

Formulasi Perjanjian Sewa Tanah Guna Karya Pada Desa Adat Bali

Ni Nyoman Junita Krisnadiyanti Devi dan Arsin Lukman

ninyomandevi@yahoo.com

Universitas Indonesia

Abstract

The Balinese Traditional Village has a traditional village wealth (Padruwen desa adat), one of which is Land for Work which is part of the Padruwen Desa Adat. The issue in this article is the ownership of land for communal work which determines if the land can be rented out with the philosophy of Hinduism namely Tri Hita Karana, then how the provisions of the framework of the lease agreement for land for work use this philosophy. The problem approach to writing is used in the form of a factual approach and a statutory approach. It's concluded, the ownership of Land for Work by confirming with the Decree of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning that the Balinese Traditional Village is the Subject of Joint Ownership Rights (communal) over the Land with the management of the land being carried out by krama desa adat bali which is managed individually, then leasing can be done in the form of a Lease Agreement for Land Use or in the form of a Deed of Granting Building Use Rights for Property Rights, by obtaining approval from a decision by Paruman Desa Adat based on Regional Regulation of the Province of Bali Number 4 of 2019 concerning Traditional Villages in Bali.

Keywords: Land for Work; Lease Agreement; Tri Hita Karana Philosophy.

Abstrak

Desa Adat Bali memiliki Kekayaan desa adat (Padruwen desa adat) yakni salah satunya Tanah Guna Karya bagian Padruwen Desa Adat. Permasalahan pada penulisan ini yakni Kepemilikan pada Tanah Guna Karya yang menentukan apabila tanah tersebut dapat disewakan dengan adanya Filosofi ajaran agama Hindu yakni Tri Hita Karana maka bagaimana ketentuan kerangka perjanjian sewa terhadap Tanah Guna Karya dengan filosofi tersebut. Pendekatan permasalahan pada penulisan yakni digunakan berupa pendekatan secara Fakta dan pendekatan perundang-undangan. Dapat disimpulkan, Kepemilikan Tanah Guna Karya dengan ditegaskan dengan adanya Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang bahwa Desa Adat Bali sebagai Subyek Hak Kepemilikan Bersama (komunal) atas Tanah dengan pengelolaan tanah tersebut dilakukan oleh krama desa adat bali yakni dikelola secara individual, maka dapat dilakukan penyewaan dalam bentuk Surat Perjanjian Sewa Menyewa terhadap Tanah Guna Karya ataupun dalam bentuk Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik, dengan memperoleh persetujuan dari keputusan Paruman Desa Adat berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2019 tentang Desa Adat di Bali.

Kata Kunci: Tanah Guna Karya; Perjanjian Sewa Menyewa; Filosofi Tri Hita Karana.

Pendahuluan

Status pada kepemilikan tanah di Indonesia sebagaimana disusun dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Secara dasar Peraturan UUPA mencakupi peraturan perihal hak penguasaan pada tanah, hal tersebut perlu ditegaskan bahwa Tanah memiliki nilai tinggi baik dilihat di bidang ekonomi, politik ataupun secara sosiologi.

Diketahui bahwa di Indonesia memiliki beragam adat istiadat yang berlaku di seluruh Indonesia, sebidang tanah yang terletak pada desa adat baik kepemilikannya tersebut dimiliki oleh masyarakat adat setempat maka biasanya hal tersebut disebut tanah ulayat yang dimana penguasaan atas hak tanah tersebut disebut Hak Ulayat. Pada Pasal 3 UUPA menyatakan bahwa adanya hak ulayat yakni hak yang dimiliki oleh masyarakat adat maka diakui sebagai hak ulayat apabila sepanjang menurut kenyataannya masih ada. Dengan pernyataan tersebut bahwa tanah ulayat baik tanah desa adat sangat melekat dengan masyarakat adat baik hak penguasaannya bersifat secara hak individu maupun komunal.¹

Tanah Guna Karya merupakan bagian dari Tanah Desa Adat Bali yang merupakan suatu tanah desa adat yang diperuntukkan untuk mencari keuntungan baik hasil keuntungan tersebut digunakan untuk pembangunan desa adat tersebut. Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) dan (3) yakni tanah yang bersifat komunal atau individual dan memiliki fungsi ekonomi, adat, keagamaan, budaya, dan tradisi. Peraturan Daerah Provinsi Nomor 4 Tahun 2019 tentang Desa Adat Bali (selanjutnya disebut PERDA Provinsi Bali No. 4 tahun 2019). Secara umum bahwa dalam kehidupan masyarakat secara terminologi bahwa suatu kesatuan masyarakat hukum adat di Indonesia memiliki nama tertentu, berdasarkan kesatuan masyarakat hukum adat bali yang berasal dengan sebutan “desa adat” yakni berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2019 tentang Desa Adat di Bali (selanjutnya disebut PERDA Provinsi Bali No.4 Tahun 2019) yakni sebutan “Desa Pakraman” Kembali menjadi sebutan “desa adat”.

¹ Agus Suhariono and others, 'Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah (Kajian Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif)' (2022) 5 Notaire.[17].

Pengertian desa adat tersendiri terdapat pada Pasal 1 angka 8 dalam PERDA Provinsi Bali No. 4 Tahun 2019 bahwa desa adat yakni kesatuan masyarakat hukum adat Bali yakni mempunyai wilayah, kediaman, hak-hak tradisional, struktur, tradisi, harta kekayaan, dan kehidupan pergaulan hidup masyarakat yang bersifat turun temurun dalam ikatan tempat suci (*kahyangan desa*), tugas dan kewenangan serta hak mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Para warga yang bertempat tinggal pada desa adat bali tersebut dinamakan sebagai *krama desa adat* yang merupakan warga masyarakat bali yang beragama hidup yang sudah tercatat sebagai warga pada desa adat setempat hal tersebut berdasarkan Pasal 1 angka 10 PERDA Provinsi Nomor 4 Tahun 2019. Bahwa *krama desa adat* memiliki pola hidup yakni dilandasi ajaran agama Hindu dengan falsafah *Tri Hita Karana* yakni sebagai sistem panutan untuk *krama desa adat* untuk menjalankan hidupnya sehari-hari.²

Berdasarkan pendapat Ter Haar bahwa suatu masyarakat adat memiliki kekayaan tersendiri yang bisa berupa benda yang terlihat maupun tidak terlihat.³ Setiap desa adat memiliki kekayaan masing-masing, baik penghasilan kekayaan berasal dari nilai desa adat tersebut. Pada umumnya, setiap desa adat bali memiliki keunikan tersendiri yang membuat desa adat tersebut dapat mengembangkan potensialnya agar memperoleh penghasilan dengan guna karya pada desa adat tersebut. Seperti contohnya, setiap desa adat bali memiliki Tanah kosong baik digunakan untuk bersawah ataupun perkebunan. Berdasarkan Pasal 55 PERDA Provinsi Nomor 4 Tahun 2009 bahwa suatu kekayaan desa adat disebut sebagai "*Padruwen Desa Adat*" berdasarkan pasal tersebut pada ayat (5) bahwa tanah desa adat bagian dari *Padruwen Desa Adat*.

Hasil kekayaan tersebut dapat digunakan untuk kebutuhan desa adat setempat serta untuk *krama desa adat*, namun hal tersebut dipertanyakan mengenai kepemilikan atas tanah-tanah kosong pada desa adat tersebut dikarenakan pada

² I Ketut Kaler, 'Arti Dan Fungsi Tanah Adat Bagi Masyarakat Bali: Studi Kasus Di Desa Adat Batubulan' (2018) 2 Jurnal Sunari Penjor.[35].

³ Ter Haar, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat* (Pradnya Pramita 2001).[7].

umumnya yang diketahui secara UUPA menyatakan bahwa tanah desa adat yakni disebut sebagai Hak Ulayat, hak atas kepemilikan tanah tersebut sudah melekat dengan *krama desa adat* namun akan diakui sebagai hak ulayat apabila secara kenyataan tanah tersebut masih ada pada desa adat setempat.

Tanah desa adat bali memiliki peraturan yang berlaku di setiap desa yakni sebuah *pranata* yang merupakan peraturan yang secara langsung bersangkutan dengan kedudukan dan peran serta hak dan kewajiban warga desa adat setempat yang disebut sebagai *Awig-Awig*.⁴ Dengan adanya peraturan pada desa adat yakni agar adanya penegasan atas pengelolaan dan penggunaan atas tanah desa adat demi kerukunan desa adat setempat.

Diketahui bahwa hukum adat yakni regulasi adat perilaku yang bersifat hukum bagi kehidupan orang Indonesia baik secara tidak tertulis maupun tertulis dan dianggap wajib dan terbalut oleh masyarakat setelah yang bersifat hukum yang menyebabkan kesadaran keadilan hukum bahwa peraturan yang ada harus dijaga oleh para petugas masyarakat dengan upaya pemaksaan ataupun dengan sanksi, wujud hukum adat merupakan bagian terkecil yang dapat ditemui di lingkungan masyarakat adat seperti peraturan perundang-undangan yang diterbitkan oleh kerajaan dahulu dengan contoh di bali yang disebut "peswara".⁵

Awig-awig bisa berjalan dengan dilaksanakannya tugas dan kewajiban seorang *Prajuru Desa Adat* yakni berdasarkan Pasal 30 PERDA Provinsi Bali Nomor 4 tahun 2018 bahwa *Prajuru Desa Adat* yakni sebagai Pengurus Desa Adat yang memiliki tugas dalam hal menjalankan awig-awig desa adat dan *Prajuru* tersebut dibentuk dan ditetapkan dalam *Paruman Desa adat* yakni berdasarkan pasal 41 ayat (1) PERDA Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2019 yang merupakan Lembaga pengambilan keputusan tertinggi Desa adat dalam hal ini termasuk dengan penetapan *prajuru* dan termasuk dengan menetapkan *awig-awig*.

Dengan dibuatnya penulisan ini perlu diketahui formulasi bentuk perjanjian sewa suatu tanah guna karya dalam hal apabila di kemudian hari adapun

⁴ I Ketut Kaler (n 1).[32].

⁵ Rosdalina Bukido, *Hukum Adat* (Deepublish 2017).[45].

penyalahgunaan terhadap tanah guna karya yang disewakan pada pihak lain maka sangat penting untuk memberikan Batasan-batasan terhadap penggunaan Tanah Guna Karya. Dengan adanya perkembangan dalam liberalisasi pada bidang ekonomi dengan tingginya harga tanah maka banyaknya tanah-tanah Desa adat termasuk Tanah Guna Karya tersebut disewakan dan dimanfaatkan demi kepentingan pribadi dengan mempergunakan fungsi tanah tersebut yang sebenarnya tanah tersebut sudah terlekat dengan landasan Filosofi *Tri Hita Karana* yang tidak bisa dipungkiri, maka hal tersebut merupakan tertarik untuk diteliti dan fokus pada penulisan mengenai formulasi bentuk perjanjian sewa suatu tanah guna karya.

Metode Penelitian

Dalam penulisan digunakan dengan bentuk Jenis penelitian yakni berupa metode penelitian hukum normatif, metode ini merupakan metode yang berupaya untuk melihat dan meneliti dari sudut pandang suatu norma, dimana akan digunakannya suatu pendekatan Perundang-undangan. Penulisan ini menggunakan metode Analisis data deskriptif dan kualitatif, akan mengasosiasikan suatu kondisi yang sedang ada, suatu pendapat, dan proses yang sedang berjalan yang dikarenakan adanya kejadian yang saat ini sedang berjalan.⁶

Filosofi Suatu Tanah Guna Karya Pada Desa Adat Bali

Masyarakat Adat Bali atau disebut sebagai *krama desa adat* memiliki suatu hubungan religi dengan segala sesuatu di lingkungannya, dimana suatu desa yang ditempati oleh Masyarakat Adat Bali khususnya masyarakat yang menganut Agama Hindu secara langsung melekat dengan alam sekitarnya. Dengan adanya kesatuan ajaran agama dengan hukum adat bali setempat hal ini tidak bisa dibedakan dikarenakan suatu ajaran agama dengan hukum adat ini seakan-akan menyatu dan saling berkaitan dengan satu sama lain.⁷

⁶ Sunarto, *Metode Penelitian Deskriptif*, (Usaha Nasional 1990).[47].

⁷ Kadek Ayu Monica Pastika Putri, et.al., 'Pengaruh Hukum Adat Atau Awig-Wig Terhadap Pengelolaan Dana Desa Di Desa Banjar Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng Porvinsi Bali' (2018) 8 Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Humanika.[2].

Dengan adanya ajaran agama yang secara langsung menyatu dengan hukum adat, suatu ajaran Agama Hindu yang saat ini digunakan sebagai pedoman hidup para *krama desa adat* yakni dikenal sebagai Filsafat *Tri Hita Karana* bahwa hal ini memang mengajarkan mengenai penyebab timbulnya suatu kebahagiaan yang dimana *krama desa adat* bersikap dengan memiliki hidup yang sebanding ataupun selaras yang berbakti kepada tuhan, membantu orang lain dan juga melestarikan alam dengan pengorbanan suci atau disebut sebagai *Yadnya*, filsafat tersebut dijadikan sebagai dasar dalam kehidupan *krama desa adat* dan juga sebagai ideologi dari kebijakan dalam bentuk produk hukum pada daerah-daerah yang ada di Bali.⁸ Hal ini berdasarkan dengan Teori *Receptio in Complexu* yang dimana teori tersebut ditemukan oleh Van De berg menjelaskan pada teorinya bahwa hukum adat yang terdapat pada masyarakat merupakan pencerapan dari agama yang dipercayai oleh masyarakat setempat secara keseluruhan, maka masyarakat tersebut memiliki hukum adat yang sesuai dengan hukum agamanya.

Krama desa adat menjunjung tinggi mengenai keseimbangan antara nilai Ketuhanan atau bisa disebut sebagai Pura suatu tempat ibadah yang memiliki unsur spiritual disebut sebagai *Parahyangan*, nilai kemanusiaan atau sumber daya manusia yakni *pawongan* dan nilai penghormatan terhadap lingkungan hidup yakni unsur fisik dari suatu desa adat baik merupakan tanah, tumbuh-tumbuhan dan benda mati lainnya yaitu *pamelahan*, hal ini merupakan hal dasar pada unsur pokok desa adat yang terdapat pada Pasal 6 ayat (1) PERDA Provinsi No.4 Tahun 2019. Maka pembuatan pada *awig-awig* suatu desa adat berdasarkan dengan adanya filosofi *Tri Hita Karana*, hal ini tidak bisa dihindari antara filosofi dengan desa adat bali, dikarenakan sudah menyatu dengan diterapkannya oleh *krama desa adat* dalam kehidupan sehari-hari.⁹ Dengan keberadaan suatu konsep *Palemahan* dimana suatu *krama desa adat* harus melindungi lingkungannya baik tempat tinggalnya ataupun lingkungan hidup sekitarnya yang berdasarkan *Tri Hita Karana*, hal ini

⁸ I Putu sastra Wibawa, 'Tata Cara Penyuratan Dan Pendaftaran Awig-Awig Desa Adat DI Bali (Dari Desa Mawacara Ke Bali Mawacara)' (2020) 35 Jurnal Seni Budaya (Mudra).[258].

⁹ Sri Warjiyati, *Ilmu Hukum Adat* (Deepublish 2020).[136].

dapat dinyatakan bahwa *krama desa adat* memiliki tanggung jawab secara individu dalam hal bagaimana mereka bisa melindungi lingkungan sekitarnya dengan tidak melangkahi ajaran agama tersebut maka adanya suatu kewajiban hukum secara langsung yang terlekat pada *krama desa adat* yakni dikarenakan adanya unsur kenyataan bahwa adat dalam keadaan yang sama selalu diperhatikan oleh *krama desa adat*, lalu terdapat adanya keyakinan pada *krama desa adat* bahwa adat dimaksud memiliki kekuatan hukum bagi *krama desa adat*.¹⁰ Dengan hal tersebut *krama desa adat* di sisi lain memiliki kewajiban secara individu untuk melindungi lingkungan desa maka hal tersebut merupakan kewajiban dan tanggung jawab bersama sebagai masyarakat yang para anggotanya terikat oleh identitas.

Suatu Tanah Guna Karya merupakan bagian dari Kekayaan Desa adat atau disebut *Padruwen Desa Adat* yakni dikarenakan bagian dari *Palemahan* desa adat yang dinyatakan merupakan tanah yang bersifat komunal atau individual. Hal ini tersebut menyatakan bahwa Tanah Guna Karya bisa dimiliki dengan secara Bersama-sama maupun secara hak milik individu dari *krama desa adat* maksud dalam hal ini tanah tersebut diakui secara individual maupun secara komunal yang dimiliki oleh Desa Adat. Berdasarkan Van Vollenhoven menyatakan bahwa yang dimaksud dengan tanah komunal yakni bukan dimiliki oleh Desa adat namun dikuasai oleh desa.¹¹ Sedangkan pada UUPA menjelaskan hak milik merupakan bentuk individual yakni dimiliki secara pribadi atau perorangan.¹²

Namun dengan adanya ketentuan Tanah Guna Karya tersebut baik dimiliki secara komunal ataupun individual, tanah tersebut tetap memiliki filosofi *Tri Hita Karana*. Berdasarkan Pasal 58 ayat (1) PERDA Provinsi No. 4 Tahun 2019 bahwa Tanah Milik Desa Adat harus didaftarkan atas nama desa Adat namun pada penjelasan Pasal 55 ayat (2) bahwa tanah milik desa adat ini baik dikelola secara langsung oleh Desa Adat ataupun diserahkan pengelolaannya kepada *Krama*

¹⁰ Rosdalina Bukido (n 4).[43].

¹¹ Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia* (CV Mandar Maju 2006).[68].

¹² I kadek Adhi Jana Wiguna dan I Gusti Agung Mas Rwa Jayantiari, 'Desa Adat Sebagai Subyek Hak Milik Atas Tanah Secara Komunal' (2021) 9 Jurnal Kertha Negara.[750].

desa adat yang pengelolaannya dianggap sebagai hak milik tanah tersebut. Maka yang dimaksud “bersifat komunal atau individual” yakni hal ini dikarenakan tanah tersebut bisa terdaftar sebagai komunal yakni memang dimiliki desa adat dan adapun tanah tersebut dalam pengelolaan dilakukan secara individual dan dimiliki oleh *Krama Desa adat* hal ini mempertanyakan kekuatan hukum pada tanah tersebut dikarenakan karena Tanah Guna Karya berdasarkan dengan Hak ulayat yang memang secara turun temurun berada di bawah kekuasaan *Krama desa adat* yang digunakan seperti tanah milik individu dengan melakukan suatu kewajiban pada Desa adat yang berdasarkan tatanan hukum adat yang tertulis maupun tidak tertulis di setiap desa adat di Bali.¹³

Maka dengan adanya ketentuan pengelolaan suatu Tanah Guna Karya tersebut harus melihat bahwa pengelolaannya apakah sudah sesuai dengan *awig-awig* desa adat dengan Filosofi yang sudah melekat dengan ajarannya yakni *Tri Hita Karana* yang memang tujuan dari filosofi tersebut mengedepankan harmonisasi hubungan kearifan lokal dengan dasar Ajaran Agama Hindu dimana filosofi tersebut bersumber dari Kitab Suci Agama Hindu yakni Bhagavad-gītā. Sebaliknya apabila dikemudian hari pengelolaan tanah tersebut harus memperhatikan fungsi Tanah Guna Karya yang sebagaimana dijelaskan pada Pasal 10 ayat (4) PERDA Provinsi Bali No.4 Tahun 2019.

Penyewaan Terhadap Suatu Tanah Guna Karya Pada Desa Adat Bali

Pulau Bali merupakan tujuan Wisata Dunia yang terkenal dengan Objek wisatanya baik dari sisi kebudayaan ataupun Sumber Daya Alam yang menarik perhatian para wisatawan untuk mendatangi Bali untuk menjadi Tempat Tujuan utama untuk dikunjungi. Dengan berjalannya waktu, banyaknya para wisatawan yang hadir dan memilih untuk berlibur di Pulau Dewata tersebut maka adapun peningkatan dalam Bidang Perekonomian dalam hal banyaknya para wisatawan lokal maupun asing mencari tempat ataupun tanah di Bali untuk dijadikan

¹³ Putu Indi Apriyani, ‘Status Kepemilikan Tanah Adat Di Bali Yang Diakui Sebagai Tanah Milik Pribadi’ (2018) 3 Jurnal hukum Kenotariatan (Acta Comitatus).[345].

usahanya atau dijadikan tempat tinggal. *Krama desa adat* dengan memiliki tanggung jawab secara individual mengawasi dan mengelola Tanah Guna Karya dengan memperhatikan Fungsi Tanah tersebut disisi lain yakni Fungsi Ekonomi pada tanah tersebut yang telah diketahui Tanah Memiliki nilai ekonomi yang tinggi.¹⁴ Dalam hal ini perlu diawasi bahwa pihak *krama desa adat* yang memiliki kewajiban dalam hal mengelola tanah guna karya tersebut agar para pihak tidak menimbulkan sisi kuat individualisme dalam perihal menggunakan Tanah Guna Karya untuk mencari keuntungan yang terlepas dari Filosofi *Tri Hita Karana* dikarenakan dapat berpengaruh terhadap motif pengelolaan tanah yang berawal bersifat komunal dan religius namun dapat menuju kepada pengelolaan yang bersifat individual untuk digunakan demi keperluan pribadi.¹⁵

Tanah Guna Karya dengan hal ini merupakan bagian dari *Padruwen Desa Adat* yang dimana pemanfaatan *Padruwen Desa Adat* dilakukan oleh *Prajuru Desa Adat* berdasarkan pasal 31 huruf c PERDA Provinsi Bali No.4 tahun 2019 mengenai wewenang *Prajuru Desa Adat* bahwa dapat memanfaatkan *Padruwen Desa Adat* untuk dalam hal menjalankan tugasnya sebagai *prajuru* dan peraturan serta pengelolaan *Padruwen Desa Adat* tersebut dilakukan oleh *Prajuru Desa Adat* berdasarkan Pasal 59 ayat (3) PERDA Provinsi Bali No. 4 Tahun 2019.

Telah diketahui bahwa Tanah Guna Karya bersifat komunal ataupun individual, dalam hal ini apabila dilakukannya perjanjian sewa menyewa terhadap tanah tersebut maka mengenai Pengalihan dan Perubahan statusnya wajib mendapatkan persetujuan *Paruman Desa Adat* tersebut dinyatakan pada Pasal 59 ayat (5) PERDA Provinsi No.4 Tahun 2019. Namun dengan ketentuan tersebut tidak memberikan kepastian hukum secara jelas bahwa tanah tersebut bisa disewakan kepada pihak luar dari Desa Adat setempat. Pada Penjelasan Pasal 10 ayat (2) PERDA Provinsi Bali No.4 Tahun 2019 bahwa yang dimaksud Tanah

¹⁴ I Ketut Sudantara, 'Implikasi Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 Terhadap Kedudukan Tanah Milik Desa Pakraman' (2018) 7 Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Magister Law Journal).[554].

¹⁵ I Gusti Nyoman Guntur, *Dinamika Pengelolaan Tanah Adat Di Kabupaten Gianyar Dan Bangli Provinsi Bali* (PPPM 2013).[35].

Guna Karya yakni tanah hak milik, namun telah diketahui bahwa hak milik tersebut berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA bahwa Tanah Guna Karya merupakan tanah hak milik yang dapat dialihkan kepada pihak lain, maka pada sistem dilakukannya beralihnya tanah tersebut dalam bentuk sewa menyewa maka dalam hal ini Perlu persetujuan *Paruman Desa Adat* yakni sebuah rapat yang akan menghasilkan suatu persetujuan dari prajuru adat. Setiap desa adat bali memiliki awig-awig berbeda dalam perihal Tanah Desa Adat tersebut dialihkan kepada pihak lain baik dijual ataupun di sewakan namun balik lagi dengan persetujuan dari hasil *Paruman Desa Adat* setempat.

Isi dari Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 tentang Penundukan Desa Pakraman di Provinsi Bali sebagai Subyek Hak Kepemilikan Bersama atas Tanah (selanjutnya disebut sebagai Kepmen No. 276 Tahun 2017) bahwa dalam keputusan menteri tersebut menyebutkan bahwa mengusulkan penunjukan desa adat sebagai Subyek Hak milik atas tanah yakni secara kebersamaan. Dengan ketentuan tersebut menjelaskan bahwa kepemilikan tanah desa adat tersebut dimiliki secara Bersama-sama dengan para *krama desa adat*

Dengan adanya ketentuan Keputusan tersebut menjelaskan bahwa Tanah Guna Karya memang sepenuhnya yakni berupa Hak Komunal atas tanah namun dalam pengelolaan tanah tersebut diserahkan kepada *Krama Desa Adat* dan tanah tersebut sudah dinyatakan untuk didaftarkan serta diterbitkan sertifikatnya berbeda dengan Hak Ulayat. Berdasarkan Pasal 4 *jo.* Pasal 16 UUPA namun dalam hal ini Hak Komunal dapat ditemukan pada UUPA yakni pada Pasal 4 ayat (1) *jo.* Pasal 16 bahwa mengenai hak menguasai dari negara dengan ketentuan hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh beberapa orang baik sendiri maupun Bersama dalam hal ini dalam bentuk hak milik yang diberikan dan dimiliki oleh pihak individu secara Bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum.

Maka dengan ketentuan tersebut menyatakan bahwa dengan Keputusan Menteri menjadi landasan hukum terhadap Tanah Guna Karya bahwa tanah

tersebut dapat dialihkan baik dilakukan dengan cara penyewaan terhadap tanah tersebut, namun tanah tersebut harus dikukuhkan sebagai hak komunal dengan syarat Adanya kelembagaan dalam perangkat penguasa adatnya, masyarakat masih dalam bentuk paguyuban, ada pranata dan perangkat hukum yang masih ditaati dan adanya wilayah hukum adat yang jelas maka dalam hal ini pada Desa Adat Bali memiliki *Prajuru Desa Adat* sebagai Pengurus Desa adat dengan keputusan beberapa *Prajuru Desa Adat* dalam hal ini desa adat bali yang wajib memiliki *Awig-Awig* yakni peraturan desa adat maka dengan ketentuan tersebut dapat menetapkan hak komunalnya dengan mengajukan permohonan yang diajukan oleh *Prajuru Desa Adat* dan diberikan kepada Bupati/Walikota dengan dilengkapi beberapa syarat termasuk dengan Fotokopi Kartu Identitas, Riwayat masyarakat hukum adat dan Riwayat tanahnya dan serta surat keterangan dari Kepala Desa hal ini diatur pada Pasal 4 ayat (1) Permen No. 10 Tahun 2016.

Dengan hal ini dapat dinyatakan Tanah Guna Karya yakni tanah yang dapat disewakan namun dengan beberapa ketentuan yang termasuk dengan hasil keputusan dari *Paruman* dengan dikumpulkannya beberapa persetujuan dari *Prajuru Desa Adat* dengan para *Krama Desa Adat* yang sebelumnya tanah tersebut harus dikukuhkan sebagai Hak Komunal agar terdaftar dengan memiliki sertifikat agar memiliki payung hukum terhadap tanah tersebut, agar di kemudian hari pihak ketiga dalam hal menyewakan tanah tersebut mengerti dan menghormati batasan-batasan yang diberikan oleh *Krama Desa Adat* dalam hal menjaga kesucian tanah tersebut pada desa setempat.

Pembentukan Perjanjian Sewa Menyewa Terhadap Tanah Guna Karya

Perlu diperhatikan bahwa Tanah Guna Karya sebagai Tanah Desa Adat yang memiliki *awig-awig* tersendiri pada desa adat setempat yang dimana setiap *awig-awig* desa adat memiliki peraturan yang berbeda. Baik beberapa desa adat memperbolehkan tanah desa adat untuk disewakan namun tidak semua desa yang tidak memperbolehkan. Dalam hal ini apabila tanah tersebut diperbolehkan untuk disewakan berdasarkan *awig-awig* setempat, hal tersebut harus dengan keputusan

Paruman Desa Adat setempat baik tanah tersebut sudah terdaftar sebagai Hak Komunal atas tanah atau tidak.

Dalam hal ini apabila Tanah Guna Karya tidak memiliki sertifikat terhadap tanah tersebut, namun adapun *Awig-awig* pada desa setempat maka hanya diperlukannya persetujuan hasil keputusan *Paruman Desa Adat* hal ini sudah dinyatakan berdasarkan PERDA Provinsi Bali No.4 Tahun 2019 bahwa tidak ditentukan apabila tanah desa adat boleh untuk diperjualkan ataupun disewakan namun dalam PERDA tersebut hanya menyatakan apabila tanah ingin dialihkan dan perubahan yakni perlu dengan keputusan *Paruman Desa Adat*.

Pembentukan perjanjian sewa menyewa berdasarkan dengan Tanah Guna Karya yang apabila Sudah didaftarkan sebagai Hak Komunal atas tanah maka yakni Hak Milik atas nama Desa Adat namun dengan pengelolaan tanah tersebut dilakukan oleh *krama desa adat* maka perlu persetujuan tersebut. Maka bentuk perjanjian sewa menyewa yakni dengan Pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak milik atau Hak Pakai atas Hak Milik yakni untuk hak atas tanah yang berawal dari tanah pihak lain yakni hak atas tanah yang bersifat sekunder.¹⁶ Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mempunyai dan mendirikan bangunan atas tanah yang bukan miliknya dengan berlakunya jangka waktu paling lama 30 tahun berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UUPA, Berdasarkan pihak yang akan menyewakan tanah tersebut yakni WNI atau WNA maka harus ditentukan jenis hak atas tanah tersebut.

Dengan hal ini dibuatnya Surat Perjanjian Sewa Tanah yakni surat tersebut dibuat di bawah tangan antar pihak penyewa dengan yang menyewakan, hal ini bisa dibuat secara lisan maupun secara tertulis dengan berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara bahwa suatu perjanjian yakni perbuatan antara pihak yang telah mengikatkan dirinya dengan orang lain dengan memperhatikan syarat-syarat sah terjadinya perjanjian dengan melihat Pasal 1320 KUHPerdara dan memperhatikan akibat dari suatu perjanjian tersebut berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara. Dengan hal ini agar Surat Perjanjian Sewa Tanah tersebut memiliki kekuatan hukum dapat

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Prenada Media 2017).[91].

dilakukannya Legalisasi terhadap surat tersebut yakni dengan dilakukannya pengesahan tanda tangan dan tanggal pada surat tersebut oleh notaris yang sebagaimana merupakan wewenang Notaris melakukan legalisasi terhadap surat di bawah tangan berdasarkan Pasal 15 ayat (2) UUJN.¹⁷ Bentuk surat tersebut dibuat di bawah tangan apabila Tanah Guna Karya memang belum didaftarkan namun pihak *Krama Desa Adat* ingin melakukan penyewaan terhadap tanah tersebut.

Pembentukan Surat Perjanjian Sewa Tanah Guna Karya beberapa hal perlu ditekankan terhadap isi Surat tersebut yakni dapat disertakan syarat-syarat terhadap penggunaan Tanah berupa:

1. Pasal 1 : Mengenai Jangka Waktu Tanah tersebut digunakan.
2. Pasal 2 : Harga Sewa terhadap Tanah tersebut, perlu diperhatikan bahwa Harga Sewa ditentukan berdasarkan hasil keputusan *Paruman Desa Adat*.
3. Pasal 3 : Serah terima tanah, dalam hal ini penyerahan tanah tersebut diserahkan dalam bentuk Berita Acara Serah Terima
4. Pasal 4 : Penggunaan tanah, Perlu ditegaskan pada pasal ini bahwa penggunaan tersebut harus sesuai dengan Filosofi yang melekat pada tanah yang disewakan yakni Kesucian Tanah Guna Karya berdasarkan *Tri Hita Karana* yakni melanggar pihak yang menyewakan menggunakan tanah tersebut untuk tujuan lain yakni hal-hal yang terlarang dari kesucian tanah tersebut.

Dengan keempat pasal tersebut perlu diperhatikan dan perlu dicantumkan untuk setiap Perjanjian Sewa Menyewa terhadap Tanah Guna Karya.

Apabila Tanah Guna Karya sudah memperoleh suatu sertifikat yakni secara diperoleh Hak milik atas nama Desa Adat setempat maka dapat dibuatkannya Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak yang dibuat di hadapan PPAT berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan atas Hak Tanah bahwa dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) di atas (HM) dalam hal ini mendasari

¹⁷ Alwesius, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris* (Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia 2022).[2].

perjanjian awalnya dengan sewa menyewa terhadap tanah tersebut.¹⁸ Agar tidak sembarang orang untuk menyewa tanah tersebut dan menganggap tanah tersebut merupakan Hak Milik maka perlu diberikan Hak Guna Bangunan atas Hak milik atas Tanah.

Untuk para penghadap yakni calon penyewa dan pemilik Tanah tersebut baik perwakilan dari *Prajuru adat* dalam hal menghadap notaris untuk membuat akta tersebut. Berikut beberapa surat penting yang perlu dibawa kepada hadapan notaris:

- a. Surat Identitas Penyewa dan Yang menyewakan:
 - KTP Penyewa dan yang menyewakan
 - NPWP Kedua pihak
 - Akta Nikah (apabila sudah menikah dengan dibutuhkan persetujuan suami/istri dengan surat) (penyewa)
 - Surat Kuasa dalam hal mewakili pihak desa adat dan dari salah satu *Krama Desa Adat* (pihak yang menyewakan)
- b. Surat Tanah
 - Sertipikat Hak Milik yang bersifat Hak Atas Komunal Desa adat (Pasal 103 ayat (2) huruf f PMNA Nomor 3 Tahun 1997).
 - Cek Bersih Sertipikat (validasi) (Lampiran III huruf f Nomor 1 PP No. 128 Tahun 2015).
 - Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa (Pasal 76 ayat (3) huruf a angka 4 PMNA No. 3 Tahun 1997).
 - Surat Keterangan Penguasaan fisik Pasal 76 ayat (3) PMNA No. 3 Tahun 1997).
 - Bukti Pembayaran PPH.

Lalu untuk pembentukan akta dilihat pada Pasal 38 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2044 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UUJN) yakni badan akta terdiri dari Identitas para penghadap yakni bagian dari komparisi akta, Premise akta yakni keterangan mengenai maksud tujuan para penghadap dalam pembuatan akta di hadapan notaris, lalu isi akta mengenai beberapa ketentuan yakni Batasan-batasan yang akan diterapkan oleh kedua belah pihak

¹⁸ Hasmonel dan Lego Karjoko, 'Formulasi Prinsip Bagi Hasil Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dalam Rangka Pemberian HGB/Hak Pakai Diatas HM' (2016) 4 Indonesia yang berkeadilan sosial tanpa diskriminasi.[225].

lalu akhir akta. Berikut Isi Akta Pemberian HGB atas HM yakni:

- Selanjutnya para penghadap menerangkan :-----
 - a. pemberian hak ini dilakukan dengan imbalan sebesar _____-----

 - b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi);-----
 - c. pemberian hak ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:-----
-----Pasal 1-----
 - (1) Hak Guna Bangunan ini diberikan untuk jangka waktu (___) tahun, dan berakhir pada tanggal____;-----
 - (2) Hak Guna Bangunan ini memberi hak Kepada Pihak Kedua khusus untuk mendirikan dan mempunyai bangunan berupa bangunan tempat tinggal di atas tanah yang menjadi Objek Pemberian Hak sampai berakhirnya jangka waktu hak yang diuraikan di atas.-----
 - (3) Hak Guna Bangunan ini tetap membebani Hak Milik yang bersangkutan walaupun Hak Milik itu telah beralih atau dialihkan oleh Pihak Pertama kepada pihak lain, dan Pihak Kedua tetap dapat melaksanakan haknya sampai jangka waktu Hak Guna Bangunan habis.-----
 - Pasal 2-----
 - Mulai hari ini Objek Pemberian Hak yang diuraikan dalam akta ini, oleh Pihak Kedua telah dapat digunakan untuk keperluan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Objek Pemberian Hak tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.-----
- Penggunaan pada Tanah yang menjadi Objek Pemberian Hak dalam akta ini harus sesuai dengan ketentuan *awig-awig* desa adat dengan menghormati kesucian atas tanah.-----
- Pihak pertama dilarang mempergunakan Objek Pemberian Hak untuk keperluan lain, selain dari...

Dengan adanya beberapa tambahan syarat agar terjamin penggunaan tanah tersebut sesuai dengan filosofi *Tri Hita Karana* yang terlekat pada Tanah Guna karya tersebut, hal ini bisa membantu para *krama desa adat* agar kemudian hari pihak lain dalam hal mempergunakan tanah tersebut tidak merugikan Desa Adat setempat dan tidak bisa dipergunakan secara sewenang-wenang.

Kesimpulan

Tanah Desa Adat di Bali yakni salah satunya Tanah Guna Karya yang memiliki nilai tinggi dan diperuntukkan sebagai sumber kekayaan Desa Adat

yakni baik secara dimiliki secara Bersama-sama (komunal) ataupun dimiliki secara individual oleh *krama desa adat*. Kekayaan desa adat atau disebut *padruwen desa adat* yang sebagaimana diatur pada PERDA Provinsi Bali No.4 Tahun 2019 tentang Desa Adat Bali yang dilindungi oleh *awig-awig* desa setempat. Suatu Desa Adat di Bali memiliki *awig-awig* yang terlahir dengan dasar keagamaan yakni dikenal sebagai filosofi *Tri Hita Karana* yakni ajaran agama Hindu yang dijadikan sebagai pedoman para *krama desa adat* dalam menunjang kehidupan bahagia dan tentram.

Kepemilikan Tanah Guna Karya dengan hal ini dipertegas dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 tentang Penundukan Desa Pakraman di Provinsi Bali bahwa Hak Komunal atas tanah namun dalam pengelolaan tanah tersebut diserahkan kepada *Krama Desa Adat*. Hak Komunal sebagai dalam bentuk Hak Milik atas nama Desa adat hal ini dapat ditemukan pada UUPA yakni pada Pasal 4 ayat (1) *jo*. Pasal 16 bahwa mengenai hak menguasai dari negara dengan diberikan kepada dan dipunyai orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama. Maka bentuk hak milik yang diberikan dan dipunyai orang secara Bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum maka tanah tersebut dapat dialihkan baik dilakukan dengan cara penyewaan terhadap tanah tersebut dengan syarat persetujuan yakni keputusan hasil dari *Paruman desa adat*.

Pembentukan Perjanjian sewa menyewa pada Tanah Guna Karya merupakan hal yang harus diperhatikan secara serius agar suatu objek yang diperjanjikan yakni sebidang Tanah tersebut tidak dipergunakan secara bebas atau dipergunakan tanpa memerhatikan filosofi keagamaan yang melekat pada suatu tanah. Hal ini dikarenakan dengan adanya filosofi keagamaan tersebut menimbulkan beberapa syarat ataupun batasan-batasan dalam penggunaan Tanah Guna Karya yang bisa dijadikan acuan dan diterapkan pada suatu Perjanjian baik pada Surat Perjanjian Sewa Menyewa ataupun pada Akta Pemberian HGB atas HM.

Daftar Bacaan

Buku

Alwesius, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris* (Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia 2022).

Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia* (CV Mandar Maju 2006).

I Gusti Nyoman Guntur, *Dinamika Pengelolaan Tanah Adat Di Kabupaten Gianyar Dan Bangli Provinsi Bali* (PPPM 2013).

Rosdalina Bukido, *Hukum Adat* (Deepublish 2017).

Santoso U, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Prenada Media 2017).

Sri Warjiyati, *Ilmu Hukum Adat* (Deepublish 2020).

Ter Haar, *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat* (Pradnya Pramita 2001).

Jurnal

Hasmonel dan Lego Karjoko, 'Formulasi Prinsip Bagi Hasil Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dalam Rangka Pemberian HGB/Hak Pakai Diatas HM' (2016) 4 *Indonesia yang berkeadilan sosial tanpa diskriminasi*.

I kadek Adhi Jana Wiguna dan I Gusti Agung Mas Rwa Jayantiari, 'Desa Adat Sebagai Subyek Hak Milik Atas Tanah Secara Komunal' (2021) 9 *Jurnal Kertha Negara*.

I Ketut Kaler, 'Arti Dan Fungsi Tanah Adat Bagi Masyarakat Bali: Studi Kasus Di Desa Adat Batubulan' (2018) 2 *Jurnal Sunari Penjor*.

I Ketut Sudantara, 'Implikasi Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 Terhadap Kedudukan Tanah Milik Desa Pakraman' (2018) 7 *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Magister Law Journal)*.

I Putu sastra Wibawa, 'Tata Cara Penyuratan Dan Pendaftaran Awig-Awig Desa Adat DI Bali (Dari Desa Mawacara Ke Bali Mawacara)' (2020) 35 *Jurnal Seni Budaya (Mudra)*.

Putu Indi Apriyani, 'Status Kepemilikan Tanah Adat Di Bali Yang Diakui Sebagai Tanah Milik Pribadi' (2018) 3 *Jurnal hukum Kenotariatan (Acta Comitatus)*.

Suhariono A and others, 'Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah (Kajian Sistem

Publikasi Negatif Bertendensi Positif' (2022) 5 Notaire.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 276/KEP-19.2/X/2017 tentang Penundukan Desa Pakraman di Provinsi Bali sebagai Subyek Hak Kepemilikan Bersama (komunal) atas Tanah.

Peraturan Daerah Provinsi Nomor 4 Tahun 2019 tentang Peraturan Daerah Provinsi Nomor 4 Tahun 2019 tentang Desa Adat Bali Keputusan Menter 2017.

How to cite: Ni Nyoman Junita Krisnadiyanti Devi dan Arsin Lukman, 'Formulasi Perjanjian Sewa Tanah Guna Karya Pada Desa Adat Bali' (2023) 6 Notaire.