

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, umpamanya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan untuk sarana perhubungan.

Oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah. Maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbangny antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak seginya. Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak, pemindahan hak. Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 KUHPerdara. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu megikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Tujuan dari perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri adalah sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk bertransaksi. Dalam ikatan awal tersebut biasanya calon pembeli telah melakukan pembayaran awal atau uang muka, sehingga apabila calon pembeli membatalkan transaksi maka akibatnya adalah dia akan kehilangan uang muka/pembayaran awal tersebut. Maka dari itu, perjanjian pengikatan jual beli mengikat para

pihak untuk samasama serius dalam hal melakukan transaksi jual beli yang pada saatnya nanti keseriusan tersebut dilangsungkan dengan penandatanganan akta jual beli dan pelunasan¹. Secara umum jual beli ada yang dilakukan secara lisan dan ada pula yang dilakukan secara tertulis. Jual beli yang dilakukan secara lisan biasanya dilakukan karena para pihak yang menganggap jual belinya telah selesai atau tuntas dan tidak perlu dijadikan sebagai semacam alat bukti. Sedangkan jual beli yang dibuat secara tertulis oleh para pihak dengan tujuan untuk dijadikan sebagai alat bukti, baik ada sengketa maupun tidak jual beli dilakukan secara tertulis ada pula yang dilakukan dibawah tangan, akan tetapi ada pula yang dilakukan secara notariil, tergantung dari seberapa jauh nilai dan kepentingan jual beli tersebut bagi para pelakunya. Demikian juga halnya mengenai penerbitan sertifikat hak milik atas tanah yang dibuat berdasarkan akta jual beli, sebelum sertifikat hak milik itu diterbitkan, maka harus didahului pengumuman selama 30 hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis dan 60 hari untuk pendaftaran tanah secara sporadis sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak tertentu mengajukan keberatan, sebelum sertifikat hak milik atas itu diterbitkan, yang mengandung arti pula bahwa sertifikat hak milik atas tanah itu, tidak saja diberikan kekuatan hukum akan tetapi juga diberikan kekuatan mengikat, sebagaimana halnya sebuah akta autentik yang diberi kekuatan sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*) kepada para pihak mengenai apa yang tercantum didalamnya dan kepada hakim apabila digunakan sebagai alat bukti². Menurut Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang

¹ Baharudin, 2016, **Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah**, Jurnal Keadilan Progresif, Vol. 5 No.1, Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, hlm.151.

² Andy Hartanto, 2014, **Hukum Pertanahan**, Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial, Justisia, Surabaya, hlm. 83.

Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043 jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Menurut ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Akta PPAT merupakan akta autentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formil dan materil. PPAT berkewajiban untuk membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan, serta sebelum proses pembuatan akta PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat suatu bidang hak atas tanah di kantor pertanahan. selain itu, PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak. PPAT juga harus memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. oleh karena itu para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya. Setelah diundangkannya UUPA, maka pengertian jual– beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama–lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya pejabat pembuat akta tanah (PPAT) membuat akta jual belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada kantor pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Prakteknya jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari³. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri. Namun tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan pejabat pembuat akta tanah. Perbuatan “jual-beli di bawah tangan” terkadang hanya dibuktikan dengan selembarnya kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik

³ Boedi Harsono, 2012, **Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah**, Djambatan, Jakarta, hlm. 538–539.

yang lama (penjual)⁴. Dari sisi lain sebagaimana yang tercantum juga dalam ketentuan dalam terjemahan secara bebas dari bahasa, huruf Bali ke bahasa Indonesia berupa Awig-Awig Tamiu (penduduk pendatang) Desa Adat Kapal Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung tentang pengelolaan tanah dan Sumber daya alam yang berbunyi:

Pasal 1: Pengelolaan Tanah

1. Tanah di Desa Adat Kapal dikelola oleh masyarakat adat dengan cara yang bijak dan berkelanjutan.
2. Pengelolaan tanah harus mempertimbangkan kepentingan masyarakat adat dan kelestarian lingkungan.
3. Tanah tidak boleh dijual atau dipindahkan kepada pihak lain tanpa izin dari masyarakat adat.
4. Masyarakat adat memiliki hak untuk menentukan penggunaan tanah dan mengelola tanah dengan cara yang bijak dan berkelanjutan.

Pasal 2: Pengelolaan Sumber Daya Alam

1. Sumber daya alam di Desa Adat Kapal, seperti air, tanah, dan hutan, dikelola oleh masyarakat adat dengan cara yang bijak dan berkelanjutan.
2. Pengelolaan sumber daya alam harus mempertimbangkan kepentingan masyarakat adat dan kelestarian lingkungan.
3. Sumber daya alam tidak boleh dieksploitasi secara berlebihan dan harus dilindungi untuk generasi mendatang.
4. Masyarakat adat memiliki hak untuk menentukan penggunaan sumber daya alam dan mengelola sumber daya alam dengan cara yang bijak dan berkelanjutan.

Pasal 3: Hak-Hak Masyarakat Adat

⁴ Ibid

1. Masyarakat adat memiliki hak untuk mengelola tanah dan sumber daya alam di Desa Adat Kapal.
2. Masyarakat adat memiliki hak untuk menentukan penggunaan tanah dan sumber daya alam.
3. Masyarakat adat memiliki hak untuk melindungi tanah dan sumber daya alam dari kerusakan dan eksploitasi.
4. Masyarakat adat memiliki hak untuk mempertahankan kelestarian lingkungan dan kebudayaan.

Pasal 4: Kewajiban Masyarakat Adat

1. Masyarakat adat memiliki kewajiban untuk mengelola tanah dan sumber daya alam dengan bijak dan⁵ berkelanjutan.
2. Masyarakat adat memiliki kewajiban untuk melindungi tanah dan sumber daya alam dari kerusakan dan eksploitasi.
3. Masyarakat adat memiliki kewajiban untuk mempertahankan kelestarian lingkungan dan kebudayaan.
4. Masyarakat adat memiliki kewajiban untuk menghormati dan mematuhi peraturan adat dan hukum yang berlaku.

Pasal 5: Pengawasan dan Penindakan

1. Masyarakat adat memiliki hak untuk mengawasi dan menindaklanjuti pengelolaan tanah dan sumber daya alam.
2. Masyarakat adat memiliki hak untuk menindaklanjuti pelanggaran peraturan adat dan hukum yang berlaku.

⁵ Ibid

3. Masyarakat adat memiliki kewajiban untuk melaporkan pelanggaran peraturan adat dan hukum yang berlaku kepada pihak yang berwenang.

Awig-awig Tamiu (penduduk pendatang) Desa Adat Kapal Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung tentang Pengelolaan Tanah dan Sumber Daya Alam ini bertujuan untuk menjaga kelestarian lingkungan dan kebudayaan, serta untuk melindungi hak-hak masyarakat adat dalam mengelola tanah dan sumber daya alam.

Di Desa Adat Kapal merupakan salah satu desa adat yang terletak Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung Provinsi Bali. Desa Adat ini memiliki keunikan dan kekhasan dalam sistem pemerintahan dan hukum adatnya, yaitu Awig-Awig. Awig-Awig adalah sistem hukum adat yang berlaku di Desa Adat Kapal dan memiliki peran penting dalam mengatur kehidupan masyarakat adat.

Dalam beberapa tahun terakhir, Desa Adat Kapal telah mengalami perubahan yang signifikan, terutama dalam hal pertumbuhan ekonomi dan penduduk. Banyak penduduk pendatang yang datang ke Desa Adat Kapal untuk melakukan transaksi pembelian tanah, baik untuk keperluan pribadi maupun untuk investasi. Namun, transaksi pembelian tanah ini seringkali menimbulkan konflik dan masalah, terutama terkait dengan hak-hak masyarakat adat dan pengelolaan tanah.

Konflik dan masalah yang timbul dari transaksi pembelian tanah oleh penduduk pendatang di Desa Adat Kapal dapat berupa antara lain:

1. Konflik antara masyarakat adat dan penduduk pendatang terkait dengan hak-hak atas tanah
2. Masalah dalam pengelolaan tanah, seperti penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya
3. Kerugian ekonomi bagi masyarakat adat akibat transaksi pembelian tanah yang tidak adil

Dalam konteks hukum, awig-awig memiliki posisi yang kuat dalam sistem hukum adat karena diakui oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 18B ayat (2), yang menyatakan bahwa negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat serta prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI)⁶.

Berdasarkan hal tersebut di atas, peneliti menemukan adanya ketidak sesuaian antara norma yang ada berupa Awig-Awig Desa Adat Kapal (das sollen) dengan penerapan norma berupa hukum nasional (das sein) di masyarakat dan/atau kesenjangan antara das sollen (normatif) dengan das sein (empiris). Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian untuk menganalisis kekuatan Awig-Awig dalam mengatur transaksi jual-beli tanah oleh penduduk pendatang di Desa Adat Kapal Kecamatan Mengwi kabupaten Badung Provinsi Bali dengan judul : "KEKUATAN AWIG-AWIG TERHADAP PENDUDUK PENDATANG YANG MELAKUKAN JUAL-BELI TANAH DI DESA ADAT KAPAL KECAMATAN MENGWI KABUPATEN BADUNG"

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut , maka di tentukan beberapa pokok permasalahan yang dapat dirumuskan ,sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan Awig-Awig dalam transaksi jual-beli tanah oleh penduduk pendatang di Desa Adat Kapal Kabupaten Badung?
2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi kekuatan Awig-Awig dalam transaksi jual-beli tanah oleh penduduk pendatang di Desa Adat Kapal Kabupaten Badung?

1.3. Ruang Lingkup Masalah

⁶ Diakses dari situs internet: pekerja.com/info/awig-awig-hukum-adat-yang-masih-hidup-di-indonesia-dan-tantangan-dalam-penerapannya, pada tanggal 3-2-2025 Pukul 12.15 Wita.

Batasan dalam sebuah kajian sangat diperlukan untuk memberikan gambaran umum mengenai isu yang dikaji. Ruang lingkup masalah berfungsi sebagai batasan agar pembahasan yang keluar dari topik utama. Penyusunan ruang lingkup masalah ini bertujuan untuk menjawab pokok permasalahan, sehingga penulis menetapkan ruang lingkup masalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kekuatan Awig-Awig dalam transaksi jual-beli tanah oleh penduduk pendatang di Desa Adat Kapal Kabupaten Badung.
2. Penelitian ini fokus pada faktor-faktor apa yang mempengaruhi kekuatan Awig-Awig dalam transaksi jual-beli tanah oleh penduduk pendatang di Desa Adat Kapal Kabupaten Badung.

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1.4.1 Tujuan Umum

1. Untuk melatih mahasiswa dalam usaha menyatakan pikiran ilmiah secara tertulis.
2. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi, khususnya pada bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa.
3. Untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum.
4. Untuk mengembangkan diri pribadi mahasiswa ke dalam kehidupan masyarakat.
5. Untuk pembulat studi mahasiswa di bidang ilmu hukum

1.4.2 Tujuan Khusus

1. Menganalisis kekuatan Awig-Awig dalam transaksi jual-beli tanah oleh penduduk pendatang di Desa Adat Kapal Kabupaten Badung.

2. Mengidentifikasi faktor-faktor apa yang mempengaruhi kekuatan Awig-Awig dalam transaksi jual-beli tanah oleh penduduk pendatang di Desa Adat Kapal Kabupaten Badung.

1.5. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam mengkaji tentang Kekuatan Awig-awig Terhadap Penduduk Pendatang Yang Melakukan Transaksi Jual-Beli Tanah Di Desa Adat Kapal Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung dapat dilogikan dalam penelitian ilmiah. Penelitian ilmiah pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan menggunakan metode-metode ilmiah untuk memecahkan permasalahan untuk menemukan suatu kebenaran dari fakta-fakta yang ada. Penelitian ilmiah bertujuan untuk menjelaskan adanya hasil dari penelitian yang akan diperoleh setelah penelitian selesai agar mendapatkan hasil yang maksimal. Menurut Kartini Kartono, metode penelitian adalah cara-cara berpikir dan berbuat, yang dipersiapkan dengan baik untuk mengadakan penelitian dan guna mencapai tujuan.⁷

1.5.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum Empiris (empirical law research) disebut juga penelitian hukum sosiologis yang berarti penelitian hukum yang mengkaji hukum dengan mengkonsepkan sebagai perilaku nyata (actual behavior), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat. Jadi jenis penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.⁸ Oleh karena itu penulis melakukan penelitian ini untuk melihat kekuatan Awig-Awig dalam transaksi jual-beli tanah oleh penduduk pendatang di Desa

⁷ Kartini Kartono, 2005, **Metode Pembuatan Kertas Karya atau Skripsi limit Hukum**, Mandar Maju, Bandung, hlm. 58.

⁸ Muhaimin, 2011, **Metode Penelitian Hukum**, Mataram University Press 1, Mataram, hlm. 83.

Adat Kapal Kabupaten Badung. faktor-faktor apa yang mempengaruhi kekuatan Awig-Awig dalam transaksi jual-beli tanah oleh penduduk pendatang di Desa Adat Kapal Kabupaten Badung.

1.5.2 Jenis Pendekatan

Jenis Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-empiris. Penelitian yuridis-empiris merupakan penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁹ Dalam penelitian hukum, terdapat berbagai pendekatan yang digunakan untuk memperoleh informasi dari berbagai sudut pandang terkait isu yang sedang diteliti. Penulis menggunakan penelitian Hukum Empiris. Jenis penelitian Hukum Empiris merupakan jenis penelitian yang menggunakan data primer, sekunder dan data tertier. Penelitian Hukum Empiris merupakan penelitian hukum yang memiliki tujuan untuk mengungkapkan fenomena hukum di dalam kehidupan yang nyata dalam masyarakat. Pengkajian hukum empiris adalah kajian yang memandang hukum sebagai kenyataan, mencakup kenyataan sosial, kenyataan kultur, dan lain-lain. Masalah terhadap faktor-faktor apa yang mempengaruhi kekuatan Awig-Awig dalam transaksi jual-beli tanah oleh penduduk pendatang di Desa Adat Kapal Kabupaten Badung yang diatur dalam Undang-Undang di Indonesia sehingga dapat dipergunakannya dalam metode penelitian empiris.

1.5.3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ilmu hukum empiris antara lain sebagai berikut:

1. Data Primer

⁹ Abdulkadir Muhammad, 2014, **Hukum dan Penelitian Hukum**, Citra AdityaBakti, Bandung, hlm. 134.

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objeknya.¹⁰ Data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan yaitu baik dari responden maupun informan. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah yang diperoleh dan dikumpulkan langsung dari penelitian lapangan (field research) di kantor Desa adat Kapal Kabupaten Badung menggunakan cara wawancara dengan pihak pihak Desa adat Kapal. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan¹¹ guna mendapatkan informasi yang lebih jelas dan detail mengenai permasalahan yang sedang diteliti sehingga memperoleh data riil yang diperlukan dalam penelitian ini.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.¹² Data-data tersebut terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan, Buku, Jurnal, Makalah, Konsep Hukum, dan literatur hukum termasuk Putusan Pengadilan yang terkait untuk sebagai sumber atau pedoman untuk menganalisis isu atau permasalahan hukum. Data sekunder yang digunakan terdiri dari data bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yaitu :

a. Bahan Hukum Primer

Menurut Soerjono Soekanto bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma atau kaidah dasar yaitu pembukaan UUD

¹⁰ J. Supranto, 2003, **Metode Penelitian Hukum dan Statistik**, PT Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 2.

¹¹ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2001, **Metodologi Penelitian**, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 81.

¹² Rony Hanitijio Soemitro, 1995, **Metode Hukum dan Jurimetri**, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 11.

1945, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan seperti hukum adat, yurisprudensi, traktat,¹³ dan yang digunakan dalam penelitian ini, sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- 3) KUH Perdata.
- 4) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.
- 5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2023 tentang Provinsi Bali, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 62 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6871.
- 6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- 7) Keputusan Pasamuhan Agung III Majelis Desa Adat (MDA) Bali Tahun 2022 Nomor: 10/KEP-PSM.III/MDA-BALI/XII/2022 Tentang Pedoman Nyuratang Pararem Tata Titi Muputang Wicara Ring Desa Adat.
- 8) Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2019 tentang Desa Adat Bali.
- 9) Peraturan Gubernur Provinsi Bali tentang Peraturan Pelaksanaan Perda Provinsi Bali No.4 tentang Desa Adat Bali.
- 10) Awig-Awig Tamiu (penduduk pendatang) Desa Adat Kapal Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung tentang pengelolaan tanah dan Sumber daya alam.
- 11) Aturan Pararem Pangele Desa Adat Kapal Nomor: 007/ SK/DAK/II/ 2014

¹³ Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka, 1979, **Perihal Penelitian Hukum**, Alumni, Bandung, hlm. 151-152.

tentang Perubahan pararem pengalihan hak dan sewa menyewa atas tanah di wilayah Desa Adat Kapal

12) Surat Edaran Gubernur Bali No. 470/1159/B.T.Pem. tertanggal 27 Pebruari 2002 tentang Penduduk Pendetang.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti artikel, buku, hasil penelitian, jurnal makalah dan lain- lainnya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan informasi hukum baik yang terdokumentasi maupun tersaji melalui media.¹⁴ Bahan hukum tersier merupakan penunjang yang memberikan petunjuk dan penjelasan dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

3. Data Tersier

Data tersier bersumber dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, black law dictionary dan ensklopedi hukum.

1.5.4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan sebuah teknik dengan langkah-langkah yang strategis dan sistematis yang digunakan untuk mengumpulkan data penelitian yang sesuai dengan kenyataan. Dalam penelitian ilmu hukum empiris terdapat beberapa teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data yaitu, studi dokumen, observasi, dan wawancara. Adapun penjelasan masing-masing teknik tersebut yaitu sebagai berikut:

¹⁴ Meray Hendrik Mezak, 2016, **Jenis Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum**, Law Riview, Jurnal Universitas Pelita Harapan, volume 5 Nomor 3, hlm. 93.

1. Teknik Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan teknik awal yang digunakan dalam setiap penelitian ilmu hukum, baik dalam penelitian hukum normatif maupun dalam penelitian hukum empiris, karena meskipun aspeknya berbeda namun keduanya adalah penelitian ilmu hukum yang selalu bertolak dari premis normatif. Studi dokumen dilakukan atas bahan-bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian.

2. Teknik Observasi

Teknik observasi dapat dibedakan menjadi dua yaitu teknik observasi langsung dan teknik observasi tidak langsung. Observasi merupakan pengumpulan data dengan mengamati suatu tempat. Pengamatan itu dilakukan dengan mengumpulkan data yang langsung dari objek penelitian, dan tidak hanya sebatas mengamati namun pencatatan juga dilakukan guna mendapatkan data yang lebih kongkrit dan jelas.

3. Teknik Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik yang sering dan paling lazim digunakan dalam penelitian hukum empiris. Dalam kegiatan ilmiah, wawancara dilakukan bukan sekedar bertanya pada seseorang, melainkan dilakukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada responden maupun informan. Agar hasil wawancara nantinya memiliki nilai validitas dan reabilitas, dalam berwawancara peneliti menggunakan alat berupa pedoman wawancara atau interview guide. Teknik wawancara umumnya digunakan dalam penelitian yang sifatnya deskriptif. Wawancara dilakukan guna mendapat informasi yang mendalam terkait suatu informasi.¹⁵

¹⁵ Bambang Hari Purnomo, 2011, **Metode dan Teknik Pengumpulan Data dalam Penelitian Tindakan Kelas**, Jurnal Pengembangan Pendidikan, Volume 8 Nomor 1, hlm. 254.

1.5.5 Teknik Analisis Data

Menganalisa data untuk penyusunan skripsi ini penulis mengacu pada data primer, data sekunder, dan data tersier yang dianalisa secara kualitatif. Analisis data kualitatif berarti rumusan pembenaran berdasarkan kualitas dari pendapat para ahli hukum, doktrin, teori, maupun rumusan norma hukum itu sendiri.¹⁶ Lalu dari data yang terkumpul diolah dengan cara menyusun data secara sistematis sehingga diperoleh gambaran secara utuh untuk memudahkan dalam mengambil suatu kesimpulan. Kemudian hasil penelitian tersebut akan disajikan secara deskriptif.

Metode analisis data bertujuan untuk mengorganisasikan data-data yang telah diperoleh. Setelah data dari lapangan terkumpul, data tersebut akan dikelola dan dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Deskriptif kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, dan memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan menemukan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain. Deskriptif kualitatif adalah suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang terkumpul, sehingga diperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh.

1.6. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan hasil penelitian ini untuk mencapai hasil yang akurat tentunya terdapat pembahasan yang sistematis. Pada bagian pertama yang meliputi halaman sampul, halaman judul, halaman prasyarat gelar sarjana hukum. Halaman persetujuan pembimbing, halaman pengesahan penguji, halaman pengesahan panitia penguji ujian, halaman pernyataan keaslian, motto, kata pengantar, abstrak, daftar isi, dan daftar tabel yang menunjang disusunnya penelitian ini penulis membagi sistematika penulisan skripsi ini menjadi 5

¹⁶ Meray Hendrik Mezak I, Op.Cit, hlm. 94.

bab yang berhubungan erat satu sama lain, gambaran mengenai sistematika penulisan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1.6.1 BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini memuat hal-hal yang melatar belakangi pemilihan topik dari penulisan skripsi ini dan sekaligus menjadi pengantar umum dalam memahami penulisan secara keseluruhan, sehingga menemukan apa permasalahan yang konkret dan hubungan permasalahan yang satu dengan lainnya yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, ruang lingkup masalah, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

1.6.2 BAB II KAJIAN TEORITIS

Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang teori, asas, dan konsep hukum yang dipakai dalam penelitian ini sehingga dapat membantu penulis dalam menganalisis dan menyelesaikan persoalan yang diangkat dalam rumusan masalah.

1.6.3 BAB III KEKUATAN AWIG-AWIG DALAM TRANSAKSI JUAL-BELI TANAH OLEH PENDUDUK PENDATANG DI DESA ADAT KAPAL KABUPATEN BADUNG

Bab ini penulis menguraikan mengenai apa peran dan upaya yang dilakukan oleh Desa Adat Kapal Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung dalam transaksi jual-beli tanah oleh penduduk pendatang di Desa Adat Kapal Kabupaten Badung.

1.6.4 BAB IV FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEKUATAN AWIG-AWIG DALAM TRANSAKSI JUAL-BELI TANAH OLEH PENDUDUK PENDATANG DI DESA ADAT KAPAL KABUPATEN BADUNG

Bab ini penulis menguraikan tentang apa yang menjadi faktor kendala dalam pelaksanaan yang mempengaruhi kekuatan awig-awig dalam transaksi jual-beli tanah oleh penduduk pendatang di Desa Adat kapal kabupaten Badung.

1.6.5 BAB V PENUTUP

Berisi simpulan dan saran-saran terhadap permasalahan yang di alami oleh Desa Adat kapal Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung dalam transaksi jual-beli tanah oleh penduduk pendatang yang diteliti oleh penulis.



BAB II

KAJIAN TEORI

2.1. Teori Efektivitas

Pengertian Efektivitas

Kata efektivitas berasal dari kata efektif yang diartikan dapat membawa hasil secara maksimal dalam suatu usaha atau kegiatan, tindakan dalam pelaksanaan suatu rencana untuk mencapai tujuan yang hendak dicapai. Pengertian efektivitas adalah "suatu tingkat keberhasilan yang dihasilkan oleh seseorang atau organisasi dengan cara tertentu sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Dengan kata lain semakin banyak rencana yang berhasil dicapai maka suatu kegiatan dianggap semakin efektif" ¹⁷ Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), efektivitas adalah daya guna, keaktifan, serta adanya kesesuaian dalam suatu kegiatan antara seseorang yang melaksanakan tugas dengan tujuan yang ingin dicapai. ¹⁸

Penelitian kepustakaan yang ada mengenai teori efektivitas memperlihatkan keanekaragaman dalam hak indikator penilaian tingkat suatu hal. Namun secara umum, efektivitas suatu hal diartikan sebagai keberhasilan dalam pencapaian target atau tujuan yang telah ditetapkan.

Secara konsepsional, inti dari penegakan hukum terletak pada kegiatan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah kaidah yang mantap serta sikap tindakan sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup. Dalam penelitian ini teori efektivitas hukum menggunakan teori menurut Soerjono Soekanto

¹⁷ Diakses dari situs internet <https://www.maxmanroe.com>>vid, tanggal 4-5-2025 Pukul 20.00 Wita.

¹⁸ Ahadi, L. M. A. (2022). Efektivitas Hukum Dalam Perspektif Filsafat Hukum: Relasi Urgensi Sosialisasi Terhadap Eksistensi Produk Hukum. *Jurnal Usm Law Review*, 5(1), 110-127.

mengemukakan ada faktor yang dapat digunakan untuk mengukur efektivitas hukum yaitu:

1. Faktor hukumnya sendiri;
2. Faktor penegak hukum;
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
4. Faktor masyarakat;
5. Faktor kebudayaan.

Untuk jelasnya kelima faktor tersebut oleh Soerjono Soekanto adalah sebagai berikut:

1. Faktor hukumnya sendiri, yang didalam tulisan ini akan dibatasi pada undang-undang saja.
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun yang menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakkan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Kelima faktor tersebut saling berkaitan dengan eratnya, karena merupakan esensi dari penegakan hukum, juga merupakan tolak ukur daripada efektivitas penegakan hukum.

Soerjono Soekanto mengatakan bahwa efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.

Sehubungan dengan persoalan efektivitas hukum, pengidentikkan hukum, tidak hanya dengan unsur paksaan eksternal namun juga dengan proses pengadilan. Ancaman paksaan pun merupakan unsur yang mutlak ada agar suatu kaidah dapat dikategorikan sebagai hukum, maka tentu saja unsur paksaan ini pun erat kaitannya dengan efektif atau tidaknya suatu ketentuan atau aturan hukum.

Membicarakan tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jikalau faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Ukuran efektif atau tidaknya suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku masyarakat. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh peraturan perundang-undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah tercapai.

Menurut Soerjono Soekantor ukuran efektivitas pada elemen pertama adalah:

- a. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu adalah cukup sistematis.
- b. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup¹⁹sinkron, secara hierarki dan horizontal tidak ada pertentangan.
- c. Secara kualitatif dan kuantitatif peraturan-peraturan yang mengatur bidang-bidang kehidupan tertentu sudah mencukupi.
- d. Penertiban peraturan-peraturan tertentu sudah sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada.

¹⁹ Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1991, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kedua, cet. 1, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 595.

Menurut Soerjono Soekantor bahwa masalah yang berpengaruh terhadap efektivitas hukum tertulis ditinjau dari segi aparat akan tergantung pada hal berikut:

- a. Sampai sejauh mana petugas terikat oleh peraturan-peraturan yang ada.
- b. Sampai mana petugas diperkenankan memberikan kebijaksanaan.
- c. Teladan macam apa yang sebaiknya diberikan oleh petugas kepada masyarakat.
- d. Sampai sejauh mana derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya.

2.2. Teori Perlindungan Hukum

2.2.1. Pengertian Perlindungan Hukum

Dengan hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Pengertian terinologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis.

Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- 1) Menurut Satjito Rahardjo, perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.
- 2) Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.
- 3) Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.
- 4) Menurut Philipus M. Hadjon selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat (yang ²⁰diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah). Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi si lemah (ekonomi) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha.

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah Negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

²⁰ Tesis Hukum, 2014, April 13. **Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli**, Pada tanggal 31 April 2022, pukul 11.54 wita.

Pendapat mengenai pengertian untuk memahami arti hukum yang dinyatakan oleh Dr. O. Notohamidjojo, SH Hukum ialah keseluruhan peraturan yang tertulis dan tidak tertulis yang biasanya bersifat memaksa untuk kelakuan manusia dalam masyarakat negara serta antara negara yang berorientasi pada dua asas, yaitu keadilan dan daya guna, demi tata, dan damai, dalam masyarakat.

Menurut Prof. Mahadi, SH pengertian hukum seperangkat norma yang mengatur laku manusia dalam masyarakat. Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Berbagai definisi yang telah dikemukakan dan ditulis oleh para ahli hukum, yang pada dasarnya memberikan suatu batasan yang hampir bersamaan, yaitu bahwa hukum itu memuat peraturan tingkah laku manusia.

Dalam hukum pengertian perlindungan hukum adalah segala daya dan upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

2.2.2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

- 1) Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran.

- 2) Perlindungan Hukum Represif Perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda atau ganti kerugian yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan hukum ada dua macam, yaitu:

- 1) Sarana Perlindungan Hukum Preventif pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah endapat bentuk definitif. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.
- 2) Sarana Perlindungan Hukum Represif Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.

2.3. Pengertian Penduduk Pendatang

Penjelasan mengenai penduduk pendatang khususnya di Bali, tertuang dalam Surat Edaran Gubernur Bali No. 470/1159/B.T.Pem. tertanggal 27 Pebruari 2002, disebutkan penduduk pendatang adalah akibat mutasi kepindahan dari luar daerah dan telah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan.

Setelah itu ditegaskan lagi dalam Surat Edaran Gubenur Bali No.470/7587/ B. Tapem. tertanggal 14 Nopember 2002 disebutkan " Penduduk yang datang akibat adanya mutasi kepindahan antar kabupaten/ kota atau Propinsi Bali. Penduduk pendatang terdiri dari WNA dan WNI yang dapat dibedakan menjadi (1) pendatang menetap, yaitu pendatang dengan lama tinggal minimal tiga tahun; dan (2) pendatang tinggal sementara, yaitu pendatang dengan lama tinggal paling lama 1 tahun. Kedatangan penduduk pendatang wajib didaftarkan kepada Kepala Desa/ Lurah".

Di lain sisi dalam kesepakatan Gurbenur Bali dengan Bupati dan Walikota ini terkandung bahwa pengertian penduduk pendatang lebih di persempit lagi karena di dalam kesepakatan ini tidak termasuk adanya mutasi kepindahan antar kabupaten/kota atau Propinsi Bali. Selanjutnya pada Tahun 2006 Majelis Desa Pakraman (MDP) mengadakan sebuah rapat (pasamuan), dan hasil rapat (pasamuan) yang dilakukan MDP menghasilkan suatu keputusan mengenai penggolongan penduduk di wilayah Propinsi Bali. Keputusan Pesamuan Majelis Desa Pakraman Propinsi Bali Nomor 050/KEP/PSM-1/MDP BALI/III/2006 tentang Hasil-Hasil Pesamuan Agung Pertama Majelis Desa Pakraman Bali tertanggal 3 Maret 2006, dinyatakan "Penduduk Bali dikelompokkan menjadi 3, yaitu krama desa (penduduk beragama Hindu dan mipil atau tercatat sebagai anggota desa pakraman), krama tamiu (penduduk beragama Hindu yang tidak mipil atau tidak tercatat sebagai anggota desa pakraman), dan tamiu adalah penduduk non-Hindu dan bukan anggota desa pakraman". Hal ini juga dipertegas berdasarkan Pasal 1 angka 10 sampai dengan angka 13 Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Desa Adat Di Bali sebagai berikut:

1. Pasal 1 angka 10 : "Krama Desa Adat adalah warga masyarakat Bali beragama Hindu yang Mipil dan tercatat sebagai anggota di Desa Adat setempat".
2. Pasal 1 angka 11: "Krama Tamiu adalah warga masyarakat Bali beragama Hindu yang tidak Mipil, tetapi tercatat di Desa Adat setempat".
3. Pasal 1 angka 12: "Tamiu adalah orang selain Krama Desa Adat dan Krama Tamiu yang berada di Wewidangan Desa Adat untuk sementara atau bertempat tinggal dan tercatat di Desa Adat setempat".
4. Pasal 1 angka 13: "Mipil adalah sistem registrasi keanggotaan Krama Desa Adat".

Dari pembahasan tersebut di atas dapat penulis simpulkan bahwa Desa Adat itu penduduknya terdiri dari: Krame Desa Adat, Krame Tamiu, dan Tamiu.

2.4. Pengertian Tanah

Pengertian tanah dalam hal ini akan dibahas berturut-turut berdasarkan Kamus Besar bahasa Indonesia (KBBI), menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Pengertian tanah Desa serta Tanah Adat sebagai berikut:

1. Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) pengertian tanah adalah:²¹

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas
- b. Keadaan bumi disuatu tempat
- c. Permukaan bumi yang diberi batas
- d. Bahan-bahan dari bumi. Bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya)

Tanah juga dikatakan sebagai lapisan lepasan permukaan bumi yang paling atas dan dapat dimanfaatkan untuk ditanami tumbuhan yang disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, sedangkan tanah yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut dengan tanah bangunan. Di dalam tanah garapan itu dari atas ke bawah berturut – turut dapat terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentuk humus, dan lapisan dalam.

Tanah menjadi unsur terpenting pada berdirinya suatu wilayah. Karena tanah merupakan tempat di mana akan berlangsungnya segala siklus makhluk hidup yang ada di darat, termasuk manusia. Tuhan menciptakan manusia sebagai khalifah di muka bumi ini supaya mampumengelola dengan baik. Baik dari negara maupun dari

²¹Kamus Besar Bahasa Indonesia, ed. ke-2 (Jakarta: Balai Pustaka, 1994), hlm. 117.

daerah itu sendiri. Semua diserahkan kepada manusia bagaimana cara memimpin manusia lain untuk menata kehidupan yang layak.

2. Pengertian tanah berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Tanah merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun, masih bersifat tetap dalam keadaan semula bahkan kadang lebih menguntungkan, misalnya sebidang tanah terbakar atau dilanda banjir. Setelah kejadian itu maka akan muncul tanah seperti semula bahkan lebih subur. Keberadaan tanah berperan sebagai pemenuhan kebutuhan manusia yang semakin lama semakin meningkat, sedangkan tanah yang tersedia semakin sempit penggunaannya karena banyak manusia yang menjadikan tanah untuk tempat bermukim, tempat usaha, dan untuk lahan pertanian. Tanah sebagai tempat bermukim akan dirasakan manfaatnya jika tanah dipergunakan secara maksimal untuk memenuhi kesejahteraan manusia. Tanah memiliki ciri khas dan sifat-sifat yang berbeda antara tanah di suatu lokasi dengan lokasi yang lain.

Menurut Budi Harsono²² pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut UUPA, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan oleh adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi.

²² Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: ***Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*** (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 262.

Menurut pendapat John Salindeho bahwa²³ tanah adalah: suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, tanah sering memberikan getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat. Tanah juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.

Dapat ditarik kesimpulan dari pendapat yang dikemukakan oleh Budi Harsono dan Jhon Salindeho bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis. Selain itu tanah memberikan manfaat bagi pelaksanaan pembangunan. Selain sebagai pembangunan terkadang tanah juga dapat menimbulkan persoalan bagi manusia, sehingga dalam pengelolaan tanah harus dikendalikan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah pada kehidupan masyarakat.

Pada pasal 33 ayat 3 UUD NRI Tahun 1945 menentukan "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat". Pasal tersebut menjelaskan seluruh kekayaan alam baik dipermukaan bumi maupun di dalam bumi berada pada kekuasaan negara. Kekuasaan disini bukan berarti dimiliki seutuhnya oleh negara, melainkan negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat diberi wewenang untuk mengatur, menyelenggarakan, penggunaan, dan pemeliharaan apa yang ada di bumi dan ruang angkasa untuk kemakmuran rakyat.

3. Pengertian Tanah Desa

Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa (Permendagri 1/2016) menyebutkan bahwa Tanah Desa

²³ John Salindeho, **Tanah dalam Perspektif Hukum dan Masyarakat** (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hlm. 57.

adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial.

Kekayaan milik Desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa. Itu artinya tanah milik desa yaitu tanah yang dimiliki pemerintah desa dan disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa²⁴.

Pada dasarnya tanah ulayat merupakan aset desa. Aset desa itu dapat berupa tanah kas Desa, tanah ulayat, pasar Desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan Desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik Desa, mata air milik Desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik Desa²⁵.

Tanah Milik Desa atau Tanah Desa dan Tanah dengan Hak Ulayat sama-sama merupakan tanah milik adat yang menjadi hak masyarakat adat. Akan tetapi, yang menjadi pembeda antara Tanah Ulayat dengan Tanah Desa yaitu di atas Tanah Ulayat terdapat Hak Ulayat dan dikuasai suatu masyarakat hukum adat tertentu. Sedangkan Tanah Desa merupakan salah satu tanah yang merupakan hak desa secara keseluruhan.

4. Pengertian Tanah Adat

Tanah adat adalah istilah dalam dunia jual beli tanah yang merujuk pada kepemilikan sebidang tanah oleh masyarakat hukum adat.

Secara umum, tanah adat terbagi dalam dua jenis, yakni tanah adat sebagai "bekas hak milik adat" dan tanah milik masyarakat ulayat hukum adat dengan penejelasan sebagai berikut:²⁶

²⁴ Diakses dari situs internet Sumber: <https://www.hukumonline.com>klinik>, pada tanggal 21-5-2025, Pukul 12.30 Wita

²⁵ Ibid

²⁶ Diakses dari Situs internet <https://www.99.co>panduan>tanah-adat> pada tanggal 21-5-2025, Pukul 13.30 Wita.

- a. Tanah adat sebagai bekas hak milik adat, merujuk pada bidang tanah yang belum didaftarkan kepemilikannya dan disertifikatkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan kata lain, tanah “bekas hak milik adat” merupakan bidang tanah yang status kepemilikannya belum dikonversi atau dinaungi hak milik. Bukti kepemilikan tanah adat bekas hak milik adat pun bermacam-macam, mulai dari girik, petok, rincik, dan sebagainya.
- b. Adapun tanah adat sebagai tanah milik masyarakat ulayat, biasa disebut tanah ulayat. Tanah ulayat adalah bidang tanah yang menjadi kewenangan masyarakat hukum adat atas wilayah tertentu berdasarkan lokasi tempat tinggalnya.

Tanah Ulayat diartikan sebagai tanah bersama para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Hak penguasaan atas tanah masyarakat hukum adat dikenal dengan Hak Ulayat. Hak Ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengakui adanya Hak Ulayat. Pengakuan itu disertai dengan 2 (dua) syarat yaitu mengenai eksistensinya dan mengenai pelaksanaannya. Berdasarkan Pasal 3 UUPA, Hak Ulayat diakui “sepanjang menurut kenyataannya masih ada”.

Pertanyaan selanjutnya, apakah tanah adat dapat diperjualbelikan? Terkait hal ini, harus dilihat dulu jenis kepemilikan tanah adat tersebut. Apabila tanah adat “bekas hak milik adat” dengan bukti kepemilikan girik, petok dan sebagainya, maka bisa diperjualbelikan. Hanya saja, pembeli perlu memastikan bahwa:

1. Surat girik atau petok d yang dimiliki oleh pemilik tanah adalah surat asli.

2. Selain itu, penting juga untuk menelusuri catatan kepemilikan tanah tersebut ke kantor desa atau kelurahan atau kantor Kecamatan setempat karena biasanya, dokumen terkait catatan kepemilikan tanah girik atau petok d disimpan di Kantor Desa/Lurah atau Kantor Kecamatan setempat.

Namun, berbeda kasus dengan tanah ulayat yang tidak tidak bisa diperjualbelikan, serta bukan menjadi objek pendaftaran tanah. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Seperti halnya pada pengelolaan tanah Kas Desa, di mana mereka yang mengelola hanya berhak mengelola saja tanpa merusak tanah desa tersebut. Sesuai dengan pengertian tanah Kas Desa bahwa Tanah Kas Desa merupakan Tanah Negara yang diserahkan kepada Desa untuk dimanfaatkan bagi kepentingan desa. Diterapkan untuk menggaji Kepala Desa yang telah berjalan lama sekali dan tanah Kas Desa ini sebagai bentuk pengkayaan atau kontra prestasi atau imbalan jasa orang yang menjadi Kepala Desa dan aparat desa lainnya. Dan diharapkan dengan adanya tanah ini Kepala Desa dan perangkatnya mempunyai motivasi yang luas dalam membina dan mengurus kepentingan masyarakat desa umumnya.

Sedangkan Tanah bengkok sendiri merupakan sebuah istilah yang biasa digunakan oleh masyarakat Jawa untuk mendefinisikan lahan yang dikelola dan digunakan oleh perangkat desa seperti Kepala Desa, Sekretaris, Bendahara, Bayan, dan lain-lain sebagai bentuk upah atau gaji selama mereka menjabat.

Sehingga, berdasarkan penjelasan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat perbedaan antara tanah Kas Desa dengan Tanah Bengkok karena keduanya merupakan dua istilah yang memiliki artian yang sama.

Hal tersebut sebagaimana yang telah dijelaskan di dalam pasal 10 dan 11 Permendagri No 1 Tahun 2016 yang mempertegas bahwa fungsi tanah kas desa hanya dapat digunakan dan dimanfaatkan dengan tanpa menghilangkan status kepemilikan tanah. Selain itu, di pasal 25 dan 26 turut melarang pemindahtanganan tanah Kas Desa selain melalui penyertaan modal Badan Usaha Milik Desa dan tukar menukar untuk kepentingan umum dan nasional.

2.5. Transaksi Pembelian Tanah

Pengertian transaksi jual beli tanah menurut hukum perdata, asas-asas jual beli dan mekanisme jual beli menurut hukum adat Bali dapat diuraikan secara singkat sebagai berikut:

1. Pengertian Jual Beli menurut Hukum Perdata.

a. Definisi Jual beli.

Secara etimologis, jual beli diartikan sebagai menukar harta dengan harta lainnya. Sedangkan secara terminologis, jual beli dimaknai sebagai transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan. Sebenarnya jual beli merupakan dua istilah yang saling berlawanan maknanya, tetapi dipakai secara bersamaan untuk menekankan fungsinya. Masing-masing pihak dalam proses ini dinamakan penjual dan pembeli. Penjual adalah orang atau sekelompok orang yang mengeluarkan barang untuk diperdagangkan, sedangkan pembeli adalah orang atau sekelompok orang yang berusaha menjadikan barang atau harta itu miliknya dengan cara membayar kepada pihak penjual.²⁷

b. Pengertian jual beli menurut hukum perdata.

²⁷ Diakses dari situs internet <https://www.rikaariyani.com>pengertian-jual-beli-menurut-hukum-perdata>, pada tanggal 21-5-2025, Pukul 19.35 Wita.

Menurut ketentuan dari Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah: " suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan ".

Sedangkan menurut Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 3) Suatu hal tertentu.
- 4) Suatu sebab yang halal

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dimuka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama Stbid No. 27 Tahun 1834²⁸

Transaksi pembelian tanah oleh penduduk pendatang mengikuti prosedur yang sama dengan warga negara lainnya, yaitu dengan:²⁹

- a) Mencapai kesepakatan harga dan objek tanah yang akan dibeli
- b) Membayar pajak
- c) Membuat Akta Jual Beli (AJB)

²⁸ Ibid

²⁹ Departemen Dalam Negeri, ***Pedoman Pengelolaan Tanah Adat dan Tanah Ulayat*** (Jakarta: Dirjen Pemerintahan Umum dan Otonomi Daerah, 2001), hlm. 38.

- d) Mengurus peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN)
- e) Menerima sertifikat tanah baru
- f) KUH Perdata mengatur bahwa jual beli tanah harus didasarkan pada kesepakatan yang mengikat antara penjual dan pembeli.

Sebelum membuat AJB, pembeli dan penjual perlu menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti: KTP, KK, NPWP, Sertifikat tanah, Surat persetujuan dari suami/istri jika ada. Selain itu, pembeli juga perlu mengurus: Surat keterangan tanah tidak sengketa, Surat keterangan riwayat tanah, Surat keterangan kepemilikan tanah sporadik. Ketiga surat ini dapat diurus di kantor kelurahan/desa sesuai lokasi tanah berada. Transaksi jual beli tanah merupakan transaksi yang melibatkan hukum, sehingga harus dilakukan dengan teliti dan saba. Ada juga proses pembelian tanah desa adat melibatkan beberapa tahapan, mulai dari kesepakatan jual beli di hadapan pemimpin adat, hingga pembuatan surat perjanjian dan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN), Proses pembelian tanah adat dapat bervariasi tergantung pada adat istiadat dan peraturan yang berlaku di desa adat setempat, jadi disarankan untuk berkonsultasi dengan pemimpin adat atau pihak yang berwenang untuk mendapatkan informasi yang lebih detail dan akurat.

c. Asas-asas jual beli.

Asas-asas perjanjian jual beli mempunyai beberapa asas, secara umum ada lima asas dalam melakukan perjanjian jual beli, kelima asas tersebut antara lain:³⁰

³⁰ Diakses dari situs Internet <https://text-id.123dok.com/asas-dan=syarat-sahnya-perjanjian-jual-beli>, pada tanggal 21-5-2025, Pukul 20.25 Wita.

1) Asas Kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yaitu Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun.
- b) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya dan
- c) Menentukan bentuk perjanjian yaitu tertulis atau lisan.

2) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat 1 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Asas konsensualisme mengandung pengertian suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan persyaratan dari kedua belah pihak.

3) Asas mengikatnya suatu perjanjian

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak

tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya Undang-Undang.

4) Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik ini ada 2 macam yaitu:

- a. Bersifat Objektif, mengindahkan kepatutan dan kesusilaan.
- b. Bersifat Subyektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang.

5) Asas Kepribadian.

Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualiannya terdapat dalam pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang janji untuk pihak ketiga dijelaskan, dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu. Siapa pun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu.

2. Mekanisme singkat jual beli tanah menurut hukum adat Bali.

Menurut masyarakat adat, tata cara jual beli tanah secara adat adalah sebagai berikut:³¹

- a. Para pihak dalam kontrak pembelian tanah adat menghadap pemimpin adat dan dua atau lebih saksi untuk menyampaikan kesepakatan yang dijanjikan di hadapan pemimpin adat.

³¹ Dewa Made Yudiarta Prayogi, I Made Suwitra, Ni Gusti Ketut Sri Astiti, 2022, **Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Di Desa Abiansemal**, Jurnal Interpretasi Hukum | ISSN: 2746-5047 Vol. 3 No. 3 Universitas Warmadewa. Denpasar, hlm. 355-356.

- b. Isi Kontrak dan Subjek Kontrak Penjualan Tanah Secara Adat Dihadapan Dua Saksi Pihak yang membeli lahan tersebut diwajibkan agar menyerahkan dana sesuai perjanjian serta pihak yang menjual memberikan subjek kontrak ke pihak yang membeli objek.
- c. Pembeli memiliki hak atas pokok kontrak dan menguasainya secara turun-temurun, dan penjual, termasuk ahli warisnya, tidak lagi memiliki hak atas pokok penjualan.
- d. Pada suatu hal penyerahan kepemilikan sesuai yang diterangkan pada pembahasan tersebut, kewajiban atau tujuan hukum juga wajib dilakukan.
- e. Tentu saja, subjek, sebagai pihak yang akan memiliki, masih enggan melakukan kewajibannya yakni persyaratan subjek untuk kepemilikan lahan tersebut diberikan pada subjek tersebut berdasarkan UU Agraria, ini tidak jadi atau tidak sah dan tanah itu tunduk pada hak, itu menjadi tanah negara.
- f. Pembayaran yang diterima dari pemilik tidak dapat dipulihkan sehubungan dengan orang lain yang telah membebaninya lebih lanjut, terutama mereka yang telah dialihkan melalui penjualan.

2.6. Pengertian Desa Adat, Awig-awig dan Perarem

Pengertian Desa Adat, Awig-awig dan Perarem berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Desa Adat Bali adalah sebagai berikut :

Pasal 1 angka 8 :

" 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”.

Pasal 1 angka 29 :³²

“ Awig-Awig adalah aturan yang dibuat oleh Desa Adat dan/atau Banjar Adat yang berlaku bagi Krama Desa Adat, Krama Tamiu, dan Tamiu”.

Awig-awig berasal dari kata "wig" yang artinya rusak, sedangkan "awig" artinya tidak rusak atau baik. Jadi Awig-awig dimaknai sebagai suatu ketentuan yang mengatur tata krama pergaulan hidup dalam masyarakat untuk mewujudkan tata kehidupan yang ajeg di masyarakat.³³

Pasal 1 angka 30:

“Pararem adalah aturan/keputusan Paruman Desa Adat sebagai pelaksanaan Awig-Awig atau mengatur hal-hal baru dan/atau menyelesaikan perkara adat/wicara di Desa Adat”.

2.7. Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Adat

Penyelesaian sengketa hukum yang timbul terhadap sengketa jual beli tanah adat diselesaikan melalui hukum adat Bali, akan tetapi apabila para pihak tidak menerima diselesaikan melalui sistem hukum adat Bali (nonlitigasi) tersebut dapat diselesaikan melalui proses litigasi (proses peradilan pertama, banding dan kasasi). Untuk jelasnya dapat penulis uraikan sebagai berikut:

³² Dewi, N. K. R. K., Vijayantera, I. W. A., & Saraswati, P. S. (2018). Fungsi Hukum Adat Dalam Penguatan Peran Sekaa Teruna Di Desa Adat Kuta Untuk Perlindungan Tradisi Medelohan Penganten. Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), Vol 4, No.1, hlm, 69-81.

³³ Diakses dari situs internet <https://www.goodnewsfromindonesia.id/memotret-hukum-adat-awig-awig-dalam-konteks-masyarakat-modern-bali>, pada tanggal 21-5-2025, Pukul 22.10 Wita.

2.7.1. Penyelesaian melalui sistem hukum adat Bali

Dalam penyelesaian sengketa hukum yang timbul dalam jual beli tanah adat akan dijelaskan beturut-turut pengertian hukum adat Bali, hukum adat Bali berlaku untuk masyarakat Bali, jenis denda/sanksi dalam hukum adat Bali dan penyelesaian sengketa hukum yang timbul menurut hukum adat Bali sebagai berikut:

1. Pengertian hukum adat Bali.

Dalam Perda Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2003 disebutkan bahwa hukum adat (awig-awig dan pararem) adalah hukum adat Bali yang hidup dalam masyarakat Bali yang bersumber dari Catur Dresta, Kuna Dresta, Loka Dresta dan Desa Dresta.

Catur Dresta sendiri adalah ajaran-ajaran agama Hindu, Kuna Dresta yakni nilai-nilai budaya, Loka Dresta yakni pandangan hidup dan Desa Dresta yakni adat-istiadat setempat.

Implementasi Awig-awig berada dalam domain Desa adat atau desa pakraman, yakni kesatuan masyarakat hukum adat Bali yang mempunyai satu kesatuan tradisi dan tata krama pergaulan hidup masyarakat/umat Hindu secara turun temurun dalam ikatan Kahyangan Tiga atau Kahyangan Desa.³⁴

Dalam satu Desa Pakraman/Desa Adat selalu ada tiga unsur, yaitu:

- a. Unsur parahyangan (tempat suci umat Hindu yang disebut pura)
- b. Unsur pawongan (warga yang beragama Hindu, disebut krama desa)
- c. Unsur palemahan (wilayah desa pakraman yang dikelola sesuai dengan agama Hindu).

³⁴ Diakses dari situs internet www.goodnewsfromindonesia.id/2022/12/14/memotret-hukum-adat-awig-awig, pada tanggal 22-5-2025 Pukul 08.30 Wita.

Materi muatan awig-awig tidak lain dari penjabaran dari konsepsi Tri Hita Karana yang sudah dijelaskan di atas, yaitu menyangkut aspek keagamaan atau parhyangan (hubungan kerama desa dengan Tuhan), aspek kemasyarakatan atau pawongan (hubungan kerama desa dengan sesamanya sebagai individu maupun kelompok), dan aspek kewilayahan atau palemahan (hubungan kerama desa dengan wilayahnya).³⁵

Secara umum desa adat di Bali mempunyai aturan internal alias hukum adat yang disebut dengan Awig-awig yang eksistensinya tetap diakui dan menjadi alarm pengingat bagi segala aktivitas masyarakat adat di Bali.

Awig-awig merupakan suatu peraturan yang berlaku dalam suatu desa adat baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur tata kehidupan desa adat. Hukum adat ini merupakan refleksi dari jiwa masyarakat pendukungnya (Volksgeist), tidak dibuat, tapi tumbuh dan berkembang bersama masyarakatnya (Des Recht wird gemacht, est ist und wird mit dem Volke). Demikian penegasan Von Savigny dengan Mazhad Sejarahnya.³⁶

2. Hukum Adat Bali (Awig-awig) berlaku untuk masyarakat Bali

Jika dijabarkan, Awig-awig pada dasarnya mengatur kehidupan masyarakat Bali yang berkaitan tentang:³⁷

- a. Unsur Parhyangan (tempat suci umat Hindu yang disebut Pura)
- b. Unsur Pawongan (warga yang beragama Hindu, disebut Krama Desa dan Krama Tamiu)

³⁵ I Wayan Gede Wiryawan, Ketut Sukawati Lanang P.Perbawa, I Wayan Wiasta, 2015, **Hukum Adat Bali Di Tengah Modernisasi Pembangunan Dan Arus Budaya Global**, Jurnal Bakti Saraswati, ol.04 No.02, Denpasar, hlm.173-174.

³⁶ I.M. Suwitra, I. W.W. Astara, & I.W. Arthanay, 2020, **Penyuratan Awig-Awig Sebagai Instrumen Penguatan Desa Adat**, Community Service Journal (CSJ), Vol.3 No.1,hlm. 36-41.

³⁷ Ibid

- c. Unsur Palemahan (wilayah desa pakraman/desa adat yang dikelola sesuai dengan agama Hindu), yaitu: tanah desa (karang desa dan tanah ayahan desa), serta tanah gunakaya.

3. Jenis denda/sanksi dalam hukum adat Bali (Awig-awig).

Dalam proses penyuratan Awig-awig juga dimuat berbagai jenis denda/sanksi yang dijatuhkan kepada mereka yang melanggar ketentuan Awig-awig.

Terkait dengan hal ini, ditetapkan berbagai jenis denda/sanksi, antara lain:³⁸

- a. Artha : denda yang harus dibayar dengan uang
- b. Payah-payahan : denda yang wajib dibayar dengan melakukan kegiatan pekerjaan
- c. Upasaksi, dewa saksi, pangrarata atau sumpah : denda yang harus dilakukan dengan mengangkat pernyataan sejenis sumpah
- d. Panyangaskara, Pryascita, Marisudha : denda yang harus dibayar dengan melaksanakan pensucian menurut Sastra Agama Hindu

4. Penyelesaian sengketa jual beli tanah adat melalui sistem hukum Adat Bali.

Penyelesaian sengketa jual beli tanah adat melalui sistem hukum Adat Bali (Awig-awig) yang dimiliki oleh masing-masing desa adat di Bali, permasalahannya beragam antara lain misal: tidak lunas bayar, melanggar hukum adat (Awig-awig) desa adat setempat, melanggar perjanjian dan sebagainya dan biasanya diselesaikan melalui muswarah mufakat (mediasi) dan/atau melalui paruman/pesangkepan krame desa adat. Untuk jelasnya misal: tidak bayar lunas atau nunggak dalam pembayaran jual beli tanah

³⁸ Ibid. hlm.42

adat, secara singkat penyelesaian sengketa hukum adat Bali dapat diuraikan sebagai berikut:³⁹

- a. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan Kepala adat/Ketua adat/Bendesa adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai sebagian).
- b. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang. Kadang-kadang seorang pembeli tanah dalam pelaksanaan jual belinya belum tentu mempunyai uang tunai sebesar harga tanah yang ditetapkan.
- c. Dalam hal yang demikian ini berarti pada saat terjadinya jual beli, uang pembayaran dari harga tanah yang ditetapkan belum semuanya terbayar lunas (hanya sebagian saja). Belum lunasnya pembayaran harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap telah selesai.
- d. Adapun sisa uang yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual, jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dengan pembeli.

³⁹ Diakses dari situs internet <https://www.jasahukumbali.com>jual-beli-tanah-menurut-hukum-adat-Pengacara-Di-Bali>, pada tanggal 22-5-2025 Pukul 16.50 Wita.

- e. Meskipun pembeli masih menanggung utang kepada penjual berkenaan dengan jual belinya tanah penjual, namun hak atas tanah tetap telah pindah dari penjual kepada pembeli saat terselesainya jual beli.

Semua hasil putusan atas paruman atau pesangkepan krame adat yang dipimpin oleh Kepala/Ketua/Bendesa adat dan pembeli yang nunggak bayar dapat menerima hasil paruman secara terbuka di hadapan krame desa adat maka sengketa yang timbul dianggap selesai dan apabila tidak menerima proses penyelesaian sengketa adat yang timbul diselesaikan melalui proses peradilan (litigasi).

2.7.2. Penyelesaian melalui sistem peradilan (litigasi)

Penyelesaian melalui sistem peradilan dan/atau melalui sistem hukum nasional apabila para pihak atau salah satu pihak tidak menerima diselesaikan melalui sistem hukum adat Bali, maka sengketa hukum adat yang timbul sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, perbuatan ingkar janji/atau wanprestasi sebagaimana ketentuan Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUH Perdata.

Dalam hal ini para pihak bertindak sebagai Penggugat dan Tergugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri dengan putusan sebagai tingkat pertama. Apabila para pihak atau salah satu pihak tidak menerima putusan pengadilan pada tingkat pertama, yang bersangkutan dapat mengajukan upaya banding dan apabila juga putusan banding tidak diterima oleh para pihak atau salah satu pihak maka yang bersangkutan juga dapat mengajukan upaya kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia.

2.8. Profil Desa Adat Kapal

Profil Desa Adat Kapal Kecamatan Mengi Kabupaten Badung secara singkat dapat disampaikan sebagai berikut:⁴⁰

Desa Adat Kapal merupakan salah satu Desa yang terletak di Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung. Desa kapal dulunya bernama Desa Jong Karem. Desa tersebut ada sejak 900 masehi. Pada 1216 isaka atau abad ke- 13, ada sebuah burung blibis besar yang jatuh di Jaba Pura Bangun Sakti, di Banjar Basang Tamiang. Saking besarnya burung itu, masyarakat sekitar Pura Bangun Sakti di buat geger. Masyarakat berbondong-bondong melihat peristiwa aneh dan langka itu. Sayap burung itu patah, dalam Bahasa Bali kuno disebut Kaempal itu mengalami perubahan bunyi menjadi Kapal, "Dilafalkan cepat menjadi Kapal". Diketahui Desa Jong Karem sudah ada pada zaman Mpu Kuturan datang ke Bali. Itu terbukti dari beberapa sumber sastra⁴¹ menyebut Mpu Kuturan datang pada 1001 masehi. Maka mulai saat itu Desa Jong Karem berubah nama menjadi Desa Kapal.

Desa Kapal merupakan salah satu Desa yang terletak di Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung. Desa Adat Kapal terdapat 18 banjar yaitu Banjar Adat Panglan Baleran, Banjar Adat Panglan Delodan, Banjar Adat Celuk, Banjar Adat Uma, Banjar Adat Cepaka, Banjar Adat Basangtamiang, Banjar Adat Titih, Banjar Adat Pemebetan, Banjar Adat Ganggasari, Banjar Adat Peken Baleran, Banjar Adat Peken Delodan, Banjar Adat Muncan, Banjar Adat Tambaksari, Banjar Adat Langon, Banjar Adat Gegadon, Banjar Adat Belulang, Banjar Adat Tegalsaat Baleran, dan Banjar Adat Tegalsaat Delodan.

Desa Adat Kapal mempunyai luas wilayah 5,62 km² dan memiliki jumlah penduduk 11.502 jiwa(pada tahun 2016),11.725 jiwa (pada tahun 2023), 11.784 jiwa (pada tahun 2024) dan setiap

⁴⁰ Diakses dari situs internet: <https://kelurahankapal.badungkab.go.id/profil-kelurahan-kapal> , pada tanggal 24-5-2025 Pukul 11.46 WITA

⁴¹ Ibid

tahunnya menambah. Desa Adat Kapal terletak di Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung. Desa Adat Kapal tempat yang strategis dan bersebelahan dengan 4 desa yaitu:

1. Sebelah Utara berbatasan dengan : Desa Penarungan
2. Sebelah Timur berbatasan dengan : Kelurahan Lukluk
3. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Kelurahan Abianbase
4. Sebelah Barat berbatasan dengan : Desa Mengwitani

Dimana Desa Adat Kapal mempunyai tradisi yang bernama ACI RAH TABUH PENGANGON dan sering juga di sebut dengan Siat Timpat Bantal yang dilukannya pada 1 tahun sekali bertepatan dengan purnama ke 4. Tidak hanya di kenal dengan tradisi, Desa Kapal juga di kenal dengan pancoran 7 dan pura puru sadha yang terletak di Lingkungan Banjar Celuk Kapal.

