



Jual Beli Tanah Adat di Hadapan Kepala Desa Bantang Kecamatan Kintamani Kabupaten Bangli

I Made Suamba*, I Made Suwitra dan Dyah Gayatri Sudibya

Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia

*madesuamba@gmail.com

How To Cite:

Suamba, I. M., Suwitra, I. M., & Sudibya, D. G. (2019). Jual Beli Tanah Adat di Hadapan Kepala Desa Bantang Kecamatan Kintamani Kabupaten Bangli. *Jurnal Analogi Hukum*. 1(3). 377-383. Doi: <https://doi.org/10.22225/ah.1.3.1818.377-383>

Abstract-Earth constitutes a part inherent with human life and common law society. A Man and common law society in its life so pending with earth, since the earth constitutes place based on, the place looks for subsistence and also the last resort if that man passes away. Still makes sense aboveground rights earth, merchant at front carries the wind village. According to bases Section 37 sentences (i) Commanding regulations No. 24 Years 1997 about Cadastral, soiled transition bases sell just buy is listed if proved by deed that made by PPAT in charge terminological legislation regulation rule that prevailing. The formulation of the problem in this study is 1. How is the settlement of buying and selling customary land in the village of Bantang, Kintamani District, Bangli Regency? 2. What is the form of legal protection for buying and selling customary land in front of the Bantang village head, Kintamani District, Bangli Regency? This research assessed by the empirical method bases fact, those are in the field and information of village party on duty and Custom at silvan Bantang and is assessed and analysis bases prevailing legislative intent for now basic sentences and also protection form sentence of custom earth merchant, soiled merchant performing custom is before carry the wind Village at Silvan Bantang Kintamani's district, Bangli's regency. Law preventives protection in this case is proved with paying receipt gets stamp duty arid deponents and make sense repressives protections passes through to shut close villages and letter of attorney gets a stamp.

Keywords: Customs Soiled Trade dispute

Abstrak-Tanah merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan masyarakat hukum adat dan kehidupan manusia. Masyarakat hukum adat dan manusia didalam kehidupannya masih bergantung dengan tanah, hal ini karena tanah merupakan tempat untuk mencari penghidupan, tempat berpijak, tempat berpijak dan juga merupakan tempat peristirahatan terakhir apabila manusia itu meninggal dunia. Masih adanya jual beli tanah hak atas tanah dihadapan kepala desa. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan tanah berdasarkan jual beli ini hanya dapat didaftarkan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1. Bagaimanakah penyelesaian jual beli tanah adat di desa Bantang Kecamatan Kintamani Kabupaten Bangli? 2. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum terhadap jual beli tanah adat dihadapan kepala desa Bantang kecamatan Kintamani kabupaten Bangli? Penelitian ini dikaji dengan metode empiris berdasarkan fakta-fakta yang ada dilapangan dan keterangan dari pihak desa Dinas dan Adat di desa Bantang serta dikaji dan dianalisis berdasarkan perundang-undangan yang berlaku bertujuan untuk mengetahui dasar hukum maupun bentuk perlindungan hukum dari jual beli tanah adat, pelaksanaan jual beli tanah adat di hadapan Kepala Desa di Desa Bantang Kecamatan Kintamani, Kabupaten Bangli. Perlindungan hukum preventif dalam kasus ini dibuktikan dengan kwitansi pembayaran bermeterai dan saksi-saksi serta adanya perlindungan represif melalui rapat desa serta surat perjanjian jual - beli bermeterai.

Kata Kunci: Tanah Adat Jual Beli Sengketa

1. Pendahuluan

Tanah merupakan bagian yang tidak bisa dipisahkan dari kehidupan masyarakat hukum

adat dan kehidupan manusia. Manusia dan masyarakat hukum adat dalam kehidupannya sangat tergantung dengan tanah, karena tanah merupakan tempat mencari penghidupan,

tempat untuk berpijak dan juga tempat istirahat. Dalam ajaran agama Hindu disebutkan tanah adalah ibu pertiwi, oleh karenanya tanah bisa diartikan sebagai ibu dari semua makhluk hidup yang ada di alam semesta ini.

Pasal 18 B ayat 2 UUD 1945 menyatakan bahwa: Negara menghormati dan mengakui kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisional sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Dalam hubungannya dengan tujuan hukum, tidak hanya disarankan untuk menjaga ketertiban sosial (*social order*) dan keteraturan yang fungsinya bukan hanya sebagai instrument pengawasan sosial (*social control*) untuk mewujudkan nilai kepastian hukum, namun fungsi hukum juga ditingkatkan dan memperkuat integrasi bangsa dalam masyarakat yang bercorak multikultural. Secara filosofis pembentukan UUPA ditujukan untuk mewujudkan apa yang digariskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 adalah untuk mewujudkan kesejahteraan bagi rakyat Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur mengenai konversi justru lebih sering mengakibatkan konflik sampai saat ini, misalnya kasus-kasus tanah yang merupakan hak milik dari desa adat.

Beberapa penelitian sebelum telah mengkaji hal serupa dengan penelitian sekarang ini, seperti (Utami, 2014) yang mengkaji tentang "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan (Kajian Terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005)". Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis apakah jual beli tanah dibawah tangan tanpa dihadiri oleh saksi dapat dibenarkan oleh hukum dan bagaimana bentuk perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam jual beli dibawah tangan tanpa dihadiri oleh saksi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perjanjian jual beli bersegel di atas telah memenuhi unsur pokok perjanjian atau biasa disebut dengan unsur "essentialia". Menyikapi hal-hal tersebut di atas, Perjanjian jual beli haruslah memperhatikan asas itikad baik dan juga asas-asas perjanjian lainnya yang harus menjadi dasar pijakan para pihak dalam membuat suatu perjanjian, sehingga tujuan akhir dari suatu perjanjian dapat tercapai. Kemudian, (Sugiarta, Sudiarta, & Dahana, 2015) juga mengkaji penelitian serupa berjudul "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kabupten Bangli (Study Kasus Di BPN Kabupaten Bangli)". Tujuan penelitian ini

adalah untuk mengetahui dan memahami mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Bangli setelah berlakunya Surat Edaran Kepala BPN RI Nomor 1/SE-100/I/2013. Hasil penelitian ini mengemukakan bahwa pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di kabupaten Bangli setelah berlakunya Surat Edaran Kepala BPN RI Nomor 1/SE-100/I/2013 ialah berlakunya Peta Zona Nilai Tanah dan Aset Properti untuk penetapan besarnya biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak yang harus di bayar oleh pemohon. faktor-faktor yang mempengaruhi dalam proses peralihan hak milik atas tanah karena jual beli ialah masyarakat di Kabupaten Bangli kurang mengetahui tentang peraturan-peraturan yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah karena jual beli.

Berdasarkan uraian penelitian di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih jauh tentang jual beli tanah adat di hadapan Kepala Desa Bantang Kecamatan Kintamani Kabupaten Bangli.

Berdasarkan latar belakang tersebut, berbagai permasalahan yang muncul dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah penyelesaian jual beli tanah adat di desa Bantang Kecamatan Kintamani Kabupaten Bangli?
- b. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum terhadap jual beli tanah adat dihadapan kepala desa Bantang kecamatan Kintamani kabupaten Bangli?

2. Metode

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah tipe penelitian hukum empiris, dengan menggunakan pendekatan konsep (*conceptual approach*) yaitu dengan mencermati penyimpangan yang dilakukan oleh warga masyarakat melakukan jual beli tanah adat yang hanya dilakukan didepan Kepala Desa. Selain pendekatan tersebut di atas, dalam penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dimana dengan mencermati peristiwa hukum yang secara riil atau nyata terjadi di Desa Bantang, serta menggunakan pendekatan Antropologi Hukum yaitu dengan mencermati nilai-nilai yang hidup dan berkembang di masyarakat desa adat Bantang.

Sumber Data

Sumber data primer merupakan sumber data pertama yang diperoleh secara langsung yaitu wawancara dengan informan. Dalam penelitian ini, data langsung diperoleh dari lapangan yang terdapat pada lokasi penelitian dengan cara wawancara informan mengenai jual beli tanah adat di hadapan kepala desa di Desa Bantang Kecamatan Kintamani Kabupaten Bangli.

Sumber data hukum sekunder adalah suatu data yang bersumber dari penelitian kepustakaan/ dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan obyek penelitian, dimana dari data sekunder ini diperoleh dari perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas yaitu :

Bahan hukum

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang diperoleh melalui :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang- Undang Pokok Agraria.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2001 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Kepala Daerah Pertanahan Nomor 1 Tahun 2011, Tentang pelimpahan kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu.
- e. Perda Daerah Provinsi Bali Nomor 1 Tahun 2001, Tentang Desa Pakraman.

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang didapat dari buku--buku mengenai sesuatu dan/ atau beberapa permasalahan dalam bidang hukum misalnya seperti skripsi, tesis, disertasi, jurnal dalam bidang hukum, penelitian kepustakaan/ dokumen resmi, buku-buku yang erat kaitannya dengan obyek yang diteliti, hasil penelitian bisa berupa laporan, skripsi, tesis, disertasi, peraturan perundang-undangan, dan jurnal.

Teknik Pengumpulan Data dan Bahan Hukum

Untuk pengumpulan bahan hukum baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dilakukan dengan teknik dokumentasi dan pencatatan.

Teknik Pengolahan Dan Analisis Data dan Bahan Hukum

Pengolahan data dilakukan dengan menampilkan kasus, kemudian data tersebut dianalisis secara kualitatif dimana disini terlihat pengolahan data yang diperoleh dari lapangan, dan ditambah dengan interpretasi dalam Perundang-Undangan dan melakukan penafsiran dari Kekaburan Norma, selanjutnya dari pengolahan ini disajikan secara deskriptif analisis dalam bentuk karya ilmiah.

3. Hasil dan Pembahasan

Jual Beli Tanah Adat Di Desa Bantang Kecamatan Kintamani Kabupaten Bangli

Tanah bagi masyarakat merupakan faktor utama dalam kehidupan, karena tanah merupakan sumber penghidupan masyarakat Hukum adat menggantungkan diri pada tanah,serta menempatkan tanah sebagai unsur yang utama bagi kehidupan mereka.

Wawancara dengan I Made Anggih Wijaya selaku kasi pemerintahan menyatakan mediasi ke dua pihak di selenggarakan di wantilan pura desa bantang yang di hadiri oleh aparat desa dinas dan adat beserta para Ulu apad (tetua adat) pada tanggal 10 november 2015 menghasilkan beberapa keputusan antara lain mengakui dan menyatakan seluruh proses jual beli tanah adat yang telah terjadi pada tanggal 13 april tahun 1972 adalah sah tanpa ada tanggungan bayar upeti seperti sebelumnya

Dilihat dari kasus diatas secara kontekstual maka tanah adat yang dialihkan penguasaannya melalui jual beli dihadapan kepala desa dan prajuru adat kepada krama desa I Wayan Duga sehingga pengenaan upeti kepada pembeli tidak mempunyai alas pijak baik dari aspek filosofis, yuridis maupun sosiologis.

Konflik yang terjadi saat ini lebih dikarenakan adanya kekeliruan dalam memahami terhadap larangan menjual tanah adat. Oleh karena itu prajuru adat serta masyarakat adat dan pemerintah diharapkan mampu mencermati falsafah yang mendasari penguasaan dan kepemilikan tanah adat melalui jual beli di hadapan kepala desa sesuai dengan konteks kekinian dalam perpektif hukum agraria nasional indonesia.

Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Adat Dihadapan Kepala Desa

Perlindungan hukum merupakan

pemberian pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar supaya mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum merupakan berbagai upaya hukum yang dapat diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman (Rahardjo, 1996).

Menurut Setiono, perlindungan hukum merupakan upaya didalam melakukan perlindungan kepada masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa dan tidak sesuai dengan aturan hukum dan untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga manusia dapat menikmati martabatnya sebagai manusia. Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyelaraskan kaidah-kaidah atau hubungan nilai-nilai yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia (Kansil, 2006). Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu

a. Perlindungan Hukum Preventif

Pemerintah memberikan perlindungan dengan tujuan untuk mencegah sebelum adanya pelanggaran, ini dapat berupa peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan- dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif terhadap suatu sengketa bisa berupa penjara, sanksi seperti denda, serta hukuman tambahan yang akan diberikan jika melakukan suatu pelanggaran, dan ini merupakan perlindungan akhir (Setiono, 2004).

Untuk mencapai masyarakat yang damai, aman dan berkeadilan maka harus dibangun sesuai dengan cita hukum (*Rechtidee*) dalam negara hukum (*Rechtsstaatj*, bukan negara kekuasaan (*Machtsstaatj*). Hukum juga berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakkan hukum harus memperhatikan 4 unsur :

- a. *Rechtssicherheit* dalam artian kepastian hukum
- b. *Zweckmassigkeit* dalam artian kemanfaatan hukum
- c. *Gerechtigkeit* dalam artian keadilan hukum
- d. *Doe/mabgkeit* dalam artian jaminan hukum

(Kansil, 2006).

Penegakan hukum dan keadilan harus dapat menggunakan pemikiran yang tepat dengan alat bukti dan barang bukti untuk merealisasikan keadilan hukum dan isi hukum harus ditentukan oleh keyakinan etis, adil tidaknya suatu perkara. Hukum berfungsi sebagai pelindung kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. terwujud tujuan hukum secara umum: ketertiban, keamanan, ketentraman, kesejahteraan, kedamaian, kebenaran, dan keadilan.

Kepastian hukum secara normatif yaitu peraturan yang akan diundangkan atau dibuat harus secara pasti mengatur secara logis dan. Logis memiliki arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak terjadi benturan yang dapat menimbulkan konflik. Jelas memiliki arti tidak menimbulkan mutitafsir atau keragu-raguan. Sarana perlindungan hukum ada dua bentuk, yaitu sarana perlindungan hukum preventif dan represif.

Dasar Hukum Jual Beli Tanah Adat Dihadapan Kepala Desa

Dalam masyarakat perolehan hak atas tanah dilakukan dengan pemindahan hak melalui jual beli. Jual beli merupakan kegiatan seseorang melepas uang untuk mendapatkan hak atas tanah yang diinginkan sesuai dengan persetujuan kedua belah pihak yaitu antara penjual dengan pembeli.

Wawancara dengan I Nyoman Sukadana selaku Kelian Dinas menyatakan bahwa I Wayan Duga krama desa Bantang kecamatan Kintamani, kabupaten Bangli membeli sebidang tanah dari kelian dinas (Kepala Desa) Bantang seluas 0,570 Ha dengan harga Rp.55.000. Dalam proses jual beli ini dilakukan pada hari: kamis tanggal 13 april tahun 1972 pada jam 13.00 siang, bertempat di Wantilan pura desa/ balai agung campetan desa Bantang (Wawancara dengan I Nyoman Sukadana , Kelian Dinas desa Bantang, Tanggal 25 Januari 2019).

Wawancara dengan I Made Ringin selaku Prebekel Desa Bantang menyatakan bahwa dalam prosesnya jual beli ini dilakukan bertujuan untuk melunasi hutang desa, dan sehingga aparat desa berkenan untuk menjual tanah dimaksud yang berupa tanah Laba desa Bantang serta pembebanan upeti kepada pembeli sebanyak Rp.400.000 setiap tahun

(Wawancara dengan I Made Ringin, Perbekel Desa Bantang Tanggal 26 Januari 2019).

Dengan keputusan desa adat tersebut maka I Wayan Duga akhirnya membayar sejumlah 400.000 rupiah setiap tahun kepada desa adat dalam bentuk Upeti. Setelah berlangsung selama 15 tahun akhirnya pada tahun 2012, I Wayan Duga tidak melakukan pembayaran Upeti lagi kepada pihak desa adat dengan alasan bahwa tanah yang di garap sudah melalui proses jual beli dihadapan kepala desa yang disaksikan oleh dinas dan adat beserta prajuru desa adat serta masyarakat melalui rapat desa (sangkepan Tilem) tertanggal 13 april tahun 1972, seharga 55.000 rupiah.

Upaya penyelesaian yaitu :

Wawancara dengan I Ketut Astikawan selaku Kaur Umum menyatakan setelah adanya masalah sengketa ini maka pihak desa dinas dan adat Desa Bantang Kecamatan Kintamani Kabupaten Bangli melakukan pendekatan kepada

I Wayan Duga melalui rapat mediasi pertama yang di laksanakan pada tanggal 10 april tahun 2015 yang dihadiri oleh bendesa adat Bantang atas nama I Wayan Sukajaya beserta jajaranya dengan keluarga dan ahli waris I Wayan Duga bertempat di rumah bendesa adat sendiri (Wawancara dengan I Ketut Astikawan, Kaur Umum desa Bantang Tanggal 30 Januari 2019).

Wawancara dengan Hasil dari mediasi ini antara lain pihak desa adat akhirnya mengakui adanya jual beli tanah laba desa bantang tersebut dengan melihat bukti bukti surat pernyataan jual beli, kwitansi pembayaran bermaterai serta hasil putusan rapan aparat desa dinas maupun adat desa Bantang Kecamatan Kintamani Kabupaten Bangli yang tertanggal 13 april tahun 1972. Hasil dari mediasi ini ditindaklanjuti dengan pengumuman kepada masyarakat desa bantang dalam rapat desa selanjutnya.

Bentuk-Bentuk Perlindungan Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Adat Dihadapan Kepala Desa

Dalam perlindungan hukum dari masyarakat maka salah satu mekanisme perlindungan konstitusional yang dapat dilakukan dengan sistem ketatanegaraan di Indonesia adalah melalui mekanisme pengujian undang-undang terhadap UUD 1945 di Mahkamah Konstitusi. Mekanisme ini lebih dikenal juga dengan istilah *judicial review* atau

constitutional review (Tri dkk, 2006).

Dalam kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya dipandang sesuai dengan perkembangan masyarakat apabila kesatuan masyarakat hukum adat tersebut:

- a. Dimana keberadaannya diakui atas dasar perundang-undangan yang berlaku sebagai pencerminan perkembangan nilai-nilai yang sudah dianggap sesuai dalam masyarakat pada saat ini, baik undang-undang yang bersifat khusus maupun bersifat umum.
- b. Adanya substansi hak-hak tradisional yang dihormati dan telah diakui oleh masyarakat yang lebih luas atau warga kesatuan masyarakat yang bersangkutan, dan tidak melanggar hak-hak asasi manusia.

Suatu kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sesuai dengan prinsip Negara Kesatuan Masyarakat Indonesia apabila kesatuan masyarakat hukum adat tersebut selaras terhadap eksistensi Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai sebuah kesatuan politik dan kesatuan hukum, yaitu:

- a. Keberadaannya tidak mengancam kedaulatan dan integritas Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b. Substansi norma hukum adatnya sesuai dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Bentuk-bentuk perlindungan hukum terhadap jual beli hak atas tanah adat yaitu:

- a. Perlindungan preventif yakni, terkait jual beli tanah dihadapan kepala desa dengan bukti pembayaran berupa Kwitansi tanggal 16 maret tahun 1972 terbilang 55.000 rupiah yang bermaterai 2 rupiah yang diserahkan oleh I Duga/ Nang Arta (I Wayan Duga) dan di terima oleh kelian adat desa Bantang atas nama I Wayan Kempel yang dihadiri oleh saksi adalah dengan melakukan pendaftaran tanah termuat dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- b. Perlindungan hukum secara represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Wawancara dengan I Ketut Budiana menyatakan bahwa bentuk-bentuk perlindungan terhadap jual beli tanah adat dihadapan kepala desa Bantang kecamatan Kintamani kabupaten Bangli yaitu :

Sesuai dengan surat perjanjian (terhadap panitia/para pemuka desa Bantang) ber materai 2 rupiah bahwa jual beli ini sudah berdasarkan

rapat desa Bantang tanggal 13 april tahun 1972, yang mana jual beli ini dimaksudkan untuk melunasi hutang desa Bantang.

Surat pernyataan jual beli ber materai 2 rupiah dalam surat pernyataan ini menyatakan bahwa telah terjadi jual beli tanah adat desa Bantang kecamatan Kintamani kabupaten Bangli.

Wawancara dengan I Wayan Dawan, selaku kelian adat desa Bantang menyatakan saksi-saksi dari proses jual beli yang merupakan perlindungan jual beli tanah adat di desa Bantang kecamatan Kintamani kabupaten Bangli antara lain:

- a. Kelian adat desa Bantang kecamatan Kintamani kabupaten Bangli,atas nama I Wayan Kempel.
- b. Pengulu (tetua Adat) desa Bantang kecamatan Kintamani kabupaten Bangli atas nama Bau Jumu.
- c. Pengulu (tetua Adat) desa Bantang kecamatan Kintamani kabupaten Bangli atas nama Bau Badri.
- d. Pengulu (tetua Adat) desa Bantang kecamatan Kintamani kabupaten Bangli atas nama Bayan Kempel (Wawancara dengan I Wayan Dawan, Kelian Adat Desa Bantang Tanggal 29 Januari 2019).

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat akta jual belinya, untuk memenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harganya, hal ini menunjukkan bahwa secara nyata perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan (telah memenuhi syarat umum).

4. Simpulan

Pelaksanaan Jual beli tanah adat oleh I Wayan Kepel sebagai pihak penjual dengan I Wayan Duga sebagai pihak pembeli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa Bantang Kecamatan Kintnamani, Kabupaten Bangli, I Wayan Jumu, seluas 0,570 ha, bertempat di Kantor Kepala Desa. Keputusan rapat desa Bandang keputusan pihak desa adat dan dinas desa Bantang proses jual beli tanah laba desa adat Bantang yang di beli oleh I Wayan Duga

pada tanggal 13 april tahun 1972 dengan harga 55.000 rupiah dan luas 0,570 ha yang disaksikan oleh Pengulu Desa Batang Bayan Kempel, Bau Djumu, Bau Badri adalah sah. Dilihat dari kasus diatas secara kontekstual maka tanah adat yang dialihkan penguasaanya melalui jual beli dihadapan kepala desa dan prajuru adat kepada krama desa I Wayan Duga mempunyai alas pijak baik dari aspek filosofis, yuridis maupun sosiologis.

Bentuk-Bentuk Perlindungan Terhadap Jual Beli Tanah Adat Dihadapan Kepala Desa yaitu:

Perlindungan perlindungan preventif yang mana bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa yakni, terkait jual beli tanah dihadapan kepala desa dengan bukti pembayaran berupa Kwitansi tanggal 16 maret tahun 1972 terbilang 55.000 rupiah yang bermaterai 2 rupiah yang diserahkan oleh I Duga/Nang Arta (I Wayan Duga) dan di terima oleh kelian adat Desa Bantang atas nama I Wayan Kempel yang dihadiri oleh saksi-saksi.

Perlindungan hukum secara represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa dalam bentuk:

- a. Surat perjanjian (terhadap panitia/para pemuka desa Bantang) ber materai 2 rupiah bahwa jual beli ini sudah berdasarkan rapat desa Bantang tanggal 13 april tahun 1972, yang mana jual beli ini dimaksudkan untuk melunasi hutang desa Bantang.
- b. Surat pernyataan jual beli, ber materai 2 rupiah dalam surat pernyataan ini menyatakan bahwa Pihak I (pertama) atas nama I Logok yang berkedudukan sebagai kelian dinas (kepala Desa) Bantang kecamatan Kintamani kabupaten Bangli, menyatakan dengan benar telah terjadi jual beli tanah adat tersebut.

Kepada masyarakat dalam setiap peralihan hak atas tanah para pihak haruslah mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum, tujuan lain pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997.

Dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas tanah sertifikat dapat sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA.

Memaknai banyaknya terjadi kasus jual beli tanah adat (Ulayat) di Bali dipandang perlu

adanya aturan/perarem di Desa Adat untuk menjaga kelestarian tanah adat dalam hal peralihan hak atas tanah adat menjadi hak perorangan sehingga eksistensi tanah adat beserta Desa Adat tetap terjaga.

Daftar Pustaka

- Kansil, C. S. T. (2006). *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rahardjo, S. (1996). *Hukum Progresif*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sugiarta, I. M., Sudiarta, I. K., & Dahana, C. D. (2015). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kabupten Bangli (Study Kasus Di BPN Kabupaten Bangli). *Kertha Negara*, 3 (3). Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/Kerthanegara/article/view/15205>
- Tri, I., dkk. (2006). *Mewujudkan Hak Konstitusional Masyarakat Hukum Adat*. Jakarta: Komisi Nasional Hak Asasi manusia.
- Utami, K. (2014). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan (Kajian Terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005). *Arena Hukum*, 7(2), 287–302. doi:10.21776/ub.arenahukum.2014.00702.8