

# JURNAL LOCUS DELICTI

Volume 4 Nomor 2, Oktober 2023

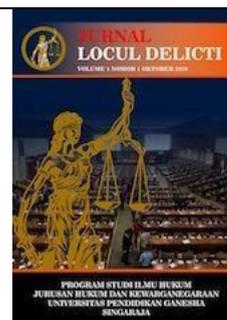
p-ISSN:2723-7427, e-ISSN: 2807-6338

Open Access at : <https://ejournal2.undiksha.ac.id/index.php/JLD>

Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial

Universitas Pendidikan Ganesha Singaraja



## **IMPLEMENTASI PASAL 26 AYAT 1 UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960 TERHADAP PELARANGAN PENJUALAN TANAH KELUAR DESA ADAT TISTA (STUDI KASUS DESA ADAT TISTA, KECAMATAN ABANG, KABUPATEN KARANGASEM)**

**I Kadek Abdi Ramanda Putra<sup>1</sup>, Komang Febrinayanti Dantes<sup>2</sup>, Ni Ketut Sari Adnyani<sup>3</sup>**

*Universitas Pendidikan Ganesha<sup>1</sup>, Universitas Pendidikan Ganesha<sup>2</sup>, Universitas Pendidikan Ganesha<sup>3</sup>*

*E-mail : [abdi.ramanda@undiksha.ac.id](mailto:abdi.ramanda@undiksha.ac.id)<sup>1</sup>, [febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id](mailto:febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id)<sup>2</sup>, [nitsariadnyani@gmail.com](mailto:nitsariadnyani@gmail.com)<sup>3</sup>*

### **Info Artikel**

*Masuk: 13 Mei 2023*

*Diterima: 21 Juli 2023*

*Terbit: 1 Oktober 2023*

### **Keywords:**

*implementation, land sales, customary land*

### **Abstract**

*This research aims (1) to find out the implementation of Article 26 paragraph (1) of the UUPA on the sale of land outside the Tista Customary Village; (2) and to find out the legal consequences of selling land outside the village in Tista Village. The research method used is empirical legal research with qualitative descriptive method. Data were collected through in-depth interviews with Kelian Adat of Tista Village and Jero Desa, as well as through the study of legal documents, literature, and related secondary sources. Non-probability sampling and purposive sampling techniques were applied for the selection of subjects, so as to obtain a comprehensive picture of the phenomenon of prohibiting the sale of land outside the village. The results of the study show that (1) The implementation of Article 26 paragraph (1) of the UUPA in Desa Adat Tista shows tensions between national law and customary law, especially in the transfer of customary land rights. Although the regulation aims to protect customary property rights, the practice in the field is often colored by transactions with outside parties. This raises concerns about the weakening of cultural sovereignty. Strengthening the role of customary institutions and synchronizing regulations are key to maintaining the sustainability of indigenous peoples' communal land; (2) The sale of land outside the customary area in Tista Village without customary and BPN approval risks null and void and administrative sanctions. The deed of sale is considered invalid, so the property rights are not officially recorded. Illegal transactions trigger moral sanctions by the village krama and enforcement actions by government officials. In addition to the potential cancellation of the agreement, the perpetrator may be subject to administrative fines and lose communal legal*

	<i>protection of the land, along with fears of erosion of cultural identity and social conflict between residents, as well as litigation.</i>
<b>Kata kunci:</b>	<b>Abstrak</b>
implementasi, penjualan tanah, tanah adat	<p>Penelitian ini bertujuan (1) untuk mengetahui implementasi pasal 26 ayat (1) UUPA terhadap penjualan tanah keluar Desa Adat Tista; (2) serta untuk mengetahui akibat hukum terhadap penjualan tanah keluar desa di Desa Tista. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan metode deskriptif kualitatif. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan Kelian Adat Desa Tista dan Jero Desa, serta melalui studi dokumen hukum, literatur, dan sumber sekunder terkait. Teknik <i>non probability sampling</i> dan <i>purposive sampling</i> diterapkan untuk pemilihan subjeknya, sehingga diperoleh gambaran komprehensif mengenai fenomena pelarangan penjualan tanah keluar desa. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Implementasi Pasal 26 ayat (1) UUPA di Desa Adat Tista menunjukkan ketegangan antara hukum nasional dan hukum adat, khususnya dalam pengalihan hak atas tanah ulayat. Meskipun aturan tersebut bertujuan menjaga hak milik adat, praktik di lapangan kerap diwarnai transaksi dengan pihak luar. Hal ini menimbulkan kekhawatiran akan melemahnya kedaulatan budaya. Penguatan peran lembaga adat dan sinkronisasi regulasi menjadi kunci menjaga keberlanjutan tanah komunal masyarakat adat; (2) Penjualan tanah keluar wilayah ulayat di Desa Tista tanpa persetujuan adat dan BPN berisiko batal demi hukum serta sanksi administratif. Akta jual-beli dianggap tidak sah, sehingga hak milik tidak tercatat secara resmi. Transaksi ilegal memicu sanksi moral oleh krama desa dan tindakan penertiban oleh aparat pemerintah. Selain potensi pembatalan perjanjian, pelaku dapat dikenai denda administratif dan kehilangan perlindungan hukum komunal atas tanah tersebut, disertai kekhawatiran erosi identitas budaya dan konflik sosial antar warga, serta proses litigasi.</p>
<p><b>Corresponding Author:</b>  <b>I Kadek Abdi Ramanda Putra</b>  <b>E-mail:</b>  <a href="mailto:abdi.ramanda@undiksha.ac.id">abdi.ramanda@undiksha.ac.id</a></p>	
	<i>@Copyright 2023</i>

## Pendahuluan

Tanah memegang peranan yang sangat krusial dalam kehidupan masyarakat Indonesia, sehingga keberadaannya diatur secara tegas dalam konstitusi. Secara faktual, interaksi antara manusia dan tanah berlangsung terus-menerus karena tanah menjadi sumber modal utama bagi kehidupan manusia. Kedekatan hubungan manusia dengan tanah tidak dapat dipisahkan, sebab tanah merupakan basis kebutuhan hidup. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, tanah didefinisikan sebagai bagian permukaan bumi<sup>1</sup>. Tanah memegang nilai strategis dari berbagai perspektif sosiologi, antropologi, psikologi, politik, militer, maupun ekonomi. Bagi masyarakat tradisional, tanah diyakini sebagai tempat kediaman para leluhur dan roh, sehingga wajib dijaga dan dirawat secara berkelanjutan<sup>2</sup>.

Makna strategis tanah baik bagi setiap individu maupun bagi negara sebagai wujud tertinggi organisasi masyarakat diatur secara konstitusional dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia yang menyatakan: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".<sup>3</sup> Tanah beserta proses sertifikasinya menjadi sangat krusial karena ketersediaan dan luasan tanah yang dikelola oleh negara bersifat tetap, sementara laju pertumbuhan penduduk terus meningkat seiring waktu<sup>4</sup>.

Hak atas tanah mencerminkan serangkaian wewenang, kewajiban, dan larangan bagi pemiliknya untuk mengelola tanah sesuai ketentuan hukum. Isi hak penguasaan ini menjadi tolok ukur perbedaan antara jenis-jenis hak atas tanah dalam Hukum Tanah<sup>5</sup>. Dengan memahami batasan-batasan yang melekat pada hak tersebut, pemegang hak dapat menjalankan haknya secara benar. Oleh karena itu,

---

<sup>1</sup> Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 2(2), 89-102.

<sup>2</sup> Wowor, F. (2014). Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah. *Lex Privatum*, 2(2).

<sup>3</sup> Laturette, A. I. (2016). Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat. *Sasi*, 22(2), 52-66.

<sup>4</sup> Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.

<sup>5</sup> Boedi, H. (2016). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

landasan normatif ini sangat penting bagi tertib administrasi pertanahan.

Dalam perspektif Hukum Perdata, hak milik memberi wewenang penuh kepada pemilik untuk menikmati dan memanfaatkan benda tersebut, sejauh tidak bertentangan dengan undang-undang atau hak orang lain<sup>6</sup>. Kebebasan berdisposisi atas hak milik dapat dicabut demi kepentingan umum, sepanjang diberikan ganti rugi sesuai ketentuan<sup>7</sup>. Hal ini menunjukkan keseimbangan antara hak perseorangan dan kebutuhan masyarakat. Dengan demikian, hak milik bukan hak mutlak tanpa batas.

Sengketa tanah sering muncul ketika pelaku perbuatan hukum tidak memahami ruang lingkup tanah dan aturan yang mengaturnya. Untuk menghindari konflik, perlu pemahaman mendalam tentang apa yang dimaksud dengan “tanah” serta konsekuensi hukumnya<sup>8</sup>. Pemahaman ini meliputi aspek yuridis maupun aspek sosial ekonomi. Dengan demikian, pencegahan sengketa dapat dilaksanakan lebih efektif.

UUPA menetapkan jenis-jenis hak atas tanah, salah satunya adalah hak milik yang memiliki sifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh<sup>9</sup>. Pasal 6 UUPA juga menggariskan bahwa semua hak atas tanah harus memenuhi fungsi sosial. Hak milik dapat dialihkan melalui jual-beli, hibah, atau perbuatan hukum lain. Dengan demikian, mekanisme peralihan hak diatur secara ketat untuk menjaga keseimbangan fungsi sosial dan kepentingan individu.<sup>10</sup>

Dalam Hukum Adat, hak ulayat merupakan hak masyarakat hukum adat atas wilayah hidup mereka. Van Vollenhoven membagi lingkungan hukum adat di Indonesia menjadi sembilan belas wilayah, sehingga praktik hak ulayat beragam antar daerah. Hak ulayat meliputi pengambilan manfaat dari sumber daya alam sebagai bagian dari kedudukan kolektif masyarakat. Keunikan ini menegaskan pentingnya memadukan hak adat dengan ketentuan nasional.

---

<sup>6</sup> Harumiati, N. (2020). *Hukum Perdata mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

<sup>7</sup> Goenawan, K. (2018). *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*. Yogyakarta: Best Publisher.

<sup>8</sup> Rusmandi, M. (2015). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Alumni: Bandung.

<sup>9</sup> Andrian, S. (2019). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

<sup>10</sup> Titik, T. T. (2018). *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Amandemen UUD 1945 melalui Pasal 18 B ayat (2) dan Pasal 28 I ayat (3) mengakui keberadaan serta hak tradisional masyarakat hukum adat. Negara berkewajiban menghormati kesatuan-kesatuan adat sepanjang masih hidup dan sesuai perkembangan masyarakat. Penghormatan ini harus selaras dengan prinsip kebangsaan dan persatuan Republik Indonesia. Dengan demikian, hak adat mendapatkan legitimasi konstitusional.

UUPA Pasal 3 memberikan pengakuan bersyarat atas hak ulayat, yaitu diakui sepanjang keberadaannya masih nyata. Pelaksanaan hak ulayat harus sesuai dengan kepentingan nasional dan tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Bagi daerah yang pernah memiliki hak ulayat, keberadaannya tidak dihidupkan kembali jika telah hilang. Hal ini menunjukkan keberpihakan pada stabilitas hak dan kepastian hukum.

Secara yuridis, Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 1999 Pasal 1 mendefinisikan hak ulayat sebagai kewenangan adat atas wilayah tertentu untuk mendapatkan manfaat sumber daya alam. Batasan ini menekankan hubungan turun-temurun dan tidak terputus antara masyarakat adat dan wilayahnya. Definisi tersebut menjadi acuan penyelesaian sengketa hak ulayat secara administratif. Dengan demikian, peta normatif hak ulayat lebih jelas dalam konteks pertanahan.<sup>11</sup>

Karakter masyarakat hukum adat ditentukan oleh kesamaan tempat tinggal atau keturunan, serta memiliki kekayaan dan kewenangan tertentu. Mereka mengelola tanah ulayat secara kolektif, meski sebagian hak dapat digunakan secara individual<sup>12</sup>. Hak ulayat tidak menghilangkan hak bersama atas tanah yang menjadi objeknya. Kerangka ini memperlihatkan kombinasi hak kolektif dan hak individu dalam adat.

Pemanfaatan hak ulayat oleh krama adat dapat bersifat teritorial maupun genealogis, di mana hak milik individu dapat muncul dari penguasaan sementara atau tanpa batas waktu. Kewajiban kolektif tidak diwajibkan, namun tetap terbuka diatur oleh adat. Hak individu tidak mengubah status kolektif tanah ulayat<sup>13</sup>. Dengan

---

<sup>11</sup> Sugiyono. 2022. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

<sup>12</sup> Abdussamad, H. Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. Makassar: CV. Syakir Media Press.

<sup>13</sup> Ishaq, H. (2020). *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta.

demikian, sistem adat tetap menjaga kesinambungan prinsip kepemilikan bersama.

Desa Adat Tista di Kecamatan Abang, Karangasem, adalah salah satu desa adat tertua di Bali yang eksistensinya diakui melalui Perda Provinsi Bali No. 4 Tahun 2019. Desa ini memiliki struktur kolegal dan sistem adat yang diatur oleh Awig-Awig. Sejak zaman Kerajaan Gelgel, wilayah Tista dimanfaatkan oleh krama desa berdasarkan keputusan raja. Warisan sejarah ini menunjukkan kekayaan tradisi dan otonomi yang melekat pada Desa Adat Tista.

UUPA Pasal 26 ayat (1) menyatakan bahwa peralihan hak milik melalui jual-beli, penukaran, hibah, wasiat, atau perbuatan lain diatur dengan Peraturan Pemerintah. Istilah "dialihkan" mencakup berbagai bentuk pemindahan hak milik. Di Desa Adat Tista, pelarangan penjualan tanah keluar desa menjadi tantangan karena perkembangan penduduk dan keterbatasan lahan. Berdasarkan paparan tersebut, penelitian ini difokuskan untuk menganalisis implementasi pasal 26 ayat 1 UUPA terhadap penjualan tanah keluar desa, serta akibat hukum terhadap penjualan tanah keluar desa di Desa Tista. Oleh karena itu, penelitian ini mengangkat judul "**IMPLEMENTASI PASAL 26 AYAT 1 UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960 TERHADAP PELARANGAN PENJUALAN TANAH KELUAR DESA ADAT TISTA (STUDI KASUS DESA ADAT TISTA, KECAMATAN ABANG, KABUPATEN KARANGASEM)**".

## **Pembahasan**

### **A. Implementasi Pasal 26 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Terhadap Penjualan Tanah Keluar Desa Adat Tista**

Masyarakat adat merupakan kesatuan komunitas yang dibentuk oleh ikatan turun-temurun, baik melalui silsilah keluarga maupun ikatan geologis wilayah. Dalam tatanan sosial mereka, eksistensi hukum adat menjadi landasan pengaturan hak dan kewajiban atas harta benda, baik yang bersifat materiil maupun immateriil<sup>14</sup>. Lembaga adat, struktur kepemimpinan, dan mekanisme peradilan adat menjadi instrumen pengakuan internal yang menjaga kesinambungan nilai-nilai budaya. Namun, kehadiran sertifikat tanah modern mulai menghadirkan dualisme kepemilikan, yang memerlukan harmonisasi

---

<sup>14</sup> Rusmandi, M. (2015). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Alumni: Bandung.

antara hak ulayat adat dengan hak milik menurut Undang-Undang. Fenomena ini menimbulkan tantangan dalam mempertahankan hak komunitas adat atas tanah leluhur mereka.

Sejak diterbitkannya UUPA No. 5 Tahun 1960, terdapat upaya konversi hak-hak adat menjadi hak atas tanah yang diakui negara. Pasal-pasal konversi pada bagian awal UUPA memuat berbagai macam hak, seperti agrarisch eigendom, hak druwe desa, hingga altijddurende erfpacht. Konversi ini bertujuan menyatukan ragam hak tradisional ke dalam kerangka hukum nasional, namun dalam praktiknya kadang melebar melebihi cakupan hak adat semula. Di Bali, tanah adat lebih dikenal sebagai “tanah druwe desa” yang dikuasai bersama oleh krama desa. Pemahaman yang keliru atas istilah konversi ini dapat melemahkan posisi masyarakat adat dalam mempertahankan kekayaan budaya agraria mereka.

Pemerintah kemudian mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1962, serta Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK26/DDA/1970, yang memastikan hak-hak hasil konversi tersebut menjadi hak-hak atas tanah berstatus nasional. Sebelum UUPA, tanah adat disebut tanah-tanah Indonesia dan sepenuhnya diatur oleh hukum adat. Pasca UUPA, cakupan definisi “tanah adat” melebar, karena mencakup hak-hak formal yang sebelumnya tidak dikenal dalam praktik adat. Meski demikian, masyarakat adat Bali tetap menggunakan istilah tradisional, yakni “tanah druwe desa,” sebagai bentuk identitas yang melekat pada wilayah komunal mereka. Perbedaan istilah ini menggambarkan kompleksitas penyesuaian hukum positif dengan norma adat lokal.

Dalam konteks Desa Adat Tista, tanah yang dikuasai oleh desa terbagi dalam beberapa kategori berdasarkan fungsi dan sumbernya. Tanah Desa adalah lahan yang diperoleh desa melalui pembelian atau cara lainnya, yang sebagian besar berupa sawah dan ladang. Hasil pengolahan tanah ini dikerjakan oleh krama desa, dengan model pembagian hasil baik secara individual maupun kelompok, sebelum diserahkan kembali ke desa adat. Tanah Laba Pura khusus diperuntukkan bagi pendanaan dan pembangunan pura desa, terbagi dalam lahan bangunan dan lahan produksi untuk pembiayaan ritual. Sementara itu,

Tanah Pekarangan Desa (PKD) disediakan untuk tempat mendirikan rumah krama desa dengan luas yang relatif seragam.

Keterikatan krama desa terhadap tanah pekarangan membawa timbal balik berupa kewajiban “ayahan,” yakni pengabdian tenaga atau materi kepada desa adat. Tanah Ayahan Desa (AYDS) pun muncul sebagai kategori lain, di mana penggarapannya didelegasikan kepada krama dengan imbalan hak menikmati hasil. Keberadaan ayahan ini memperkuat ikatan sosial antara individu dan lembaga adat, sekaligus menjaga kelangsungan fungsi komunal tanah adat. Namun dalam perkembangannya, sebagian tanah PKD dan AYDS kerap disewakan atau bahkan dijual kepada pihak eksternal untuk kepentingan ekonomi. Praktik ini menandakan dinamika pergeseran nilai, dari pemanfaatan komunal menuju orientasi pasar.

Tuntutan kebutuhan ekonomi memicu urgensi warga desa untuk melakukan transaksi sewa-menyewa atau jual-beli tanah PKD dan AYDS. Pada umumnya, transaksi ini berlangsung antar sesama krama desa agar tidak melanggar norma adat. Namun ada pula indikasi perjanjian dengan pihak luar desa yang menimbulkan kekhawatiran akan berkurangnya kendali adat atas ulayat. Fenomena tersebut menjadi tanda bahwa masyarakat adat mulai merespons tekanan modernisasi dan globalisasi dengan menyesuaikan strategi pengelolaan aset agraria mereka. Dalam kerangka itu, pertanyaan muncul: apakah penjualan dan sewa ini sekadar solusi ekonomi jangka pendek atau justru menandai pergeseran paradigma komunitas adat.

Pasal 26 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa segala bentuk pemindahan hak milik termasuk jual-beli, penukaran, penghibahan, dan pemberian menurut adat harus diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah<sup>15</sup>. Frasa “dialihkan” dalam pasal ini mencakup semua perbuatan hukum yang memindahkan kepemilikan tanah<sup>16</sup>. Bagi tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat, ketentuan tersebut mengharuskan hak ulayat tetap berada dalam lingkungan desa adat, kecuali ada izin khusus dari pihak berwenang. Oleh karena itu,

---

<sup>15</sup> Ali, Z. (2021). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

<sup>16</sup> Diantha, I. M. P. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.

implementasi pasal ini sangat krusial dalam mengawasi transaksi tanah adat agar tidak terlepas dari kendali komunitas asli.

Pengawasan terhadap peralihan hak ulayat melibatkan dua pilar utama: lembaga pemerintah dan lembaga adat. Pemerintah daerah berkewajiban menerbitkan regulasi turunan dan menerapkan sanksi administratif terhadap pelanggaran. Sementara itu, lembaga adat di tingkat desa memainkan peran preventif dengan menetapkan norma internal dan mekanisme verifikasi calon pihak pembeli atau penyewa. Kolaborasi kedua pihak perlu terjalin untuk menciptakan sistem kontrol ganda yang efektif. Namun kenyataannya, koordinasi ini sering menghadapi hambatan birokrasi dan disparitas pemahaman hukum adat versus hukum nasional.

Sebagai bagian dari hak atas tanah yang diatur secara komprehensif dalam UUPA, Pasal 16 menyebutkan hak-hak primer seperti Hak Milik, HGU, HGB, dan Hak Pakai, serta hak sekunder seperti hak gadai dan hak sewa<sup>17</sup>. Hak ulayat yang melekat pada masyarakat adat memiliki karakteristik unik: bersifat komunal, historis, dan tidak dapat dipisahkan dari identitas kelompok. Ketika hak-hak primer dan sekunder ini diterapkan dalam konteks desa adat, berbagai peraturan teknis seringkali tidak sepenuhnya sesuai dengan prinsip adat. Hal ini menimbulkan kesenjangan antara kepastian hukum formal dan kelestarian nilai-nilai agraria tradisional.

Pergeseran waktu dan perubahan regulasi, seperti PP No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan HP, turut memengaruhi dinamika pengelolaan tanah adat. Ketentuan terbaru menambah lapisan kompleksitas bagi masyarakat adat untuk menjaga hak ulayatnya. Prosedur perizinan yang panjang dan persyaratan administratif seringkali tidak fleksibel terhadap bentuk kepemilikan komunal. Pada gilirannya, hal ini dapat mengurangi motivasi krama desa untuk mematuhi prosedur formal, sehingga berisiko menimbulkan transaksi di luar mekanisme resmi. Dampak negatifnya, nilai-nilai kearifan lokal bisa tergerus oleh cara pandang ekonomis semata.

---

<sup>17</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Perlindungan hak ulayat dalam UUPA, meski diakui, masih memerlukan penguatan implementasi di lapangan. Lembaga adat seharusnya memperoleh akses dan wewenang yang memadai untuk menolak transaksi yang berpotensi merusak struktur sosial budaya<sup>18</sup>. Di sisi lain, pemerintah wajib memastikan adanya standar prosedural yang ramah terhadap mekanisme adat. Selain itu, sosialisasi mengenai ketentuan Pasal 26 ayat (1) perlu diperkuat agar krama desa memahami batasan-batasannya. Kesenambungan hak ulayat sangat ditentukan oleh integritas kedua institusi adat dan negara dalam menjalankan fungsinya masing-masing.

Hak ulayat tidak hanya bermakna legalitas semata, melainkan juga cerminan kedaulatan budaya dan identitas kolektif masyarakat adat. Tanah adat, yang telah dikelola turun-temurun, menyimpan nilai historis dan spiritual yang menjadi jati diri komunitas. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah tidak sekadar urusan ekonomi, melainkan berdampak pada kelestarian warisan leluhur. Pemahaman mendalam mengenai aspek legal, sosial, dan kultural menjadi prasyarat utama dalam merumuskan kebijakan yang berpihak pada masyarakat adat. Dengan demikian, analisis implementasi Pasal 26 ayat (1) UUPA terhadap penjualan tanah keluar desa adat mencerminkan kompleksitas antara hukum positif dan hukum adat di Desa Adat Tista.

#### **B. Akibat Hukum Terhadap Penjualan Tanah Keluar Desa di Desa Tista, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Bali**

Tanah dalam tradisi hukum adat Desa Tista menyimpan makna yang sangat mendalam, baik secara ekonomis maupun kultural. Keunikan tanah secara fisik yang tak binasa meski terbakar atau tertimbun menjadi simbol kesinambungan hidup masyarakat adat. Selain sebagai sumber penghidupan, tanah juga berfungsi sebagai pemakaman leluhur, sehingga memegang posisi sakral dalam tatanan sosial. Karena itulah setiap perubahan penguasaan tanah senantiasa diawasi secara ketat oleh struktur adat setempat.

Dalam perspektif hukum perdata (BW), jual-beli adalah perjanjian timbal balik: penjual menyerahkan hak milik atas benda, dan pembeli

---

<sup>18</sup> Suteki, & Taufani, G. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*. Depok: Rajawali Pers.

membayar harga yang disepakati. Secara terminologis, Pasal 1457 KUHPer menegaskan bahwa kesepakatan itulah pangkal mula sahnya perjanjian jual-beli. Namun ketika objeknya berupa tanah adat, praktiknya tidak sekadar transaksi ekonomi semata, melainkan juga harus menghormati norma adat yang mengikat seluruh anggota komunitas. Proses formal di Desa Tista memerlukan persetujuan panglima adat dan kepala desa sebagai wakil hukum adat.

UUPA pasal 1 mendefinisikan tanah secara yuridis sebagai permukaan bumi, sementara hak atas tanah merujuk pada sebidang permukaan yang berdimensi dua. Konsep ini menjadi pijakan dalam menerapkan setiap aturan jual-beli tanah, termasuk yang berasal dari adat. Pasal 5 UUPA menegaskan bahwa hukum tanah nasional bersumber dari hukum adat yang telah disempurnakan secara nasional. Karena itu, transaksi tanah adat harus mengikuti asas-asas dan institusi hukum adat yang telah teruji di masing-masing wilayah.<sup>19</sup>

Penerapan UUPA tidak menghapus keberadaan hukum adat, melainkan mengintegrasikannya ke dalam sistem hukum nasional. Dalam praktik penjualan tanah di Desa Tista, jual-beli tetap dipahami sebagai pemindahan hak yang bersifat tunai, riil, dan terang sesuai ketentuan adat. Sifat tunai menekankan keserentakan penyerahan hak dan pembayaran harga; sifat riil mengharuskan sertifikat atau akta di hadapan kepala desa; sedangkan sifat terang diwujudkan melalui saksi publik dalam musyawarah desa. Ketiganya menjamin kejelasan status tanah dan mencegah praktik penjualan gelap.

Kepala desa di Desa Tista memegang peran krusial sebagai pihak yang mengetahui hukum adat sekaligus sebagai saksi sah transaksi. Kehadirannya dalam setiap prosesi jual-beli bukan sekadar formalitas, tetapi cerminan transparansi dan legitimasi adat. Dengan menandatangani akta di bawah tangan di kantor desa, kepala desa memastikan tercapainya kesepakatan esensial objek dan harga serta mengawal pemenuhan aksidentalita bila ada. Mekanisme ini sekaligus berfungsi sebagai pencegah konflik internal antar warga.

Meski demikian, jual-beli tanah adat umumnya konsensual secara

---

<sup>19</sup> Wowor, F. (2014). Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah. *Lex Privatum*, 2(2).

otomatis mengikat begitu kedua pihak sepakat atas unsur esensial dan aksidental. Dalam kondisi di mana hanya unsur esensial yang disepakati tanah dan harga klausul naturalia dari BW menjadi pelengkap. Klausul naturalia ini menegaskan hak serta kewajiban bawaan yang tidak termuat dalam kesepakatan tertulis. Dengan demikian, ijab-kabul serta pengakuan kepala desa mengikat para pihak pada norma hukum nasional tanpa mengabaikan adat.

Sejarah pertanahan di Indonesia sebelum UUPA didominasi oleh sistem agraria Barat yang diperkenalkan penjajah, namun hukum adat tetap hidup di akar masyarakat. UUPA lahir dengan mengangkat hukum rakyat (adat) sebagai sumber utama merumuskan aturan agraria nasional<sup>20</sup>. Upaya kodifikasi ini bermaksud menyatukan ragam norma lokal tanpa menghapus keberagaman hak ulayat di tiap wilayah. Namun, harmonisasi tersebut tak selalu mudah, terutama ketika norma adat bertabrakan dengan kepentingan nasional.

Pasal 3 UUPA menegaskan bahwa pelaksanaan hak ulayat dan hak serupa harus berlandaskan kepentingan nasional, persatuan bangsa, serta tidak bertentangan dengan perundang-undangan di atasnya. Di Desa Tista, hak ulayat dianggap hak tertinggi yang dipegang persekutuan adat. Hak ini mencakup kewenangan menguasai dan memanfaatkan tanah dalam wilayah adat. Proses jual-beli tanah keluaran desa adat sejatinya harus menyesuaikan diri pada pembatasan-pembatasan yang diatur dalam pasal ini.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999 menegaskan bahwa tanah ulayat adalah bidang tanah yang memuat hak ulayat masyarakat hukum adat tertentu. Definisi ini memandang hak ulayat dan tanah ulayat sebagai dua sisi yang saling mengkait<sup>21</sup>. Ketentuan tersebut bertujuan memberikan kepastian hukum atas kepemilikan komunal sebelum tanah dialihkan secara perorangan. Dengan demikian, setiap transaksi keluar desa adat harus melewati tahap identifikasi dan klarifikasi status tanah ulayat.

Konsepsi dualisme hukum tanah, warisan masa Hindia Belanda, masih menyisakan tantangan pelaksanaan UUPA di lapangan. Menurut Van

---

<sup>20</sup> Rusmandi, M. (2015). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Alumni: Bandung

<sup>21</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Vollenhoven, hukum adat berlaku tidak terkodifikasi namun bersifat memaksa, sedangkan BW terstruktur tetapi bersifat kodifikasi. Ketegangan antara kedua sistem menuntut adanya kaedah yang mengatur relasi manusia dengan tanah: norma adat memandu praktik lokal, sedangkan undang-undang nasional menyediakan kerangka formal. Desa Tista mencontohkan upaya menjalankan kedua paradigma tersebut secara simultan.

Kaedah-kaedah hukum tanah adat melahirkan hak dan kewajiban yang saling terkait: hak persekutuan (ulayat) dan hak perseorangan. Hak persekutuan dianalogikan sebagai aset kolektif yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat; sedangkan hak perseorangan diberikan kepada individu untuk pengolahan dan pemanfaatan. Hubungan abstrak antara subjek hukum (warga adat) dengan obyek (tanah) diatur sedemikian rupa agar meminimalkan konflik. Implementasi hak-hak ini dalam jual-beli tanah menegaskan perlunya prosedur adat sekaligus administrasi pertanahan formal<sup>22</sup>.

Pasal 26 ayat (1) UUPA melarang penjualan tanah keluar dari wilayah hak ulayat tanpa persetujuan masyarakat hukum adat dan instansi berwenang. Norma ini hadir untuk menghalangi peralihan tanah yang mengancam keutuhan wilayah adat. Di Desa Tista, pelarangan tersebut diwujudkan melalui musyawarah adat dan verifikasi oleh BPN setempat sebelum akta jual-beli dicatat. Dengan sanksi administrasi dan moral adat, upaya penjualan tanah keluar desa adat dapat dicegah secara efektif oleh lembaga adat dan negara.

## **Kesimpulan**

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disusun kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa implementasi Pasal 26 ayat (1) UUPA di Desa Adat Tista menunjukkan ketegangan antara hukum nasional dan hukum adat, khususnya dalam pengalihan hak atas tanah ulayat. Meskipun aturan tersebut bertujuan menjaga hak milik adat, praktik di lapangan kerap diwarnai transaksi dengan pihak luar. Hal ini menimbulkan kekhawatiran akan melemahnya kedaulatan budaya. Penguatan peran lembaga adat dan sinkronisasi regulasi menjadi kunci menjaga

---

<sup>22</sup> Boedi, H. (2016). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanny*. Jakarta: Djambatan.

keberlanjutan tanah komunal masyarakat adat.

2. Bahwa penjualan tanah keluar wilayah ulayat di Desa Tista tanpa persetujuan adat dan BPN berisiko batal demi hukum serta sanksi administratif. Akta jual-beli dianggap tidak sah, sehingga hak milik tidak tercatat secara resmi. Transaksi ilegal memicu sanksi moral oleh krama desa dan tindakan penertiban oleh aparat pemerintah. Selain potensi pembatalan perjanjian, pelaku dapat dikenai denda administratif dan kehilangan perlindungan hukum komunal atas tanah tersebut, disertai kekhawatiran erosi identitas budaya dan konflik sosial antar warga, serta proses litigasi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdussamad, H. Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. Makassar: CV. Syakir Media Press.
- Ali, Z. (2021). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Andrian, S. (2019). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi, H. (2016). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Diantha, I. M. P. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Goenawan, K. (2018). *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*. Yogyakarta: Best Publisher.
- Harumiati, N. (2020). *Hukum Perdata mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Ishaq, H. (2020). *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta.
- Rusmandi, M. (2015). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Alumni: Bandung.
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.
- Sugiyono. 2022. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Suteki, & Taufani, G. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik*. Depok: Rajawali Pers.
- Titik, T. T. (2018). *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Laturette, A. I. (2016). Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat. *Sasi*, 22(2), 52-66.
- Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 2(2), 89-102.
- Wowor, F. (2014). Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah. *Lex Privatum*, 2(2).
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.
- Awig-Awig Desa Tista.