

JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN HUKUM ADAT DI DESA ABIANSEMAL

Dewa Made Yudiarta Prayogi, I Made Suwitra, Ni Gusti Ketut Sri Astiti

Fakultas Hukum Universitas Warmadewa

Email: madeyudiarta3006@gmail.com, madesuwitra27@gmail.com,
notarisppatsriastiti@yahoo.com

ABSTRAK

Tanah bernilai penting untuk warga-masyarakat memperlangsungkan hidupnya. Di Bali khususnya di desa adat Abiansemal masih ada yang dalam proses jual beli sertifikat tanah terkait dengan peralihan hak, dalam kaitannya dengan proses dan tata cara yang diatur dalam pemukiman Abiansemal di desa biasa. Kekhasan Sewa itu diselesaikan di atas tanah di wilayah desa Abiansemal yang biasa. Tulisan disini mengenai atau tentang penjualan serta pembelian lahan menurut *common law* di desa Abiansemal. Pembahasan disini memakai suatu mode penyidikan *legal research* yang disertai proses hukum/UU dan konseptual. Proses penjabaran saat ini menggunakan penjabaran dokumen serta hasil *legal research* adalah observasi, wawancara, dan proses dokumenter. Hasil penelitian ini diketahui bahwa tata cara dan legalitas penjualan serta pembelian kepemilikan lahan yang ditentukan *common law* Desa Abiansemal diatur di Peraturan Desa Adat Abiansemal dan Peraturan Tata Usaha Negara tentang Pengalihan Hak dan Sewa Tanah di Kawasan Desa Abiansemal. UUPA, yaitu PP No. 24 orang sejak 1997. Tujuannya Pembeli tanah mungkin tidak memiliki uang yang setara dengan nilai tanah yang dinilai pada saat menyelesaikan penjualan dan pembelian. Dalam hal ini berarti harga tanah belum dibayar seluruhnya (hanya sebagian) pada saat jual beli tanah. Penjualan masih dianggap selesai karena tidak dibayarnya harga tanah yang disepakati tidak menghalangi peralihan hak atas tanah. Status tersebut adalah status hutang antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian jual beli karena uang atau dana itu diserahkan serta dibayarkan pihak yang membeli ke pihak yang disebut hutang yang membeli ke yang menjual lahan tersebut. Pembeli berhutang kepada Penjual untuk penjualan properti Penjual, tetapi hak milik Tanah.

Kata Kunci : Tanah, Awig-Awig, Desa Adat

ABSTRACT

Land has an important value for people to survive. In Bali, especially in the traditional village of Abiansemal, there are still those who are in the process of buying and selling land certificates related to the transfer of rights, in relation to the processes and procedures regulated in Abiansemal's settlements in ordinary villages. The lease is settled on land in the usual Abiansemal village area. The article here is about or about the sale and purchase of land according to common law in Abiansemal village. The discussion here uses a legal research investigation mode that is accompanied by a legal and conceptual process. The current translation process uses document elaboration and the results of legal research are observations, interviews, and documentary processes. The results of this study indicate that the procedures and legality of the sale and purchase of land ownership determined by the common law of Abiansemal Village are regulated in the Abiansemal Traditional Village Regulation and the State Administrative Regulation concerning the Transfer of Rights and Land Leases in the Abiansemal Village Area. UUPA, namely PP No. 24 people since 1997. Purpose The purchaser of land may not have money equivalent to the value of the land that was valued at the time of completing the sale and purchase. In this case, it means that the land price has not been paid in full (only partially) at the time of sale and purchase of land. The sale is still considered complete because the non-payment of the agreed land price does not prevent the transfer of land rights. This status is the status of debt between the parties who entered into a sale and purchase agreement because the money or funds were handed over and paid by the buying party to the so-called debtor who bought the land. The Buyer is indebted to the Seller for the sale of the Seller's property, but title to the property is transferred from the Seller to the Buyer upon completion of the sale

Keywords: Land, Awig-Awig, Indigenous Village

I. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Lahan menggenggam peranan kunci agar hidup warga-masyarakat supaya adanya penghubung makhluk hidup serta lahan pada sebuah alam. Fungsi lahan merupakan permodalan pertama serta di sebagian besar wilayah Indonesia merupakan modal satu-satunya (Kurniati, 2016). Selain nilai ekonomi, tanah juga memiliki nilai ekonomi. Karena tanah merupakan faktor yang tak terhindarkan dalam era pembangunan nasional dan tegaknya nilai-nilai sosial. Dengan kata lain, seseorang berhak pada lahan bukan bersifat selamanya, tetapi bangsa melindungi serta menghormatinya. Dengan demikian, pengelolaan tanah yang dilindungi secara hukum memerlukan kepastian hukum. (Damara, 2015) *Common law* adalah hukum yang mencerminkan kepribadian dan jiwa suatu bangsa. Beberapa sistem hukum adat masih dianggap relevan dalam membentuk sistem hukum Indonesia.

Penjualan *common law* ini merupakan tindakan hukum yang jelas dan tegas. Perbuatan hukum secara tegas berarti harus dilakukan pada saat di depan anggota yang memiliki jabatan serta telah melihat secara langsung pelaksanaan dalam kata lain pelaksanaan *legal action* itu. Sebaliknya, sebelum PPAT berarti litigasi berakhir, kas berarti litigasi berakhir. (Andini, 2015)

Dari segi hukum, perbuatan hukum pembeli dan penjual di hadapan PPAT, yaitu penjualan tanah di hadapan PPAT sebagaimana dalam Pasal 1, sudah sesuai dengan hukum. 37(1) dan Pasal 38(1) Peraturan Perundang-undangan Nomor 24 Tahun 1997 mengatur antara lain peralihan hak atas tanah dan pemilikan satuan-satuan rumah tinggal dengan penjualan serta dalam hal *legal action* lainnya. Suatu hak hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dikeluarkan oleh PPAT yang disetujui sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 (1) merupakan perbuatan hukum, dia.

Common law tidak mendefinisikan pengabaian keadilan sebagai kinerja penjual atas kewajiban hukum. Karena "penjualan tanah" sebenarnya adalah peralihan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli, dan pada saat yang sama pembeli membayar pembeli-penjual dengan harga yang disepakati bersama secara penuh. Oleh karena itu jual beli tanah menurut hukum adat termasuk hak atas tanah" (Harsono, 1981)

Pembeli yang telah memiliki akta jual beli yang diterbitkan oleh PPAT sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 1 Keputusan No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Kedudukan PPAT. Akta PPAT adalah bukti bahwa tindakan hukum tertentu telah diambil sehubungan dengan hak Anda atas properti. Oleh karena itu, pembeli adalah pemilik yang sah dan dapat segera mendaftarkan propertinya ke kantor pendaftaran tanah setempat.

Berkenaan dengan uraian tersebut Amir Sjariffudin (Salle, 2007) menjelaskan: Sebelum berlakunya UUPA, bidang pertanahan dikuasai oleh hukum adat yang merupakan produk hukum tidak tertulis. Kelahiran UUPA bermaksud mengadakan pembaharuan hukum dari bentuk tidak tertulis menjadi hukum tertulis, dibuat oleh dan dengan otoritas yang berwenang dan diadaptasinya asas-asas dan karakteristik hukum modern yang bersumber dari hukum barat. Pembaruan tersebut pada hakekatnya membawa konsekuensi pembaharuan sistem yang melibatkan pula komponen budaya hukum dalam proses operasinya. Pembaruan hukum ini dengan sendirinya menuntut pembaruan kesadaran hukum (yang merupakan bagian integral budaya hukum), yaitu kesadaran hukum adat yang tidak tertulis ke kesadaran hukum tertulis.

Fenomena jual beli hak atas tanah sesuai dengan hukum adat. Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah hasil penjualan tanah, maka UUPA wajib mendaftarkan peralihan hak akibat penjualan tersebut.

I. METODE PENELITIAN

Proses pelaksanaan penelitian terapan merupakan proses regulasi empiris, saat ditujukannya fenomena sosial, regulasi umum dan peran forum atau regulator dalam penerapan norma sosial. Sumber regulasi primer antara lain KUHPdata, UUPA, Perarem Adat Abiansemal Nomor 1 Tahun 2017 dan 3.PP No. 24 Tahun 1997 serta 4.PP No.37 Tahun 1998. Lokasi ini dipilih penulis untuk mendukung pendataan yang bertempat di Desa Abiansemal Kabupaten Badung, Bali. Pendekatan kasus ini pada suatu penyidikan menggunakan prosedur *legal research* lain, atau bisa disebut suatu bentuk penelitian sosiologis-hukum dan juga dapat membanggakan penelitian lapangan, yaitu untuk menyelidiki apa yang terjadi pada situasi di masyarakat, berdasarkan peraturan perundang-undangan terpaksa. Hal tersebut lazim dapat dikatakan atau sering disebut dengan penelitian non doktrinal atau socio legal. (Putra,

2021). Pada Dasarnya data-data yang didapat proses pencarian pada buku, dokumen serta putusan ketetapan yang didapat dan juga terjun secara langsung pada lokasi yang akan diteliti akan diklasifikasikan dengan melakukan suatu proses yang namanya kualitatif, sebuah penelitian yang merupakan analisis data naratif serta yang didapat dan dikatakan langsung oleh narasumber yang berupa tulisan dan secara langsung lisan, yang pikirkan dan dijabarkan untuk mengatasi beberapa kontroversi di lokasi yang diteliti tersebut.

II. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah menurut Hukum Adat

Munculnya hak milik mendasari munculnya hubungan hukum antara subjek dan tanah sebagai objek hukum. Pada prinsipnya hak milik dapat berwujud sebagai karya orisinal dan turunan, dengan hak milik asal didasarkan pada common law, tetapi karya turunan ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Pasal 19 UU Dasar Lahan Pertanian (UUPA) mensyaratkan pendaftaran hak atas tanah tertentu. Pendaftaran ini merupakan hak kadaster yang menjamin kepastian hukum, termasuk perlindungan hukum, pemanfaatan dan keadilan bagi pemilik hak tersebut. Pendaftaran tanah oleh ahli waris dapat didasarkan pada keahlian di bidang hak atas tanah dengan jual beli, hibah, barter, dan perbuatan hukum lainnya yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah. Warisan memainkan peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Hukum waris merupakan bagian dari hukum harta benda, tetapi erat kaitannya dengan hukum keluarga, karena semua hukum waris didasarkan pada hubungan kekerabatan dan perkawinan. Dengan demikian, hukum waris merupakan perpaduan antara hukum harta benda dan hukum keluarga. Masyarakat tradisional Bali menganut sistem keluarga patrilineal, atau patriarki, yang lebih dikenal dalam masyarakat Bali dengan istilah Purusa atau Purusa. Keputusan tidak selalu berdasarkan garis keturunan laki-laki, terkadang berdasarkan garis keturunan perempuan, terutama dalam perkawinan Nyentana, hal ini terjadi ketika tidak ada keturunan laki-laki dalam keluarga.

Dalam konteks ini menjadi jelas bahwa “tanah” dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan “hak atas tanah” adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua ukuran panjang dan lebar. 6 Pengertian “hak atas tanah” seperti dikemukakan oleh Budi Harsono tersebut dapat diuraikan lebih lanjut dengan memperdalam makna dari dua term kunci, yaitu “hak” dan “atas tanah”. “hak” (berasal dari bahasa Arab) mempunyai arti bermacam-macam. Benar sungguh ada kekuasaan untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan dan sebagainya. Sedangkan “hak atas tanah” berarti permukaan bumi (tanah) dimana tanah dalam hal ini diartikan ruang” (Rashyd, 1987).

Hak atas tanah menjadi dasar bagi penguasaan dan pemilikan tanah, yang prinsip dan ketentuan dasarnya diatur dalam UUPA. Sebelum UUPA diundangkan telah terdapat dualisme dalam sistem hukum tanah di Indonesia. Menurut Budi Harsono, ada dua sistem hukum tanah yang sama sekali berbeda : “Sistem pertama disebut dengan hukum tanah barat, peraturan pokoknya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hukum tanah barat bersifat capital individualisme. Sistem kedua adalah sistem hukum tanah adat yang berdasarkan pada prinsip-prinsip hukum penduduk asli Indonesia. Sistem ini mempunyai ciri khusus yang bersifat kemasyarakatan” (Siswanto, 2004)

Hal ini dikarenakan mekanisme pewarisan menurut silsilah Purusa tidak persis sama dengan silsilah langsung laki-laki, dan perempuan juga dapat menjadi “Sentana Rajeg” sebagai pewaris kepala keluarga dan garis keturunan. Prinsip-prinsip keluarga Khe Purusa sama dengan yang dianut dalam Manawa Dharmasastra, salah satu kitab hukum Hindu. Hal ini tidak terlepas dari agama yang dianut oleh mayoritas masyarakat Bali. Sistem keluarga hukum ini disebut sistem keluarga patrilineal, dan sistem keluarga ini dianut di beberapa daerah seperti Batak, Nias, Sumba, dll. Dalam hal pewarisan, prinsip pewarisan hampir sama dengan aturan yang dikenal. Dengan kemajuan teknologi dan informasi, perempuan mulai menuntut persamaan hak, terutama mengenai warisan. Sebagian perempuan Hindu Bali menginginkan warisannya dibagi rata antara laki-laki dan perempuan, dan ini dipandang sebagai keadilan, secara hukum perempuan mendapat seperempat, tetapi di Bali perempuan tidak mendapatkan warisan.

Masyarakat Desa Adat Abiansemal Dauh Yeh Cani juga mengetahui cara penjualan serta pembelian hak lahan yang sesuai dengan *common law* desa Abiansemal. Hal itu termasuk pengalihan hak atas tanah melalui penjualan. Masyarakat adat mengadakan kontrak penjualan yang hanya sah secara lisan, dan kinerja mereka di hadapan seorang pemimpin adat dan saksi-saksi yang lebih dari satu anggapannya sudah setuju berdasarkan *common law*, serta juga penjualan lahan milik adat. percaya

bahwa kontrak penjualan dirancang dengan proses ditulis pada selembar kertas serta para pihak-pihak yang berkepentingan menyetujui nya di hadapan para saksi-saksi yang hadir, kepala desa setempat serta pengrajin daerah tersebut yakni abiansemal dauh yeh cani, yang mengetahuinya.

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

Para pihak dalam kontrak pembelian tanah adat menghadap pemimpin adat dan dua atau lebih saksi untuk menyampaikan kesepakatan yang dijanjikan di hadapan pemimpin adat. 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. Pembeli memiliki hak atas pokok kontrak dan menguasainya secara turun-temurun, dan penjual, termasuk ahli warisnya, tidak lagi memiliki hak atas pokok penjualan.

Pada suatu hal penyerahan kepemilikan sesuai yang diterangkan pada pembahasan tersebut, kewajiban atau tujuan hukum juga wajib dilakukan. 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. Pembayaran yang diterima dari pemilik tidak dapat dipulihkan sehubungan dengan orang lain yang telah membebaninya lebih lanjut, terutama mereka yang telah dialihkan melalui penjualan.

(Harsono, 1997) Mengingat penting dan strategisnya arti tanah, maka harus ada suatu lembaga yang memiliki otoritas seperti Negara untuk mengelola dan mengatur keberadaan dan peranan tanah. Dalam UU Dasar 1945 hasil Amandemen Keempat pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Dimana ketentuannya memberikan kekuasaan pada Negara untuk mengatur pemeliharaan dan penggunaan bumi (tanah) dan air dan kekayaan alam yang ada diseluruh wilayah Indonesia dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Hak menguasai Negara menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA, memberikan wewenang pada Negara untuk tiga hal:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi air dan ruang angkasa
- c. menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan ruang angkasa.”

Menurut pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mendefinisikan Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Berikut adalah beberapa temuan dari wawancara dengan tokoh masyarakat desa adat di Abiansemal.

Menurut temuan wawancara dengan Dewa Yuditiya Prayoga, penjualan tanah merupakan tindakan pengalihan hak atas tanah yang jelas dan tidak diungkapkan. Jelas bahwa perpindahan kepemilikan yang benar yaitu berdasarkan UU Agraria yakni seorang pemimpin biasa tetapi bertindak dengan cara bertanggung jawab atas keseimbangan serta legalitas pindahnya kepemilikan agar perjanjian tersebut disaksikan oleh publik. Tunai berarti pemindahan hak dan pembayaran harga secara bersamaan. Oleh karena itu, uang tunai berarti bahwa harga properti dibayar tunai atau sebagian saja (uang tunai dihitung sebagai uang tunai). Jika pembeli tidak membayar sisanya, penjual tidak dapat menuntut penjualan tanah, tetapi berdasarkan hukum kewajiban.

Pembeli tanah mungkin tidak memiliki uang yang setara dengan nilai tanah yang dinilai pada saat menyelesaikan penjualan dan pembelian. Dalam hal ini berarti harga tanah belum dibayar seluruhnya (hanya sebagian) pada saat jual beli tanah. Penjualan masih dianggap selesai karena tidak dibayarnya harga tanah yang disepakati tidak menghalangi peralihan hak atas tanah. Status tersebut

adalah status hutang antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian jual beli karena uang atau dana itu diserahkan serta dibayarkan pihak yang membeli ke pihak yang disebut hutang yang membeli ke yang menjual lahan tersebut. Pembeli berhutang kepada Penjual untuk penjualan properti Penjual, tetapi hak milik atas properti tersebut dialihkan dari Penjual kepada Pembeli setelah penjualan selesai.

Menurut Dewa Ketut Suparta, Kepala Desa Biasa Desa Abiansemal, ia menjelaskan bahwa tata cara penjualan serta pembelian kepemilikan lahan diatur menurut *common law* desa Abiansemal serta ada peraturan mengenai hal tersebut. Perarem Abiansemal No. 1/2017 mengenai Perarem Tentang Pengalihan Hak dan Sewa Tanah Di Kawasan Desa Adat Abiansemal. Menurutnya, tata cara yang harus ditempuh jika ingin membeli atau menjual sertifikat tanah di Desa Abiansemal adalah saat membangun rumah atau rumah, jika pembeli bukan dari Desa Adat Abiansemal, laporkan dulu ke Banjar Prajuru setempat. dia. Oleh karena itu, tergantung dari lokasi tanah yang akan dibeli, perusahaan harus mematuhi Awig-Awig Desa Adat Abiansemal dan Pararemnya, memakai Desa Adat Kahyangan Tiga dan masuk ke Banjar biasa., tetapi tidak wajib memasuki banjar tradisional saat membeli karang Kendi Tigasana Land (sawah).

2. Kekuatan Hukum Jual Beli Hak atas Tanah menurut Hukum Adat

Penjualan tanah disebut penjualan bebas karena kepemilikan tanah berpindah secara permanen dari penjual kepada pembeli. Menurut Van Vollenhoven, definisi lepas adalah:

“Penjualan tanah atau air adalah penyerahan suatu benda kepada pejabat umum dengan pembayaran uang pada waktu itu” (Hadikusuma, 1994)

Masyarakat adat Indonesia mengakui dan memiliki hak-hak yang masih berlaku sampai sekarang, termasuk hukum adat yang dianggap sah dan disetujui masyarakat, dalam banyak kasus oleh hukum adat. Perbatasan dengan Cara Pembebasan Lahan Bagi Masyarakat Adat tetap memiliki dan mengelola perkebunan dan lahan pertanian dengan menggunakan hukum adat. Awalnya, seperti Bali, bercirikan hukum adat dan dikenal dengan istilah menunggu.

Tanah, serta Sarana Milik Masyarakat Adat, dan Tempat Perorangan atau Kelompok Adat Melakukan Tragumi, atau Merek yang Diakui dan Dianggap Sebagai Hukum Yang Kuat Menurut Hukum Adat dan Diterapkan dari Generasi ke Generasi sehingga tidak dapat diganggu oleh orang lain.

Dengan adanya kiprah aturan istinorma yg mengatur mengenai hak & kewajiban rakyat istinorma buat itu aturan istinorma wajib dijaga, dilestarikan & diakui pada kehidupan sehari-hari terutama wajib dilindungi mengenai hak-hak atas tanah berdasarkan aturan istinorma pada masing-masing wilayah yg masih tunduk & taat pada aturan istinorma yang herbi tanah. Dengan adanya letak geografis & latar belakang ekonomi rakyat maka perlu adanya upaya-upaya proteksi aturan, Pemerintah buat menciptakan peraturan-peraturan guna melindungi aturan istinorma mengenai hak-hak rakyat istinorma atas tanah, supaya memenuhi keadilan terhadap rakyat aturan istinorma & pula proteksi aturan bagi pemegang hak istinorma atas tanah ulayat nir tanggal menurut ketentuan ayat 2) pasal 18 UU Dasar NKRI indonesia secara tegas Negara mengakui & menaruh pengakuan & menghormati kesatuan rakyat aturan istinorma termasuk hak-hak tradisionalnya.

Pada aturan istinorma, sistem yg digunakan pada proses pembelian serta pembayaran kepemilikan lahan merupakan secara langsung jelas & benar adanya adalah perpindahan kepemilikan lahan dengan cara bersamaan saat pembayaran lahan diserahkan dari si pihak yang membeli kepada pihak yang menjual & mengenakan dilakukan suatu proses penjualan serta pembelian kepemilikan lahan pada hadapan orang-orang penting di desa setempat/ketua istinorma, setelah itu jika masih ada agunan bahwa proses penjualan serta pembelian yang diproses nir bertentangan dengan peraturan yg ada serta kebenarannya menurut proses pembelian serta penjualan lahan yg diambil berdasarkan aturan istinorma merupakan permanen absah jika sudah terpenuhi kondisi-kondisi objek, yaitu kepemilikan atas lahan tersebut benar adanya menurut proses penjualan serta pembelian pada saat proses transaksi yang dilakukan harus disepakati dengan harga serta apapun syarat-syarat yang diwajibkan serta dilarang.

Ketetapan UUPA dengan PP No. 10 Tahun 1961 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, melalui PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa hak atas tanah dengan jual beli, yang semula hanya dengan adanya pemilik tanah, dengan sendirinya beralih. Jika Anda adalah seorang kepala desa/kepala adat dan tidak dibuktikan dengan kontrak jual beli, peraturan ini mengatur tentang peralihan hak atas tanah melalui penjualan, pembelian harus dibuktikan dengan akta dan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang.

Berdasarkan hal tersebut di atas, pembeli yang bonafide dilindungi sebagai pemilik hak utama, selama kontrak penjualan dibuat atas dasar common law dan penjualan tersebut diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Pasal 1338 Ayat 3 KUH Perdata Beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia menjamin perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik dalam segala transaksi penjualan yang dilakukan berdasarkan common law.

III. SIMPULAN DAN SARAN

1. Simpulan

Mekanisme penyerahan sertifikat tanah common law menggunakan proses yang jelas dan non tunai. Artinya, perbuatan itu harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan pelaksanaan atau pembuatan perbuatan itu. Sebaliknya, sebelum PPAT berarti litigasi berakhir, kas berarti litigasi berakhir. Berdasarkan Ordonansi Desa Adat Abiansemal No. 1 Tahun 2017, No. 1 tentang Pengalihan Hak dan Sewa Atas Tanah kepada Kawasan dalam Kawasan Desa Adat Abiansemal, mekanisme peralihan hak atas tanah adalah dimulai dengan pelaporan kepada Adat Prajuru dan masyarakat setempat. kepala desa. Kemudian lanjutkan ke proses negosiasi. Setelah kesepakatan para pihak, jual beli hak atas tanah adalah sah menurut hukum umum tetapi diatur dalam hukum nasional sesuai dengan UUPA. Hal ini sebelumnya hanya dilakukan dengan kehadiran Kepala Desa/Kepala Adat melalui PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang melakukan peralihan hak atas tanah secara otomatis melalui penjualan yang tidak disahkan oleh kepala desa sawah. Akad jual beli, menurut Peraturan ini, adalah peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, pembelian itu harus dibuktikan dengan akta dan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

Akibat hukum jual beli hak milik atas tanah menurut hukum adat menurut ketentuan Pasal 18 Ayat 2 UU Dasar Negara Republik Indonesia Serikat secara tegas mengakui, mengakui dan menghormati masyarakat hukum adat, termasuk hak-hak tradisional. Common law dan national law saling berkaitan erat dan tidak saling bertentangan. Tanda tangan sahnya suatu penjualan hak atas tanah menurut hukum adat biasanya merupakan bukti tertulis dari kepala desa atau disebut dengan Bendesa di Bali. PPAT kemudian harus membuat kontrak penjualan. Berdasarkan Peraturan Pelaksanaan UUPA, PP No. 24 Tahun 1997. 24 Tahun 1997.

2. Saran

Pemerintah diharapkan untuk terus mendukung proses administrasi untuk memastikan bahwa proses survei tanah dan pemindahan hak atas tanah berlangsung cepat dan, sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku, bebas masalah di masa mendatang. Masyarakat diharapkan selalu mematuhi aturan baku desa yang tidak boleh dilanggar agar tidak dikenakan sanksi, dan aturan hukum yang berlaku di mana-mana saat melakukan jual beli hak milik atas tanah.

DAFTAR BACAAN

- Andini, S. A. (2015). *Jurnal Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah*.
- Damara, B. D. (2015). *Jurnal Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam hal Terdapat Sertifikat Ganda*. Universitas Semarang.
- Hadikusuma, H. (1994). *Hukum Perjanjian Adat*. Citra Aditya Bakti.
- Harsono, B. (1981). *Hukum Agraria Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria, Bagian II, Jilid III*. Djambatan.
- Harsono, B. (1997). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Kurniati, N. (2016). *Hukum Agraria – Sengketa Pertanahan*. PT Refika Aditama.
- Putra, I. W. W. S. & I. M. A. M. (2021). *Tanggungjawab Perusahaan Angkutan Terhadap Kerugian Yang Ditimbulkan Akibat Kelalaian Pengemudi Selama Kegiatan Penyelenggaraan Pengangkutan*, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Denpasar – Bali. *Kertha Wicaksana*.
- Rashyd, H. Al. (1987). *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya Grahalia*. Indonesia.
- Salle, A. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Kreasi Total Media.
- Siswanto, A. (2004). *Hukum Persaingan Usaha*. Ghalia Indonesia.