

# **JAMINAN TANAH WARIS DI LUAR DESA TENGANAN PEGRINGSINGAN**

Oleh  
Ni Putu Ayu Yulistiyadewi  
Desak Putu Dewi Kasih  
I Gst Ayu Putri Kartika  
Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

## **ABSTRACT**

*Traditional Village Tenganan Pegringsingan is a Bali Aga village located between three hills. The village is included in the village of Tenganan office, District Manggis, Karangasem regency. Under the terms of "awig-awig" (traditional law) of Tenganan, the people of Tenganan Pegringsingan cant mortgaging (or sale) the land to the people that not the original villagers of Tenganan Pegringsingan. In 1989 there was a case in Tenganan Pegringsingan experienced by a citizen named Ni Wayan Sudarma offered Tenganan Pegringsingan two plots of land without the permission of the traditional village of Tenganan Pegringsingan.*

*Based awig awig (traditional law) of Tenganan Pegringsingan points 7, villagers are not allowed to pledge or sell the rice field, yard and at the point 37 states that the immigration of people in the village of Tenganan Pegringsingan completely not allowed to buy land or pawn paddy fields in the village of Tenganan Pegringsingan. Completion of the credit agreement on collateral inheritance of land in the village of Tenganan Pegringsingan awig awig violate the provisions of points 7 and 37, the people that brake the law will be approved by the relevant dismissal of the Customs Office and a fine village norms of the price of land as collateral.*

**Keyword : Traditional Law, Tenganan Pegringsingan Village, Collateral**

## **ABSTRAK**

Desa Adat Tenganan Pegringsingan merupakan sebuah Desa Bali Aga yang terletak diantara tiga buah bukit. Desa ini termasuk dalam Desa Dinas Tenganan, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem. Menurut ketentuan awig-awig Desa Tenganan Pegringsingan bahwa warga Desa Tenganan Pegringsingan dilarang untuk menjaminkan tanah ke luar Desa Tenganan Pegringsingan. Pada tahun 1989 terjadi sebuah kasus di Desa Tenganan Pegringsingan yang dilakukan oleh seorang warga bernama Ni Wayan Sudarma yang menjaminkan dua bidang tanah Desa Tenganan Pegringsingan tanpa sepengetahuan Desa Adat Tenganan Pegringsingan.

Berdasarkan ketentuan awig-awig Desa Tenganan Pegringsingan poin 7, barang siapapun orang desa tidak diperbolehkan menggadaikan atau menjual sawah, tegalan, pekarangan dan pada poin 37 menyebutkan bahwa orang-orang pendatang di Desa Tenganan Pegringsingan dilarang membeli tanah atau menggadai sawah di wilayah Desa Tenganan Pegringsingan. Perjanjian kredit atas jaminan tanah waris di Desa Tenganan Pegringsingan yang telah melanggar ketentuan awig-awig pada poin 7 dan 37, menurut hukum formal perjanjian tersebut sah demi hukum karena bukti kepemilikan tanah dapat dibuktikan dengan sertifikat, namun menurut ketentuan awig-awig warga yang melanggar ketentuan awig-awig tersebut dijatuhi sanksi berupa pemberhentian orang yang bersangkutan dan jabatan krama desa adat dan dijatuhi denda berupa uang sebesar harga tanah yang menjadi jaminan tersebut.

**Kata kunci : Awig-awig, Desa Tenganan Pegringsingan, Jaminan.**

## **I. PENDAHULUAN**

Eksistensi Desa Pakraman di Bali diakui oleh Pasal 18B Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan dikukuhkan oleh Peraturan Daerah Tingkat I Bali Nomor 3 Tahun 2003 Desa Pakraman memiliki awig-awig adat yang berbeda satu dengan yang lainnya. Mengacu pada ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa negara mengakui adanya hak ulayat masyarakat hukum adat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada dan tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Desa Tenganan Pegringsingan adalah desa Bali aga yang memiliki hak ulayat (kewenangan menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Hukum Adat) yang melarang warga Desa Tenganan Pegringsingan untuk menjual maupun menjaminkan tanah ke luar Desa Tenganan Pegringsingan yang dimuat di dalam awig-awig Desa Tenganan Pegringsingan. Adapun yang menjadi tujuan dalam penulisan ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah akibat hukum Perjanjian Kredit atas Jaminan Tanah Waris di Desa Tenganan Pegringsingan.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1 Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian Yuridis Empiris yang dilaksanakan di Desa Tenganan Pegringsingan. Penelitian dilakukan untuk memperoleh fakta empiris mengenai perjanjian kredit atas jaminan tanah waris di Desa Tenganan Pegringsingan. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif, yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena oleh subjek penelitian misalnya persepsi, perilaku, motivasi, tindakan dengan cara deskripsi dengan memanfaatkan berbagai metode yang alamiah.

### **2.2 Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Desa Adat Tenganan Pegringsingan adalah sebuah desa tua di Bali, terletak di Kabupaten Karangasem, 18 kilometer ke arah barat dari Amlapura ibu kota kabupaten, dan 67 kilometer ke arah timur dari Denpasar, ibukota Propinsi Bali, dan 3 kilometer ke arah utara dari kawasan wisata Candidasa. Desa ini mempunyai adat-istiadat yang unik, salah satu di antaranya yang sudah dikenal di dunia kepariwisataan adalah adat makare-kare atau perang pandan. Mengenai sebutan Pegringsingan berasal dari usaha kerajinan yang khas yaitu kerajinan menenun kain geringsing sebagai pakaian adat. kain geringsing selain mengandung nilai estetis juga mengandung nilai magis karena kata geringsing berasal dari dua kata : gering berarti sakit atau penyakit, dan sing berarti tidak atau menolak, sehingga geringsing berarti tidak sakit atau menolak penyakit. Keunikan lain yang dimiliki desa ini adalah awig-awignya yang melarang untuk mengalihkan hak kepemilikan tanah kepada orang luar desa, baik melalui jual beli, gadai ataupun melalui proses hibah dan pewarisan<sup>1</sup>.

#### **2.2.1 Perjanjian Kredit Atas Jaminan Tanah Waris di Luar Desa Tenganan Pegringsingan**

Dalam hubungan nasional, konsep kepemilikan adalah seseorang yang memiliki tanah dibuktikan dengan sertifikat atau hak atas tanah.<sup>2</sup> Tanah ini mendapatkan perlindungan hukum dari negara, suatu sengketa atas tanah akan bisa dibuktikan dengan sertifikat tersebut. Tanah adat yang telah diberikan kepada

---

<sup>1</sup> Tjok Istri Putra Astiti, dkk, 2011, *Dampak Perkembangan Ekonomi Pariwisata terhadap Hukum Tanah Adat di Desa Tenganan Pegringsingan*, Fakultas Hukum Universitas Udayana. h.96.

<sup>2</sup> Ismaya Samun, 2011. *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*. Jakarta : PT Rineka Cipta. h. 56.

warga Tenganan Pegringsingan menurut ketentuan awig-awig Desa Tenganan Pegringsingan agar tanah di Desa Tenganan Pegringsingan tetap lestari maka warga Desa Tenganan Pegringsingan tidak boleh menjual tanah dalam bentuk apapun atau bahkan tidak boleh menjaminkan ranah waris ke luar Desa Tenganan Pegringsingan, karena tanah adat mutlak milik desa.

Mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPdata yang memuat syarat sahnya suatu perjanjian apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
2. Adanya kesepakatan untuk melakukan perbuatan hukum
3. Adanya obyek dalam hal ini adalah tanah yang menjadi obyek sengketa
4. Adanya kuasa yang halal.<sup>3</sup>

Dalam hal ini, karena adanya pertentangan antara peraturan yang berlaku dengan awig-awig desa Tenganan yang melarang warganya untuk menjual maupun menjaminkan tanah ke luar Desa Tenganan Pegringsingan, maka perjanjian kredit atas jaminan tanah waris di luar Desa Tenganan Pegringsingan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, maka kasus perjanjian kredit atas jaminan tanah waris di Desa Tenganan Pegringsingan harus diselesaikan berdasarkan awig-awig yang berlaku di Desa Tenganan Pegringsingan kemudian dijatuhi sanksi berdasarkan ketentuan awig-awig dan musyarah krama desa adat Tenganan Pegringsingan.<sup>4</sup>

Desa Tenganan Pegringsingan memiliki hak ulayat yang melarang warganya untuk menjual maupun menjaminkan tanah ke luar Desa Tenganan Pegringsingan, pada kasus ini seorang warga Desa Tenganan Pegringsingan yang menyertifikatkan dan menjaminkan sertifikat tanah waris tersebut sebagai jaminan kredit. Awig-awig sebagai suatu norma yang mengatur tatanan sebuah kehidupan masyarakat desa adat Tenganan Pegringsingan, termasuk di dalamnya mengatur hubungan antara manusia dengan manusia, manusia dengan lingkungan dan manusia dengan Tuhannya. Dalam hal yang lebih konkrit awig-awig mengatur hubungan manusia dengan lingkungan. Ni Wayan Sudarma, warga Desa Tenganan Pegringsingan yang telah melanggar ketentuan awig-awig dengan

---

<sup>3</sup> Sinaga Sahat, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bekasi, Pustaka Sutra. h. 24.

<sup>4</sup> Dharmayuda Suasthawa, 1987. *Status dan Fungsi Tanah Adat Bali Setelah Berlakunya UUPA*, Denpasar, CV. Kayu Mas, h. 13.

menjaminkan tanah waris ke luar Desa Tenganan Pegringsingan, maka dijatuhi sanksi berdasarkan ketentuan awig-awig dengan denda berupa uang seharga tanah waris yang telah dijaminkan tersebut<sup>5</sup> dan orang yang bersangkutan diberhentikan dari jabatan krama desa.

### **III. KESIMPULAN**

Perjanjian kredit atas jaminan tanah waris di luar Desa Tenganan Pegringsingan menurut hukum secara formal perjanjian tersebut sah demi hukum karena kepemilikan tanah dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat hak milik, namun menurut ketentuan awig-awig Desa Tenganan Pegringsingan pada poin 7 yang menyebutkan bahwa orang di Desa Tenganan Pegringsingan dilarang untuk menjaminkan, maupun menjual tanah, sawah tegalan dan pekarangan ke luar orang Desa Tenganan Pegringsingan dan apabila orang Desa Tenganan Pegringsingan melanggar ketentuan awig-awig maka tanah yang dijaminkan maupun dijual tersebut berhak untuk disita oleh desa adat dan orang yang melanggar ketentuan awig-awig tersebut diberhentikan dari jabatan krama desa dan dijatuhi sanksi berdasarkan hasil rapat di bale agung.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Anisitus, Amanat. 2000. *Membagi Warisan berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW*. Penerbit : PT Raja Grafindo Persada.
- Awig-Awig Desa Tenganan Pegringsingan dan Terjemahan Tahun 1925 Masehi.
- Dharmayuda Suasthawa, 1987. *Status dan Fungsi Tanah Adat Bali Setelah Berlakunya UUPA*, Denpasar, CV. Kayu Mas.
- Ismaya Samun, 2011. *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*. Jakarta : PT Rineka Cipta.
- Sinaga Sahat, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bekasi, Pustaka Sutra.
- Tjok Istri Putra Astiti, dkk, 2011, *Dampak Perkembangan Ekonomi Pariwisata terhadap Hukum Tanah Adat di Desa Tenganan Pegringsingan*, Fakultas Hukum Universitas Udayana.

---

<sup>5</sup> Anisitus, Amanat. 2000. *Membagi Warisan berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW*. Penerbit : PT Raja Grafindo Persada. h. 37