflik antar desa adat, konflik desa adat dengan krama desanya, konflik desa adat dengan lembaga lain, dan kadangkala konflik desa adat dengan krama tamu. Sejak sepuluh tahun terakhir, kabupaten Gianyar menduduki posisi yang terbanyak kasus atau konflik yang terjadi. Itulah sebabnya dalam penelitian kali ini dilakukan di Kabupaten Gianyar, khususnya seperti kasus yang terjadi di Desa Adat Jero Kuta Desa Pejeng Kecamatan Tampaksiring Kabupaten Gianyar, yaitu masalah pensertifikatan tanah yang akhir penyelesaiannya melalui kesepakatan bersama antar para pihak yang bersengketa yang difasilitasi oleh pemerintah daerah kabupaten Gianyar.

**Kata Kunci**— Pensertifikatan, Tanah Tebe, Desa Adat

### I. PENDAHULUAN

Tanah telah menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan sepanjang kehidupan manusia. Terlebih bagi kehidupan masyarakat desa adat dengan hak-hak tradisionalnya, termasuk hak atas tanah yang kemudian dipertahankan sedemikian rupa sebagai sumber kelangsungan hidup. Amanat konstitusi Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan pada Pasal 18 B ayat (2) UUDN-RI Tahun 1945 telah pula mengatur tentang masyarakat adat dan hak-hak yang melekat dengannya. Pengaturan aspek hak atas tanah terhadap kesatuan yang telah ada bahkan sebelum Negara kesatuan Republik Indonesia terbentuk tertuang selanjutnya tertuang dalam berbagai kebijakan pertanian dan sumberdaya alam.

Tanah dan sumber daya alam juga diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUDN-RI Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sepebesar-besarnya untuk kemakmuran

masyarakat. Atas pernyataan konstitusi ini maka Negara mengambil porsi besar sebagai organisasi kekuasaan dengan landasan hak menguasai Negara atas tanah dan mewujudkannya dalam kebijakan menyeluruh atas tanah dan sumber daya alam.

Tanah bagi masyarakat hukum desa adat sendiri jelas memiliki fungsi yang penting. Di dalam hukum adat, antara masyarakat hukum sebagai kesatuan dengan tanah yang didudukinya terdapat hubungan yang sangat erat, hubungan yang bersumber pada pandangan yang bersifat religius magis. Hubungan yang erat dan bersifat religius magis ini menyebabkan persekutuan memperoleh hak untuk menguasai tanah dalam arti memanfaatkan tanah itu. Pemanfaatan tanah ini dapat berupa mengambil hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup diatas tanah tersebut. Tanah dilingkungan masyarakat desa adat tidak hanya diperuntukkan bagi generasi saat itu, tetapi juga diperuntukkan bagi generasi berikutnya dari kelompok masyarakat hukum adat tersebut.

Terdapat kemungkinan bahwa tanah boleh dikuasai oleh desa adat. Hal ini dimungkinkan dengan adanya prinsip pokok dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut dengan UUPA yang berkenaan dengan hukum adat, yaitu dapat dilihat dalam Pasal 5. Peraturan tersebut berbunyi: “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan socialisme Indonesia serta dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Kedudukan desa adat sebagai subyek hak atas tanah menimbulkan problematik tertentu dalam kehidupan kesatuan masyarakat hukum desa adat. Salah satu kasusnya adalah pensertifikatan tanah tebe di Desa Adat Pejeng, Kecamatan Tampak Siring, Gianyar. Konflik ini berawal dari sejumlah masyarakat yang keberatan tanah tebenya disertifikatkan atas nama desa adat. Masyarakat berharap tanah tebe yang dikuasai selama ini secara turun-temurun dari nenek moyang mereka bisa dimohonkan hak milik, bukan justru menjadi tanah Pekarangan Desa (PKD) atas nama desa adat. Terlebih, dalam sertifikat yang telah terbit, berisikan catatan bahwa hak milik tersebut tidak bisa dijadikan jaminan utang dan tidak dapat dialihkan baik sebagian maupun seluruhnya tanpa izin pejabat yang berwenang, kecuali diperlukan pemerintah untuk kepentingan umum.

Penelitian ini akan berusaha mengkaji permasalahan yang berkaitan dengan implikasi penunjukan desa adat sebagai subyek hak komunal atas tanah tebe di desa adat dengan studi kasus di Desa Adat Pejeng, Kecamatan Tampak Siring, Kabupaten Gianyar. Tanah adat yang dimaksud dibatasi pada tanah milik desa adat (tanah druwe desa). Sehingga nantinya diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi acuan terhadap penyelesaian konflik pensertifikatan tanah pada umumnya khususnya di desa adat.

## **II. METODE DAN PROSEDUR**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative yang ditunjang oleh yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan historis (*historical approach*). Tiga pendekatan ini digunakan untuk membangun argumentasi dalam menjawab isu hukum yang diajukan dalam penelitian ini. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan pengaturan hubungan persertifikatan tanah pada umumnya terutama melalui program Pensertifikatan Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pendekatan konseptual yang beranjak dari pandangan-pandangan ahli dan doktrin-doktrin dibidang ilmu hukum digunakan untuk menjelaskan konsep-konsep yang tidak ditemukan definisi konseptualnya dalam peraturan perundang-undangan, terutama konsep-konsep tanah adat di Bali. Pendekatan historis dibutuhkan untuk melacak aspek kesejarahan dari penunjukan desa pakraman sebagai subyek hak pemilikan bersama (komunal), maupun hak kepemilikan dari warga atau krama desa adat atas tanah.

## **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **3.1 Desa Adat Jero Kuta Pejeng**

Desa Pejeng terletak di wilayah Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar. Secara geografis termasuk daerah dataran dengan ketinggian 500 m sampai 600 m dari permukaan laut dan beriklim tropis, dengan temperatur 28°C dan maksimum 32°C dengan kelembaban 65% curah hujan. Sepanjang tahun 2006 curah hujan sebanyak 2471 mm, sedangkan sepanjang tahun 2007 mendapatkan curah hujan sebanyak sebanyak 2310,5 mm. Setiap tahun curah hujan yang besar sekitar bulan Oktober sampai April. Seperti halnya daerah lainnya, bahwa Desa Pejeng beriklim tropis dan mengenal adanya dua musim yaitu musim kemarau dan musim hujan sehingga sangat cocok untuk pertanian (Profil Desa Pejeng, 2006-2007). Sampai dengan saat sekarang, baik temperatur maupun kelembaban curah hujan rupanya tidak begitu banyak mengalami perubahan[1].

Dilihat dari sisi tata letak, Desa Pejeng berada di daerah dataran tepatnya di antara daerah aliran sungai (DAS) Pakerisan dan Petanu, dengan posisi membujur dari utara ke selatan. Ketika diadakan pemekaran desa administrasi berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Gianyar tertanggal 1 April 1980, nomor 07/414/682/Pem/1980, tentang pemekaran atau pembentukan desa-desa persiapan, Desa Pejeng dimekarkan menjadi lima desa, yaitu satu Desa Pejeng Induk (tengah) dan 4 desa persiapan. Keempat desa persiapan yang dimaksud, yaitu Desa Pejeng Kangin, Desa Pejeng Kelod, Desa Pejeng Kawan, dan Desa Pejeng Kaja, dan sejak tahun 1985 ditetapkan menjadi desa definitif. Secara administratif ke 5 (lima) desa ini sekarang menjadi batas-batas wilayah Desa Pejeng.

Sebelah Utara: Desa Pejeng Kaja

Sebelah Timur: Desa Pejeng Kangin dan Desa Pejeng Kelod

Sebelah Selatan: Desa Bedulu.

Secara kedinasan Desa Pejeng terdiri atas 6 banjar/dusun dinas, yaitu 4 banjar termaksud di atas (Dusun Jero Kuta) ditambah dua banjar/dusun lainnya yaitu Dusun Panglan dan Dusun Pedapdapan. Kedua dusun yang disebut terakhir secara adat telah memiliki lembaga adat dengan tradisinya masing-masing. Dengan demikian, Desa Pejeng bila dilihat dari aspek kedinasan didukung 6 banjar/dusun dinas, dan dari sisi adat/pakraman didukung 4 dusun adat/pakraman, yaitu dusun adat/pakraman Jero Kuta.

Di masa kini pejeng merupakan sebuah desa yang merupakan bagian dari NKRI (negara kesatuan republik indonesia) yang tentunya pemerintahan dinasnya harus mengacu pada aturan/hukum nasional. Adat pejeng sebagai bagian dari kebudayaan lampau masyarakat pejeng, juga masih eksis dan tradisi yang ada juga masih dijalankan masyarakat, namun tetap diseleksi agar tidak menyalahi/melampui aturan perundang-undangan. Adat dan tradisi desa pejeng terimplikasi panca yadnya yang setiap waktu dijlankan oleh masyarakat. Jika dibandingkan dengan daerah lain tentu tradisi desa pejeng memiliki perbedaan dengan desa lain di Bali karena tradisi itu terikat dengan desa, kala, patra masing-masing daerah. Tradisi dan adat tentunya akan berubah seiring dengan perkembangan zaman, begitu pula yang terjadi di desa pejeng dari dulu sampai sekarang sudah banyak perubahan-perubahan untuk kesejahteraan dan kemajuan masyarakat.

Desa adat jero kuta Pejeng terletak di Desa Pejeng Kecamatan Tampaksiring dengan luas wilayah 40 hektar, dan dipimpin oleh bendesa Adat atas nama Cokorde Gede Putra Pemayun, SH., dengan batas sebelah utara Desa Adat Tarukan Sebelah Timur Desa Adat Panglan Sebelah Utara Desa Adat Tatiapi dan Sebelah selatan Desa Adat Bedahulu Blahbatuh. Desa Adat Jero Kuta Pejeng terdiri dari 4 Banjar Adat yaitu:

- a. Banjar Adat Pande
  - Jumlah KK : 68 KK
  - Kelihan Adat : I Ketut Marsa
  - Warga yang menerima Program PTSL : 39KK
  - Warga yang Keberatan Dalam Program PTSL : 29 KK
- b. Banjar Adat Puseh
  - Jumlah KK : 68 KK
  - Warga yang menerima Program PTSL : 69 KK
  - Warga yang keberatan Dalam Program PTSL : Nihil
- c. Banjar Adat Guliyang
  - Jumlah KK : 64 KK
  - Kelihan Adat : A.A Gede Darma
  - Warga yang menerima Program PTSL : 41KK
  - Warga yang keberatan Dalam Program PTSL : 23KK
- d. Banjar Adat Intaran.
  - Jumlah KK : 87 KK
  - Warga yang menerima Program PTSL : 65 KK

### **3.2 Latar Belakang Timbulnya Kasus Pensertifikatan Tanah Tebe di Desa Adat Jero Kuta Pejeng**

Munculnya kasus terkait dengan pensertifikatan tanah khususnya tanah tebe di Desa Adat Jero Kuta Pejeng, diawali dengan adanya program pemerintah berupa pensertifikatan tanah gratis melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Di Desa Adat Jero Kuta Pejeng, Desa Pejeng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar, tanah-tanah di luar tanah sawah, serti tanah tebe atau tanah tegalan lainnya, di daftar dan akan disertifikatkan atas nama desa adat Jero Kuta Pejeng. Terhadap hal ini masyarakat sama sekali tidak mengetahui bahwa tanah tebe atau tegalan mereka

disertifikatkan atas nama desa adat karena tidak berdasarkan hasil rapat krame desa, dan tidak ada sosialisasi sama sekali kepada masyarakat. Namun suatu ketika masyarakat dikejutkan oleh adanya informasi bahwa tanah tebe mereka sudah disertifikatkan atas nama desa adat, padahal di beberapa desa adat di kabupaten Gianyar tanah tebe disertifikatkan atas nama pemilik bukan atas nama desa adat. Misalnya, sertifikat Hak Milik Nomor 02493, Daftar Isian 307, daftar No. 12143/2018, AAD 696080, tanggal 21/04/2018. Dengan luas tanah 1157 m<sup>2</sup> (seribu seratus lima puluh meter persegi). Penunjukan dan penetapan batas oleh Cok. Gde Putra, Pelayun, SH untuk dan atas nama desa Pakraman Jero Kuta Pejeng, berkedudukan di Desa Pejeng. Diukur oleh Puldasik PTSL Desa Pejeng. Hal inilah yang memicu terjadinya permasalahan, bahkan ada beberapa warga desa adat yang keberatan dijatuhi sanksi “kasepekan”.

### 3.3 Proses Penyelesaian Kasus Pensertifikatan Tanah “Tebe”

Secara umum penyelesaian konflik adat, diusahakan diselesaikan melalui tiga mekanisme, yaitu: (1). Mekanisme internal, (2). Penyelesaian dengan mekanisme eksternal, dan yang ke (3). Penyelesaian dengan mekanisme gabungan. Penyelesaian konflik adat dengan mekanisme internal maksudnya adalah penyelesaian konflik adat yang dilakukan oleh perangkat “prajuru” secara berjenjang sesuai dengan struktur kelembagaan organisasi yang ada di desa adat, mulai dari tempekan, banjar adat, dan desa adat berdasarkan awing-awing yang berlaku di desa adat setempat. Penyelesaian dengan mekanisme eksternal maksudnya adalah penyelesaian konflik desa adat oleh lembaga-lembaga pemerintah, seperti kepolisian dan pengadilan. Konflik adat yang diselesaikan dengan mekanisme eksternal adalah konflik adat yang mengandung unsur tindak pidana baik pelanggaran terhadap pidana umum maupun pidana khusus[2]. Sedangkan penyelesaian konflik adat dengan mekanisme gabungan maksudnya adalah penyelesaian konflik adat secara terkoordinasi antara perangkat “prajuru” desa dengan lembaga pemerintah dan organisasi lain yang bernafaskan agama Hindu.

Dalam upaya penyelesaian kasus di Desa Adat Jero Kuta Pejeng, tampaknya ke tiga mekanisme itu telah diupayakan untuk ditempuh, namun belum dapat diselesaikan, sampai saat ini masih sedang diupayakan yang kelihatannya sudah mendekati keberhasilan, khususnya setelah kasus tersebut ditarik oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Gianyar, walaupun secara teori bila ada indikasi kasus pidana tetap dilakukan penyelesaiannya melalui proses peradilan pidana, namun terhadap kasus ini rupanya Pemda Gianyar mencoba menyelesaikannya melalui mediasi, yaitu dengan membuat kesepakatan antara prajuru desa adat dengan para pihak yang keberatan, walaupun kasusnya sudah disidik oleh kepolisian.

Selanjutnya diterbitkan Surat Kesepakatan Bersama yang sah dibuat oleh kedua belah pihak antara perwakilan warga yang keberatan di Banjar Intaran, Banjar Pande dan Banjar Guliang dengan Desa Adat Jero Kuta Pejeng tanggal 22 Oktober 2021, dimana pihak pertama (sdr I Made Wisna) bersedia mencabut laporannya dan pihak kedua (Bendesa Adat Jero Kuta Pejeng) membatalkan sertifikat tanah Tebe/AYDS atas nama Desa Adat Jero Kuta Pejeng sehingga status tanah tersebut tidak bersertifikat (di nol) kan, sehubungan dengan hal tersebut, maka dibatalkanlah Sertifikat Tanah Tebe/AYDS Desa Adat Jero Kuta Pejeng terhadap warga yang berkeberatan.

Sampai saat ini proses pembatalan sertifikat tanah tebe milik warga masyarakat, sudah dibatalkan, dikembalikan setatusnya seperti semula (di nol-kan). Sehingga warga yang keberatan dipersilahkan untuk memproses pensertifikatan tanah tebenya masing-masing atas nama warga masing-masing yang sudah memegang haknya secara turun-temurun dengan tidak ada kewajiban apapun juga dan kepada siapapun juga.

## IV. KESIMPULAN

Munculnya kasus terkait dengan pensertifikatan tanah khususnya tanah tebe di Desa Adat Jero Kuta Pejeng, diawali dengan adanya program pemerintah berupa pensertifikatan tanah gratis melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pendaftaran Tanah adalah 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, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dasar Hukum program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Mengatur tentang percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang ditegaskan dalam Pasal 1 angka 2 yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat sebagai (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Secara umum penyelesaian konflik adat, diusahakan diselesaikan melalui tiga mekanisme, yaitu: (1). Mekanisme internal, (2). Penyelesaian dengan mekanisme eksternal, dan yang ke (3). Penyelesaian dengan mekanisme gabungan. Penyelesaian konflik adat dengan mekanisme internal di Desa adat jero Kuta, tidak berhasil dilakukan, demikian pula dengan mekanisme eksternal, juga tidak berhasil dilakukan. Akhirnya ditempuh dengan mekanisme gabungan, terutama diambil alih langsung kasusnya oleh pemerintah Kabupaten Gianyar, dengan membuat perjanjian yang ditandatangani oleh prajuru desa adat dan dengan pihak-pihak yang berkeberatan. Sampai saat ini perjanjian itu sedang diimplementasikan dan proses pembuatan sertifikat sedang dilaksanakan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gianyar.

Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan atau menghindari terjadinya konflik di desa adat, maka sebaiknya dalam setiap kebijakan diusahakan untuk dilaksanakan sosialisasi terlebih dahulu setelah itu dibicarakan secara langsung dengan krama desa adat barulah diambil keputusan (atas kesepakatan bersama).

## **UCAPAN TERIMA KASIH**

Dengan memanjatkan puji syukur kehadapan Ida Sang Hyang Widhi Waca/ Tuhan Yang Maha Esa, penelitian dengan judul “Kajian Yuridis Pensertifikatan Tanah Tebe di Desa Adat (Studi Kasus di Desa Adat Pejeng, Kecamatan Tampak Siring, Kabupaten Gianyar)” dapat terselesaikan pada waktunya.

Kegiatan Penelitian ini dapat terlaksana dengan lancar berkat bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung, maupun tidak langsung dan secara moril maupun materiil. Untuk itu dalam kesempatan ini menyampaikan banyak terima kasih dengan segala hormat kepada:

1. Prof. Dr. Drh. I Nyoman Suarsana, M.Si (Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat);
2. Prof. Dr. I Nyoman Darma Putra, M.Litt (Koordinator Pusat Penelitian Kebudayaan LPPM);

Semoga hasil dari penelitian ini dapat berguna sebagai ilmu pengetahuan, sebagai sarana mengembangkan Tri Dharma Perguruan Tinggi. Akhir kata demikianlah Laporan Penelitian ini dapat terselesaikan dengan segenap kekurangannya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- [1] Raka, A.A.G. 2016. *Pura Penataran Sasih Pejeng Kahyangan Jagat Bali*. Denpasar: Pustaka Larasan.
- [2] I Wayan P. Windia. 2008. *Konflik Adat dan Sanksi Kasepekang Di desa Adat Bungaya, Kabupaten Karangasem, Bali Dalam Perspektif Kajian Budaya*. Denpasar: Program Pasca Sarjana Universitas Udayana.