

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Sejak lahir sampai meninggal dunia manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Manusia memerlukan tanah untuk kepentingan yang beragam tidak hanya sebagai tempat tinggal, namun tanah sebagai sarana utama dalam proses pembangunan.¹ Pembangunan dilaksanakan demi kepentingan rakyat yang merupakan implementasi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.²

Untuk mengatur lebih lanjut mengenai Pasal 33 ayat (3) maka diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan UUPA. Melihat perkembangan sejarah Hukum Agraria sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria terjadi dualisme hukum di Indonesia yaitu berlakunya dua sistem hukum yang berbeda pada ruang dan waktu yang sama. Di samping

¹ Bernhard Limbong, 2015, *Politik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan, hlm. 1.

² Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan, hlm. 72.

berlakunya Hukum Agraria adat yang bersumber pada hukum adat berlaku juga Hukum Agraria barat yang bersumber pada hukum perdata barat. Sifat pluralistis Hukum Agraria terlihat dari banyaknya aneka ragam Hukum Agraria adat yang berlaku di seluruh wilayah Indonesia.³ Hubungan-hubungan dan peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi di golongan rakyat Indonesia (asli) sebelum berlakunya UUPA banyak diselesaikan dengan menggunakan hukum adat. Berlakunya berbagai macam sistem hukum di Indonesia menimbulkan berbagai masalah pertanahan antar golongan. Dilihat dari sisi lain bagi rakyat Indonesia asli Hukum Agraria barat tidak memberikan jaminan kepastian hukum.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria kepastian hukum pemegang hak atas tanah lebih terjamin sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dibentuknya UUPA. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan

³ Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 17.

Pemerintah tersebut sudah digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sesuai dengan salah satu tujuan UUPA yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum maka dilaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa Pendaftaran Tanah dilaksanakan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, dan untuk terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan.⁴ Melalui kegiatan Pendaftaran Tanah dihasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat. Dalam sertipikat hak atas tanah dimuat kepastian hukum mengenai objek bidang tanahnya, subyek haknya, dan jenis hak atas tanahnya.⁵

⁴ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 522.

⁵ H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 152.

Dengan kegiatan Pendaftaran Tanah diharapkan dapat mewujudkan salah satu tujuan Pendaftaran Tanah yaitu terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan. Hal ini diatur dalam Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tertib Administrasi Pertanahan merupakan salah satu program pemerintah di bidang pertanahan yang dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan. Catur Tertib Pertanahan terdiri atas Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup. Dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan.⁶

Hak Milik merupakan salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan. Hak Milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ditentukan bahwa Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah. Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya. Terkuat artinya dapat

⁶ Urip Santoso, 2013, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan Ketiga, Kencana, Jakarta, hlm. 21.

dibebani hak atas tanah yang lain kecuali hak guna bangunan. Terpenuhi artinya Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.⁷

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum misalnya peristiwa pewarisan. Dialihkan artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum misalnya jual beli.⁸ Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang

⁷ Teguh Susanto, 2014, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Jakarta, hlm. 21.

⁸ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cetakan Ketiga, Kencana, Jakarta, hlm. 89.

berwenang menurut ketentuan peraturan yang berlaku.⁹ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁰

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditentukan bahwa perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh PPAT adalah jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.¹¹ Dalam setiap terjadi, peralihan, hapus, dan pembebanan Hak Milik wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA bahwa Hak Milik, demikian pula setiap terjadi, peralihan, hapus, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pasal 23 ayat (2) UUPA menentukan bahwa

⁹ *Ibid.*, hlm. 538.

¹⁰ Mohammad Machfudh Zarqoni, 2015, *Hak Atas Tanah Perolehan, Asal dan Turunannya, Serta Kaitannya Dengan Jaminan Kepastian Hukum Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 45.

¹¹ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan P.P. 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, Mandar Maju, Bandung, hlm. 174.

pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.¹² Terselenggaranya Pendaftaran Tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan pemerintah memberikan kemudahan biaya dan prosedur kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Dalam Pasal 19 ayat (4) UUPA ditentukan bahwa dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1), dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. Terdapat berbagai program pemerintah yang dapat membantu masyarakat golongan menengah ke bawah untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya yaitu Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA), Layanan Rakyat untuk Sertipikat Tanah (LARASITA). Satu lagi bentuk inovasi layanan pertanahan terbaru yaitu *One Day Service*. *One Day Service* merupakan layanan terbaru di bidang pertanahan yang dilaksanakan pada loket pelayanan Kantor Pertanahan atau mobil Larasita untuk beberapa jenis layanan tertentu yang dapat diselesaikan dalam jangka waktu satu hari (1-8 jam). Layanan ini dilaksanakan pada hari kerja sesuai jadwal yang telah ditentukan dengan terlebih dahulu dilaksanakan sosialisasi

¹² *Ibid.*, hlm. 13.

kepada masyarakat, tokoh agama atau masyarakat maupun jajaran Pemerintah Daerah.¹³

Kabupaten Bantul merupakan salah satu dari lima kabupaten yang ada di Daerah Istimewa Yogyakarta. Dari ke lima kabupaten tersebut, Kabupaten Bantul merupakan salah satu kabupaten yang paling banyak diminati untuk layanan *One Day Service*. *One Day Service* yang merupakan inovasi layanan baru di bidang pertanahan sudah dilakukan sejak tahun 2013. Dari ke sembilan layanan pertanahan melalui *One Day Service* peralihan hak yang banyak dilakukan melalui layanan *One Day Service* di Kabupaten Bantul adalah peralihan Hak Milik karena jual beli.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli melalui *One Day Service* dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Bantul ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli melalui *One Day Service* dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Bantul.

¹³ <http://www.bpn.go.id/Program/LARASITA/Inovasi-Layanan>, diakses pukul 20.00, 17 Maret 2016.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu hukum pada umumnya, Hukum Pertanahan khususnya yang berkaitan dengan hak atas tanah, dalam hal ini peralihan Hak Milik karena jual beli;
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan memberikan masukan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, pemegang hak atas tanah, dan masyarakat Kabupaten Bantul.

E. Keaslian Penelitian

Ada beberapa penelitian yang terkait dengan masalah pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli tetapi sepengetahuan penulis belum ada penelitian mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli melalui *One Day Service* dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Bantul. Apabila dikemudian hari diketahui ada topik penelitian yang sama mengenai topik yang dibahas dalam penelitian ini maka hasil penelitian ini melengkapi penelitian berikutnya demi kemajuan ilmu pengetahuan dalam bidang Hukum Pertanahan. Ada beberapa skripsi dengan tema yang sama yaitu:

1. a. Judul : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Kulon Progo.
- b. Identitas Penulis : 1) Nama : Aditya Fiantoro
2) NPM : 100510485
3) Fakultas : Hukum
4) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
5) Tahun Penelitian : 2015
- c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui Proyek Operasi Nasional Agraria di Kabupaten Kulon Progo ?
2) Apakah pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui Proyek Operasi Nasional Agraria tersebut telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan ?
- d. Tujuan Penelitian : 1) Untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui Proyek Operasi Nasional Agraria di Kabupaten Kulon Progo.
1) Untuk mengkaji dan menganalisis apakah pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui Proyek Operasi Nasional Agraria tersebut

telah mewujudkan Tertib Administrasi
Pertanahan di Kabupaten Kulon Progo.

- e. Hasil Penelitian : Pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui PRONA pada tahun 2013 di Kabupaten Kulon Progo telah sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981. Responden telah memperoleh sertipikat Hak Milik secara bertahap mulai dari bulan Agustus sampai dengan akhir Desember 2013. Kendala dalam pelaksanaan PRONA pada tahun 2013 adalah persyaratan-persyaratan yang tidak lengkap pada awalnya dan Responden yang bertempat tinggal di kecamatan lain sehingga proses menjadi terhambat untuk sementara. Beberapa perubahan dalam pelaksanaan PRONA tahun 2013 :
- 1) Luas tanah non pertanian yang awalnya 2000 m² per bidang menjadi 5000 m² per bidang berdasarkan Petunjuk Teknis Kegiatan PRONA 2013.

2) Menteri tidak membentuk Panitia Ajudikasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 48 sesuai PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini penunjukan Satgas Yuridis untuk membantu dan berkordinasi dengan Team PRONA melalui Petunjuk Teknis Kegiatan PRONA 2013. PRONA tahun 2013 di Desa Kalirejo (Kecamatan Kokap) dan di Desa Kulur (Kecamatan Temon) Kabupaten Kulon Progo telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan karena para responden telah memperoleh sertipikat Hak Milik, responden telah mempunyai Hak Milik atas tanah berdasarkan UUPA, Luas tanah responden bervariasi yaitu antara 100-4000m² yang mempunyai persentase tertinggi (25,5 %/14 orang) adalah 1500-2000 m² atau 25,5 % (14 orang), dan responden telah memiliki sertipikat yang

merupakan salinan dari buku tanah surat ukur yang disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.

2. a. Judul : Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Toraja Utara.
- b. Identitas Penulis : 1) Nama : Melita Ma'dika Ambarura
2) NPM : 100510413
3) Fakultas : Hukum
4) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
5) Tahun Penelitian : 2015
- c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah (jual beli) di Kabupaten Toraja Utara?
2) Apakah peralihan tersebut telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan?
- d. Tujuan Penelitian : 1) Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Toraja Utara.
2) Untuk mengetahui dan menganalisis apakah

peralihan Hak Milik tersebut telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

- e. Hasil Penelitian : 1) Pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Toraja Utara pada tahun 2012 sudah sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Seluruh responden melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT. Peralihan tersebut di daftarkan di Kantor Pertanahan untuk menjamin kepastian hukum.
- 2) Pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Toraja Utara pada tahun 2012 sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Nasional Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu proses dan

syarat yang dilakukan sudah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Seluruh responden telah melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan. Salah satu tujuan Pendaftaran Tanah yaitu mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan telah tercapai.

3. a. Judul

: Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah
(Jual Beli) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi
Pertanahan Di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi
Lampung.

b. Identitas Penulis

: 1) Nama : Nur Aisah
2) NPM : 080509977
3) Fakultas : Hukum
4) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
5) Tahun Penelitian : 2013

c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimanakah pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang yang dilakukan di hadapan PPAT/PPAT sementara dan antara para pihak ?

2) Apakah peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang sudah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan ?

d. Tujuan Penelitian : 1) Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margo, Kabupaten Tulang Bawang.

2) Untuk mengetahui dan menganalisis apakah peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margo, Kabupaten Tulang Bawang sudah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

e. Hasil Penelitian : 1) Pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang telah sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagian besar responden melakukan peralihan Hak

Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT (lima responden) dan PPAT sementara (22 responden).

- 2) Pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan karena sebagian besar responden (55,5%) telah melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

F. Batasan Konsep

1. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah. (Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria)
2. Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani. (Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

3. *One Day Service* adalah layanan satu hari selesai di bidang pertanahan yang dilaksanakan baik pada loket pelayanan Kantor Pertanahan maupun pada mobil LARASITA.(Instruksi Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2/Ins/VI/2013)
4. Tertib Administrasi Pertanahan merupakan program pemerintah di bidang pertanahan yang dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah Dan Lingkungan Hidup.(Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979)

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang dilakukan langsung kepada responden dan narasumber sebagai data utama. Data primer sebagai data utama dalam penelitian ini didukung oleh data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier.

2. Sumber Data

Dalam penelitian ini sumber data berupa data primer dan data sekunder.

- a. Data primer adalah data asli yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber sebagai data utama. Dalam penelitian ini data

primer diperoleh melalui kuisioner kepada para responden dan wawancara dengan narasumber.

b. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan hukum primer berupa:

- a) Undang-Undang Dasar 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak;
- g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
- h) Instruksi Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2/Ins/VI/2013 tentang Pelayanan di Bidang Pertanahan.

- 2) Bahan hukum sekunder berupa fakta hukum, hasil penelitian, dokumen, jurnal ilmiah, internet.
- 3) Bahan hukum tersier berupa kamus Bahasa Inggris.

3. Metode pengumpulan data

- a. Untuk mengumpulkan data primer dipergunakan kuisisioner dan wawancara.
 - 1) Kuisisioner adalah daftar pertanyaan tertulis yang diajukan kepada para responden untuk memperoleh data yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli melalui *One Day Service* di Kabupaten Bantul.
 - 2) Wawancara yaitu proses tanya jawab dengan para narasumber mengenai pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli melalui *One Day Service* dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Bantul.
- b. Untuk mengumpulkan data sekunder dilakukan studi kepustakaan dengan menelusuri berbagai literatur seperti buku-buku dan hasil penelitian terdahulu serta peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli.
- c. Untuk mengumpulkan data tersier dilakukan dengan membaca kamus Bahasa Inggris.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kabupaten Bantul. Kabupaten Bantul terdiri dari 17 kecamatan. Dari 17 kecamatan tersebut ditentukan dua kecamatan secara *purposive sampling* yaitu penentuan sample yang didasarkan pada ciri-ciri tertentu dari wilayah yang bersangkutan. Dua kecamatan tersebut adalah Kecamatan Sewon dan Kecamatan Banguntapan. Dari empat desa yang ada di Kecamatan Sewon diambil dua desa sebagai sampel secara *purposive sampling* yaitu Desa Timbulharjo dan Desa Pendowoharjo. Dari delapan desa yang ada di Kecamatan Banguntapan diambil dua desa sebagai sampel secara *purposive sampling* yaitu Desa Banguntapan dan Desa Baturetno.

5. Populasi dan sample

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat yang melakukan pendaftaran Hak Milik karena jual beli melalui One Day Service di Desa Timbulharjo, Pendowoharjo, Banguntapan, dan Baturetno pada bulan Januari sampai dengan bulan April pada tahun 2016 yang berjumlah 15 orang.

6. Responden dan narasumber

a. Responden dalam penelitian ini berjumlah 15 orang yaitu empat responden dari Desa Timbulharjo (Kecamatan Sewon), enam responden dari Desa Pendowoharjo (Kecamatan Sewon), satu responden dari Desa Baturetno (Kecamatan Banguntapan), dan empat responden dari Desa Banguntapan (Kecamatan Banguntapan).

b. Narasumber terdiri dari:

- 1) Kepala Badan Pusat Statistik cq. Kepala Bagian Arsip dan Data Statistik di Kantor Statistik Kabupaten Bantul;
- 2) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul;
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bantul.

7. Analisis data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif. Metode kualitatif merupakan suatu metode analisis data yang didasarkan pada pemahaman dan pengolahan data secara sistematis yang diperoleh dari hasil wawancara dengan responden, narasumber dan hasil penelitian kepustakaan. Proses berpikir dari penelitian ini adalah induktif yaitu pengambilan kesimpulan yang dimulai dari cara berpikir yang berangkat dari suatu pengetahuan yang sifatnya khusus kemudian ditarik kesimpulan secara umum.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika skripsi ini terdiri atas:

Bab I : PENDAHULUAN

Bab ini terdiri atas Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II : PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang Hak Milik, Kegiatan Pendaftaran Tanah, *One Day Service*, Tertib Administrasi Pertanahan, dan hasil penelitian.

Bab III : PENUTUP

Bab ini terdiri atas kesimpulan dan saran.