

**EFEKTIVITAS UNDANG-UNDANG NOMOR 56/PRP/1960
TENTANG PENETAPAN LUAS TANAH PERTANIAN
DALAM JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH
PERTANIAN DI KOTA DENPASAR***

Oleh :

Ni Komang Lina Permatasari**

I Ketut Markeling***

I Nyoman Mudana***

Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum,
Universitas Udayana

Abstrak

Jurnal yang berjudul Efektivitas Undang-undang Nomor 56/prp/1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dalam Jual Beli Hak Milik atas Tanah Pertanian di Kota Denpasar, disusun berdasarkan hasil penelitian Hukum secara yuridis¹ empiris adapun penelitian ini dilatar belakangi oleh adanya ketentuan Peraturan mengenai pemindahan dan peralihan hak milik atas tanah pertanian dapat dilihat dalam pasal 9 ayat 1 Undang-Undang No.56/prp/1960 yang menyebutkan pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali warisan, dilarang apabila pemindahan hak mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari 2 hektar. Berdasarkan adanya penetapan batas minimum dua hektar maka pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali karena pewarisan, dilarang apabila hak itu mengakibatkan timbulnya atau berlangsungnya pemilikan tanah yang lusanya kurang dari dua hektar. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui efektivitas Undang-undang Nomor 56/Prp/1960 Tentang Penetapan luas Tanah Pertanian dalam jual beli hak milik atas tanah pertanian di kota denpasar, untuk mengetahui tata cara jual beli hak milik atas tanah pertanian melalui pemecahan, di kota Denpasar. metode yuridis empiris, karena mendekati masalah dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kenyataan yang ada dalam masyarakat. Penelitian hukum empiris yaitu penelitian

*Jurnal ini diambil dari intisari skripsi yang berjudul Efektivitas Undang-Undang Nomor 56/prp/1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian Dalam Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Pertanian Di Kota Denpasar

**Ni Komang Lina Permatasari, adalah Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Udayana, lina_permata44@yahoo.com

***I Ketut Markeling, adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana

****I Nyoman Mudana, adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana

ilmiah yang menjelaskan fenomena hukum tentang terjadinya kesenjangan antara norma dengan perilaku masyarakat. Hasil penelitian yang didapat adalah Undang-Undang No. 56 (Prp) Tahun 1960 mengatur bahwa pihak-pihak yang memiliki tanah pertanian yang jumlah luasnya melebihi batas maksimum dilarang untuk memindahkan hak miliknya atas seluruh atau sebagian tanah tersebut kecuali dengan izin Kepala Agraria Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Namun ketentuan tersebut masih sangat sulit dikendalikan mengingat hasil penjualan atas tanah tersebut sebagian besar digunakan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidup. Kesimpulan yang diperoleh dari tulisan ini adalah Efektivitas Undang-undang Nomor 56/prp/1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian Dalam Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Pertanian di Kota Denpasar belum sesuai dengan amanat ketentuan tersebut. Syarat Jual beli Hak Milik Tanah Pertanian yang mengakibatkan pelanggaran ketentuan Undang-undang Nomor 56/Prp/1960 dilakukan dengan Pemecahan, Notaris dengan meminta ijin ke Badan Pertanahan Nasional selanjutnya ijin akan diberikan jika alasan alasan yang diberikan dapat diterima oleh Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses pengikatan jual beli tanah pertanian dapat diproses yang dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli. Untuk menjaga efektifitas hukum, Badan Pertanahan hendaknya memberikan sosialisasi lebih intensif kepada masyarakat maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah Tentang Undang-undang No. 56/prp/1960

Kata Kunci : Efektivitas Undang-Undang, Jual Beli, Batas Luas Tanah Pertanian. Hak Milik Atas Tanah

ABSTRACT

This journal entitled “the Effectiveness of the Act Number 56/prp/1960 Concerning the Determination of the Area of Agricultural Land in the Sale and Purchase of the Right to Own over Agricultural Land in Denpasar City”, was written based on the result of the empirical juridical study, and was inspired by the provision regulating the conversion of the right to own over agricultural land, as can be seen in clause 1 article 9 of the Act Number 56/prp/1960, in which it is stated that it is not allowed to convert the right to own over agricultural land if it is less than two hectares, except it is inheritance. Based on the provision the minimum area of agricultural land, over which the right to own can be converted, it is illegal to convert the right to own over the area of agricultural land which is less than two hectares. This journal was intended to identify the effectiveness of the Act Number 56/Prp/1960 Concerning the

Determination of the Area of Agricultural Land in the Sale and Purchase of the Right to Own over the Agricultural Land in Denpasar City. As the problem of the study has something to do with an applicable Act, the empirical juridical method was employed. An empirical legal study is a scientific one which explains any legal phenomenon why there is a gap between the applicable norms and the people's behavior. The result of the study shows that the Act Number 56 (Prp) of 1960 stipulates that the right to own over the area of agricultural land, which exceeds the maximum limit, is not allowed to be converted except permitted by Head of the Regency Office of the Agrarian Affairs. However, it is still difficult to control such a legal provision as most of the money earned by those who sell the agricultural land is spent on daily needs. It can be concluded that the Act Number 56/Prp/1960 Concerning the Determination of the Area of Agricultural Land in the Sale and Purchase of the Right to Own over the Agricultural Land in Denpasar has been less effective, meaning that it has not been strictly reinforced, resulting from that fact that the Notary Public tries to obtain the permit from the National Office of Agrarian Affairs to split the agricultural land for the reasons which are acceptable to it. In this way, the sale and purchase of agricultural land can be continued for which the Sale and Purchase Certificate is issued. It is suggested that the National Office of the Agrarian Affairs should socialize more intensively the Act Number 56/Prp/1960 to the people and the Official who issues the Land Certificate.

Keywords: Effectiveness of the Act, Sale and Purchase, the Area of Agricultural Land, the Right to Own over Land

I. PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan negara kepulauan yang terdiri dari beberapa pulau dan merupakan negara agraris yang sebagian besar mata pencaharian masyarakatnya bergantung pada sektor pertanian. Dengan mata pencaharian sebagai petani tentunya masyarakat memerlukan tanah sebagai media guna menghasilkan apa yang ditanam. Mengingat sangat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia maka tanah diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 45) yang menyatakan bahwa: “Bumi dan air kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat.”

Bertitik tolak dari beberapa masalah tersebut, maka diperlukan adanya pengaturan tentang pendaftaran tanah, dimana tujuan dari pendaftaran itu sendiri adalah untuk menjamin kepastian hukum terhadap objek maupun subjek dari peralihan hak tersebut. Oleh karena itu lahirlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah, dimana dapat dilihat dalam Pasal 19 peraturan tersebut menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang dibentuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut: Pejabat) Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.²

²Effendi Perangin, S.H, 1991, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, h. 1.

Ketentuan mengenai pemindahan dan peralihan hak milik atas tanah pertanian dapat dilihat dalam pasal 9 ayat 1 Undang-Undang No. 56/prp/1960 yang menetapkan, pemindahan hak atas tanah pertanian, kecuali pembagian warisan, dilarang apabila pemindahan hak itu mengakibatkan timbul atau berlangsungnya pemilikan tanah yang luasnya kurang dari dua hektar. Larangan tersebut tidak berlaku kalau si penjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari dua hektar dan tanah itu dijual sekaligus.

Mengamati perkembangan dewasa ini, peralihan hak milik atas tanah yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah jual beli tanah, bahkan yang sedang populer saat ini adalah pemecahan tanah. Dimana tanah global yang dimiliki oleh masyarakat tersebut, dipecah menjadi beberapa bagian yang kemudian dipasarkan kepada calon pembeli. Ketika tanah hak milik tersebut yang peruntukannya sudah permukiman atau perumahan bisa saja untuk dipecah menjadi beberapa bagian, namun bagaimana halnya jika peruntukkan dari status hak milik tersebut masih tanah pertanian?

Ketentuan larangan tersebut tidak berlaku jika penjual hanya memiliki bidang tanah yang luasnya kurang dari dua hektar dan tanah itu dijual sekaligus". Penetapan batas minimum ini tidak berarti, bahwa orang-orang yang mempunyai tanah kurang dari batas yang ditetapkan akan dipaksa untuk melepaskan tanahnya, karena penetapan tersebut dilakukan untuk mencegah pemecahan tanah lebih lanjut sehingga hal tersebut menjauhkan dari usaha untuk mempertinggi taraf hidup petani.

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang No. 56 (Prp) Tahun 1960 mengatur bahwa pihak-pihak yang memiliki tanah pertanian yang jumlah luasnya melebihi batas maksimum dilarang

untuk memindahkan hak miliknya atas seluruh atau sebagian tanah tersebut kecuali dengan izin Kepala Agraria Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Namun setelah tahun 1967 terjadi perubahan pengenaan izin dan ruang kebebasan memindahkan hak atas tanah, yaitu izin pemindahan hak sudah tidak berfungsi lagi sebagai instrumen kesuksesan program *landreform*, namun dikaitkan dengan kepentingan politis dan ekonomi pemerintah. Kemudian pemerintah cenderung melonggarkan kontrolnya dengan memberi kebebasan terjadinya pemindahan hak atas tanah tanpa izin, terutama yang mempunyai pengaruh terhadap pembangunan ekonomi.³

Dari pemaparan tersebut diatas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian yang berjudul : Efektivitas Undang-undang Nomor 56/Prp/1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian Dalam Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Pertanian di Kota Denpasar.

I.2. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah sebagaimana telah diuraikan, maka dapatlah diajukan beberapa permasalahan dalam penelitian ini, permasalahan tersebut apabila dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Efektifitas Undang-undang Nomor 56/ Prp /1960 Tentang Tanah Pertanian Dalam Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Pertanian Di Kota Denpasar?
2. Bagaimanakah Proses Jual Beli Tanah Pertanian Dengan Pemecahan Yang Mengakibatkan Kepemilikannya Kurang Dari 2 Hektar di Kota Denpasar?

³FX. Sumarja, 2015,*Politik Hukum Larangan Kepemilikan Tanah Hak Milik Oleh Orang Asing Untuk Melindungi Hak-Hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia*. Disertasi. Semarang:Universitas Diponegoro, h. 415.

I.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Efektivitas Undang-undang Nomor 56/Prp/1960 Tentang Penetapan luas Tanah Pertanian Dalam Jual Beli Hak Milik atas Tanah Pertanian di Kota Denpasar, Untuk mengetahui Proses Jual Beli Tanah Pertanian Dengan Pemecahan Yang Mengakibatkan Kepemilikannya Kurang Dari 2 Hektar di Kota Denpasar

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan di dalam penulisan ini adalah yuridis empiris, karena mendekati masalah dari peraturan perundang – undangan yang berlaku dan kenyataan yang ada dalam masyarakat. Penelitian hukum empiris yaitu penelitian ilmiah yang menjelaskan fenomena hukum tentang terjadinya kesenjangan antara norma dengan perilaku masyarakat. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian hukum yang terdiri dari penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektivitas hukum.⁴

2.2 Hasil dan Pembahasan

2.2.1 Efektifitas Undang-undang Nomor 56/PRP/1960 Tentang Tanah Pertanian Dalam Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Pertanian Di Kota Denpasar

Perbuatan hukum jual beli didasarkan pada ketentuan yang tercantum dalam ketentuan pasal 1457 KUH Perdata yang menetapkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

⁴ Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, h.51

Mengingat syarat tertentu dari objek jual beli adalah layak apabila pasal 1472 KUHPerdara mengatakan, bahwa kalau dalam jual beli terjadi barang yang menjadi objek jual beli sudah musnah maka jual beli adalah batal sedangkan kalau barangnya hanya sebagian saja yang musnah, maka si pembeli dapat memilih antara pembatalan jual beli atau penerimaan bagian barang yang masih ada dengan pembayaran sebagian dari harga yang sudah dijanjikan.

Jual beli adalah suatu persetujuan dan karena itu agar jual beli itu sah maka harus memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan Undang-Undang untuk sahnya suatu persetujuan dan syarat-syarat itu diketemukan dalam pasal 1320 KUHPerdara, yang berbunyi: Untuk sahnya persetujuan/perjanjian jual beli diperlukan empat syarat, sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, pada Pasal 7 dijelaskan Kepala Kanwil BPN memberi keputusan mengenai pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari luas batas maksimum kepemilikan tanah pertanian perorangan, pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi), pemberian Hak Milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas

Tanah, atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 M² (seratus lima puluh ribu meter persegi).

Sudah menjadi kenyataan dimasyarakat bahwa ketimpangan-ketimpangan dan ketidakadilan sosial yang terjadi dalam kehidupan petani terutama mengenai pendapatan jauh berbeda antara tuan-tuan tanah dengan petani-petani kecil. Hal ini mengakibatkan para petani menuntut agar diadakan pemerataan pemilikan/penguasaan tanah pertanian. Berkaitan dengan hal tersebut diatas maka ditetapkanlah Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian untuk membatasi pemilikan/penguasaan tanah pertanian yang dapat dipunyai oleh seseorang atau sekeluarga. Sebab tanpa adanya pembatasan tersebut dikhawatirkan ketimpangan-ketimpangan serta pemerasan-pemerasan yang disebabkan oleh tanah terus berlangsung. Untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur serta sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), maka perlu diadakan larangan yang membatasi pemilikan/penguasaan tanah yang melampaui batas⁵.

Berdasarkan konstitusi yang berlaku di Indonesia terutama ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Demikian juga Undang-Undang Pokok Agraria didalam Pasal 7 menyebutkan “untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan”.

⁵Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h. 213.

Pada pokoknya dilarang pemilikan tanah pertanian oleh pemilik yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya. Yang dimaksud tanah pertanian menurut PP No. 224 /1961 jo Pasal I PP No.41/1964 adalah: tanah pertanian ialah juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat penggembalaan ternak, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak”.

Pada umumnya tanah pertanian adalah semua tanah yang menjadi hak orang selain tanah untuk perumahan dan perusahaan. Bila atas sebidang tanah luas berdiri rumah tinggal maka pendapat setempat itulah yang menentukan berapa luas yang dianggap halaman rumah dan berapa yang merupakan tanah pertanian.

Dengan diundangkannya Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan pelaksana dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Salah satu aspek hukum penting dengan diundangkannya UUPA adalah program *landreform* di Indonesia. Program dari *landreform*, tersebut adalah⁶ larangan untuk menguasai tanah pertanian yang melampaui batas, larangan pemilikan tanah secara *absentee* Redistribusi tanah-tanah yang selebihnya dari batas maksimum, serta tanah-tanah yang terkena larangan *absentee*.

Pengaturan pemilikan dan penguasaan tanah yang menjadi program *landreform* diatur dalam Pasal 7, Pasal 10, Pasal 17, UUPA. Dari ketentuan tersebut pada intinya Pasal 7 berbunyi : Untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

⁶Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h. 213.

Pasal 7 memuat suatu asas yang penting yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, karena hal yang demikian itu adalah merugikan kepentingan umum,

Menurut keterangan Haryaningsih,SH, selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, Badan Pertanahan Kota Denpasar bahwa pengalihan hak atas tanah pertanian yang mengakibatkan timbulnya pemilikan tanah pertanian kurang dari 2 hektar yang terjadi pada masyarakat “masih sangat sulit untuk dikendalikan, hal ini disebabkan karena masyarakat cenderung melakukan Perjanjian Pengikatan jual beli dibawah tangan dan itu tidak mungkin untuk dibatalkan, hal ini disebabkan uang yang diterima penjual sudah dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang sangat mendesak”.

2.2.2 Proses Jual Beli Tanah Pertanian Dengan Pemecahan Yang Mengakibatkan Kepemilikannya Kurang Dari 2 Hektar di Kota Denpasar

Jual beli adalah bentuk peralihan hak atas tanah dari pihak yang satu ke pihak lainnya, perbuatan hukum yang dilakukan dengan memindahkan sebagian/pemecahan tanah pertanian dibawah batas terendah dua hektar secara jual beli tidak diperbolehkan.

Selanjutnya Nurhayati,SH,MKn Notaris/PPAT Kota Denpasar juga mengatakan bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 9 ayat(1),“ rasanya sangat sulit, terutama untuk daerah perkotaan, karena kebanyakan mereka belum mengerti terhadap ketentuan tersebut, walaupun mengerti jika mereka terdesak oleh kebutuhan ekonomi mereka tidak peduli dengan ketentuan tersebut”

Undang-Undang menyamakan pengertian tanah dengan pengertian bumi. Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan

bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Sumber Hukum Tanah Indonesia yang lebih identik dikenal pada saat ini yaitu status tanah dan riwayat tanah dikelompokkan antara lain⁷ Tanah Adat, Tanah-tanah Swapraja, Tanah Partikelir, Tanah Negara, Tanah Garapan, Hukum Tanah Belanda, Hukum Tanah Jepang Pemerintah Jepang

Macam-macam hak termaksud ditentukan dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai dimaksudkan dalam Pasal 53, Hak Milik menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.⁸

Pembeli yang telah mempunyai akta jual beli yang dibuat PPAT, sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Oleh karena itu pembeli sudah sah menjadi pemiliknya dan dapat segera mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat.

Berdasarkan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) mengenai istilah jual beli hanya disinggungkan dalam Pasal 26 yaitu yang

⁷ Supriadi, Hukum Agraria, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal. 8-40.

⁸ Hasan Wargakusumah, Hukum Agraria 1 : Buku Panduan Mahasiswa, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995, hal 68.

menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan, pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, hibah wasiat. Hukum Adat yang dimaksud dalam Pasal 5 UUPA tersebut adalah Hukum Adat yang sudah disempurnakan dan sudah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional. berkaitan dengan jual beli hak atas tanah terdapat beberapa subjek jual beli tanah, yakni sebagai berikut:

1. Penjual
2. Pembeli

Objek jual beli tanah Objek jual beli adalah hak atas tanah yang akan dijual.

Beberapa hak kebendaan dari hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan. Terpenuh maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas⁹

Sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia menganut sistem Torrens.¹⁰ Dalam pelaksanaan sistem ini orang yang berhak atas suatu bidang tanah harus memohon untuk dilakukan pendaftaran atas tanahnya agar negara dapat memberikan bukti haknya. Kemudian dilakukan penelitian atas alas hak dan obyek bidang tanah yang diajukan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah

⁹ Effendi PeranginI, Op.cit hal. 237.

¹⁰ Mhd. Yamin Lubis, loc.cit.

III PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah diuraikan dalam bab bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Efektivitas Undang-undang Nomor 56/prp/1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian Dalam Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Pertanian di Kota Denpasar belum sesuai dengan amanat ketentuan tersebut.
- 2) Proses Jual beli Hak Milik atas Tanah Pertanian yang mengakibatkan kepemilikannya kurang dari dua hektar di Kota Denpasar, dapat dilakukan jika dari pihak Notaris-PPAT memberikan alasan-alasan yang dapat diterima oleh Badan Pertanahan Nasional.

3.2 Saran

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum hendaknya pembentuk undang-undang segera melakukan penyesuaian, dengan cara merevisi Undang-undang No. 56/prp/1960
- 2) Untuk menjaga efektifitas hukum, Badan Pertanahan Nasional hendaknya memberikan sosialisasi lebih intensif kepada masyarakat maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah Tentang Undang-undang No. 56/prp/1960

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku:

- Effendi Perangin, S.H, 1991, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta,
- FX. Sumarja, 2015, *Politik Hukum Larangan Kepemilikan Tanah Hak Milik Oleh Orang Asing Untuk Melindungi Hak-Hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia*. Disertasi. Semarang: Universitas Diponegoro
- Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria 1 : Buku Panduan Mahasiswa*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, Cet. III*, Mandar Maju, Bandung, Juli 2012
- R. Subekti, 1990, *Hukum perjanjian* , Cet. XII, Intermedia, Jakarta
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta : Kencana Prenada Media Group*, 2005

Jurnal Ilmiah:

- Antonius Andri Cipta Jaya, 2015, “Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Peralihan (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Dikota Denpasar”, *Jurnal Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, Yogyakarta
- Benedicta Putri Dumatubun, 2016, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Konversi Hak Milik Atas Tanah Adat) Dalam Rangka Memberikan Jaminan Kepastian Hukum Di Kabupaten Merauke”, *Jurnal Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, Yogyakarta

Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata , Burgerlijk Wetboek, Diterjemahkan oleh Salim 2001, Sinar Grafika, Jakarta
- Indonesia, undang-undang Nomor 56/PRP/1960 *Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian*, Lembaran Negara Nomor 17472 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2117

