

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada masyarakat hukum adat, hubungan antar manusia dengan tanah merupakan hubungan yang bersifat abadi, karena tanah merupakan tumpuan harapan yang pertama dan terakhir bagi manusia. Hal ini, dapat dibuktikan dari kenyataan bahwa sebagian besar manusia itu menggantungkan sumber mata pencaharian pada tanah dan juga apabila ia mati, maka ia memerlukan tanah untuk mengubur jasadnya. Pentingnya arti tanah bagi masyarakat adat, dapat diketahui pula dari fungsi tanah tersebut sebagai tempat berpijak, mencari penghidupan, dan sebagai tempat untuk melakukan pemujaan kepada sang Pencipta. Di samping itu, tanah juga merupakan tempat lahirnya suatu bangsa, dan bagi suatu negara tanah mempunyai arti penting karena mengandung sumber kekayaan alam.¹

Fungsi tanah sebagaimana tersebut diatas, dapat dipahami bahwa tanah memiliki arti yang sangat penting yaitu bagi kelangsungan kehidupan masyarakat. Pertama, karena sifatnya merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga masih tetap dalam keadaannya, bahkan kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan. Kedua, karena faktanya, tanah merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan, dipandang dari segi ekonomi.²

¹ Tjok Istri Putra Astiti, *Hak-Hak Atas Tanah di Desa Tenganan Pegringsingan*, Majalah Ilmiah Universitas Udayana, No. 47 Th. XXXIII, Lembaga Penelitian Universitas Udayana, Denpasar, 2002, hlm. 61.

Perkembangan tanah beberapa tahun terakhir ini, karena bencana alam dan ulah manusia dalam berbagai proyek pembangunan, telah terjadi banyak penghancuran seperti misalnya pembabatan hutan, penggunaan tanah tidak sesuai dengan peruntukannya, sehingga adagium bahwa tanah yang dalam keadaan bagaimanapun akan tetap seperti semula, akan bisa terbantahkan.

Penyalahgunaan tanah tersebut, dapat mempengaruhi luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia menjadi makin terbatas, padahal jumlah penduduk semakin bertambah banyak. Semakin bertambahnya permintaan akan tanah, menjadikan tanah merupakan harta kekayaan yang mempunyai nilai ekonomis yang semakin tinggi. Ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan terhadap tanah, telah banyak menimbulkan persoalan. Persoalan tanah telah menjadi masalah klasik yang dihadapi masyarakat. Hal seperti ini terjadi pula pada hampir semua Desa Pakraman di Bali. Maraknya kasus tanah berlatar belakang penjualan tanah, penyewaan tanah, perebutan tanah waris, hingga penjualan tanah pekarangan desa.

Pertalian antara manusia dengan tanah itu, menurut Ter Haar dikatakan sebagai pertalian yang dirasakan dan berakar dalam alam pikiran “serba berpasangan” (*participeren denken*) itu seharusnya dapat dianggap sebagai “pertalian hukum” (*rechtsbetrekking*) umat manusia terhadap tanah.³

Memahami kenyataan bahwa terdapat pertalian antara manusia dengan tanah, maka antara persekutuan hukum adat dengan tanah yang didudukinya terdapat hubungan yang erat sekali serta bersifat *religiøs magis*. Hubungan yang

² Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2000, hlm. 103.

³ Ter Haar, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan K.Ng. Soebakti Pusponoto, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1999, hlm. 49.

erat dan bersifat *religijs magis* ini menyebabkan persekutuan hukum adat memperoleh hak untuk menguasai tanah tersebut, memanfaatkan serta memungut hasil darinya.⁴ Dalam hukum adat, konsepsi pokok bahwa tanah berada dalam kekuasaan persekutuan hukum, berlandaskan asas kebersamaan yang dikenal dengan hak ulayat. Hak ini oleh Van Vollenhoven sebagaimana dikutip oleh Djaren Saragih, diistilahkan dengan *beschikingsrecht*. Istilah *beschikingsrecht* terhadap hak ulayat perlu dibedakan dengan *beschikingskring* yang berarti lingkungan ulayat. Lingkungan ini adalah tanah yang merupakan wilayah yang dikuasai oleh hak ulayat.⁵

Keberadaan hak ulayat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, sampai saat ini masih tetap mendapat pengakuan. Hal ini sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 3 UUPA yaitu sebagai berikut:

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat hukum adat, sepanjang kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasar atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Hak untuk menguasai tanah oleh persekutuan hukum yang disebut dengan hak ulayat mempunyai daya berlaku ke dalam dan ke luar. Berlaku ke dalam artinya persekutuan sebagai kesatuan beserta para warganya berhak untuk mempergunakan tanah yang ada di wilayahnya dan binatang-binatang serta

⁴ Made Suasthawa Darmayuda, *Status dan Fungsi Tanah Adat di Bali Setelah Berlakunya UUPA*, Kayu Mas, Denpasar, 1987, hlm 14.

⁵ Djaren Saragih, *Hukum Adat*, Tarsito, Edisi II, Bandung, 1984, hlm. 74.

tanaman-tanaman yang hidup dan tumbuh di sana. Sedangkan berlaku ke luar artinya, persekutuan itu sebagai kesatuan berkuasa untuk memungut hasil dari tanah itu, dengan menolak orang luar untuk berbuat yang sama di wilayahnya.⁶

Di samping daya laku ulayat yang ke luar maupun ke dalam seperti terurai di atas, hak ulayat mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁷

1. Hanya persekutuan hukum itu sendiri beserta para warganya yang berhak dengan bebas mempergunakan tanah-tanah liar di wilayah kekuasaannya.
2. Orang luar hanya boleh mempergunakan tanah itu dengan ijin penguasa persekutuan tersebut, tanpa ijin ia dianggap melakukan pelanggaran.
3. Warga persekutuan hukum boleh mengambil manfaat dari wilayah hak ulayat dengan restriksi untuk kepentingan somah, brayat, atau keluarganya sendiri. Jika dimanfaatkan untuk kepentingan orang lain maka ia dipandang sebagai orang asing, sehingga harus mendapatkan ijin terlebih dahulu. Sedangkan orang asing hanya diperkenankan mengambil manfaat hak ulayat dengan ijin kepala persekutuan hukum disertai dengan pembayaran upeti, mesi (*recognitie, retributie*) kepada persekutuan hukum.
4. Persekutuan hukum bertanggung jawab atas segala hal yang terjadi dalam wilayah, terutama yang berupa tindakan yang melawan hukum, yang merupakan delik.
5. Hak ulayat tidak dapat dilepaskan, dipindah tangankan, diasingkan untuk selamanya.

⁶ *Ibid*, hlm.76.

⁷ Made Suasthawa Darmayuda, *Op.Cit.*, hlm. 16.

6. Hak ulayat meliputi juga tanah yang sudah digarap, yang sudah diliputi oleh hak perseorangan.

Menurut Boedi Harsono, dari ketentuan-ketentuan Pasal 3 UUPA dapat diketahui adanya dua syarat terhadap pengakuan hak ulayat, yaitu syarat mengenai:⁸

1. Eksistensinya

Hak ulayat diakui sepanjang kenyataannya masih ada. Di daerah-daerah dimana hak ulayat itu tidak ada lagi, tidak akan dihidupkan kembali. Di daerah-daerah dimana tidak pernah ada hak ulayat, tidak akan dilahirkan hak ulayat yang baru.

2. Pelaksanaanya

Pelaksanaan hak ulayat harus sedemikian rupa sehingga harus sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Hak ulayat ini dalam bentuk dasarnya adalah suatu hak dari persekutuan atas tanah yang didiami, sedangkan pelaksanaannya dilakukan oleh persekutuan itu sendiri atau oleh kepala persekutuan atas nama persekutuan. Faktor dasar dari pembentukan suatu persekutuan hukum, adalah faktor genealogis dan faktor territorial. Faktor genealogis (karena hubungan darah) yaitu faktor yang menentukan bahwa yang merupakan anggota dari kelompok tersebut ialah mereka yang mempunyai pertalian darah. Sedangkan faktor territorial (karena hubungan wilayah) yaitu faktor yang menentukan bahwa yang menentukan anggota kelompok adalah

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 1995, hlm. 219.

tempat (wilayah) tertentu dimana mereka bertempat tinggal atau menjalani kehidupannya. Sebagai corak yang utama dari tanah desa adalah fungsi yang bersifat *sosial religius*.⁹

Selain berfungsi *sosial religius*, tanah desa juga mempunyai fungsi ekonomi. Tanah-tanah desa yang berupa tanah pertanian sejak dulu dimanfaatkan untuk menunjang kebutuhan ekonomi warga desa dalam melaksanakan aktivitasnya, lebih-lebih tanah desa yang berupa tanah pasar ataupun tanah-tanah yang dimanfaatkan untuk sarana perekonomian lainnya, seperti disewakan sehingga sangat jelas manfaat dan fungsi ekonominya bagi warga desa sebagai kesatuan maupun individual.

Tanah adat termasuk juga dalam pengertian tanah ulayat. Tanah-tanah adat merupakan tanah-tanah yang bukan merupakan milik perseorangan tetapi milik kaum, suku, desa dan tidak seorangpun dapat menggugat sebagai tanah milik pribadinya. Di Bali, tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat Desa Pakraman (persekutuan hukum), disebut dengan istilah *druwe desa* atau tanah desa.

Tanah *druwe desa* itu meliputi yaitu:¹⁰

1. Tanah Desa, yaitu tanah yang dipunyai yang bisa didapat melalui usaha-usaha pembelian maupun usaha lainnya. Misalnya, tanah pasar, tanah lapang, tanah kuburan, tanah bukti dan sebagainya.
2. Tanah Laba Pura, yaitu tanah-tanah (yang dulunya milik desa atau dikuasai oleh desa) yang khusus dipergunakan untuk keperluan pura.

⁹ Surojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1979, hlm. 250.

¹⁰ Made Suasthawa Darmayuda, *Desa Adat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat di Propinsi Bali*, Upada Sastra, Denpasar, 2001, hlm. 136. (selanjutnya disebut dengan Made Suasthawa Darmayuda II).

3. Tanah Pekarangan Desa (PKD), yaitu merupakan tanah yang dikuasai oleh desa yang diberikan kepada krama desa untuk tempat mendirikan perumahan yang lazimnya dalam ukuran luas tertentu dan hampir sama untuk tiap-tiap keluarga.
4. Tanah Ayahan Desa (AYDS) adalah merupakan tanah-tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh desa yang penggarapannya diserahkan kepada masing-masing krama desa disertai dengan hak untuk menikmati hasilnya.

Desa Pakraman sebagai persekutuan hukum adat, yang mendasarkan satu kesatuan territorialnya mempunyai wewenang dan kewajiban untuk menguasai, mengatur dan mengurus semua tanah milik desa pekraman yang berada dalam lingkungan wilayah Desa Pakraman tersebut sebagai hak ulayat, baik yang berupa tanah desa, tanah laba desa, tanah ayahan desa, tanah karang desa. Tanah-tanah tersebut merupakan tanah yang terikat pada Desa Pakraman.

Tanah-tanah adat terikat pada Desa Pakraman karena tanah Desa Pakraman memiliki karakter umum, adalah sebagai berikut:¹¹

1. Masyarakat dan anggota-anggotanya dapat menggunakan tanah sebagai dasar bagi kehidupannya.
2. Orang bukan warga masyarakat hukum adat tidak dapat menggunakan hak itu, kecuali mendapatkan ijin dari masyarakat hukum adat yang bersangkutan.
3. Orang lain yang menggunakan hak itu harus membayar sesuatu kepada masyarakat hukum adat.

¹¹ Kantor Wilayah BPN Propinsi Bali, *Problematik Pemberian Strata Jenis Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dalam Desa Pakraman di Bali*, Makalah Seminar, 18 Juni 2004, hlm. 2.

4. Masyarakat hukum adat bertanggung jawab terhadap segala perbuatan hukum yang terjadi di atas tanah tersebut.
5. Masyarakat hukum adat tidak boleh mengasingkan atau memindahtangankan kepada siapapun untuk selama-lamanya.
6. Masyarakat hukum adat dapat mencampuri terhadap penggunaan tanah yang telah digarap oleh anggotanya, agar dimanfaatkan secara wajar untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Berdasarkan karakter umum tanah adat tersebut, sangat jelas ditentukan bahwa orang yang bukan warga masyarakat adat tidak dapat menggunakan hak atas tanah tersebut, kecuali mendapat ijin dari masyarakat hukum adat tersebut, dan orang lain yang menggunakan hak tersebut harus membayar sesuatu kepada masyarakat hukum adat.

Ketentuan membayar adalah dapat dimaksudkan dengan melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah adat tersebut, sewa sebagai suatu macam perjanjian tersendiri karena itu seharusnya dapat diartikan mengizinkan orang lain berada di tanahnya yang ia berhak atasnya supaya orang itu mengerjakannya atau mendiaminya dengan keharusan membayarnya sejumlah uang tertentu sebagai uang sewa.¹²

Hak sewa adalah hak seseorang untuk menggunakan, mengusahakan dan menikmati hasil dari harta benda milik orang lain dengan membayar sewa. Harta benda yang dapat disewakan salah satunya adalah tanah (sawah, kebun, ladang, kolam) yang dapat memberi manfaat bagi si penyewa.

Hak sewa atas tanah dapat berlaku dengan pembayaran sewa di muka, atau di belakang bahkan pembayaran sewa dilakukan dengan hasil dari tanah yang

¹² Ter Haar, *Op.Cit.*, hlm. 106.

disewa secara berangsur. Tentang hak sewa diatur dalam Pasal 44 UUPA, adalah hak sewa untuk bangunan, sebagaimana diuraikan:

“Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa, pembayaran uang sewa dapat dilakukan, satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu dan bahkan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.”

Apabila diperhatikan penjelasan Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA yang menyatakan Negara tidak menyewakan tanah, karena Negara bukan sebagai pemilik tanah, maka berdasarkan Pasal 2 ayat (4) UUPA masyarakat hukum adat (desa adat) sebagai yang diberi kuasa oleh Negara selaku pelaksana (pengelola), apakah itu berarti sama halnya Desa Pakraman tidak berhak untuk menyewakan tanah karena Desa Pakraman bukan sebagai pemilik tanah (belum adanya penunjukkan Desa Pakraman sebagai badan hukum yang berhak memiliki tanah hak milik) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Adapun batasan badan hukum menurut R. Subekti, adalah suatu badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan dapat melakukan perbuatan seperti seorang manusia, serta memiliki kekayaan sendiri, dapat menggugat atau digugat di depan Hakim. Dalam hubungan ini Wirjono Prodjodikoro mengemukakan badan hukum adalah badan yang disamping manusia perseorangan juga dianggap dapat bertindak dalam hukum dan juga mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban, dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain.¹³

¹³ Chidir Ali, *Badan Hukum*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1998, hlm. 19.

Dari pendapat di atas, pengertian badan hukum sebagai subjek hukum itu mencakup beberapa hal, yaitu:¹⁴

- Merupakan perkumpulan orang (organisasi)
- Dapat melakukan perbuatan hukum (*recht handeling*) dalam hubungan-hubungan hukum (*recht betrekking*)
- Mempunyai harta kekayaan sendiri
- Mempunyai pengurus
- Mempunyai hak dan kewajiban
- Dapat menggugat dan digugat di depan Pengadilan.

Bila dipahami secara sekilas, bahwa Desa Pakraman sudah termasuk sebagai badan hukum dan Desa Pakraman sebagai lembaga sosial keagamaan. Apabila dikaitkan dengan klasifikasi badan hukum, maka Desa Pakraman dapat dikategorikan sebagai badan hukum publik. Publik yang dimaksud disini berkaitan dengan terdapatnya warga desa (krama desa) disamping itu memiliki wilayah yang jelas. Dari segi tujuannya, Desa Pakraman memiliki tujuan sosial keagamaan, dan dapat dimohonkan sebagai badan hukum. Bahkan Desa Pakraman sebagai masyarakat hukum adat justru melebihi unsur yang terpenuhi untuk dapat dikatakan sebagai badan hukum, karena Desa Pakraman sebagai masyarakat hukum adat mempunyai kelebihan dan kekhususan yaitu tidak adanya kemungkinan dari para anggotanya untuk membubarkan diri, serta masyarakat hukum adat memiliki otonomi asli yang diakui negara. Akan tetapi, sampai saat sekarang ini belum adanya penunjukan oleh pemerintah tentang Desa Pakraman sebagai badan hukum yang boleh memiliki hak atas tanah. Hal ini akan menimbulkan ketidakpastian hukum

¹⁴ *Ibid*, hlm. 21.

bagi Desa Pakraman dalam melakukan hubungan hukum, misalnya dalam melakukan perjanjian sewa menyewa terhadap pihak lain.

Dari kenyataan yang ada di masyarakat, seperti di Desa Pakraman Sukawati Kecamatan Sukawati Kabupaten Gianyar, eksistensi Desa Pakraman terhadap hak menguasai tanah adat tetap diakui, seperti melakukan perbuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah adat yang dilakukan Desa Pakraman dan krama desa atas tanah adat.

Sebagai salah satu persekutuan hukum, Desa Pakraman Sukawati memiliki potensi yang saat ini dapat diketahui dari keberadaan pasar seni Sukawati, pasar yang memajang beraneka barang seni yang menjadi berkah tersendiri bagi Desa Pakraman ini. Ekonomi Desa Sukawati pun menggeliat. Disamping mendapatkan rejeki yang diperoleh masyarakatnya, organisasi desa pakraman juga memperoleh pendapatan untuk mendukung program Desa Pakraman tersebut. Inilah awal yang menginspirasi krama banjar (warga desa) Gelulung untuk membuat pasar seni pagi, atas ijin dari Kepala Daerah Kabupaten Gianyar, dan Pemerintah Daerah menyepakati untuk pembuatan pasar seni pagi dengan memanfaatkan tanah pekarangan desa dan memberikan kewenangan kepada klian banjar (kepala adat) dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tanah pekarangan desa. Dari kenyataan yang ada di masyarakat tersebut eksistensi Desa Pakraman terhadap hak menguasai tanah adat tetap diakui, seperti melakukan perbuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah adat yang dilakukan Desa Pakraman dan krama desa atas tanah adat.

Untuk menjamin kepastian hukum dalam melakukan perbuatan hukum khususnya sewa menyewa tanah adat, karena belum adanya penunjukan Desa Pakraman sebagai badan hukum yang boleh memiliki hak atas tanah, maka

diperlukan pengkajian mengenai pengaturan tanah adat dan kewenangan Desa Pakraman, tanpa mengesampingkan fungsi ekonomi dari tanah tersebut. Penetapan Desa Pakraman sebagai badan hukum yang boleh memiliki hak atas tanah, diperlukan untuk mengembangkan dan meningkatkan mutu pelayanan kepada krama adat (masyarakat hukum adat) dalam berbagai aspek kehidupan baik menyangkut hubungan dengan *Ida Sang Hyang Widhi Wasa*, hubungan dengan sesama dan hubungan dengan alam sekitarnya, hal ini yang disebut dengan *Tri Hita Karana*, sebagai landasan filosofis dari Desa Pakraman di Bali.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, di Bali terdapat tanah-tanah adat yang berada pada kekuasaan Desa Pakraman, seperti tanah ayahan desa, tanah druwe desa, tanah pelaba pura, tanah pekarangan desa. Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, terhadap tanah adat ini juga diberlakukan ketentuan konversi. Namun hal ini tentu menjadi masalah oleh karena Desa Pakraman belum diakui sebagai subjek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini penting untuk dilakukan dengan meneliti dari permasalahan yang timbul dalam hal perjanjian sewa menyewa tanah adat di Bali, yang berkaitan dengan kedudukan Desa Pakraman sebagai subjek hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, serta kedudukan Desa Pakraman dalam hal perjanjian sewa menyewa tanah adat di Bali. Oleh karenanya penulis berketetapan hati mengangkat hal tersebut sebagai suatu karya ilmiah dalam bentuk tesis dengan judul **“PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH ADAT DI DESA PAKRAMAN SUKAWATI PROPINSI BALI.”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan atas latar belakang tersebut di atas, dapat dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah adat di Desa Pakraman Sukawati Propinsi Bali?
2. Bagaimana pola penyelesaian perselisihan dalam perjanjian sewa menyewa tanah adat di Desa Pakraman Sukawati Propinsi Bali?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah adat di Desa Pakraman Sukawati Propinsi Bali.
2. Untuk mengidentifikasi pola yang dipergunakan dalam menangani perselisihan perjanjian sewa menyewa tanah adat di Desa Pakraman Sukawati Propinsi Bali.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum dan memberikan sumbangan yang berarti bagi kajian kritis terhadap perjanjian sewa menyewa tanah adat.

2. Manfaat Praktis

1. Bagi Pemerintah Daerah dapat menggunakan hasil penelitian sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil kebijakan terhadap keberadaan tanah adat.
2. Bagi prajuru (pengurus desa) dan krama desa dapat memanfaatkan hasil penelitian ini untuk mengajegkan Desa Pakraman dengan upaya pengaturan dalam awig-awig yang dapat memperketat transaksi tanah adat.
3. Bagi Majelis Utama Desa Pakraman Propinsi Bali, sebagai wadah tunggal Desa Pakraman se-Bali, dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya seperti yang diamanatkan oleh Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2001 terutama dalam fungsinya sebagai penengah dari kasus-kasus adat yang menyangkut tentang tanah adat.
4. Bagi peneliti sendiri hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan tentang tanah adat khususnya dalam bentuk perjanjian sewa menyewa tanah adat.

E. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran pada hakikatnya merupakan sajian yang mengetengahkan kerangka konseptual dan kerangka teoretik.

1. Kerangka konseptual

Konsep dasar yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

a. Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Hukum Adat

Dalam pengertian hukum adat, sewa menyewa tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang mana pihak yang menyewakan menyerahkan tanah kepada penyewa dalam jangka waktu yang sudah ditentukan. Sejak saat itu hak atas tanah telah beralih dari pemilik ke pihak penyewa. Jadi perjanjian sewa menyewa menurut hukum adat itu bersifat tunai (kontan) dan nyata (konkrit).¹⁵

Yang dimaksud dengan tunai adalah bahwa penyerahan hak atas tanah yang disewakan bersamaan dengan pembayaran sewa kepada pemilik dan seketika itu juga hak sudah beralih, sifat nyata berarti kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan konkrit, misalnya dengan diterimanya uang sewa dan dengan dibuatkannya perjanjian sewa menyewa tersebut. Apabila perjanjian sewa menyewa tanah adat dilaksanakan dalam suatu Desa Pakraman, maka dalam perjanjian tersebut sifat kontan, terang dan tunai tersebut disesuaikan dengan apa yang telah ada dalam awig-awig yang ada.

b. Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Hukum Perdata

¹⁵ Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 1997, hlm. 77.

Perjanjian sewa menyewa adalah sesuatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya.¹⁶ Dalam transaksi tanah sewa menyewa adalah merupakan perbuatan hukum bersifat dua pihak.¹⁷ Pengertian sewa menyewa adalah perjanjian dimana pemilik tanah atau penguasa tanah memberikan ijin kepada orang lain untuk mempergunakan tanahnya sebagai tempat usaha atau tempat kediaman dengan pembayaran sewa di belakang atau dapat terjadi dengan pembayaran di muka.

Pembayaran sewa yang diberikan penyewa tanah kepada pemilik/penguasa tanah dapat dibayarkan di muka atau di belakang, waktu pembayaran dapat berupa sewa bulanan, atau tahunan dalam bentuk uang tunai. Pihak yang menyewakan dapat terdiri dari individu/satu pemilik tanah atau beberapa pemilik tanah, atau sekelompok kerabat atau persekutuan hukum adat (Desa Pakraman).¹⁸

c. Tanah Adat

Tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena tanah menjadi sumber penghidupan. Demikian juga dengan masyarakat hukum adat yang umumnya tinggal di pedesaan dan sangat menggantungkan diri pada tanah, menempatkan tanah pada unsur yang utama dalam kehidupannya.

¹⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan X, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1995, hlm. 9.

¹⁷ Soekanto, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Cetakan Ketiga, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996, hlm. 85.

¹⁸ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perekonomian Adat Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 159.

Pada sistem hukum adat yang bersendi atas dasar alam pikiran bangsa Indonesia, terdapat nilai-nilai universal yang hidup dalam masyarakat, yaitu :¹⁹

- a. Mempunyai sifat kebersamaan atau komunal yang kuat, artinya manusia menurut hukum adat merupakan makhluk dalam ikatan kemasyarakatan yang erat;
- b. Mempunyai corak *religius magis* yang berhubungan dengan pandangan hidup alam Indonesia;
- c. Hukum adat diliputi oleh pikiran penataan seba konkrit, artinya hukum adat sangat memperhatikan banyaknya dan berulang-ulangnya perhubungan-perhubungan hidup yang konkrit;
- d. Hukum adat mempunyai sifat yang visuil, artinya perhubungan hukum dianggap hanya terjadi karena ditetapkan dengan suatu ikatan yang dapat dilihat (tanda yang kelihatan).

Menurut UUPA, yang dimaksud dengan tanah adat adalah terbatas pada tanah-tanah ulayat yaitu tanah-tanah yang di atasnya ada hak ulayat atau tanah-tanah yang berada pada kekuasaan lingkungan masyarakat hukum adat. Tanah adat di Bali yang merupakan tanah-tanah yang berada pada kekuasaan Desa Pakraman sebagai kesatuan masyarakat hukum adat yang dikenal dengan tanah desa atau *druwe desa*. Tanah desa atau tanah *druwe desa* di Bali dapat dibedakan menjadi tanah *druwe desa* dalam arti yang luas dan tanah *druwe desa* dalam arti yang sempit.²⁰

Dalam arti yang luas tanah adat meliputi:

- a. Tanah Desa yang meliputi:

¹⁹ Surojo Wignjodipuro, *Op. Cit.*, hlm. 73.

²⁰ Made Suasthawa Darmayuda, *Op.Cit.*, hlm. 40.

- 1). Tanah pasar, yaitu tanah yang dipergunakan untuk pasar desa.
 - 2). Tanah lapang, adalah tanah yang dipergunakan untuk kegiatan bagi warga Desa Pakraman.
 - 3). Tanah kuburan, adalah tanah yang dipergunakan untuk penguburan mayat ataupun untuk pembakaran mayat bagi warga Desa Pakraman.
 - 4). Tanah bukti, adalah tanah-tanah pertanian baik itu tanah lapang maupun sawah yang diberikan kepada pengurus desa.
- b. Tanah Laba Pura, adalah tanah yang dulunya milik desa yang khusus dipergunakan untuk kepentingan pura, dan juga tanah yang dipergunakan untuk pembiayaan dan keperluan pura.
- c. Tanah Pekarangan Desa (PKD), adalah tanah yang dikuasai oleh desa yang diberikan kepada warga desa untuk mendirikan perumahan, akan tetapi dengan kewajiban yang melekat yang dikenal dengan "*ayahan*" pada krama desa yang menempati tanah tersebut.
- d. Tanah Ayahan Desa (AYDS), adalah merupakan tanah yang dikuasai oleh desa yang penggarapannya diserahkan pada masing-masing krama desa dengan hak untuk menikmati dengan kewajiban memberikan "*ayahan*" berupa tenaga maupun materi kepada Desa Pakraman.

Tanah-tanah adat dalam arti sempit, hanyalah terbatas pada tanah yang langsung diperuntukkan oleh Desa Pakraman itu sendiri, yaitu tanah adat yang terdiri atas tanah pasar, tanah kuburan, tanah lapang dan tanah bukti. Mengenai pengertian atas tanah-tanah yang dikuasai oleh krama desa perlu dipertegas artinya bahwa ikatan krama desa dengan tanah adat yang dikuasainya bukan merupakan hak milik melainkan hanya sebagai menguasai tanah milik Desa Pakraman, sehingga oleh pihak yang menguasai tidak dapat dialihkan (dijual, ditukarkan atau

dihibahkan) dan mempunyai suatu ikatan yang berupa kewajiban *ngayah* pada desa maupun *kahyangan desa*.

2. Kerangka Teoretik

Penulisan karya ilmiah di bidang hukum, harus menunjukkan kerangka teoretik yang kuat yang akan digunakan untuk menjelaskan fenomena yang akan dihadapi, kerangka teoretik yang digunakan tentu saja teori-teori hukum.

Perjanjian sewa menyewa tanah adat yang menjadi topik dalam tesis ini, memerlukan teori hukum yang tepat sehingga akan dapat dikaji dan memperoleh hasil kajian yang akurat. Kajian yang demikian memerlukan pendekatan yang empiris dengan melakukan pengamatan berlakunya hukum di masyarakat. Tesis ini menggunakan beberapa teori hukum, yaitu:

- a. Teori *Legal System* dari Lawrence M. Friedman
 - 1) *Legal Structure*
 - 2) *Legal Substance*
 - 3) *Legal Culture*
- b. Teori Balon (*Ballon Theori*) dari Ter Haar

a. Teori *Legal System* dari Lawrence M. Friedman

Suatu kajian hukum biasanya memahami hukum sebagai suatu kumpulan norma sehingga kajian hanya difokuskan pada keberlakuan yang yuridis dari norma hukum tersebut, dengan demikian, norma hukum hanya dipahami dalam kondisi yang statis seperti yang dapat dibaca dalam kitab-kitab hukum. Dalam tulisan ini tidak berhenti pada keberlakuan normatif dari hukum, melainkan memahami hukum dalam keadaannya yang dinamis yaitu bagaimana hukum itu berlaku di dalam kenyataan masyarakat. Itu sebabnya, dalam mengkaji perjanjian sewa menyewa

tanah adat, diperlukan teori hukum yang tepat agar hasil kajian yang diperoleh bersifat hakiki. Untuk itu menurut *Lawrence M. Friedman* yang dikutip oleh Sulistyowati Irianto, hukum harus dipahami sebagai suatu sistem yang terdiri dari tiga unsur, yaitu:²¹

1). Legal Structure

*The structure of a system is its frame works it is the permanent shape, the justitisional body of the system the though, rigid bones that keep the process flowing within bounds.*²² Pengertian ini diterjemahkan secara bebas sebagai komponen struktur dari sebuah sistem adalah suatu rangka kerja bagian yang tetap bertahan dalam kerja lembaga sistem itu yang memberikan semacam bentuk dan batasan terhadap tindak kejahatan, kesalahan-kesalahan yang keras sampai di luar batas.

Komponen struktur dari suatu sistem hukum, mencakup berbagai institusi yang diciptakan oleh sistem hukum tersebut dengan macam fungsinya yang mendukung bekerjanya sistem tersebut. Berkenaan dengan struktur hukum, Abdurrahman mengatakan bahwa struktur hukum mencakup berbagai institusi yang diciptakan oleh sistem hukum dengan berbagai macam fungsinya dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut.²³

Struktur dari sistem hukum ini, di Indonesia adalah institusi atau penegak hukum seperti: polisi, jaksa, hakim, dan pengacara. Penegak hukum merupakan

²¹ Sulistyowati Irianto, *Pluralisme Hukum dan Masyarakat Saat Krisis*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2000, hlm. 71.

²² *Ibid*, hlm. 73.

²³ Abdurrahman, *Tebaran Pikiran Tentang Studi Hukum dan Masyarakat*, PT Media Sarana Press, Jakarta, 1987, hlm. 87.

harapan bagi masyarakat dalam menegakan hukum guna mengekspresikan citra moral yang terkandung dalam hukum itu sendiri.²⁴

Sedangkan di Desa Pakraman adalah prajuru desa/banjar pakraman yang dapat mewakili sikap masyarakat adat secara luas dalam upaya penegakan hukum yang memberikan rasa keadilan pada warganya tanpa diskriminasi.

2). Legal Substance

*The substance is composed of substantive rules and rules about how institution should behave.*²⁵ Pengertian ini diterjemahkan secara bebas sebagai susunan dari peraturan-peraturan yang sesungguhnya dan peraturan tentang bagaimana institusi harus berjalan. Sesungguhnya substansi hukum yang dimaksudkan meliputi kaidah-kaidah hukum yang tidak tertulis, keputusan pengadilan dan setiap keputusan yang diundangkan oleh pembuat Undang-Undang.

Dalam Desa Pakraman awig-awig merupakan substansi aturan dari Desa Pakraman itu sendiri. Dalam penyuratan awig-awig dapat memperlihatkan sifat hukum yang sanggup untuk menyesuaikan diri antara norma dengan hidup yang nyata masyarakat setempat yang berkembang. Ida I Dewa Gde Raka menyatakan bahwa awig-awig harus fleksibel dan harmonis,²⁶ sedangkan Koesnoe menyebutkan dinamis yaitu setiap perkembangan yang terjadi selalu diusahakan mendapatkan

²⁴ Purwati, *Hukum Dalam Teori dan Praktek*, Kumpulan Karangan Dosen Fakultas Hukum UNUD, Kertha Patrika, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum UNUD, Edisi khusus dalam Rangka Lustrum VI FH UNUD, 1994, hlm. 391.

²⁵ Sulistyowati Irianto, *Op.Cit.*, hlm. 78.

²⁶ Ida I Dewa Gde Raka, *Awig-Awig Substansi Aturan Desa Pakraman*, Harian Bali Post, Sabtu, 19 Nopember, 2005, hlm.6.

tempatya dalam tata hukum adat, hal-hal yang lama tidak lagi dapat dipergunakan atau dipakai, secara tidak mencolok diubah atau ditinggalkan.²⁷

Dengan sifat dinamis hukum adat, terhadap tanah adat problematik yang perlu mendapat perhatian dengan adanya berbagai kemajuan hidup, fungsi tanah-tanah adat mulai bergeser dan melemah atau sudah beralih fungsi.

Penegasan kembali oleh Koesnoe,²⁸ bahwa hukum adat memiliki sifat dinamis dinyatakan bahwa tidak selayaknya memahami hukum adat sebagai hukum rakyat yang primitive, menghambat jalannya ke arah kemajuan masyarakat dan modernisasi kehidupan, dan tidak memberikan kepastian hukum karena tidak tertulis.

Struktur dan substansi hukum inilah yang sering disebut sebagai sistem hukum, sebenarnya masih ada komponen yang ketiga, yang menentukan apakah institusi-institusi hukum tersebut digunakan atau tidak, yaitu sikap publik dan nilai-nilai yang menentukan bekerjanya sistem hukum. Komponen ini disebut budaya hukum (*legal culture*).

3). Legal Culture

*Legal culture refrens, then to those parts of general culture, customs, opinions ways of doing and thinking that bend social forces to ward from the law and in particular ways.*²⁹ Pengertian ini secara bebas diterjemahkan sebagai budaya hukum menunjukkan bagian-bagian dari seluruh budaya, adat istiadat, pendapat-pendapat

²⁷ Mohammad Koesnoe, *Hukum Adat Sebagai Suatu Model Hukum*, Bagian I, CV Mandar Maju, Bandung, 1992, hlm. 12-13.

²⁸ H.R. Otje Salman Soemadiningrat, *Rekonseptualisasi Hukum Adat Kontemporer Telaah Kritis Terhadap Hukum Adat Sebagai Hukum yang Hidup Dalam Masyarakat*, PT Alumni, Bandung, 2002, hlm. 21.

²⁹ Sulistyowati Irianto, *Op.Cit.*, hlm. 85.

dan cara-cara dari perbuatan dan pemikiran, yang membelokkan kekuatan sosial jauh dari hukum.

Terhadap budaya hukum, Abdurrahman menegaskan bahwa budaya hukum adalah keseluruhan sikap dari warga masyarakat dan sistem nilai-nilai yang ada dalam masyarakat yang akan menentukan bagaimana seharusnya hukum itu berlaku dalam masyarakat.³⁰ Sehingga dalam bekerjanya hukum, nilai-nilai dan sikap warga masyarakat dan pelaksana hukum merupakan komponen hukum yang penting untuk dikaji. Karena budaya hukum inilah yang berfungsi sebagai penggerak suatu aturan hukum agar dapat terlaksana dalam masyarakat. Berdasarkan atas teori sistem hukum, kiranya relevan digunakan untuk menjawab permasalahan prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah adat.

b. *Ballon Theori* (Teori Balon)

Teori yang dirumuskan oleh Ter Haar, dalam Suasthawa Darmayuda, yaitu *The Community right of disposal is never static. It grows and shrinks in relation to the right of individual.*³¹ Teori ini diartikan secara bebas sebagai hubungan antara hak ulayat dengan hak perseorangan adalah semakin kuat hak ulayat semakin lemah hak perseorangan dan demikian sebaliknya.

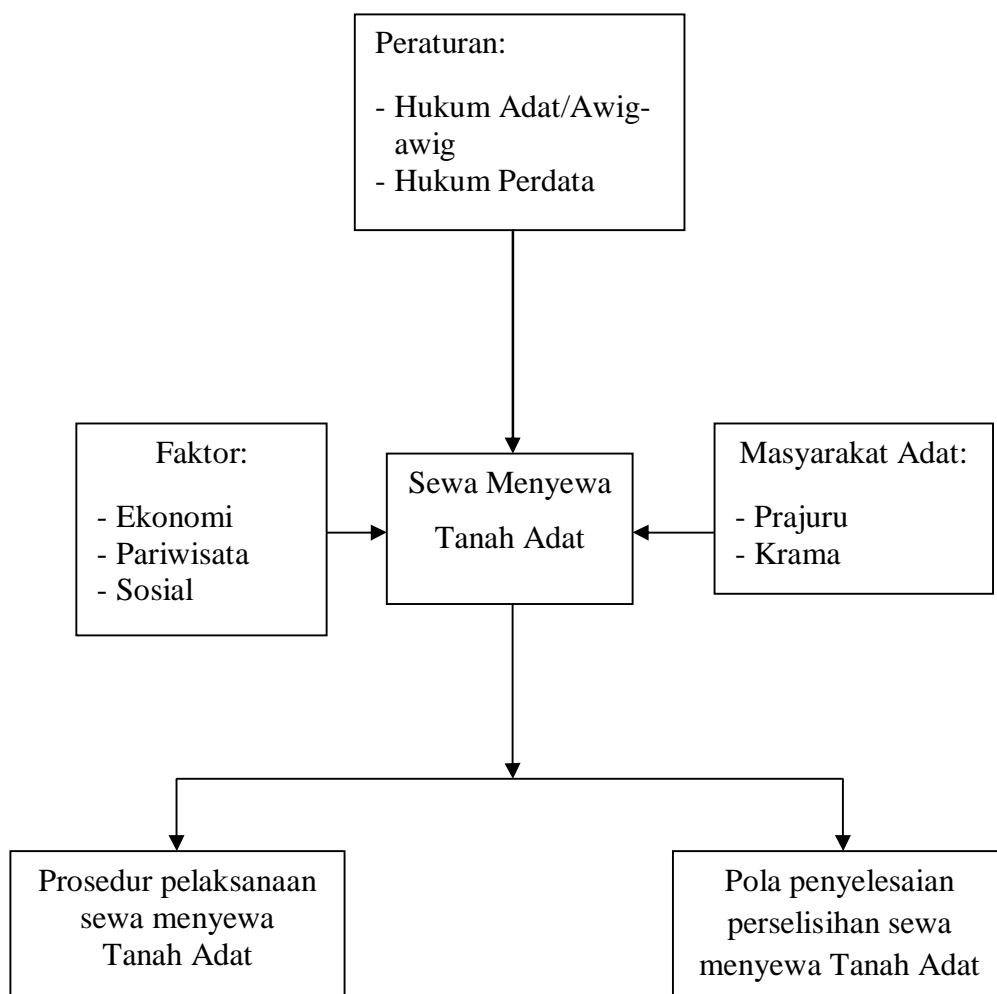
Teori yang sangat terkenal dalam hak ulayat ini akan diuji lebih lanjut dalam penelitian ini untuk mengetahui keberadaan tanah ulayat, dan apakah teori ini masih sesuai dengan perkembangan hukum yang mengatur tanah adat di Bali, karena antara hak persekutuan (hak ulayat) dan hak para warganya masing-masing (hak individual) ada hubungan timbal balik yang saling terkait. Artinya lebih intensif hubungan antara individu dengan tanah yang bersangkutan, maka lebih

³⁰ Abdurrahman, *Op.Cit.*, hlm.88.

³¹ Made Suasthawa Darmayuda, *Op. Cit.*, hlm. 137.

berkuranglah kekuatan-kekuatan berlakunya hak ulayat persekutuan terhadap tanah dimaksud. Tetapi sebaliknya, apabila hubungan individu dengan tanah tersebut lemah, misalnya tanah itu ditinggalkan ataupun tanah tersebut kurang dipelihara, maka tanah dimaksud lambat laun akan kembali masuk dalam kekuasaan hak ulayat persekutuan. Jadi hubungan atau interaksi antara hak ulayat dengan hak individu satu sama lain adalah dalam keadaan mengembang dan mengempis, tergantung pada intensitas penggarapan tanah oleh individu.

Gambar kerangka berpikir : Perjanjian sewa menyewa tanah adat di Bali.



Berdasarkan gambar kerangka berpikir perjanjian sewa menyewa tanah adat di Bali, karena pentingnya arti tanah bagi kehidupan masyarakat adat maka diadakanlah peraturan-peraturan yang dapat menjamin kepentingan masyarakat tersebut baik secara bersama-sama maupun perorangan. Secara umum dapat diketahui bahwa bagi masyarakat hukum adat, dengan pandangan kebersamaannya, yang terpenting adalah bagaimana agar tanah tersebut dapat memberikan jaminan kehidupan yang memadai dan dapat dihindarkan adanya penguasaan oleh orang perseorangan secara berlebihan.

Agar pemanfaatan tanah dapat dilakukan secara maksimal oleh masyarakat adat, maka dilakukan pengaturan sedemikian rupa dengan memperhatikan kepentingan bersama sebagai hal yang lebih utama dari pada kepentingan pribadi. Pengaturan seperti itu dalam kehidupan masyarakat adat, masuk dalam hukum adat tentang tanah yang menetapkan tentang hak-hak dan kewajiban tertentu atas tanah tersebut. Dalam hukum adat, dapat diketahui konsepsi pokok bahwa tanah berada dalam kekuasaan persekutuan hukum berlandaskan asas kebersamaan yang dikenal dengan hak ulayat, sedangkan tanah yang merupakan wilayahnya dinamakan dengan lingkungan ulayat.

Di Bali, tanah-tanah yang dikuasai oleh desa untuk keperluan desa, yang disebut tanah *druwe desa* dan *pelaba pura*, serta ada pula yang dikuasai oleh orang perseorangan berupa tanah *pekarangan desa*, tanah *ayahan desa*, *bukti desa*, dengan status tanah hak pakai. Tanah-tanah tersebut terikat pada desa, diatur dengan awig-awig desa sehingga orang-orang yang menguasainya dibebani kewajiban-kewajiban (*ayahan*) tertentu oleh desa. Tanah-tanah adat di Bali seperti tanah *druwe desa* dan tanah *pelaba pura*, dikarenakan perkembangan ekonomi dan

pariwisata, saat ini tidak memungkiri terjadinya sewa menyewa tanah adat tersebut, baik berdasarkan atas hukum adat maupun hukum perdata.

Tanah-tanah adat di Bali yang dikuasai oleh Desa Pakraman perlu dilakukan pengaturan yang jelas, sehingga tetap terjaga dan tidak mudah berpindah menjadi milik pribadi. Walaupun tanah adat dimungkinkan disewakan, tetapi tetap diperlukan persetujuan dari masyarakat adat dan disesuaikan dengan awig-awig Desa Pakraman. Sehingga akan jelas prosedur dari perjanjian sewa menyewa tanah adat. Kalau prosedurnya jelas dan masyarakat adat melalui prajurunya telah menyetujuinya, maka tidak akan menimbulkan sengketa dalam Desa Pakraman tentang perjanjian sewa menyewa tanah adat. Walaupun dalam prakteknya timbul suatu sengketa, maka tentu akan diselesaikan melalui pola-pola yang telah dianut oleh Desa Pakraman dan juga dimungkinkan untuk penyelesaian melalui pengadilan sesuai dengan bunyi awig-awig Desa Pakraman.

Konsep hukum yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini adalah konsep hukum berdasarkan Teori Sistem Hukum dari Lawrence M. Friedman. Sesuai kerangka teori sistem hukum ini, hukum dipahami sebagai interaksi tiga komponen, yaitu struktur hukum, substansi hukum dan budaya hukum. Tiga faktor inilah yang secara garis besar mempengaruhi berlakunya hukum dalam kenyataannya. Dalam membahas keberadaan tanah ulayat di Bali, akan dianalisis berdasarkan Teori Balon dari Ter Haar. Dalam penanganan penyelesaian perselisihan dalam perjanjian sewa menyewa tanah adat tersebut, akan dikaji pelaksanaan fungsi hakim perdamaian desa dengan menggunakan ajaran memutus dan menyelesaikan perkara adat dari Mohammad Koesnoe disamping membandingkan dengan awig-awig Desa Pakraman.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris atau pendekatan ilmu hukum dengan aspek empiris.³² Metode pendekatan hukum empiris ini bertujuan untuk mengungkapkan fenomena hukum dalam kehidupan nyata dalam masyarakat. Jenis penelitian hukum empiris ini digunakan karena perjanjian sewa menyewa tanah adat di dalam suatu Desa Pakraman menjadi pokok perhatian dalam penelitian ini yang dikaji dari perspektif empirik, yaitu melihat para pihak yang terdapat di dalamnya dan fungsi prajuru Desa Pakraman dalam melaksanakan tugasnya dalam Desa Pakraman. Sebagai suatu kajian ilmu hukum dan jenis penelitian yang empiris, tidak melupakan aspek normatifnya dari perjanjian sewa menyewa tanah adat, yaitu yang berkaitan dengan norma-norma hukum yang berlaku baik dalam peraturan perundang-undangan maupun dalam awig-awig.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Pada dasarnya penelitian kualitatif ini didapatkan dari bahan-bahan yang meliputi data yang berasal dari berbagai sumber (misalnya wawancara), teori-teori, peraturan perundang-undangan, laporan yang tertulis, seperti laporan penelitian, jurnal ilmiah, buku-buku dan sebagainya. Bahan-bahan tersebut dapat menjadi sumber yang direview untuk menggambarkan hasil penelitian dengan deskriptif analisis, yakni suatu penelitian yang berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian bersangkutan.

3. Sumber dan Jenis Data

³² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2003, hlm. 101.

Data yang diteliti dalam penelitian dengan aspek empiris dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang bersumber dari penelitian lapangan yaitu suatu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan, yaitu baik dari responden maupun informan seperti prajuru adat (pengurus desa) dan krama Desa (warga desa) Pakraman Sukawati.³³

Sedangkan data sekunder adalah suatu data yang bersumber dari penelitiankepuustakaan yaitu data yang diperoleh tidak secara langsung dari sumber pertama, melainkan bersumber dari data-data yang sudah terdokumenkan dalam bentuk bahan-bahan hukum.³⁴ Dalam penelitian ini, dimana data sekunder diperoleh dari bahan-bahan hukum yang relevan, baik dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun tersier.³⁵

1. Bahan Hukum Primer meliputi:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (lembaran Negara 1960-104).
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah.
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

³³ Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hlm. 27.

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, CV. Rajawali, Jakarta, 1968, hlm. 14.

5) PERDA Nomor 03 Tahun 2001 yang direvisi dengan PERDA Nomor 03 Tahun 2003 tentang Desa Pakraman.

6) Awig-awig Desa Pakraman Sukawati.

2. Bahan Hukum Sekunder meliputi:

1) Hasil-hasil penelitian hukum.

2) Pendapat pakar hukum, karya tulis hukum, yang termuat dalam media masa.

3) Buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum.

3. Bahan Hukum Tersier:

1) Kamus Hukum.

2) Kamus Bahasa Inggris.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian empiris dikenal teknik-teknik untuk mengumpulkan data, yaitu: studi dengan melakukan wawancara. Penelitian tesis ini pengumpulan data lapangan dilakukan dengan teknik wawancara yang mendalam terhadap informan yaitu prajuru desa dan krama desa, maupun terhadap responden dengan menggunakan pedoman wawancara, agar hasil wawancara memiliki nilai validitas.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian kualitatif sebenarnya sudah dilakukan sejak awal pencarian data sampai pada saat telah dianggap cukup, atau sampai pada titik jenuh dari jawaban-jawaban informan maupun responden karena dimungkinkan adanya jawaban-jawaban yang sama atau ada kemiripannya. Setelah data dianalisis kemudian mengambil suatu kesimpulan. Kesimpulan yang didapat diharapkan mampu memberikan jawaban atas beberapa permasalahan yang telah dikemukakan dalam penelitian ini.

