

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) merupakan konstitusi negara Indonesia. Konsekuensi dari adanya UUD 1945 sebagai Konstitusi adalah peraturan perundang-undangan di Indonesia harus sesuai dengan UUD 1945.¹ Peraturan perundang-undangan di Indonesia, sesuai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, terdiri dari UUD 1945, Ketetapan (Tap) MPR, Undang-Undang (UU) atau Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu), Peraturan Pemerintah (PP), Peraturan Presiden (Perpres), Peraturan Daerah Provinsi (Perda Provinsi), dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota (Perda Kabupaten/Kota). Tata urutan ini didasari asas hierarki, yang berarti peraturan yang dibuat tidak dapat bertentangan dengan peraturan yang tingkatannya lebih tinggi. Pasal-pasal dari UUD 1945 kemudian akan dijabarkan lebih lanjut ke dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang tingkatannya berada di bawah UUD 1945. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang mengatur bahwa bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), meskipun

¹ B. Hestu Cipto Handoyo, 2014, *Prinsip-Prinsip Legal Drafting dan Desain Naskah Akademik*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hlm. 92.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tidak memerintahkan untuk dituangkan menjadi undang-undang.²

UUPA adalah dasar hukum dalam bidang Hukum Agraria dan Pertanahan di Indonesia, selain itu UUPA menjadi dasar dalam pembentukan peraturan pelaksana di bidang pendaftaran tanah. Pasal 19 UUPA mengatur bahwa Pemerintah akan mengadakan pendaftaran tanah yang akan diatur melalui Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diatur dalam Pasal 19 UUPA adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 10 Tahun 1961 kemudian dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No 24 Tahun 1997, 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 haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 2 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional, menetapkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia. BPN memiliki

² Achmad Sodiki, 2013, *Politik Hukum Agraria*, Konstitusi Press (Konpress), Jakarta, hlm. 4.

perwakilan di setiap Provinsi dan Kabupaten/Kota.³ Perwakilan BPN di Provinsi adalah Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Provinsi yang berada di setiap Ibukota Provinsi. Perwakilan BPN di Kabupaten/Kota adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang berada di setiap Ibukota Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan menurut Pasal 1 angka 23 PP No. 24 Tahun 1997, adalah unit kerja BPN di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan kegiatan pendaftaran hak atas tanah dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PPAT mempunyai tugas pokok yaitu membuat akta sebagai tanda bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum, dalam hal ini pemindahan hak atas tanah pertanian melalui jual beli, yang dijadikan dasar dalam pendaftaran perubahan data hak atas tanah.⁴ Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat PPAT apabila kemudian didaftarkan di BPN yaitu melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, akan menghasilkan Sertipikat Tanah yang datanya telah diganti dengan data yang terbaru.⁵ Pemindahan hak atas tanah, yang dalam hal ini adalah jual beli, tanpa adanya akta PPAT tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan.⁶ Jual beli tanah tanpa akta PPAT tidak diperbolehkan menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, meskipun dalam beberapa

³ Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Penerbit Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 24.

⁴ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Penerbit Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 96.

⁵ Urip Santoso, 2015, *Op. Cit.*, hlm. 376-378.

⁶ *Ibid*, hlm. 369.

yurisprudensi Mahkamah Agung (MA), hal tersebut diperbolehkan.⁷ Pemindehan hak atas tanah tanpa adanya akta PPAT dapat dilakukan jika adanya keadaan tertentu dan adanya tanda bukti yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh Kepala Kantor Pertanahan.⁸ PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah harus memperhatikan letak tanah, khususnya tanah pertanian, dari pihak yang ingin memindahkan hak atas tanah.

PPAT harus memperhatikan letak tanah pertanian yang akan dibuatkan akta peralihannya untuk mencegah kepemilikan tanah pertanian secara *absentee*. Peralihan Hak Milik atas tanah pertanian yang letaknya berada di luar kecamatan dari domisili pemilik (*absentee*) dilarang. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian mengatur bahwa kepemilikan tanah pertanian secara *absentee* dilarang. Menurut Effendi Perangin dalam Buku Praktik Jual Beli Tanah, PPAT dalam membuat akta harus memperhatikan kedudukan pembeli tanah, untuk memastikan pembeli merupakan pihak yang diperkenankan untuk membelinya.⁹ Salah satu tugas lain PPAT adalah mengingatkan kepada para pihak yang akan memindahkan hak atas tanah, bahwa pemindahan hak tersebut wajib tidak menimbulkan kepemilikan tanah pertanian secara *absentee*.¹⁰ Peringatan tersebut bertujuan agar para pihak yang akan memindahkan hak atas tanah mengetahui bahwa kepemilikan tanah pertanian secara *absentee* dilarang. Peringatan yang dilakukan oleh PPAT merupakan tindakan yang mendukung

⁷ Adrian Sutedi, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 135-137.

⁸ *Ibid.*

⁹ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 139-140.

¹⁰ Urip Santoso, 2015, *Op. Cit.*, hlm. 345 dan Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 83.

salah satu program *land reform*, yaitu larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*.

PPAT mempunyai peran penting dalam mewujudkan *land reform*, khususnya pelarangan tanah *absentee*, jika dilihat dari cara kerjanya. Menurut Thai dalam buku *Land Reform Dari Masa Ke Masa, Perjalanan Kebijakan Pertanahan 1945-2009* karya Noer Fauzi Rachman, program *land reform* tidak hanya membutuhkan suatu peraturan yang melarangnya, tetapi juga membutuhkan kekuatan pemerintah yang sanggup memaksa, dan paksaan tersebut harus sah secara hukum dan birokrasi pemerintahan untuk mencapai tujuan *land reform*.¹¹ Pemilikan tanah pertanian secara *absentee* telah dilarang oleh peraturan perundang-undangan, selain itu peralihan Hak Milik atas tanah pertanian diperketat dengan mewajibkan adanya ijin dari Kantor Pertanahan setempat untuk melakukan peralihan tersebut dan mewajibkan untuk dibuatkannya Akta Jual-Beli. PPAT sebagai pembuat Akta Jual-Beli Hak Milik atas tanah pertanian, berfungsi untuk memeriksa kelengkapan dan kebenaran terhadap dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pendaftaran tanah melalui jual-beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pemeriksaan tersebut termasuk memeriksa domisili pembeli tanah pertanian yang tercantum dalam KTP untuk mencegah pemilikan tanah pertanian secara *absentee*. Prosedur peralihan Hak Milik atas tanah pertanian telah sedemikian ketatnya, tetapi pada kenyataannya pemilikan tanah pertanian secara *absentee* tetap dilakukan karena adanya 2 cara untuk menghindari larangan tersebut, yaitu dengan

¹¹ Noer Fauzi Rachman, 2012, *Land Reform Dari Masa Ke Masa, Perjalanan Kebijakan Pertanahan 1945-2009*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, hlm. 3.

mempunyai Kartu Tanda Penduduk (KTP) lebih dari 1 dan melalui pemindahan hak secara terselubung dengan membuat surat kuasa mutlak.¹² Penelitian ini dilakukan atas dasar peran PPAT dalam peralihan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual beli agar tidak menimbulkan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* di Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual beli agar tidak menimbulkan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* di Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual beli agar tidak menimbulkan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* di Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian terdiri dari 2, yaitu Manfaat Teoritis dan Manfaat Praktis. Manfaat Teoritis, yaitu dapat mengembangkan ilmu pengetahuan

¹² Maria S. W. Sumardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta, hlm. 22.

hukum terutama pada bidang Pertanahan mengenai pengendalian pemilikan tanah pertanian secara *absentee*.

Manfaat Praktis :

1. Bagi Pemerintah Republik Indonesia, khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dapat membantu tercapainya asas sosialisme Indonesia dalam pembagian secara merata sumber penghidupan petani.
2. Bagi PPAT, khususnya PPAT yang daerah kerjanya di Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dapat menjadi referensi terhadap perannya dalam pengendalian pemilikan tanah pertanian secara *absentee*.
3. Bagi masyarakat, dapat menjadi panduan dalam peralihan hak atas tanah pertanian agar tidak terkena larangan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*.
4. Bagi penulis, sebagai syarat kelulusan pada Strata 1.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan oleh Penulis berjudul peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual beli agar tidak menimbulkan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* di Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Penelitian ini bukanlah hasil dari plagiasi dan duplikasi dengan penelitian-penelitian yang telah dilakukan oleh para penulis lainnya, meskipun memiliki tema sentral dan isu hukum yang sama, diantaranya :

1. a. Judul¹³ : Kajian Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Kantor Notaris Dan PPAT Immawati Uswatun Chasanah)
- b. Identitas Penulis
- 1) Nama : Agustiwi, Asri dan Priambada, Bintara Sura
- 2) Tahun : 2014
- c. Rumusan Masalah : Bagaimana peran PPAT menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Notaris dan PPAT Immawati Uswatun Chasanah, JL. Raya Wonogiri Ngadirojo, Km.03, RT.03, RW.03, Kel. Bulusulur, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri? Apa yang menjadi kendala PPAT dalam melakukan Pendaftaran Tanah?
- d. Hasil Penelitian : Peran PPAT dalam pendaftaran hak yaitu sebagai lembaga negara untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan oleh orang maupun badan hukum, dengan pembuktian berupa sertifikat.

¹³ Agustiwi, Asri dan Priambada, Bintara Sura, 2014, Kajian Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. <http://id.portalgaruda.org/?ref=browse&mod=viewarticle&article=381327>, diakses 14 Maret 2017.

Kendala PPAT Immawati dalam melakukan pendaftaran hak adalah terkait masalah teknis, karena data pemohon kurang lengkap terutama jika adanya ahli waris, selain itu lamanya pengecekan oleh BPN karena kurangnya tenaga.

Perbedaan penelitian hukum di atas dengan penelitian hukum yang diteliti oleh Penulis adalah terletak pada fokus penelitiannya. Fokus penelitian tersebut berfokus pada kajian terhadap peran Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan fokus penelitian Penulis adalah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual beli agar tidak menimbulkan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* di Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

2. a. Judul¹⁴ : Tujuan dan Fungsi PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat

b. Identitas Penulis

1) Nama : Ade Kurniady Noor

¹⁴ Ade Kurniady Noor, 2016, “*Tujuan dan Fungsi PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat*”, diakses 14 Maret 2017.

2) Tahun : 2016

c. Rumusan Masalah : Bagaimanakah tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat?

Apakah tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan?

d. Hasil Penelitian : Tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli hak milik di Kabupaten Sintang telah sesuai dengan PP No. 37 Tahun 1998, karena adanya pemeriksaan data objek terkait dengan data subjek dan data bukti pajak, adanya pembuatan akta dalam waktu 1-2 hari, ditandatangani oleh penjual-pembeli dan 2 saksi, dibacakannya isi akta, dan adanya penyampaian akta ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang dalam waktu 1-2 hari sejak akta dibuat.

Tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli hak milik di Kabupaten Sintang telah mewujudkan tertib administrasi

pertanahan, karena jumlah yang mendaftarkan sebesar 99 % pada tahun 2014.

Perbedaan penelitian hukum di atas dengan penelitian hukum yang diteliti oleh Penulis adalah terletak pada fokus penelitiannya. Fokus penelitian tersebut berfokus pada tujuan dan fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat, sedangkan fokus penelitian Penulis adalah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual beli agar tidak menimbulkan pemilikan tanah pertanian secara *absentee* di Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

3. a. Judul¹⁵ : Peralihan Hak Milik atas tanah *Absentee* (Karena Jual-Beli) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan

b. Identitas Penulis

3) Nama : Berlian Elisabeth Tumanggor

4) Tahun : 2016

c. Rumusan Masalah : Bagaimanakah peralihan Hak Milik atas tanah *absentee* (karena jual-beli) di

¹⁵ Berlian Elisabeth Tumanggor, 2016, “Peralihan Hak Milik atas tanah *Absentee* (Karena Jual-Beli) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan”, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hlm. 63.

Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar?

Apakah peralihan Hak Milik atas tanah *absentee* (karena jual-beli) di Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar sudah mewujudkan kepastian hukum?

d. Hasil Penelitian : Peralihan Hak Milik atas tanah *absentee* (karena jual-beli) di Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan telah dilakukan oleh 15 responden (75%) dihadapan PPAT.

Peralihan Hak Milik atas tanah *absentee* (karena jual-beli) di Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar sudah mewujudkan kepastian hukum karena sebagian besar telah melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah di Kantor Pertanahan setempat.

Perbedaan penelitian hukum di atas dengan penelitian hukum yang diteliti oleh Penulis adalah terletak pada fokus penelitiannya. Fokus penelitian tersebut berfokus pada peralihan Hak Milik atas tanah *Absentee* (karena jual-beli) dalam mewujudkan kepastian hukum di Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan, sedangkan fokus penelitian Penulis adalah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual beli agar tidak menimbulkan pemilikan tanah

pertanian secara *absentee* di Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

F. Batasan Konsep

1. PPAT 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. (Ps 1 butir 1 PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016)
2. Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. (Urip Santoso)¹⁶
3. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. (Pasal 20 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960)
4. Pemilikan tanah pertanian secara *absentee* adalah pemilikan tanah pertanian yang letaknya di luar kecamatan tempat tinggal pemilik tanah. (Urip Santoso)¹⁷

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

¹⁶ Urip Santoso, 2016, *Op. Cit.*, hlm. 119.

¹⁷ Urip Santoso, 2012, *Op. Cit.*, hlm. 218.

Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menganalisis data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (data primer).¹⁸

2. Sumber Data

Sumber data terdiri dari Data Primer dan Data Sekunder.

a. Data primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (sebagai data utama).¹⁹

b. Data sekunder, terdiri dari :²⁰

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek yang diteliti, yaitu:

a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

b) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

c) PP No. 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

d) PP No. 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian.

e) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 14.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 12.

²⁰ *Ibid*, hlm. 13.

- f) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- g) PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- h) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- i) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1992 tentang Penyelesaian Harga Ganti Rugi Tanah Kelebihan Maksimum dan *Absentee*/Guntai.
- j) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2) Bahan hukum sekunder, bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti penjelasan peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal hukum.

3. Cara Pengumpulan Data

- a. Data Primer diperoleh melalui kuesioner yang diajukan kepada responden.
- b. Data Sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, yaitu mempelajari bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan dan

bahan hukum sekunder yang terdiri dari penjelasan peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal hukum.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Bantul. Dari satu kota dan empat kabupaten yang terdapat di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Bantul dipilih secara *random*, yaitu setiap subjek memiliki kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai lokasi penelitian.²¹

5. Populasi dan Sampel

a. Populasi adalah keseluruhan unit yang memiliki sifat-sifat yang sama.²²

Populasi dalam penelitian ini adalah profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayah kerjanya di Kabupaten Bantul. Jumlah PPAT di Kabupaten Bantul adalah seratus sembilan orang.²³

b. Sampel adalah bagian dari populasi.²⁴ Sampel dalam penelitian ini diambil secara *purposive sampling* yang dalam hal ini adalah PPAT yang pernah membuat akta peralihan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual beli. Jumlah sampel yang diambil adalah 10 % dari populasi, yaitu sebanyak sepuluh PPAT.

6. Responden dan Narasumber

²¹ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 97.

²² *Ibid*, hlm. 95.

²³ Data diambil dari Seketariat Bersama Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

²⁴ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Op. Cit*, hlm. 96.

- a. Responden dalam penelitian ini adalah PPAT yang daerah kerjanya di Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan pernah membuat akta peralihan Hak Milik atas tanah pertanian melalui jual beli.
 - b. Narasumber dalam penelitian ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan Kepala Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul.
7. Analisis Data dan Kesimpulan

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan mengkaji data yang telah diperoleh secara sistematis, sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah yang diteliti.²⁵ Dalam menarik kesimpulan dipergunakan metode berpikir secara induktif, yaitu suatu cara berpikir yang mendasarkan pada fakta-fakta yang bersifat khusus untuk kemudian digeneralisasikan menjadi ketentuan yang bersifat umum.²⁶

H. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi

BAB I, Pendahuluan, berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum atau skripsi.

BAB II, Pembahasan, berisi tinjauan tentang Hak Milik atas tanah, *Land Reform*, dan PPAT.

BAB III, Penutup, berisi kesimpulan, yaitu bagian yang menjawab rumusan masalah, dan saran.

²⁵ *Ibid*, hlm. 167-168.

²⁶ *Ibid*, hlm. 16.