

SEWA MENYEWA TANAH ANTARA MASYARAKAT ADAT DENGAN WARGA NEGARA ASING DI BEDULU GIANYAR

Utami Yustihassana Untoro

utamiuntoro@ubk.ac.id

Tarmudi

tarmudi@ubk.ac.id

Chrisbiantoro

chribiantoro@ubk.ac.id

Abstrak

Secara formal dari segi hukum, Warga Negara Asing tidak diizinkan memiliki tanah dengan status Hak Milik, dan hanya dapat memiliki Hak sewa atas tanah yaitu hak seseorang untuk menggunakan, mengolah, dan menikmati hasil dari kepemilikan orang lain dengan membayar sewa. Rumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana pengaturan hak atas tanah terhadap masyarakat hukum adat menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia? dan bagaimana perjanjian sewa menyewa tanah antara masyarakat adat dengan warga negara asing di desa Bedulu Gianyar? Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Adapun hasil dari pembahasan dalam penelitian ini adalah bahwa dalam hukum adat terdapat beraneka ragam pengaturan penguasaan yang sesuai dengan masyarakat hukum adat, tiga macam hak, yaitu hak ulayat (*Beschikking Recht*), hak milik perorangan dan hak komunal (bersama). Hak ulayat disebut sebagai hak atas tanah yang dipunyai oleh suatu masyarakat hukum adat. Hak komunal atas tanah merupakan hak milik bersama atas tanah suatu masyarakat hukum adat, atau hak milik bersama atas tanah yang diberikan kepada masyarakat yang berada dalam kawasan tertentu, penguasaan secara bersama tersebut dapat didaftarkan dan kepada pendaftar diberikan bukti sertipikat di dalamnya terdapat data fisik dan data yuridis, yang mana hal tersebut dapat dilakukan melalui Notaris. Menotariikan

perjanjian sewa menyewa dalam Desa Adat Gianyar walaupun salah satu pihak orang asing merupakan konstruksi norma yang dikehendaki oleh para pihak.

Kata Kunci: Implikasi, Ketenagakerjaan, Putusan Mahkamah Konstitusi.

Abstract

Formally from a legal perspective, foreign citizens are not permitted to own land with the status of Ownership Rights, and can only have Lease Rights on land, namely the right of a person to use, cultivate, and enjoy the results of another person's ownership by paying rent. The formulation of the problem of this research is how are land rights regulated for indigenous peoples according to laws and regulations in Indonesia? and how is the land lease agreement between indigenous peoples and foreign citizens in the village of Bedulu Gianyar? This research uses a normative juridical research type. The results of the discussion in this research are that in customary law there are various regulations on control that are in accordance with customary law communities, three types of rights, namely customary rights (Beschikking Recht), individual property rights and communal (joint) rights. Customary rights are referred to as rights to land owned by a customary law community. Communal rights to land are joint ownership rights to the land of a customary law community, or joint ownership rights to land granted to communities within a certain area, such joint control can be registered and the registrant is given proof of a certificate containing physical and legal data, which can be done through a Notary. Notarizing a lease agreement in the Gianyar Traditional Village even if one of the parties is a foreigner is a normative construction desired by the parties.

Keywords: Land Lease, Indigenous Peoples, Foreign Nationals.

I. PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran penting dalam kelangsungan hidup dan kemakmuran bagi masyarakat, serta menjadi salah satu sumber daya utama di Indonesia. Selain memiliki nilai spiritual, tanah juga memiliki nilai strategis dalam memenuhi kebutuhan yang semakin beragam dan meningkat baik di tingkat nasional maupun internasional. Indonesia, sebagai negara yang kaya akan budaya dan sumber daya alam, menarik minat warga negara asing (WNA) untuk melakukan usaha di Indonesia.¹ Hubungan hukum antara warga negara Indonesia (WNI) dan warga negara asing (WNA), serta semua peraturan yang

¹ Muhammad T. Budiarto, "Sudut pandang perpajakan atas pengalihan hak tanah dan bangunan dengan mekanisme perjanjian nominee. Simposium Nasional Keuangan Negara", 1(1), 2018: 434-457

berkaitan dengan penguasaan hak atas tanah diatur dengan ketat oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 46 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.² Dimana tentunya, terdapat perbedaan signifikan dalam regulasi kepemilikan dan penguasaan tanah di Indonesia bila dibanding negara lain, yang mungkin menimbulkan tantangan tersendiri bagi para WNA dalam pemahaman dan pelaksanaannya.

Secara formal dari segi hukum, WNA tidak diizinkan memiliki tanah dengan status Hak Milik.³ Namun, praktik yang terjadi baru-baru ini di Bali, khususnya di daerah Kabupaten Badung. Daerah ini merupakan daerah ramai wisatawan dan terdapat berbagai jenis usaha seperti rumah makan, dan perhotelan adalah dimana warga negara asing menyewa tanah di Indonesia dari pemilik lokal dengan waktu tertentu dan kondisi yang disepakati oleh keduanya. Meskipun telah ada perjanjian sewa yang disetujui oleh kedua belah pihak, tetap saja pada praktiknya masih terdapat beberapa ketidakpastian yang membuat para pihak merasa khawatir.⁴

Hak sewa yaitu hak seseorang untuk menggunakan, mengolah, dan menikmati hasil dari kepemilikan orang lain dengan membayar sewa.⁵ Properti yang bisa disewa meliputi tanah (sawah, kebun, sawah, kolam) yang membuat penyewa bisa mendapatkan keuntungan. Hak sewa tanah dapat berlaku dengan pembayaran sewa dibayar dimuka, atau bahkan pembayaran sewa balik dengan hasil tanah secara bertahap diperoleh.⁶ Mengenai hak sewa, Pasal 44 UUPA menyatakan: Seseorang atau badan hukum memiliki hak untuk menyewakan tanah jika ia memiliki hak untuk menggunakan tanah yang dimiliki oleh orang lain untuk tujuan konstruksi dengan membayar uang sewa kepada pemilik. Pembayaran sewa dapat dilakukan satu kali atau pada waktu tertentu dan bahkan sebelum atau sesudah tanah digunakan jika interpretasi Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA menyatakan bahwa negara tidak menyewakan tanah,

² Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (Jakarta: Kompas, 2007), hlm. 54.

³ Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, (Bandung: Penerbit Alumni, 2021), hlm. 81.

⁴ Nina Carona, Anis Rifai, dan Arina Novizas Shebubakar, "Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan oleh Wna Sebagai Alternatif Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia", *Jurnal Litigasi*, Vol. 25 (1) April, 2024: 3.

⁵ Kartadimadja, T. S., & Tenges, J. E., "Analisis Keabsahan Kepemilikan Tanah Oleh Orang Asing di Indonesia (Studi Kasus Nomor: 9/Pt.G/2018/PN.SKB)", *Jurnal PALAR (Pakuan Law Review)*, 06(01), (2020): 28–52. Retrieved from <https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar>

⁶ Dahren, L. D., "Analisis Yuridis terhadap Hak-Hak atas Tanah yang Berada di atas Hak Pengelolaan Pelabuhan. Jurnal Ilmu Hukum", 3(1), (2006): 119–141. https://doi.org/10.1007/978-1-40205066-4_5

karena negara bukan pemilik tanah, maka berdasarkan Pasal 2 ayat 4 UUPA tentang masyarakat hukum adat (Desa Adat) yang disahkan oleh negara sebagai pelaksana (pengelola) atau ini berarti bahwa Desa Adat tidak memiliki hak untuk menyewa tanah karena Desa Adat bukan pemilik tanah (untuk sementara penunjukan Desa Adat sebagai suatu yang sah) entitas yang memiliki hak untuk memiliki properti) sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 1963 tentang penunjukan badan hukum. Batas badan hukum, menurut Subekti, adalah badan atau asosiasi yang dapat memiliki hak dan bertindak seperti seorang manusia, dan memiliki kekayaannya sendiri, dapat dituntut atau dituntut.⁷ Dalam hubungan ini, Wirjono Prodjodikoro menyatakan bahwa badan hukum adalah suatu badan yang, selain sebagai individu, juga dianggap mampu bertindak dalam hukum dan juga memiliki hak, kewajiban dan hubungan hukum dengan orang atau badan lain.⁸

Sebagaimana sewa menyewa tanah adat yang terjadi di Desa Bedulu, antara pemuka adat desa Bedulu dengan warga negara asing. Perjanjian sewa menyewa tanah adat tersebut dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 16 dihadapan Martalena, S.H., M.Kn., Notaris yang berkedudukan di Tabanan. Dalam Akta tersebut, disebutkan bahwa jangka waktu sewa menyewa tanah adat tersebut berlangsung selama 25 (dua puluh lima) tahun. Adapun yang menjadi alasan terjadinya sewa menyewa tanah adat tersebut dilatarbelakangi adanya Covid pada tahun 2020 silam yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan anggaran provinsi sehingga tidak memenuhi syarat untuk diturunkan ke masyarakat adat pada saat itu. Sehingga berdasarkan hal tersebut Desa Bedulu melalui pamong desanya berinisiatif mengontrakkan tanah adat tersebut kepada siapa pun tidak hanya orang asing yang penting harganya sesuai. Adapun hasil dari sewa menyewa tanah adat tersebut digunakan untuk kegiatan adat.⁹

Sebelumnya terdapat penelitian yang serupa dengan penelitian ini, yang ditulis oleh I Putu Elvin Mahendra, I Made Suwitra, I Ketut Sukadana, dengan judul, “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Adat di Desa Serangan Denpasar Selatan”. Penelitian tersebut berfokus pada kewenangan Bendesa Adat dalam melakukan sewa menyewa tanah adat, dan bagaimana penerapan sanksi bagi

⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*. (Bandung: Alumni. 1982), hlm. 52.

⁸ Chidir Ali, *Badan Hukum* (2nd ed.). (Bandung: Alumni, 1998), hlm. 23.

⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Putu sebagai Prajuru Adat Desa Adat Bedulu, di Bedulu Gianyar pada tanggal 12 Oktober 2024.

pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah adat. Kewenangan Bendesa Adat dalam melakukan sewa menyewa tanah adat yang merupakan pimpinan Desa Adat, dapat melakukan perbuatan hukum. Berkaitan dengan kegiatan yang dilakukan Desa Adat dalam rangka memelihara perekonomian desa, sehingga berwenang melakukan perbuatan hukum (perjanjian) khususnya perjanjian sewa menyewa tanah adat asalkan telah memenuhi persyaratan sahnyanya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Kedua, penerapan sanksi bagi pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah adat diberikan kepada pihak yang melanggar perjanjian tersebut berdasarkan kesepakatan paruman desa. Sanksinya juga dapat diselesaikan berdasarkan hukum positif di Indonesia yaitu melalui proses peradilan.

Oleh karena itu berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka dengan ini penulis akan membuat suatu tema atau judul yang memfokuskan pada “SEWA MENYEWA TANAH ANTARA MASYARAKAT ADAT DENGAN WARGA NEGARA ASING DI BEDULU GIANYAR”.

II. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan hak atas tanah terhadap masyarakat hukum adat menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia?
2. Bagaimana perjanjian sewa menyewa tanah antara masyarakat adat dengan warga negara asing di desa Bedulu Gianyar?

III. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Pendekatan dalam penelitian hukum bisa dilakukan dalam berbagai cara, mulai dari pendekatan undang-undang, pendekatan kasus, pendekatan sejarah, pendekatan komparatif, maupun pendekatan konseptual.¹⁰ Pada penelitian ini, menggunakan pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan kasus (*case approach*).

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 133.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dan diperoleh dari sumber yang telah ada sebelumnya.¹¹ Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari bahan-bahan hukum, meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif, artinya memiliki otoritas. Contoh yang dapat disebutkan disini yaitu perundang-undangan, catatan resmi, atau bisa juga putusan pengadilan. Adapun bahan-bahan hukum sekunder yaitu berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus, jurnal, dan makalah-makalah. Sumber data diperoleh melalui studi pustaka.¹²

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hak Atas Tanah Terhadap Masyarakat Hukum Adat Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia

Penguasaan tanah ulayat/tanah adat pada masyarakat hukum adat telah ada sejak dahulu dan diwariskan secara turun-temurun, secara filosofi masyarakat hukum adat lebih dulu ada sebelum negara Indonesia lahir. Perlu dicermati tanah adat merupakan warisan turun temurun pada masyarakat hukum adat. Tanah adat pada masyarakat hukum adat pada hakekatnya secara histori filosofi lebih dulu lahir sebelum negara Indonesia lahir.

Fenomena sengketa tanah muncul kepermukaan yang sebagian besar merupakan akibat dari pengadaan tanah untuk kepentingan infrastruktur. Sengketa tanah sebagian besar terjadi antara masyarakat hukum adat dengan pemilik modal dan instansi pemerintah yang berkepentingan.¹³ Tanah adat yang menjadi obyek infrastruktur seperti halnya akses jalan, pertambangan, dan perkebunan rentan terjadi sengketa antara masyarakat hukum adat dengan pemilik modal dan instansi pemerintah yang berkepentingan.

¹¹ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2007), hlm 12

¹² Kristiawanto, *Memahami Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Prenada, 2022), hlm. 31-32.

¹³ Herowati Poesoko, M. Khoidin, & Dominikus Rato, *Eksistensi Pengadilan Adat Dalam Sistem Peradilan di Indonesia*, Surabaya: LaksBang Justitia, 2014, hlm. 32.

Berdasarkan Pasal 18 huruf B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke empat (UUD NRI Tahun 1945) menyatakan: Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip negara Kesatuan Republik Indonesia.¹⁴ Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Pasal 5 UUPA menyatakan hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Dari ketentuan-ketentuan pasal tersebut sebagai dasar pengaturan tanah ulayat/tanah adat masyarakat hukum adat.

Namun penguasaan tanah ulayat oleh masyarakat hukum adat yang diamanahkan oleh Pasal 2 ayat (4) UUPA yang dalam rumusannya menyebutkan “pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada masyarakat hukum adat”, artinya negara kapan saja dapat mencabut kuasa tersebut demi kepentingan negara yang bisa saja untuk kepentingan investor dengan tidak mengindahkan atau memperhatikan kepentingan dari masyarakat hukum adat terhadap tanah adatnya.

¹⁴ I Nyoman Prabu Buana Rumiarta, *Ius Constituendum Pengaturan Tanah Adat Pada Masyarakat Hukum Adat Berdasarkan Nilai-Nilai Pancasila*, Cetakan pertama, Banyumas: CV. Pena Persada, 2021, hlm. 1.

Hak ulayat adalah suatu hak dari masyarakat hukum adat atas tanah yang didiami sedangkan pelaksanaannya dilakukan oleh masyarakat hukum adat itu sendiri. Wilayah kekuasaan masyarakat hukum adat pada dasarnya bersifat tetap, artinya perpindahan atas wilayah tidak diperbolehkan.¹⁵ Hak Ulayat yaitu hak-hak masyarakat hukum adat (penjelasan Pasal 3 UUPA) antara lain tanah adat.

Negara Indonesia dibangun di atas masyarakat yang secara histori dan kultural sudah ada sejak abad nenek moyang belum mengenal tulisan, sehingga budaya yang berakar di hati masyarakat adalah budaya tutur maka hukum adat di bangun diatas budaya tutur itu, sebagian besar norma hukum adat ini tidak tertulis, demikian pula hak-hak komunal mereka yakni hak-hak atas tanah.¹⁶ Hak ulayat masyarakat hukum adat pada hakekatnya secara histori filosofi lebih dulu lahir sebelum negara Indonesia lahir. Pengakuan pada hak-hak masyarakat hukum adat harus dilakukan sejalan dengan penghormatan atas kebiasaan-kebiasaan, tradisi-tradisi dan sistem penguasaan tanah pada masyarakat hukum adat yang bersangkutan.¹⁷

Hak-hak masyarakat hukum adat terhadap tanah adat wajib mendapatkan kepastian hukum. Kepastian hukum yang dimaksud yakni status penguasaan atas tanah adat oleh masyarakat hukum adat. Bahwa dalam konsep kepastian hukum oleh Soedikno Mertokusumo disebutkan, bahwa kepastian hukum merupakan perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang dihadapkan dalam keadaan tertentu.¹⁸ Tujuan hukum yang mendekati realistis adalah kepastian hukum.¹⁹ Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum (*rechtmatigheid*) merupakan asas yang ditinjau dari sudut yuridis, dalam konteks tanah adat kepastian hukum secara yuridis terdapat di dalam ketentuan konstitusi UUD NRI 1945 pasal 18 huruf B ayat (2).

Bahwa dalam konstitusi pada UUD NRI 1945 Pasal 18 huruf B ayat (2) menyatakan: Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup

¹⁵ Wignodipuro Berojo, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Masagung, 1987, hlm. 199.

¹⁶ Dominikus Rato, *Hukum Adat Kontemporer*, Surabaya: Laksbang Justitia, 2015, hlm. 83.

¹⁷ Edy Ikhsan, *Konflik Tanah Ulayat dan Pluralisme Hukum*, Jakarta: Pustaka Obor, 2015, hlm. 331.

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cetakan Ketiga, Yogyakarta: Liberty, 2002, hlm.19.

¹⁹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010, hlm.59.

dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.²⁰

Menurut rumusan Pasal 18 huruf B ayat (2) UUD NRI 1945 tersebut maka:

- 1) Konstitusi menjamin kesatuan masyarakat adat dan hak-hak tradisional;
- 2) Jaminan konstitusi sepanjang hukum adat itu masih hidup;
- 3) Sesuai dengan perkembangan masyarakat;
- 4) Sesuai dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia; dan
- 5) Diatur dalam undang-undang.

Pasal 18 huruf B ayat 2 UUD NRI 1945 tersebut memberikan jaminan kepastian hukum pada pengakuan dan penghormatan hukum adat bila memenuhi syarat realitas, yaitu hukum adat masih hidup dan sesuai perkembangan masyarakat dan syarat Idealitas, yaitu sesuai dengan prinsip negara kesatuan Republik Indonesia, dan keberlakuan diatur dalam undang-undang.

Sebagaimana teori hukum alam, hukum alam bukanlah sekadar aturan hukum tertentu, melainkan merupakan kumpulan ide atau gagasan yang berasal dari pandangan para ahli hukum, kemudian diberi label "hukum alam." Pandangan ini sejalan dengan pendapat Satjipto Rahardjo, yang menekankan bahwa istilah hukum alam digunakan dengan berbagai makna oleh berbagai kalangan dan pada berbagai periode waktu. Oleh karena itu, hakikat hukum alam dapat dipahami sebagai hukum yang berlaku secara universal dan abadi. Sebagaimana dikemukakan oleh Friedman, sejarah hukum alam melambungkan pencarian akan keadilan mutlak di samping kegagalan manusia dalam mencapainya. Pengertian hukum alam dapat berubah sesuai dengan perubahan pola pikir masyarakat dan kondisi politik pada zamannya.²¹

Menurut Plato keadilan merupakan suatu hal yang ada didalam hukum yang dibuat oleh negara adalah satu-satunya sumber hukum, segala aspek kehidupan perorangan dibawah pengawasan hukum dan administrasi negara, keadilan adalah kebaikan dalam arti harmoni dan perimbangan. Keadilan perlu ada keseimbangan, kesebandingan, dan keselarasan (harmony) antara kepentingan

²⁰ I Nyoman Prabu Buana Rumiarta, *Op.Cit.*, hlm. 4.

²¹ Zainuddin Ali, *Filsafat Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm. 49

pribadi, kepentingan bersama atau kepentingan masyarakat, termasuk didalamnya negara.²²

Prinsip persamaan kedudukan merupakan sebagai sebuah prinsip keadilan, ide persamaan kedudukan (*equality*) sebagai esensi keadilan, prinsip yang menyatakan bahwa segala sesuatu yang sama harus diperlakukan sama atau dengan kata lain bahwa segala sesuatu yang sama berhak mendapatkan yang sama.²³ Persamaan kedudukan merupakan suatu dasar dari keadilan dimana perlu adanya suatu keseimbangan antara kepentingan pribadi, kepentingan bersama atau kepentingan masyarakat.

Bahwa dalam konteks penguasaan tanah adat pada masyarakat hukum adat dapat dipahami bahwa negara yakni pemerintah sebagai pengawas hukum dan menjalankan administrasi negara wajib menjalankan prinsip keadilan yang baik dalam arti harmoni dan perimbangan antara pemerintah dengan masyarakat dan atau masyarakat hukum adat. Eksistensi penguasaan tanah adat pada masyarakat hukum adat haruslah harmoni dan berimbang, serta perlindungan negara terhadap tanah adat pada masyarakat hukum adat perlu ada keseimbangan, kesebandingan, dan keselarasan (*harmony*) antara kepentingan pribadi, kepentingan bersama atau kepentingan masyarakat (Masyarakat Hukum Adat), termasuk di dalamnya Negara.

B. Depan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 168/PUU-XXI/2023

1. Sejarah Singkat Desa Bedulu

Secara etimologi, nama Bedulu sebagai nama sebuah desa seperti sekarang ini diperkirakan berasal dari kata Badahulu seperti terdapat dalam kitab Negara Kertagama yang ditulis oleh Mpu Prapanca pada Tahun 1365 Masehi. Pada pupuh XIV bait nomor 3 antara lain disebutkan bahwa Negara bawahan di sebelah timur Jawa antara lain Bali dengan Negara yang penting Badahulu dan Lwa Gajah.²⁴

²² Dominikus Rato, *Op.Cit* , hlm. 63-78.

²³ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, Russel New York, 1971, Diterjemahkan oleh Raisul Muttaqien, *Teori Hukum tentang Hukum dan Negara*, Bandung: Nusamedia, 2006, hlm 615.

²⁴ Slamet Mulliono, *Nagarakretagama dan Tafsir Sejarahnya*, Jakarta: Bhartara Karya Aksara, 1979, hlm. 234.

Kata Badahulu terdiri dari atas kata *bada* yang berarti tempat dan *hulu* yang berarti *pemimpin*, *penghulu*, atau *raja*. Dengan demikian *Badahulu* seperti disebut dalam Negara Kertagama berarti tempat para pemimpin atau raja (istana raja) dengan kata lain perkataan *Badahulu* yang sekarang menjadi Bedulu adalah suatu tempat penting pada masa Bali Kuno sebagai tempat para pemimpin atau istana raja dalam mengendalikan pemerintahan Bali.²⁵

Sedangkan *Lwa Gajah* dapat diidentifikasi sebagai Gua Gajah sekarang ini, *Lwa* artinya air, *Gajah* artinya gajah. Jadi *Lwa Gajah* berarti air yang keluar dari (patung) gajah seperti masih dapat kita saksikan sekarang ini di Gua Gajah berupa arca pancuran yang terletak di depan pintu masuk Gua, yang dulunya ditemukan di sekitar kolam oleh Dinas Purbakal pada Tahun 1952.

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa Badahulu seperti tersebut dalam kitab Negar Kertagama merupakan suatu tempat penting pada masa Bali Kuno yang kemudian berkembang menjadi nama Desa Bedulu sekarang ini. Badahulu merupakan istana dari raja Bali kuno terakhir yaitu Astasura Ratna Bhumi Banten yang kemudian ditundukkan oleh Majapahit dalam serangan di bawah pimpinan Gajah Mada pada Tahun 1343 Masehi.

Perkiraan di atas, di samping berdasarkan atas data sejarah, juga diperkuat dengan adanya cerita rakyat berkenaan dengan serangan Gajah Mada dan kehidupan Dukuh Kedangan serta adanya tradisi yang masih berkembang dalam kehidupan masyarakat Bedulu sampai saat ini.

Dalam cerita Dukuh Kedangan diceritakan bahwa sebelum Patih Gajah Mada menyerang Bedulu, terlebih dahulu mampir di Padukuhan dan meminta nasehat serta menyusun strategi penyerangan agar berhasil karena sudah diketahui raja Bali sangat tangguh. Dengan segala tipu muslihatnya, Gajah Mada akhirnya berhasil menaklukkan Bali dan juga diceritakan berhasil menyunting putrinya Dukuh Kedangan yang bernama Ni Luh Sekarini. Kiranya riwayat kehidupan Gajah Mada dan Luh Sekarini inilah yang diabadikan pada relief Yeh Pulu di Desa Bedulu.

Sedangkan dalam tradisi yang masih berkembang dan dapat dijadikan suatu petunjuk bahwa Bedulu sekarang ini merupakan hasil perkembangan dari

²⁵ *Ibid.*

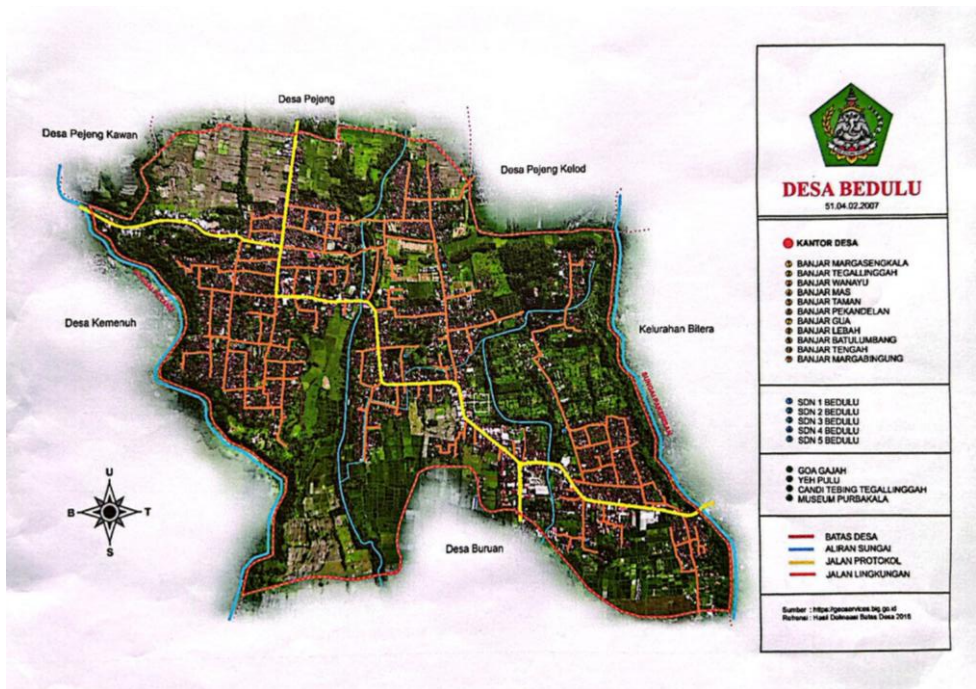
Bedahulu masa Bali Kuno adanya tradisi-tradisi upacara agama di Pura Jro Agung Bedulu. Pada setiap Upacara Piodalan di Pura Jero Agung yang jatuh pada Purnama Sasih Asada, selalu dilakukan hal-hal yang sepertinya mempunyai makna tertentu seperti:

- a. Damar Kurung (lampu yang dibuat dari kelapa dan diletakan dalam keranjang) Damar kurung dipasang pada saat berlangsungnya upacara piodalan di Pura Jero Agung. Damar kurung ini digantung pada masing-masing penjor yang dipasang di depan atau candi kurung pura tersebut. Melalui sinar yang dipancarkan oleh damar kurung itu sebagai petanda terhadap Jawa (Majapahit) bahwa masyarakat di Bedahulu (Bali) sedang melaksanakan upacara di Jero Agung yang merupakan istana Raja Kuno (Astrasura Ratna Bhumi Banten yang ditundukan oleh Majapahit). Hal ini perlu dikaji kebenarannya yang nantinya juga berguna bagi perkembangan sejarah khususnya bagi perkembangan sejarah Desa Bedulu.
- b. Upacara Sidhakarya di Pura Jro Agung mempergunakan daging ayam yang kalah dalam sabungan (becundang). Upacara yang mempergunakan daging ayam tersebut di atas sangat jarang dijumpai dimasyarakat lainnya di Bali.
- c. Pada akhir upacara piodalan di Pura Jero Agung terdapat upacara nuwur/nyineb/nyimpen Ratu Jawa. Dalam hal ini yang dimaksud Ratu Jawa itu adalah Majapalit.
- d. Di komplek Pura Jero Agung terdapat bangunan atau pelinggih yang disebut Pelinggih Ratu Jawa.
- e. Di Sebelah selatan Pura Jero Agung atau lokasi yang diperkirakan istana Raja Bedahulu terdapat kompleks persawahan yang disebut dengan Lod Jero (sebelah selatan istana).

Di samping hal-hal tersebut, di sekitar Desa Bedulu banyak diketemukan tinggalan-tinggalan arkeologi sebagai bukti jejak sejarah masa lalu. Bahkan tradisi yang masih dilindungi dan dipelihara dengan baik oleh masyarakat Bedulu mencerminkan bahwa Bedulu dahulunya berperan penting dalam percaturan dan dinamika kehidupan sosial, budaya masyarakat masa lalu. Keberadaan pura Goa Gajah sebagai tinggalan pertapaan abad X-XI, Pura Samuantiga sebagai: tinggalan monumental penyatuan sekte-sekte di Bali pada abad XI, pura Jero Agung tinggalan abad XI-XIV sebagai bukti sejarah Desa Bedulu yang sangat berperan dalam kehidupan masyarakat Bali masa kini.

Sebagai Desa kuno, Bedulu telah mewariskan tinggalan budaya berupa benda tinggalan arkeologi yang mengandung nilai budaya, sosial, ekonomi, pendidikan dan juga teknologi. Tinggalan-tinggalan atau warisan budaya tersebut dapat dijadikan pengenalan identitas diri dan juga dapat dijadikan daya tarik wisata yang akhirnya akan mendatangkan devisa yang diharapkan mampu memenuhi ekonomi masyarakat.

Tanah Adat Bali (lokasi Penelitian)



Gambar Lokasi Desa Bedulu Gianyar

Desa Bedulu merupakan salah satu bagian dari wilayah kecamatan Blahbatuh, kabupaten Gianyar, yang memiliki luas wilayah 401,39 Ha, terletak pada koordinat 8° 31' 4" lintang selatan dan 115° 17' 56,6" bujur timur, terletak sekitar 150 meter dari permukaan air laut. Keberadaan Desa Bedulu sepertinya berada ditengah-tengah pulau Bali dan sangat dekat dan mudah di capai dari semua arah penjuru, baik dari kota Provinsi Bali yaitu Kota Denpasar, berjarak 25 km dapat ditempuh dalam kurun waktu sekitar 35 menit sedangkan jarak ke kota kabupaten yaitu kota Gianyar berjarak 5 km dapat ditempuh dalam kurun waktu 10 menit. Curah hujan relatif basah dengan batas wilayah administasi

sebagai berikut: Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Pejeng; Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Bitra; Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Buruan'; Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Kemenuh.

2. Model Penguasaan Tanah Adat Desa Bedulu Gianyar

Menurut Teori Penguasaan Tanah Adat oleh Ade Saptomo, ada 5 (lima) Model Penguasaan, yaitu Model Memperoleh, model mempertahankan, model mengolah, model memanfaatkan, dan model mengalihkan.²⁶

a. Model Memperoleh

Dalam kasus Desa Bedulu Gianyar tahapan memperoleh, upaya membangun Kesepakatan Antara Pihak. Pihak pertama, yaitu Gusti Ngurah Made Serana, lahir di Gianyar, pada tanggal enam belas September tahun seribu sembilan ratus enam puluh enam (16-09-1966), Wiraswasta, bertempat tinggal di Banjar Batulumbang, Kelurahan/Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 5104021609660005, Warga Negara Indonesia melakukan tindakan hukum selaku perwakilan dari Pengempon PURA DESA yang terletak di Desa Bedulu, menyewakan sebagaimana ternyata dari Berita Acara Rapat Desa Bedulu Nomor 60/XI/Bendesa/DA.Bedulu/2022, tertanggal tiga Nopember tahun dua ribu dua puluh dua (03-11-2022).

Pihak Kedua, adalah Roman Erokhnovich lahir di USSR, pada tanggal tujuh Maret tahun seribu sembilan ratus-delapan puluh enam (07-03-1986), pemegang passport nomor 737010308, Warga Negara Rusia. Bahwa yang menyewakan adalah pemilik/pemegang hak atas sebidang tanah yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1982/Desa Bedulu, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal tiga belas November tahun dua ribu tujuh (13-11-2007), nomor 593/2007, seluas 3950 M² (tiga ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) sebagaimana ternyata dari sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar,

²⁶ Ade Saptomo dkk, "Laporan Hasil Penelitian Pola Penguasaan Tanah Nagari Anduring", dalam Pola Penguasaan Tanah Masyarakat Tradisional dan Problema Pendaftaran Tanah, Jakarta: Pusat Kajian Pembangunan Masyarakat Atmajaya Bekerjasama dengan bdaab Pertanahan Nasional Republik Indonesia/*Indonesian Land Administration Project*, 1998. hlm 30-100

tertanggal enam belas November tahun dua ribu tujuh (16-11-2007), yang-pada saat ini tercatat atas nama **Pura Desa** dan asli sertifikatnya telah diperlihatkan kepada sayanotaris, yang terletak di dalam Propinsi: Bali Kabupaten: Gianyar Kecamatan: Blahbatuh, Desa: Badulu.

b. Model Mempertahankan

Pihak Pertama menjamin akses jalan menuju tanah yang disewakan Pihak Kedua, tidak akan ada satu Pihak pun yang akan menutup akses jalan tersebut, Pihak Pertama akan bertanggungjawab terhadap jalan menuju tanah yang disewakan Pihak Kedua, apabila dikemudian hari ada pihak lain yang merusak jalan tersebut dan mengakibatkan kerusakan maka Pihak Pertama akan maju untuk menghadapi Pihak Ketiga yang merusak jalan tersebut supaya Pihak Ketiga tersebut memperbaiki jalan tersebut. Pihak Kedua diwajibkan merawat dan memelihara apa yang disewakan tersebut dengan baik dan sewajarnya dan atas biaya Pihak Kedua sendiri. Pihak Pertama berjanji untuk mendapatkan tanda tangan para tetangga, Kelian Dinas Adat, KepalaDesa, dan Caman untuk keperluan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) atau keperluan lainnya tetapi biaya untuk hal- tersebut menjadi tanggung jawab Pihak Kedua.

Apabila Pihak Pertama tidak mendapatkan tanda-tangan sebagaimana tersebut di atas, maka uang yang sudah diberikan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama- harus dikembalikan secara penuh, dan perjanjian ini batal demi Hukum. Pihak Kedua diatas bangunan-bangunan yang dibangunnya diperkenankan memasang/menambah-aliran listrik, telepon dan air minum, atas biaya Pihak Kedua sendiri. Segala apa yang dipasang/ditambah tersebut pada waktu berhentinya/berakhirnya sewa menyewa ini akan diserahkan kepada Pihak Pertama. Pihak Kedua diperbolehkan mempergunakan apa yang disewanya tersebut sebagai tempat usaha dan/atau tempat tinggal, asal ijin atas itu tidak bertentangan dengan- aturan yang berlaku dari instansi yang berwenang.

Pihak Kedua diperbolehkan memindahkan/mengoperkan tanah berikut bangunan yang didirikan oleh Pihak Kedua di atas tanah tersebut baik sebagian maupun seluruhnya tanpa memberikan kompensasi

kepada Pihak Pertama, dengan ketentuan bahwa harga sewa telah lunas dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, dan dengan ketentuan bahwa Tanpa memerlukan persetujuan dari Pihak Pertama, tetapi Pihak Kedua harus memberitahukan pemindahan/pengoperan tanah berikut bangunannya kepada Pihak Pertama terlebih dahulu Perjanjian pemindahan/pengoperan tersebut harus dibuat secara tertulis dengan syara-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tidak boleh menyimpang dari syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang disepakati.

c. Mode Mengolah

Pihak Kedua oleh Pihak Pertama diperbolehkan/diijinkan untuk membangun dalam bentuk bangunan permanen maupun non permanen diatas tanah yang disewakan tersebut, dengan ketentuan semua ijin-ijin yang berkaitan dengan bangunan-bangunan tersebut harus diurus dan diselesaikan oleh Pihak Kedua sendiri dengan atas nama yang ditentukan dikemudian hari, dari Pihak Pertama seberapa perlu jika dibutuhkan oleh Pihak Kedua sanggup membantu sepenuhnya guna memperlancar perolehan ijin dimaksud.

Pihak Pertama menyetujui apabila perlu Sertifikat Laik Fungsi (SLF) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) atau ijin-ijin lain yang diperlukan akan didaftarkan atas nama Pihak Pertama dengan biaya Pihak Kedua. Semua bangunan-bangunan yang dibangun yang bersifat permanen yang dilakukan oleh Pihak Kedua- tersebut, pada waktu persewaan ini berakhir adalah hak dan kepunyaan Pihak Pertama atau ahli waris atau pengganti haknya tanpa adanya kewajiban memberi ganti rugi berupa apapun kepada Pihak Kedua, sedangkan bangunan-bangunan yang bersifat non permanen dapat diambil kembali oleh Pihak Pertama.

Pihak Kedua/Penyewa berhak sepenuhnya untuk mengelola bangunan-bangunan yang dibangunnya di atas tanah yang disewakan tersebut, termasuk untuk mendapatkan keuntungan, Pihak Pertama tidak berhak menuntut bagian dari pembayaran apapun yang telah dan/atau akan diterima oleh Pihak Kedua dari pihak ketiga lainnya atas bangunan-bangunan tersebut.

d. Model Memaafkan

Pihak Kedua diperbolehkan mempergunakan apa yang disewanya tersebut sebagai tempat usaha dan/atau tempat tinggal, asal ijin atas itu tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku dari instansi yang berwenang. Pihak Kedua harus tunduk kepada hukum yang berlaku di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan tidak diperbolehkan untuk menjadikan Tanah yang disewa dan Bangunan yang didirikan untuk kegiatan-kegiatan Narkotika dan sejenisnya, terorisme, mencemarkan nama baik dan kegiatan-kegiatan lainnya yang melanggar hukum dan norma-norma di lingkungan sekitarnya.

e. Model Pengalihkan

Pihak Kedua dalam perjanjian ini diperbolehkan memindahkan/mengoperkan tanah berikut bangunan yang didirikan oleh Pihak Kedua diatas tanah tersebut baik sebagian maupun seluruhnya tanpa memberikan kompensasi kepada Pihak Pertama, dengan ketentuan bahwa harga sewa telah lunas dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, dan dengan ketentuan Tanpa memerlukan persetujuan dari Pihak Pertama, tetapi Pihak Kedua harus memberitahukan pemindahan/pengoperan tanah berikut bangunannya kepada Pihak Pertama terlebih dahulu Pihak Pertama tidak diperbolehkan menjaminkan kepada Bank manapun atau dengan siapapun dan menjual kepada pihak lain selama jangka waktu sewa tersebut masih berlangsung.

Berdasarkan sejarah bagaimana Desa Adat Bedulu tersebut terbentuk, sudah dapat dipastikan banyaknya upacara/kebiasaan adat istiadat yang harus dilakukan oleh masyarakat Desa Bedulu. Adapun biaya upacara adat tersebut dibiayai oleh perseorangan, dan juga adanya subsidi dari pemerintah daerah. Seiring perjalanan waktu di tahun 2020 seluruh bangsa di Dunia dilanda Covid-19. Hal tersebut berdampak pula bagi masyarakat adat di Bali, khususnya di desa Bedulu. Uang anggaran untuk biaya upacara dan anggaran pembangunan di desa adatpun tersendat, sedangkan masyarakat adat harus melakukan pelestarian adat budaya, sehingga membutuhkan anggaran dana.

Berdasarkan hal tersebut, maka munculah ide bagaimana memanfaatkan tanah yang dimiliki oleh desa adat yang tidak produktif. Sehingga ada niat untuk menyewakan tanah adat tersebut kepada investor. Berdasarkan kesepakatan bersama tanah tersebut akhirnya disewakan kepada WNA dengan lama penyewaan selama 25 tahun. Kemudian perjanjian sewa menyewa tanah tersebut diaktakan oleh Notaris di Tabanan.

Dalam pergaulan kehidupan bermasyarakat yang sarat dengan berbagai peristiwa hukum di suatu negara hukum, diyakini para ahli bahwa prinsip Negara Hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Beragamnya perilaku aktivitas peristiwa pada era globalisasi masyarakat modern terutama di kota besar, tidak terkecuali di desa adat, kiranya dalam setiap hubungan hukum menyangkut perjanjian dan pengikatan, diperlukan hal-hal yang bersifat formal guna memperoleh kepastian serta keamanan bagi para pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut, yang dilakukan dan diikat secara formal melalui suatu institusi resmi (Notaris), dalam bentuk akta, yang dapat berfungsi sebagai alat bukti.

Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan social, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global.²⁷ Melalui akta autentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta autentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

²⁷ Sunaryati Hartono, *Loc.cit*, hlm. 129

Akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Dalam hukum adat terdapat beraneka ragam pengaturan penguasaan yang sesuai dengan masyarakat hukum adat, tiga macam hak, yaitu hak ulayat (*Beschikking Recht*), hak milik perorangan dan hak komunal (bersama). 1) Hak Ulayat (*Beschikking Recht*) Hak ulayat disebut sebagai hak atas tanah yang dimiliki oleh suatu masyarakat hukum adat. Ulayat adalah sesuatu perangkaian dari wewenang dan kewajiban-kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah, termasuk lingkungan wilayahnya. 2) Hak Milik Perorangan dan Hak Komunal di samping hak ulayat juga dikenal hak milik perorangan yang dapat dimiliki individu dalam masyarakat adat.
2. Hak komunal atas tanah merupakan hak milik bersama atas tanah suatu masyarakat hukum adat, atau hak milik bersama atas tanah yang diberikan kepada masyarakat yang berada dalam kawasan tertentu, penguasaan secara bersama tersebut dapat didaftarkan dan kepada pendaftar diberikan bukti sertifikat di dalamnya terdapat data fisik dan data yuridis, yang mana hal tersebut dapat dilakukan melalui Notaris. Menotariikan perjanjian sewa menyewa dalam Desa Adat Gianyar walaupun

salah satu pihak orang asing merupakan konstruksi norma yang dikehendaki oleh para pihak.

B. Saran

1. Pengaturan penguasaan tanah baik pengaturan oleh negara maupun oleh masyarakat hendaknya tetap sesuai dan tidak bertentangan dengan isi dari hak menguasai Negara tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA.
2. Untuk menjamin hak-hak masyarakat hukum adat dan hak Masyarakat yang berada dalam kawasan tertentu, yang menguasai tanah dalam jangka waktu yang cukup lama perlu diberikan perlindungan dalam rangka mewujudkan tanah sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penguasaan dapat didaftarkan dan kepada pendaftar diberikan bukti sertipikat di dalamnya terdapat data fisik dan data yuridis, yang mana hal tersebut dapat dilakukan melalui Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Ali, Chidir, *Badan Hukum* (2nd ed.). Bandung: Alumni, 1998.
- Ali, Zainuddin, *Filsafat Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Berojo, Wignodipuro, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Masagung, 1987.
- Ikhsan, Edy, *Konflik Tanah Ulayat dan Pluralisme Hukum*, Jakarta: Pustaka Obor, 2015.
- Kelsen, Hans, *General Theory of Law and State*, Russel New York, 1971.
- Kolopaking, Anita Dewi Anggraeni, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, Bandung: Penerbit Alumni, 2021.
- Kristiawanto, *Memahami Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Prenada, 2022.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana, 2021.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cetakan Ketiga, Yogyakarta: Liberty, 2002.
- Mulljono, Slamet, *Nagarakretagama dan Tafsir Sejarahnya*, Jakarta: Bhratara Karya Aksara, 1979.
- Muttaqien, Raisul, *Teori Hukum tentang Hukum dan Negara*, Bandung: Nusamedia, 2006.
- Poesoko, Herowati, M. Khoidin, & Dominikus Rato, *Eksistensi Pengadilan Adat Dalam Sistem Peradilan di Indonesia*, Surabaya: LaksBang Justitia, 2014.
- Rato, Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010.

_____, *Hukum Adat Kontemporer*, Surabaya: Laksbang Justitia, 2015.

Rumiarta, I Nyoman Prabu Buana, *Ius Constituendum Pengaturan Tanah Adat Pada Masyarakat Hukum Adat Berdasarkan Nilai-Nilai Pancasila*, Cetakan pertama, Banyumas: CV. Pena Persada, 2021.

Soekanto, Soerjono, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo, 2007.

Subekti, *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni. 1982.

Sumardjono, Maria S.W., *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta: Kompas, 2007.

JURNAL:

Budiarto, Muhammad T., “Sudut pandang perpajakan atas pengalihan hak tanah dan bangunan dengan mekanisme perjanjian nominee. Simposium Nasional Keuangan Negara”, 1(1), 2018.

Carona, Nina, Anis Rifai, dan Arina Novizas Shebubakar, “Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan oleh Wna Sebagai Alternatif Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia”, *Jurnal Litigasi*, Vol. 25 (1) April, 2024.

Dahen, L. D., “Analisis Yuridis terhadap Hak-Hak atas Tanah yang Berada di atas Hak Pengelolaan Pelabuhan. Jurnal Ilmu Hukum”, 3(1), (2006): 119–141. https://doi.org/10.1007/978-1-40205066-4_5

Kartadimadja, T. S., & Tenges, J. E., “Analisis Keabsahan Kepemilikan Tanah Oleh Orang Asing di Indonesia (Studi Kasus Nomor: 9/Pt.G/2018/PN.SKB)”, *Jurnal PALAR (Pakuan Law Review)*, 06(01), (2020): 28–52. Retrieved from <https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar>

Hasil Wawancara dengan Bapak Putu sebagai Prajuru Adat Desa Adat Bedulu, di Bedulu Gianyar pada tanggal 12 Oktober 2024.

Perundang-Undangan :

Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

_____, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 46 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.