

**PELARANGAN PENJUALAN *MINDOIN* TANAH KARANG DESA
DALAM PERSPEKTIF UNDANG – UNDANG NO. 5 TAHUN 1960
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK AGRARIA
(Studi Kasus Di Desa Tista, Kecamatan Abang, Kabupaten
Karangasem, Bali)**

I Nyoman Widi Gita Kesawa¹, Ketut Sudiatmake², Dewa Bagus Sanjaya³

Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Pendidikan Ganesha
Singaraja, Indonesia

e-mail: { widi.gita@undiksha.ac.id, sudiatmake@undiksha.ac.id,
bagus.sanjaya@undiksha.ac.id }

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penjualan tanah di Desa Tista, kecamatan Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui (1) penjualan tanah di Desa Tista, kecamatan abang, kabupaten Karangasem, Bali, (2) penjualan *mindoin* di Desa Tista di tinjau dari prespektif Undang – Undang No. 5 tahun 1960 dan juga (3) kendala dalam penjualan *Mindoin* di Desa Tista, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Bali. objek penelitian berpusat di Desa Tista, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Bali. Adapun jenis penelitian yang digunakan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan permasalahan mengenai hal-hal yang bersifat yuridis dan kenyataan yang ada mengenai hal-hal yang bersifat yuridis. Menurut pendekatan empiris pengetahuan didasarkan atas fakta – fakta yang diperoleh dari hasil penelitian dan observasi. Dsedangkan instrument penelitiannya menggunakan studi dokumen, observasi dan wawancara. Data yang telah terkumpul kemudian di olah secara kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian di lapangan Pelarangan Penjualan *Mindoin* bertujuan untuk mengontrol penjualan tanah di desa adat tista. Dimana dalam halini penjualan tanah karang desa yang ada di desa adat tista hanya dapat di jual 1 (satu) kalisehingga jika masyarakat ingin membeli tanah untuk membuat pekarangan haruslah membeli tanah yang belum pernah di jual

Kata kunci: Hukum Adat, Penjualan *Mindoin*, dan Tanah Karang Desa

Abstract

This study aims to determine the sale of land in Tista Village, Abang Subdistrict, Karangasem Regency, Bali, Mindoin sales in Tista Village from the perspective of Law no. 5 of 1960 and also obstacles in selling Mindoin in Tista Village, Abang District, Karangasem Regency, Bali. The object of research is centered in Tista Village, Abang District, Karangasem Regency, Bali. The type of research used uses an empirical juridical approach, namely a problem approach regarding juridical matters and the existing reality regarding juridical matters. According to the empirical approach, knowledge is based on facts obtained from research and observation. While the research instrument uses document study, observation and interviews. The data that has been collected is then processed qualitatively. Based on the results of research in the field, the Prohibition of Selling Mindoin aims to control the sale of land in the traditional village of tista. Where in this case the sale of village coral land in the traditional village of tista can only be sold 1 (one) time so that if the community wants to buy land to make a yard, they must

buy land that has never been sold. Whereas in Law No. 5 of 1960 (UUPA) it is not stated how many times the land can be sold,

Keywords: *Customary Law, Mindoin Sales, Karang Desa Land*

PENDAHULUAN

Desa Tista adalah salah satu Desa di Kecamatan Abang yang terletak 1,5 Km dari Kota Kecamatan. Pada Zaman kerajaan Gelgel di Bali berkuasa, di Bali bagian timur tepatnya disebelah Bukti Lempuyang terdapat 4 Desa adat yaitu Got Tirta, Purwayu, Jumetra, dan Garbawana. Dimana keempat Desa ini memiliki Bale Agung dan Kahyangan Tiga serta otonomi yang sangat luas. Got tirta (Tista) dalam perkembangannya Got Tirta berubah menjadi Tista, tahun perubahannya tidak diketahui secara pasti. Besar kemungkinan perubahan ini untuk memudahkan pengucapan belaka.

Desa Adat Tista merupakan salah satu Desa Adat yang berada di bali yang menggunakan Hukum Adat untuk mengedalikan masyarakat yang ada di lingkup Desa Adat Tista tersebut, hukum adat yang ada di Desa adat tista merupa hukum adat yang sudah di laksanakan secara turun temurun, hukum adat yang ada di di Desa tista merupakan pemberian dari kerajaan karangasem pada masa itu iyalah Ida I Gusti Ngurah Made Karangasem. Pada *piagem* (Perjanjian) tertulis “*Surat Awig - Awig Piagem iki, Paican Ida Anake Agung, Ida Igusti Ngurah Made karangasem, Kaangge Gegaduhan Selawas-lawasne, Olih Sepayukbangkahe I Batu Gede*”. Yang artinya “tulisan peraturan Piagem ini di berikan oleh Ida I Gusti Ngurah Made Karangasem, digunakan selama lamanya oleh keturunan I Batu Gede” dalam penanggalan Bali *Awig – Awig*.

Tanah adat di Bali memiliki pengertian yang bersinonim dengan tanah ulayat, yang mempunyai makna tanah-tanah yang ada sangkut-pautnya dengan hak ulayat (hak-hak Desa atau persekutuan). Hal ini didasarkan karakteristik daerah Bali yang tampak dari kehidupan Agama Hindu, adat, dan budaya yang menyatu padu secara harmonis tanpa terlepas dari peran serta seluruh komponen serta warisan suatu prinsip kesatuan masyarakat yang ada jauh sebelum Indonesia merdeka, yaitu Desa Adat.

Hukum adat memandang hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah yang diduduki mempunyai makna tersendiri. Menurut Hukum Adat, hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah yang diduduki demikian erat dan bersifat religio magis. Konsekuensinya masyarakat hukum adat memperoleh hak untuk menguasai tanah dimaksud, memanfaatkan tanah itu, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup di atas tanah itu, juga berburu binatang-binatang yang hidup di situ. Hak masyarakat hukum adat atas tanah ini oleh van Vollenhoven disebut “*beschikkingsrecht*” yang kemudian diterjemahkan menjadi hak ulayat atau hak pertuanan.

Desa adat yang sekarang disebut Desa pakraman merupakan suatu bentuk masyarakat hukum adat yang memiliki tradisi dan tata krama pergaulan hidup sesuai dengan filosofi Tri Hita Karana Desa pakraman mempunyai tugasn membuat *Awig - Awig* , mengatur dan mengayomi krama Desa, mengatur pengelolaan harta kekayaan Desa, membina dan

mengembangkan nilai-nilai budaya Bali, serta bersama-sama pemerintah melaksanakan pembangunan di segala bidang terutama di bidang keagamaan, kebudayaan dan kemasyarakatan.

Dalam *Awig - Awig* Desa tista menyatakan bahwa "*Sane kasinanggeh karang Desa tan wenang kapindoang malih, yaning kapindoang utawi keadol malih wenang keni pamidandan utawi kedaut olih i Desa*" yang artinya adalah yang di maksud tanah pekarangan Desa tidak dapat di jual ke 2 kalinya, jika di jual untuk ke 2 kalinya atau di jual kembali dapat di kenakan denda atau di ambil oleh Desa. dalam hal ini tanah pekarangan Desa yang terdapat di Desa tista menurut *Awig - Awig* Desa tista tidak dapat di jual untuk ke dua kalinya, sehingga tanah pekarangan yang ada hanya dapat di jual sekali, jika terjadi penjualan *mindoin* (dua kali) maka dapat di kenakan denda atau tanah karang tersebut di ambil oleh Desa dan di kembalikan ke pemilik pertama.

Dalam undang undang pokok agraria Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa "Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah." Dalam pasal 26 ayat (1) istilah jual beli ini disinggung, bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Istilah lain yang dipakai adalah "dialihkan".

Permukiman warga komunitas Desa dibangun di atas tanah ulayat Desa yang disebut Pekarangan Desa (PKD). menegaskan bahwa Pekarangan Desa adalah tanah yang dimiliki oleh Desa adat dan diberikan kepada warga Desa (*karma Desa*) untuk tempat mendirikan bangunan rumah dengan ukuran luas tertentu dan hampir sama untuk tiap-tiap keluarga (Kaler 2018:30).

Mengutip pendapat I Wayan Wardha, suatu Desa adat baru dapat dikatakan sebagai Desa otonom (*sima swatantra*), apabila telah memenuhi beberapa syarat yaitu : (Wiguna, 2019:67) 1. *Parimandala* (lingkungan wilayah Desa) 2. *Kraman* (rakyat atau krama Desa) 3. *Datu* (Pengurus atau pimpinan Desa) 4. *Tuah* (perlindungan dari Tuhan Yang Maha Esa).

Menurut Boedi Harsono, Konsep karang ayah sebagai tanah yang dimiliki secara bersama-sama oleh krama Desa Pakraman, dapat dikategorikan ke dalam sifat komunalistik dalam konsepsi hukum adat yang menunjuk adanya hak bersama para anggota masyarakat hukum adat atas tanah, yang dalam kepustakaan hukum disebut dengan hak ulayat. (Oka cahyadi, 2019:68) Jika dihubungkan dengan teori hak milik menurut paham hukum kodrat, maka segala sesuatu dalam alam sebagai milik bersama. Hak milik pribadi hanya diterima dalam pengertian hak untuk menggunakan milik bersama.

Kewajiban untuk melaksanakan *ayahan Desa* atau melaksanakan pekerjaan-pekerjaan tertentu yang yang dibebankan oleh Desa tersebut, tidak terlepas dari adanya konsep *Tri Hita Karana* yang mengandung ajaran filsafat tentang keselerasan unsur-unsur di dalam hubungan antara manusia dengan Tuhan yang disebut

dengan *parahyangan*, hubungan antara manusia dengan sesamanya yang disebut dengan *pawongan*, dan antara manusia dengan alam lingkungannya yang disebut dengan *palemahan*. Ayah-an-ayahan yang dibebankan kepada krama Desa yang menempati karang Desa atau tanah milik Desa pakraman harus mencakup dari ketiga unsur *Tri Hita Karana*. Ayah-an-ayahan yang terkait dengan parahyangan misalnya ikut dalam melaksanakan upacara-upacara keagamaan yang dilaksanakan di Pura *Kahyangan Tiga*, kemudian ayah-an-ayahan dalam unsur *pawongan* misalnya ikut membantu melaksanakan kegiatan-kegiatan adat yang diselenggarakan oleh *krama Desa* atau anggota masyarakat Desa lainnya, termasuk juga menjaga harmonisasi dengan *krama Desa* lainnya sehingga terwujud ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat, kemudian ayah-an-ayahan yang terkait dengan unsur *palemahan* misalnya menjaga kebersihan lingkungan termasuk memelihara keutuhan dari *karang ayahan* yang ditempati.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Dalam jual beli tanah, tidak termasuk dalam Hukum Agraria, namun termasuk dalam Hukum Perjanjian atau Hukum Perutangan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut asas larangan pengasingan tanah, yang melarang kepemilikan tanah dengan hak selain hak pakai untuk dimiliki oleh Warga Negara Asing (Anak Agung Sagung Cahaya Dewi Savitri, 2013) Tanah hak milik menurut Hukum Adat maupun menurut Pasal 20 ayat (2) UUPA dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Hak milik atas tanah beralih misalnya melalui pewarisan dari pemilik tanah (pewaris) kepada ahli warisnya, dan dapat dialihkan apabila tanah tersebut dijual lepas, dihibahkan, diwakafkan dan sebagainya.

Pada umumnya penjualan tanah tidak diatur mengenai jumlah maksimal penjualannya sepanjang tanah tersebut masih bias di perjual belikan, namun di Desa Adat Tista, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Bali penjualan tanah di atur sedemikian rupa oleh Hukum Adatnya, dimana

selain dengan *Awig – Awig* yang telah dimiliki dan tertulis, mengenai penjualan tanah juga dilakukan dengan kesepakatan antar masyarakat.

Kendala dalam penjualan *Mindoin* yang ada di Desa adat tista sebagian besar diantaranya adalah pesatnya pertumbuhan penduduk dan lahan yang tersedia untuk di tempati sebagai pekarangan masih sedikit, sehingga masyarakat yang ingin membeli tanah pekarangan masih terbentur akan adanya peraturan pelarangan Penjualan *Mindoin* tersebut.

METODE

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya (Sunggono, 2015:34). Metode penelitian adalah suatu cara untuk memperoleh data agar dapat memenuhi atau mendekati kebenaran dengan jalan mempelajari, menganalisa dan memahami keadaan lingkungan di tempat dilaksanakannya suatu penelitian.

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian yang mengacu kepada kenyataan hukum yang mencakup kenyataan-kenyataan sosial atau budayanya, penelitian terhadap efektivitas hukum tertulis maupun hukum kebiasaan yang tercatat pada dasarnya merupakan kesenjangan antara norma (*das sollen*) dengan realita hukum (*das sein*).

Penelitian ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian

yang mendiskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap suatu populasi atau daerah tertentu, mengenai sifat-sifat, karakteristik, atau faktor-faktor tertentu (Ali, 2016 : 10). Moeliono (1993:862) mendeskripsikan subjek penelitian sebagai orang diamati sebagai sasaran penelitian. (Moeliono, 1993: 862) Istilah lain dari subjek penelitian adalah responden. Responden adalah orang yang memberikan informasi atau respon yang di butuhkan dalam pengumpulan data penelitian. Dalam penelitian ini menggunakan model *criterion based selection* yang di dasarkan pada asumsi bahwa subjek tersebut sebagai actor dalam tema penelitian ini adalah Masyarakat Desa Adat Tista yang melakukan penjualan *Mindoin*, *Bendesa* Desa Adat Tista dan Tokoh Masyarakat Desa Adat Tista.

Menurut Sugiyono Objek penelitian adalah sasaran ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu tentang sesuatu hal objektif, valid, dan reliable tentang suatu hal. Dalam penelitian ini yang menjadi obyek penelitian adalah Desa adat tista dan Undang – undang no.5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria (Sugiyono, 2012)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penjualan Tanah di Desa Tista, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Bali

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam Hukum Adat karena merupakan satu – satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, kadang akan menjadi lebih menguntungkan, dipandang dari segi ekonomis misalnya sebidang tanah itu dibakar, dijatuhkan bom diatasnya tentu tanah–tanah itu tidak akan lenyap, airnya

surut, tanah muncul kembali sebagai sebidang tanah yang lebih subur dari semula. Kecuali itu adalah suatu kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal keluarga dan masyarakat, memberikan penghidupan, merupakan tempat dimana para warga yang meninggalkan dunia dikuburkan. Dalam kehidupan manusia tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan kelanjutan kehidupannya. Oleh sebab itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat. Sangat berartinya tanah bagi kehidupan manusia dan juga bagi suatu Negara dibuktikan dengan diaturnya secara konstitusional dalam Undang - Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) bahwa : "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat". Ketentuan pasal tersebut kemudian menjadi landasan filosofi terhadap pengaturan tanah di Indonesia yang secara yuridis diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Salah satu cara yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan akan tanah adalah melalui jual beli. Jual-beli menurut BW adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang. Sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perjanjian jual-beli terdapat dua belah pihak atau lebih yang disebut dengan penjual dan pembeli.

Di Desa tista sendiri terdapat 3 (tiga) jenis tanah yaitu tanah ayahan Desa, tanah Desa tanpa ayah – ayah (kewajiban), dan tanah perekrek (Gadai yang tidak dapat di tebus). Ketiga jenis tanah tersebut merupakan tanah druwe Desa (tanah milik Desa) yang harus tunduk dengan Awig – Awig atau peraturan yang telah di sepakati oleh masyarakat. menurut Bapak Nyoman Sudita Sumantri, penjualan tanah yang ada di Desa adat tista melalui tahapan – tahapan yang sudah di atur oleh Desa adat, dimana dalam hal melakukan penjualan tanah druwe Desa tersebut ada langkah – langkah yang harus di jalankan hingga tanah tersebut dapat di alihkan dengan persetujuan Desa adat. Tahapan dalam penjualan tanah druwe Desa di Desa adat tista mengambil acuan dari Awig - Awig dan kesepakatan yang telah di sepakati antara prajuru ada dengan masyarakat. Dalam transaksi jual beli tanah ayahan Desa di Desa adat tista baik penjual maupun pembeli harus menghadap terlebih dahulu ke Desa adat untuk meminta izin dan menyampaikan alasan dari penjualan dan pembelian tanah tersebut kemudian jika alasan dari penjual dan pembeli dianggap dapat diterima dan peraturan – peraturan yang ada di Awig – Awig sudah terpenuhi dan tidak ada di langgar maka dari Desa adat mengutus Tetindih (Penegak Peraturan Desa) untuk mengecek lokasi tanah untuk memastikan kondisi di lapangan baik dari ketersediaan akses jalan, batasbatas tanah dan memastikan tidak ada permasalahan antara penyanding tanah tersebut, jika semua sudah terpenuhi dan Tetindih sudah menyatakan tanah itu dapat di perjual belikan maka Desa adat akan menerbitkan surat karang maupun peralihan hak, sehingga penjualan tanah tersebut di anggap sah oleh

Desa adat. Dalam hal penjualan tanah di Desa adat tista setiap transaksi penjualan tanah di kenakan pajak sebesar 10% oleh Desa adat. Dalam menjadi tanah milik pribadi, namun tanah tersebut akan tetap milik Desa adat namun hanya hak dan kewajibannya yang berpindah tangan

Dalam pelarangan penjualan mindoin di Desa adat tista menurut bapak Nyoman Sudita Sumantri selaku pejabat sementara Bendesa Desa adat tista memaparkan. Terkait dengan tujuan pelarangan tersebut ialah hanya semata untuk melindungi asset Desa dari penjualan yang mengesampingkan kepentingan masyarakat luas, menghindari tanah di jadikan sebagai obyek bisnis yang dapat berakibat melambungnya harga tanah sehingga tidak terjamah oleh masyarakat menengah kebawah dan juga mencegah peralihan fungsi lahan secara berlebihan yang berakibat pada lahan pertanian dan perkebunan yang menjadi tumpuan hidup bagi sebagian besar masyarakat di Desa adat tista. Adapun pelarangan penjualan mindoin memang tidak tercantum dalam Awig – awig yang ada di Desa adat tista, namun peraturan tersebut telah menjadi kesepakatan bersama antara masyarakat dengan perangkat Desa adat dan telah di laksanakan secara turun temurun dari generasi ke generasi.

Pelarangan penjualan mindoin yang terdapat di Desa tista merupakan sebuah kesepakatan antara masyarakat Desa adat tista, kesepakatan ini memiliki tujuan untuk dapat mengontrol laju penjualan tanah di Desa adat tista, dalam hal ini Pelarangan penjualan mindoin (dua kali) memiliki arti sebagai pelarangan penjualan tanah secara 2 (dua) kali, atau jika di sederhanakan penjualan tanah yang ada di Desa adat tista

hanya dapat di lakukan sebanyak 1 (Satu) kali saja.

Kendala yang di alami masyarakat dalam melaksanakan peraturan tersebut adalah masyarakat beranggapan bahwaperaturan tersebut di rasa memberatkan, mengingat tidak semua orang memiliki tanah yang cukup luas untuk membangun pekarangan. Banyak masyarakat yang hanya memiliki sebidang tanah persawahan atau perkebunan sehingga mau tidak mau mereka harus membeli tanah lain untuk di jadikan pekarangan sehingga tidak mengganggu tanah persawahan atau perkebunan mereka, namun karena larangan penjualan mindoin tersebut tanah yang di beli oleh masyarakat haruslah tanah yang belum pernah di jual artinya masyarakat tidak dapat membeli tanah pekarangan milik orang lain.

Dalam praktik jual beli tanah ada beberapa cara pada masyarakat di Desa Tista, Kecamatan Abang yang menempati atau memiliki tanah Drue Desa (tanah milik Desa) masih menerapkan sistim kepercayaan berdasarkan hokum adat, mengingat dalam proses penjualan tanah hanya di ketahui oleh perangkat Desa adat dan para ahli waris lainnya, dengan menerapkan sistim kepercayaan tersebut jual beli tanah sangatlah riskan terjadinya wanprestais baik yang di lakukan oleh pembeli maupun penjual. Adapun alasan dari masyarakat yang masih melakukan penjualan dengan system kepercayaan berdasarkan hukum adat yaitu: a. Faktor masyarakat dan budaya yag masih tunduk pada hukum adat b. Tidak memerlukan waktu yang lama (cepat) dan biaya murah c. Dianggap sudah di ketahua oleh masyarakat siapa pemiliknya d. Kepercayaan antar sesama masih tinggi

Terdapat 3 jenis tanah yang ada di Desa adat tista yaitu tanah ayahan Desa, tanah Desa tanpa kena ayah ayah, dan tanah perekrek. Sedangkan penjualan tanah di Desa adat tista mengambil acuan dari Awig - Awig , mengingat sebagian besar tanah yang ada di Desa adat tista merupakan tanah milik Desa adat atau tanah ayahan Desa sehingga penjualan tanah yang ada di Desa adat tista harus berpatokan dengan peraturan-peraturan yang ada baik berupa Awig - Awig maupun kesepakatan bersama masyarakat. Dalam 66 transaksi jual beli tanah ayahan Desa di Desa adat tista baik penjual maupun pembeli harus menghadap terlebih dahulu ke Desa adat untuk meminta izin dan menyampaikan alasan dari penjualan dan pembelian tanah tersebut kemudian jika alasan dan peraturan – peraturan yang ada di awig – awig sudah terpenuhi dan tidak ada di langgar maka dari Desa adat mengutus Tetindih (Penegak awig – awig Desa) untuk mengecek lokasi tanah untuk memastikan kondisi di lapangan baik dari ketersediaan akses jalan, batas-batas tanah dan memastikan tidak ada permasalahan antara penyanding tanah tersebut, jika semua sudah terpenuhi dan Tetindih sudah menyatakan tanah itu dapat di perjual belikan maka Desa adat akan menerbitkan surat karang sehingga penjualan tanah tersebut di anggap sah oleh Desa adat. Dalam hal penjualan tanah di Desa adat tista setiap transaksi penjualan tanah di kenakan pajak sebesar 10% oleh Desa adat.

Dalam praktiknya penjualan tanah di Desa adat tista masih menganut system hukum adat, keberlangsungan hukum adat ini masih di hormati oleh seluruh masyarakat, begitu juga dalam penjualan tanah. Penjualan tanah di Desa Tista

berpedoman kepada hukum adat (Awig – Awig) dan kesepakatan bersama, dalam plarangan penjualan Mindoini di desa adat tista merupakan kesepakatan bersama. Tujuan dari pelarangan penjualan mindoin tersebut adalah untuk dapat mengontrol penjualan tanah di desa adat tista. Dalam hal mengontrol Penjualan tanah tersebut aparat desa melakukan sleksi dengan ketat agar penjualan tanah tersebut tidak salah sasaran dan dapat bermanfaat bagi pembeli maupun penjual. Dalam praktiknya beberapa masyarakat desa adat tista pernah melakukan penjualan mindoin yang jelas sudah di larang, menurut seorang responden alasannya dalam melakukan penjualan Mindoin karena ia sudah memiliki pekarangan baru dan berniat untuk menjual tanah pekarangan tersebut dan uang hasil penjualannya di gunakan untuk membangun di pekarangan yang baru, ia juga menyampaikan bawasanya tidak mengetahui mengenai pelarangan penjualan mindoin tersebut sehingga ia tetap menjual tanah tersebut kepada orang lain

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

(1) Kondisi hukum pertanahan yang berlaku saat ini dengan di undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang ketentuan pokok agrarian (disebut UUPA), yang mengakui keberadaan hak-hak atas adat yang berlaku di wilayah Indonesia Didalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui

jual beli, hibah, tukarmenukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. (2) Berdasarkan hasil wawancara dengan responden diatas peneliti bias mengambil kesimpulan mengenai hal yang mengakibatkan adanya permasalahan antara pelaku penjualan *mindoin* dengan aparat Desa yang hendak menegakkan peraturan yang telah di buat dan di sepakati. seperti yang pernah terjadi beberapa masyarakat telah melakukan penjualan *mindoin* dengan menggunakan berbagai cara, mengingat dalam *Awig - Awig* tertulis yang telah ada di Desa adat tista memang benar tidak tertulis mengenai penjualan *mindoin* tersebut, namun menurut *Bendesa* Desa adat tista pelarangan penjualan tanah *mindoin* telah di sepakati oleh masyarakat pada saat itu dan dengan tujuan yang positif untuk menghindari terjadi kegiatan bisnis infestasi di bidang tanah yang di takutkan akan berdampak bagi generasi mendatang dan juga untuk menghindari peralihan lahan yang sebelumnya persawahan atau tanah perkebunan kemudian di rubah menjadi bangunan. Mengingat tanah yang ada di Desa tista sebagian besar adalah tanah persawahan dan perkebunan yang masih produktif hingga saat ini dan juga menjadi tumpuan hidup sebagian besar masyarakat Desa adat tista.

Dalam pelarangan penjualan *mindoin* di Desa adat tista menurut Bapak Nyoman Sudita Sumantri selaku pejabat sementara *Bendesa* Desa adat tista memaparkan. Terkait dengan tujuan pelarangan tersebut ialah hanya semata untuk melindungi asset Desa dari penjualan yang mengesampingkan kepentingan masyarakat luas, menghindari tanah di

jadikan sebagai obyek bisnis yang dapat berakibat melambungnya harga tanah sehingga tidak terjamah oleh masyarakat menengah kebawah dan juga mencegah peralihan fungsi lahan secara berlebihan yang berakibat pada lahan pertanian dan perkebunan yang menjadi tumpuan hidup bagi sebagian besar masyarakat di Desa adat tista. Adapun pelarangan penjualan *mindoin* memang tidak tercantum dalam *Awig - awig* yang ada di Desa adat tista, namun peraturan tersebut telah menjadi kesepakatan bersama antara masyarakat dengan perangkat Desa adat dan telah di laksanakan secara turun temurun dari generasi ke generasi.

Saran

Pelaku yang melakukan penjualan *mindoin* sepatutnya tidak melakukan penjualan *mindoin* sebagaimana yang telah di atur dalam *Awig - Awig* Desa adat tista, hendaknya jika akan melakukan penjualan untuk melaksanakannya sesuai dengan peraturan yang memang sudah di sepakati dengan melakukan koordinasi kepada aparat Desa adat untuk mendapat informasi yang lebih tepat mengenai mekanisme dalam penjualan tanah.

Bagi Masyarakat sepatutnya dapat lebih memahami mengenai konsep penjualan tanah yang di Desa adat tista, dimana dalam hal ini menganggap hukum adat sebagai sebagai hukum nasional dan juga memahami dari maksud dan tujuan pelarangan penjualan *mindoin* tersebut agar di kemudian hari jika ingin melakukan transaksi baik sebagai penjual atau pembeli sudah memahami konsekwensi yang berlaku di Desa adat tista.

Kepada perangkat Desa adat tista di harapkan dapat terus melakukan sosialisasi mengenai *Awig - Awig*

yang berlaku di Desa adat tista agar masyarakat paham mengenai hukum yang berlaku di lingkungannya sehingga tujuan dari dibentuknya hukum adat itu dapat tercapai dan juga masyarakat dapat lebih paham mengenai kewajiban – kewajiban mereka. di harapkan juga kepada Desa adat untuk melakukan sosialisasi tentang *Awig - awig* tersebut agar setiap masyarakat dapat mengetahui dan dapat melaksanakan *Awig – Awig* tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, H.Zainuddin. 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika Offset.
- Amiruddin. 2016, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Arikunto, Suharsimi. 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta : Rinbayeka Cipta.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan UUPA isi dan pelaksanaannya. Jilid I Hukum Tanah Nasional*,
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok* . Jakarta: Djambatan.
- Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung : Alfabeta.
- Kusuma, h. a. (1991). *Hukum Waris Indonesia Menurut Perundang Undangan, Hukum Adat, Hukum Agama Islam Hindu*. bandung: Citra Aditya Bakti.
- Marzuki, P. M. (2010). *Penelitian Hukum*. In P. M. Marzuki, *Penelitian Hukum* (p. 35). Jakarta: Kencana Prenada
- Moeliono, M. A. (1993). *Tata bahasa Baku Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai.
- Moleong, L. J. (2010). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda karya.
- Moloeng, Lexy J. 2011, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jakarta : Remaja Rosdakarya.
- Nugroho. (2016). *hukum waris adat indonesia*. solo: Pustaka Iltizaam solo.
- Nugroho. 2016. *Hukum waris adat indonesia*. Solo: Pustaka Iltizaam solo.
- Salim, H. (2003,). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafik,. Jakarta: Sinar Grafik,.
- Santoso, U. (2011). *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*,. Jakarta: Kencana.
- Setorus, O. (2004). *Kapita Selekta Perbandingan Hukum Tanah, Cetakan Perdana*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indone
- Sudiarto, B. (2021). *SUBYEK HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT UUPA*. 25-28.
- Sigit Supto Nugroho. 2016. *Hukum Waris Adat Di Indonesia*. Kartasura, Solo.
- Soekanto, S. (1986,). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: : UI Press,.Soemadiningrat, H. O. 2002. *ekonsptualisasi Hukum Adat Kontempore*. Bandung.

- Sudiyat, I. (1981). *Hukum Adat Sketsa Asas*. Yogyakarta: Liberty.
- Sugiyono. (2012). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Sumardjono, M. S. (2005). *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi, Edisi Revisi*. Jakarta: Buku Kompas.
- Suwitra, M. (2010). *Eksistensi Hak Penguasaan dan Pemilikan Atas Tanah Adat di Bali Dalam*. Bandung: LoGoz Publishing.
- Suwitra, M. (2010). *Eksistensi Hak Penguasaan dan Pemilikan Atas Tanah Adat di Bali*. Bandung: logoz Publishing.
- Waskito,Hadi Arnowo. (2018). *Pertanahan, Agraria, Dan Tata Ruang*. Jakarta: Kencana,.
- Yulia. (2016), *Buku Ajaran hukum Adat, Aceh* : Unimal Press
- JURNAL:**
- Anak Agung Sagung Cahaya Dewi Savitri, S. P. (2013). Akibat Hukum Nominee Agreement Terhadap Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Pinjam Nama. *Kertha Semaya*, hal. 3.
- Bambang Eko Mulyono. (2003). Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa untuk Menjual Yang dibuat Oleh Notaris. *Jurnal Independent*, hal. 62.
- Harsono, B. (2003). Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan UUPA isi dan pelaksanaannya. *Jilid I Hukum Tanah Nasional*, hal. 4-6.
- Hayati, N. (2016). ERALIHAN HAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). *Lex Jurnalica* , hal. 284-285.
- Kadek Ayu Monica Pastika Putri, N. W. (2018). PENGARUH HUKUM ADAT ATAU AWIG-AWIG TERHADAP PENGELOLAAN DANA DESA DI DESA BANJAR KECAMATAN. *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Humanika*, hal. 6-8.
- Kunu, a. b. (2010). kedudukan hukum ulayat masyarakat adat dalam hak tanah nasional. *INSPIRASI*, hal. 39-40
- Ramaputra Cokorda, Suwitra I Made, dan Sudini. (2019) "*Larangan Menjual Hak Atas Tanah Laba Pura Studi Kasus Pada Masyarakat Hukum Adat Bali*" *Jurnal Lingkungan & Pembangunan*. hal. 16-18.
- Sudantra I Ketut, Wayan P. Windia, 2011, *Penuntun Penyuratan Awig-awig*, Udayana University Press, hal. 19-20
- Wardha, I. W. (1989). Tawan Karang, (Suatu kasus Belli di Bali). *Laporan Hasil Penelitian*, hal.3.
- Wiguna Made Oka Cahyadi. 2019. *Ketentuan Penguasaan Tanah Karang Ayah Desa Pakraman Di Bali Oleh Karma Desa*. Hal 67.
- Windari Ratna. 2010 *Dilema Hukum Penyertifikatan Tanah Ayahan*

Desa Di Bali (Studi Kasus
Konflik Adat Tanah Ayahan
Desa di Desa Adat
Panglipuran). hal. 206-207

Zulhadji, A. (2016). PERALIHAN HAK
ATAS TANAH MELALUI JUAL. Lex
Crimen, hal.32.

UNDANG – UNDANG :

Awig-awig Desa Adat Tista,
Kecamatan Abang, Kabupaten
Karangasem. Bali
Kitab Undang Undang Hukum Perdata
Perda Nomor 4 tahun 2019 Tentang
Desa Adat Bali

Undang Undang Nomr 5 Tahun 1960
Tentang Peraturan Dasar Pokok
Agraria

INTERNET:

http://www.prodeskel.binapemdes.kemendagri.go.id/dpokok_grid_t01/
(2021, 12, 15). Kementrian
Dalam Negeri Data Pokok
Desa/Kelurahan. Retrieved from
http://www.prodeskel.binapemdes.kemendagri.go.id/dpokok_grid_t01/