

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Manusia dalam kehidupan secara langsung maupun tidak langsung kegiatan manusia sehari-harinya selalu memerlukan tanah. Tanah adalah tempat manusia untuk mendirikan rumah, mencari nafkah, bahkan dijadikan tempat persemayaman terakhir manusia pada waktu meninggal dunia. Bangsa Indonesia sebagai negara agraria, menjadikan tanah salah satu aspek yang penting dalam kehidupan berbangsa. Dapat dikatakan tanah adalah bagian yang tidak dapat terlepas dari kehidupan sehari-hari manusia dan mendasar dalam aspek kehidupan manusia, sehingga pendaftaran hak milik atas tanah sangat diperlukan dan diwajibkan dari pemilik tanah untuk mendapatkan status tanah yang dimilikinya sebagai tanda bukti penguatan atas penguasaan atas tanah atau dapat dikatakan pemilik hak atas tanah mendapatkan perlindungan jaminan kepastian akan hukum atas tanahnya. Terlebih pendaftaran hak milik atas tanah dengan cara jual beli, peralihan hak milik atas tanah harus didaftarkan dan pemilik tanah yang baru diwajibkan mendaftarkan tanahnya guna mendapatkan jaminan hukum.

Agraria sendiri memiliki dua pengertian. Dalam pengertian sempit dan pengertian luas. Dalam arti sempit hanyalah meliputi permukaan bumi atau

sering dikatakan dengan tanah. Sedangkan agraria dalam arti luas meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan segala kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Hukum agraria yang mengatur tentang hak penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam lain yang terkandung didalamnya.¹

Dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi dasar hak menguasai negara yang memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan “bumi air dan kekayaan alam terkandung didalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban dari pemilik tanah demi mendapatkan status tanah yang dimilikinya sebagai bukti penguasaan atas tanah apapun yang dimilikinya. Pendaftaran hak atas tanah dikatakan penting bagi pemiliknya yang berguna untuk perlindungan dan kepastian hukum atas tanahnya dari gugatan pihak lain.²

¹ Hanafi, 2016, *Hukum Agraria Diktat Hukum Agrari*, Duta Media Publishing, Pamengkasan, hlm. 6.

² *Ibid.*, hlm. 71.

Pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen memiliki tujuan untuk menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian akan hak atas tanah. Pendaftaran tanah dilakukan bagi pemegang hak atas tanah agar dengan mudah membuktikan bahwa pihak mana yang berhak atas suatu bidang tanah tersebut.

Tujuan dari Pendaftaran Tanah sendiri dijelaskan di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan tentang tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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; untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menyadari akan hal arti dan fungsi tanah bagi masyarakat Indonesia, maka pemerintah melalui Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau sering disingkat sebagai ATR/BPN berusaha meningkatkan akan hal pengelolaan, pengaturan dan dibidang pertanahan. Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen merupakan salah satu bagian dari Badan Pertanahan

Nasional yang menjadi salah satu perwujudan dari penyelenggaraan pemerintah di daerah.

Pada masa pandemi COVID-19 (Corona Virus Disease 2019) ini, pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan di seluruh wilayah-wilayah di Indonesia melakukan permohonan pendaftarannya secara online sesuai prosedur-prosedur yang diberlakukan oleh pemerintah. Penggunaan pendaftaran online guna menindaklanjuti Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN No 2/SE-100.TU.03/III/2020 tentang Pelayanan Pertahanan Dalam Rangka Pencegahan Penyebaran Coronavirus Disease 2019 (COVID-19. Dengan penggunaan pendaftaran hak milik atas tanah secara online tersebut merupakan langkah yang tepat dalam pencegahan penyebaran virus COVID-19. Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen memberikan beberapa kemudahan serta keringanan dalam pengurusannya. Pemberian kemudahan dan keringanan ini bermaksud untuk memberikan ketenangan ditengah masyarakat dalam menghadapi dampak pandemi COVID-19.

B. Pada masa pandemi COVID-19 (Corona Virus Disease 2019) ini, pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan di seluruh wilayah-wilayah di Indonesia melakukan permohonan pendaftarannya secara online sesuai prosedur-prosedur yang diberlakukan oleh pemerintah. Penggunaan pendaftaran online guna menindaklanjuti Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN No 2/SE-100.TU.03/III/2020 tentang Pelayanan Pertahanan Dalam Rangka

Pencegahan Penyebaran Coronavirus Disease 2019 (COVID-19). Dengan penggunaan pendaftaran hak milik atas tanah secara online tersebut merupakan langkah yang tepat dalam pencegahan penyebaran virus COVID-19. Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen memberikan beberapa kemudahan serta keringanan dalam pengurusannya. Pemberian kemudahan dan keringanan ini bermaksud untuk memberikan ketenangan ditengah masyarakat dalam menghadapi dampak pandemi COVID-19.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan oleh penulis, maka telah disimpulkan rumusan masalah yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen Di Tengah Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) ?
2. Apakah ada hal-hal yang menjadi kendala pada pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen Di Tengah Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) ?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang ditetapkan, tujuan dari penelitian ini yaitu untuk :

1. Memberikan pengetahuan serta penjelasan terhadap pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli oleh

Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen di tengah pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19).

2. Mengetahui kendala-kendala yang terjadi dalam pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen di tengah pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19).

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini bermanfaat secara teoritis dan praktis:

1. Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum di Universitas Atma Jaya Yogyakarta dan berguna bagi perkembangan bidang Hukum Pertanahan mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas karena jual beli khususnya di tengah pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19).

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:

- a. Pemerintah Daerah Kabupaten Sragen terlebih Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen supaya hasil penelitian ini dapat menjadi bahan kajian, yang berguna untuk tercapainya pelayanan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli dengan lebih baik.
- b. Bagi masyarakat, khususnya bagi masyarakat yang memiliki hak milik atas tanahnya di Kabupaten Sragen agar memperoleh

pengetahuan dan pemahaman tentang pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen di tengah pandemi COVID-19.

- c. Dosen/praktikis/mahasiswa, untuk menambah pengetahuan hukum khususnya dalam bidang tentang pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen di tengah pandemi COVID-19.

F. Keaslian Penelitian

Penulisan skripsi dengan judul pelaksanaan Pelayanan Peralihan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen Di Tengah Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) merupakan karya asli penulis. Penelitian ini bukan merupakan plagiasi dari skripsi yang pernah ada. Adapun beberapa skripsi yang sudah diterbitkan dengan tema yang sama adalah sebagai berikut:

1. a. Judul Penelitian : Akibat pandemi coronavirus-2019 terhadap kegiatan pendaftaran tanah di kantor pertanahan kota medan


b. Identitas

- 1) Nama : Maria Rani Damanik

- 2) Fakultas : Hukum
3) Universitas : Universitas Sumatera Utara
4) Tahun : 2021

- c. Rumusan Masalah : 1) Apakah pandemi Coronavirus-2019 berakibat pada kegiatan pendaftaran tanah?
2) Bagaimana akibat pandemi Coronavirus-2019 terhadap kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan?
3) Bagaimana solusi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap akibat yang ditimbulkan oleh pandemi Coronavirus-2019?

- d. Hasil Penelitian : Kantor Pertanahan Kota Medan sudah melakukan upaya untuk memenuhi Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan



Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 dan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 7/SE-100.HR.01/IV/2020 tentang Kemudahan Pelayanan Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Masa Status Tanggap Darurat Corona Virus Disease (COVID19), Kantor Pertanahan Kota Medan membuat inovasi yaitu pelayanan publik kepada masyarakat dilakukan secara elektronik atau digital untuk memudahkan pelayanan saat pandemi Coronavirus-2019 akan tetapi minimnya kesadaran masyarakat akan kemudahan inovasi yang di berikan Kantor Pertanahan Kota Medan membuat tidak dapat melaksanakan protokol kesehatan secara penuh.

Perbedaan penelitian hukum diatas dengan penulisan hukum yang diteliti terletak pada fokus penelitian skripsi. Fokus penelitian skripsi

diatas, memfokuskan pembahasan yang berkaitan dengan akibat pandemi Coronavirus-2019 terhadap kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan. Penulis memfokuskan pada pelaksanaan pelayanan peralihan pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen di tengah pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19).

2. a. Judul Penelitian : Pendaftaran peralihan

hak milik atas tanah

dengan cara jual

beli di kantor

pertanahan

kabupaten kudus

b. Identitas

1) Nama : Erfa Meiyani

2) Fakultas : Ilmu Sosial

3) Universitas : Universitas Negeri Semarang

4) Tahun : 2009

c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana tata laksana kegiatan pendaftaran peralihan hak milik

atas tanah dengan cara jual beli di

Kantor Pertanahan Kabupaten

Kudus?

2) Apa saja hambatan yang dihadapi

dalam pelaksanaan pendaftaran

peralihan hak milik atas tanah

dengan cara jual beli di Kantor

Pertanahan Kabupaten Kudus?

3) Bagaimana solusi yang tepat untuk

mengatasi berbagai hambatan yang

terjadi sesuai dengan kebijakan

pertanahan yang telah diterapkan di

Kantor Pertanahan Kabupaten

Kudus?

d. Hasil Penelitian

: Pelaksanaan pendaftaran peralihan

hak milik atas tanah dengan cara jual

beli di Kantor Pertanahan Kabupaten

Kudus mengacu pada pasal 23 ayat

(1) UUPA disebutkan bahwa hak milik demikian juga dengan peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak ini wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA, peralihan hak milik atas tanah tersebut dapat bermacam-macam bentuk antara lain salah satunya adalah dengan cara jual beli, oleh karena itu peralihan hak milik atas tanah karena jual beli wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, pemohon tidak datang langsung ke Kantor Pertanahan, akan tetapi diwakilkan oleh PPAT dikarenakan PPAT memiliki tugas mendaftarkan peralihan haknya pada kantor

pertanahan setempat yang selambat-lambatnya 7 hari sejak ditandatanganinya akta jual beli hak atas tanah tersebut. Dan masih ada masyarakat Kabupaten Kudus yang dalam peralihan hak milik atas tanahnya dengan cara jual beli belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dengan berbagai alasan.

Penelitian hukum yang dilakukan Penulis berbeda dengan penelitian hukum yang dijelaskan diatas membahas mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang dimana sebelum adanya masa pandemi covid-19 berlangsung, sehingga dalam hal ini apa yang dibahas dalam contoh skripsi tersebut berkaitan dengan bagaimanakah perbedaan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli sebelum dan sesudah masa pandemi covid-19.

3. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di kantor pertanahan kota tegal

b. Identitas

- 1) Nama : Ellana Nur Syafitri
- 2) Fakultas : Hukum
- 3) Universitas : Universitas Islam Sultan Agung
- 4) Tahun : 2018

c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal?

2) Apa kendala-kendala dan solusi dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik di Kantor Pertanahan Kota Tegal?

d. Hasil Penelitian : Kantor Pertanahan Kota Tegal turut serta demi menjalankan program tertib administrasi pertanahan melaksanakan pendaftaran Hak Milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal sudah sesuai

akan syarat-syarat yang berlaku dan tahapan-tahapan yang berlaku.

Dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor

Pertanahan Kota Tegal terdapat beberapa kendala yang disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal.

Perbedaan penelitian hukum diatas dengan penulisan hukum yang diteliti terletak pada fokus lokasi penelitian skripsi. Fokus penelitian penulis tersebut berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal. Penulis melakukan penelitian di lokasi yang berbeda yaitu Kabupaten Sragen. Penulis memfokuskan pada pelaksanaan pelayanan peralihan pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen di tengah pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19).

G. Batasan Konsep

Dalam Tulisan ini Penulis akan menjelaskan mengenai Pelaksanaan Pelayanan Peralihan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen Di Tengah Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19):

- a. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA yang menyebutkan bahwa Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (Pasal 20 ayat (1) UUPA). Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- b. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian 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 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Pendaftaran tanah menurut Prof. Boedi Harsono adalah suatu rangkaian n kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah

tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti pemeliharannya.

- c. Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³(Pasal 1457 KUHPerdota).

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian empiris. Penelitian ini berfokus pada fakta sosial. Sumber data penelitian hukum ini dilakukan secara langsung didapatkan di lapangan sebagai sumber data utama dengan melakukan wawancara dan dokumentasi kepada responden yang berkaitan dengan judul penelitian yaitu pelaksanaan pelayanan peralihan pendaftaran tanah hak milik atas tanah karena jual beli oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen di tengah pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19).⁴

2. Sumber Data

³ Diakses dari <https://yuridis.id/pasal-1457kuhperdata-kitab-undang-undang-hukum> pada tanggal 12 Januari 2022 Pukul 10.15 WIB

⁴ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Prenadamedia Group, Depok, hlm. 154.

a. Data Primer


Data primer adalah yang peneliti dapatkan atau memperoleh secara langsung dari responden tentang obyek penelitian pelaksanaan pelayanan peralihan pendaftaran tanah hak milik atas tanah karena jual beli oleh Kantor Peratanahan Nasional Kabupaten Sragen di tengah pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) sebagai data utama.⁵

b. Data sekunder terdiri atas :

1) Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, sebagai berikut :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 33 ayat (3);
- b) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang 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 Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁵ Rianto Adi, 2015, *Aspek Hukum dan Penelitian*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, hlm. 4.

- 
- e) Keputusan Presiden No. 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 2019;
- f) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 88.1/SKHR.01/IV/2020 Tentang Perpanjangan Jangka Waktu Berlakunya Hak Atas Tanah Dan Jangka Waktu Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian, Perpanjangan Atau Pembaruan Hak Atas Tanah Yang Telah Atau Akan Berakhir Pada Masa Status Tanggap Darurat Corona Virus Disease 2019 (COVID-19);
- g) Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 2/SE100.TU.03/III/2020 Tentang Tindak Lanjut Upaya Pencegahan Penyebaran Corona Virus Disease (COVID-19) di Lingkungan Kementerian ATR/BPN;
- h) Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 7/SE100.HR.01/IV/2020 Tentang Kemudahan Pelayanan Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Masa Status Tanggap Darurat Corona Virus Disease 2019 (COVID-19);

i) Surat Edaran Nomor1/SE-100.HR.01.01/11/2021 Tentang Kemudahan Pelayanan Penetapan Dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Masa Status Tanggap Darurat Corona Virus Disease 2019 (COVID-19).

2) Bahan Hukum Sekunder

1) Peneliti memperoleh data primer dilakukan dengan:

a) Wawancara.

Peneliti memperoleh data primer dengan cara mewawancarai

b) Kuesioner.

c) Observasi.

2) Untuk memperoleh data sekunder, peneliti melakukan studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

3. Metode Pengumpulan Data

1) Untuk memperoleh data primer, peneliti melakukan :

a. Wawancara

Wawancara dengan beberapa responden serta narasumber dan peneliti dilakukan dengan berdasarkan pertanyaan yang telah disusun oleh peneliti untuk mendapatkan informasi mengenai pelayanan peralihan

pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen di tengah pandemi COVID-19, serta kendala-kendala yang timbul dalam pelayanan peralihan pendaftaran hak milik karena jual beli yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen di tengah pandemi COVID-19. Wawancara akan dilakukan oleh penulis dengan:

- 1) Bapak Setyo Hartono, A. Ptnh selaku Kepala Seksi Pendaftaran Hak dan Peralihan Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen
- 2) Bapak Eko Prihandono, S.H selaku Kepala Kasubsi Pemeliharaan Hak Atas Tanah dan Pembinaan PPAT.
- 3) Bapak Teguh Haryono, S.Tr sebagai Admin Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen
- 4) Bapak Sunarya sebagai Sekertaris PPATS Kantor Kecamatan Masaran

Wawancara tersebut dilakukan peneliti berdasarkan pertanyaan-pertanyaan yang telah disusun oleh peneliti dan daftar pertanyaan yang telah disusun tersebut bersifat terbuka. Pertanyaan terbuka adalah pertanyaan yang didapatkan secara langsung dari informasi/ pengetahuan narasumber, tanpa diarahkan oleh peneliti sehingga bersifat

obyektif dan pedoman wawancara yang digunakan ialah pedoman wawancara terbuka.

b. Studi Lapangan/ Observasi

Studi Lapangan/ Observasi dilakukan dengan peneliti datang langsung ke tempat penelitian.

2) Studi Kepustakaan,
dengan mempelajarii bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dilakukan oleh penelitian berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen yang beralamat di Jl. Veteran No. 10, Magero, Sragen Tengah, Kec. Sragen, Kabupaten Sragen. Serta dilakukan di Desa Pilang, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah. Dengan fokus penelitian terhadap pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen di tengah pandemi COVID-19

5. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah orang yang mendaftarkan hak milik tanahnya karena jual-beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen ditengah pandemi COVID-19. Wilayah yang diambil dalam penelitian ini bertempat di Kecamatan Sragen. Dalam penelitian ini memilih Desa Pilang, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen berjumlah 20 orang yang pada tahun 2021 mendaftarkan peralihan

hak milik atas tanahnya yang paling banyak pada tahun 2021 di Desa Pilang, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, RT 01 (2 orang), RT 02 (1 orang), RT 03 (1 orang), RT 06 (2 orang), RT 07 (2 orang), RT 08 (2 orang), RT 10 (3 orang), RT 13 (2 orang), RT 22 (2 orang), RT 33 (2 orang), RT 34 (1 orang). Jadi populasi dalam penelitian ini berjumlah 20 orang, dengan menggunakan metode purposive sampling.

6. Sampel

Sampel merupakan suatu bagian dari populasi, penentuan sampel menggunakan metode acak sederhana atau *random sampling* akan diambil 50% dari populasi terhadap masyarakat Desa Pilang, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen yang mendaftarkan hak milik tanahnya karena jual-beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen di tengah pandemi COVID-19 pada tahun 2021, sehingga sampel dalam penelitian ini berjumlah 10 orang.

7. Responden

Responden adalah subjek yang memberikan jawaban secara langsung atas pertanyaan yang telah disiapkan terkait dengan masalah hukum yang diteliti. Dalam penelitian ini yang menjadi responden adalah masyarakat Desa Pilang, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen yang mendaftarkan mendaftarkan hak milik tanahnya karena jual-beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen di tengah pandemi COVID-19 pada tahun 2021. Metode yang

digunakan dalam pengambilan responden adalah metode acak sederhana atau *random sampling*. Pengambilan responden dalam penelitian ini dipilih sebesar 50% dari jumlah populasi Desa Pilang, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen yang mendaftarkan peralihan hak milik tanahnya karena jual-beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen di tengah pandemi COVID-19 pada tahun 2021 berjumlah 19 orang, yakni diambil menjadi 10 responden.

8. Narasumber

Narasumber adalah subjek yang mewakili pribadi ataupun lembaga yang memberikan suatu sumber data dan informasi yang mempunyai keterkaitan dengan penelitian ini. Dalam penelitian ini yang menjadi narasumber :

- 1) Bapak Setyo Hartono, A. Ptnh selaku Kepala Seksi Pendaftaran Hak dan Peralihan
- 2) Bapak Eko Prihandono, S.H selaku Kepala Kasubsi Pemeliharaan Hak Atas Tanah dan Pembinaan PPAT
- 3) Bapak Teguh Haryono, S.Tr sebagai Admin Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen
- 4) Bapak Sunarya sebagai Sekertaris PPATS Kantor Kecamatan Masaran yang telah membantu memberikan informasi kepada Penulis mengenai Peralihan Hak Milik Atas Tanah dikarenakan Jual Beli di Kecamatan Masaran.

9. Metode Analisis

Analisis data dalam penelitian akan menggunakan metode kualitatif. Metode kualitatif adalah metode yang didasarkan pada pernyataan dari narasumber yang didapatkan dari proses wawancara dan dimuat dalam tulisan kalimat yang logis. Penelitian ini bersifat deskriptif yang dituliskan berdasarkan fakta-fakta yang terjadi di lapangan serta berhubungan dengan penilitan ini. Berdasarkan analisis data tersebut lalu ditarik kesimpulan dengan metode penalaran induktif. Jadi yang dimaksud metode induktif adalah suatu proses berpikir untuk menarik sebuah kesimpulan yang bersifat umum berdasarkan pernyataan khusus yang valid dan sudah diketahui kebenarannya.

I. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penulisan skripsi merupakan rencana isi penulisan skripsi :

BAB I: PENDAHULUAN

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

BAB II: PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas tinjauan tentang pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen Di Tengah Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19). Diakhiri dengan hasil penelitian

dari Bagaimana pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh Badan Kantor Pertanahan Di Tengah Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) serta Apakah ada hal-hal yang menjadi kendala pada pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen Di Tengah Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19).

BAB III: PENUTUP

Bab ini akan membahas tentang kesimpulan serta saran dari hasil penelitian.