

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Setiap manusia memerlukan tanah karena semua kegiatan yang dilakukan manusia memerlukan tanah. Mengingat pentingnya tanah dalam kehidupan manusia dan Bangsa Indonesia maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 ditentukan bahwa :

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau singkatannya disebut UUPA. Salah satu tujuan dibentuknya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi masyarakat diperoleh melalui pendaftaran tanah yang oleh pemerintah diadakan di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagaimana di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian meliputi data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang

tanah termasuk mengenai adanya bangunan diatas tanah tersebut. Data yuridis adalah keterangan mengenai subjek hukum dan status tanah hak serta pembebanan hak terhadap tanah dikuasai oleh subjek hukum tersebut.

Tujuan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum 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;
- b. 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;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan Pasal 3 tersebut bahwa pendaftaran tanah yaitu selain untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, juga menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dan agar memudahkan masyarakat dalam mendapatkan informasi mengenai bidang tanah yang diperlukan sebagai pedoman untuk melaksanakan perbuatan hukum dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tertib administrasi pertanahan yang diatur di dalam Pasal 3 huruf c UUPA tersebut merupakan bagian dari Catur Tertib Pertanahan, yang terdiri dari:

1. Tertib hukum pertanahan;
2. Tertib administrasi;
3. Tertib penggunaan tanah;
4. Tertib pemeliharaan dan kelestarian lingkungan hidup.

Tertib Administrasi Pertanahan diarahkan pada program:

- a. Mempercepat proses pelayanan yang menyangkut urusan pertanahan;
- b. Menyediakan peta dan data penggunaan tanah, keadaan sosial ekonomi masyarakat sebagai bahan dalam penyusunan perencanaan penggunaan tanah bagi kegiatan-kegiatan pembangunan. Penyusunan data dan daftar pemilik tanah, tanah-tanah kelebihan batas maksimum, tanah-tanah absente dan tanah-tanah Negara;
- c. Menyempurnakan daftar-daftar kegiatan baik di kantor pertanahan maupun di Kantor PPAT;
- d. Mengusahakan pengukuran tanah dalam rangka pensertipikatan hak atas tanah.

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka diterbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

UUPA juga mengatur ketentuan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemegang hak atas tanah, salah satunya adalah hak milik. Hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa:

Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA;

Berdasarkan ketentuan diatas hak milik mempunyai tiga sifat khusus yang tidak dipunyai oleh hak-hak atas tanah lainnya yaitu turun-temurun, terkuat, dan terpenuh. Hak milik bersifat turun-temurun yaitu apabila pemegang hak milik telah meninggal dunia maka dengan sendirinya hak milik tersebut akan beralih kepada ahli warisnya dan terus berlanjut tanpa ada batasan jangka waktu kepemilikan hak-hak atas tanah lainnya kecuali hak guna usaha. Hak milik bersifat terkuat artinya hak milik dapat dibebani hak tanggungan kecuali hak guna usaha. Hak milik bersifat terpenuh menunjuk pada kewenangan yang diberikan kepada pemegang hak milik atas tanah dalam menggunakan tanahnya.

Dalam Pasal 20 ayat (2) ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Maksud kata beralih berarti berpindahnya hak milik karena adanya peristiwa hukum misalnya karena pemiliknya meninggal dunia, sedangkan hak milik atas tanah dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik berpindah karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual beli.

Selanjutnya di 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 dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan

akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan tersebut antara lain mengandung pengertian bahwa suatu peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum melalui jual belidapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Akta PPAT tersebut merupakan bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum melalui jual beli dan salah satu syarat untuk pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli.

Pengertian dan macam-macam PPAT diatur di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menentukan bahwa :

1. Pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut 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.
2. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Berdasarkan ketentuan diatas ada tiga macam PPAT yaitu PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus.

PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta PPAT. Salah satu akta yang dibuat adalah akta jual beli. Hal ini sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998 menentukan bahwa:

- (1) PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
 - g. Pemberian hak tanggungan;
 - h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Dalam Pasal 23 UUPA ditentukan bahwa:

- (1) Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang didalam Pasal 19;
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Maksud Pasal 23 ayat (1) di atas bahwa setiap terjadi peralihan, hapus dan pembebanan hak milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Dalam ayat (2) ditentukan bahwa pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai terjadi, peralihan, hapus dan pembebanan hak milik.

Kabupaten Tulang Bawang meliputi 22% dari wilayah Provinsi Lampung. Dengan cepatnya proses pembangunan di wilayah ini maka pada tahun 2008 wilayah ini dimekarkan menjadi tiga wilayah daerah otonom baru. Pengertian otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban

daerahotonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturanperundang-undangan.¹Setelah wilayah ini dimekarkan menjadi tiga wilayah,luas wilayah menjadi kurang lebih 4.385,84 km²yang tersebar dalam 15 wilayah pemerintahan kecamatan, empat kelurahan dan 148 kampung.²Akibat pemekaran wilayahbanyak terjadi kegiatan pembangunanterutama di Kecamatan Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margoyang memerlukan tanahnon pertanian untuk digunakan sebagai penunjangpembangunansehingga banyak terjadi peralihan hak milik atas tanah karena jual beli.Tanah yang diperjualbelikan adalah tanah yang sudah bersertipikat.Peralihan tersebut dilakukan di hadapan PPAT dan diantara penjual dan pembeli (para pihak).

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

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?

¹www.pengertianotonomi.com

²<http://www.tulangbawangkab.go.id/>

C. Tujuan penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah :

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.

D. Manfaat penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan:

1. Manfaat teoritis yaitu sumbangan pemikiran untuk perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum pertanahan mengenai pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung pada khususnya.
2. Manfaat praktis yaitu member masukan bagi:
 - a. Pemerintah khususnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung.
 - b. Masyarakat khususnya pembeli tanah yang sudah dan belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli.

E. Keaslian penelitian

Sepengetahuan penulis permasalahan hukum yang diteliti merupakan penelitian yang pertama dilakukan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta tetapi apabila sebelumnya ada peneliti yang melakukan penelitian dengan permasalahan hukum yang sama, maka penelitian ini merupakan pelengkap dari hasil penelitian sebelumnya. Di bawah ini dipaparkan tiga skripsi mengenai pendaftaran tanah tetapi berbeda permasalahannya.

Perbedaan skripsi penulis dengan skripsi yang lain adalah :

1. a. Judul : Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Peralihan Hak (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Di Kota Yogyakarta.
- b. Nama : Bernadetta Ucky Megawati Puspita Sari
- c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Tahun : 2011
- e. Rumusan masalah : Apakah peralihan hak (jual beli) telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum di Kota Yogyakarta.
- f. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis apakah perolehan hak milik atas tanah karena peralihan hak (jual beli) di Kota Yogyakarta

telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

- g. Hasil penelitian : Perolehan hak milik atas tanah karena peralihan hak (jual beli) di Kota Yogyakarta sudah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum, namun masih ada masalah berupa perbedaan data para pemohon pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat jual beli atas tanah karena jual beli, yang diperoleh di Kantor Pertanahan Yogyakarta dan Kantor Kecamatan (Umbulharjo serta Gondokusuman). Perbedaan skripsi yang dilakukan oleh penulis dengan skripsi di atas terdapat pada permasalahan hukum. Pada penelitian yang bersangkutan yaitu apakah peralihan hak (jual beli) telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum di Kota Yogyakarta. Permasalahan yang diteliti oleh penulis ada dua yaitu bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan

Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margo, Kabupaten Tulang Bawang dan apakah peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margo telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

2. a. Judul : Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Ngada Provinsi Nusa Tenggara Timur.
- b. Nama : Hermina Emiliana Indak
- c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Tahun : 2007
- e. Rumusan masalah : Apakah pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli sudah sesuai dengan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sebagai upaya untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Ngada.
- f. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui dan menganalisis

pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah mewujudkan tertib administrasi di Kabupaten Ngada.

g. Hasil penelitian : Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah

karena jual beli di Kabupaten Ngada telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Meskipun demikian belum semua masyarakat Kabupaten Ngada melaksanakan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di hadapan pejabat yang berwenang disebabkan masyarakat belum memahami peraturan yang ada dan cenderung melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli hanya antar penjual dan pembeli saja dengan dasar saling percaya di antara mereka sehingga tidak dapat mewujudkan tertib administrasi pertanahan secara baik. Perbedaan skripsi tersebut dengan skripsi penulis terdapat pada permasalahan hukum yaitu apakah pendaftaran peralihan

hak milik atas tanah karena jual beli sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai upaya untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Ngada. Permasalahan yang penulis teliti adalah bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margo, Kabupaten Tulang Bawang, dan apakah peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margo telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

3. a. Judul : Pemberian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah
(karena jual beli) Dalam Perlindungan
Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah
Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten
Banggai Provinsi Sulawesi Tengah.
- b. Nama : Yenny Hosen
- c. Fakultas hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Tahun : 2009
- e. Rumusan masalah : Apakah pemberian sertipikat Hak Milik Atas

tanah (karena jual beli) telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah?

f. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis apakah pemberian sertifikat Hak Milik atas tanah (karena jual beli) telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah.

g. Hasil penelitian : Pemberian sertifikat hak milik atas tanah (karena jual beli) telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan di Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah. Pemegang sertifikat hak milik atas tanah tidak mendapat keberatan dari pihak ketiga dan meskipun ada beberapa yang mengajukan keberatan dari pihak ketiga tidak dapat membuktikan sebaliknya. Perbedaan antara skripsi penulis

dan skripsi diatas terdapat pada permasalahan hukum.yaitu apakah pemberian sertipikat hak milikatastanah (karena jual beli) telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum di Kabupaten Banggai Provinsi Sulawesi Tengah. Permasalahan yang ditelitiyaitu bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margo, Kabupaten Tulang Bawang dan 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.

F. Batasan konsep

1. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah(Pasal 20 ayat 1 UUPA).
2. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah adalah pendaftaran apabila terjadi peralihan karena peristiwa hukumatau perbuatan hukum. Syarat utama untuk mendaftarkan peralihan hak milik karena jual beli adalah akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

3. Tertib administrasi pertanahan merupakan salah satu tertib dari Catur Tertib Pertanahan yaitu upaya mempelancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang, dan modal. Menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata.³

G. Metode penelitian

1. Jenis penelitian hukum

Jenis penelitian hukum dalam penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yaitu suatu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber sebagai data utamanya.⁴

2. Sumber data

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang obyek yang diteliti.
- b. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri dari :

- a) Undang-Undang Dasar 1945, khususnya Pasal 33 ayat(3);

³ Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, hal. 3

⁴ Masri Singarimbun, 1981, *Metode Penelitian dan Survei*, Penerbit LP3 ES, hal.1-2

- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- e) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f) Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan;
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah;

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer misalnya penjelasan peraturan perundang-undangan, buku-buku, internet, hasil penelitian yang berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli.

3. Metode pengumpulan data

a. Studi lapangan dilakukan untuk mengumpulkan data primer dengan menggunakan kuesioner dan wawancara.

1) Kuesioner adalah daftar pertanyaan yang digunakan untuk memperoleh informasi dari responden yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

2) Wawancara adalah proses mengajukan pertanyaan kepada narasumber sehingga memperoleh jawaban tentang objek yang diteliti berdasarkan pedoman wawancara.

b. Studi kepustakaan

Data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari, memahami dan menganalisis bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terkait dengan objek yang diteliti.

4. Lokasi penelitian

Penelitian dilakukan di Kabupaten Tulang Bawang. Kabupaten Tulang Bawang terdiri dari 15 kecamatan. Dari 15 kecamatan diambil dua kecamatan sebagai *sample* dengan cara *purposive sampling* yaitu penentuan *sample* yang didasarkan pada ciri-ciri tertentu dari wilayah yang bersangkutan bahwa dua Kecamatan tersebut banyak terjadi peralihan hak milik atas tanah karena jual beli (berdasarkan informasi dari sub seksi kantor pertanahan). Dua kecamatan tersebut

adalah Kecamatan Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margo. Dari masing-masing kecamatan diambil dua desa sebagai sampel sehingga ada empat desa, ke empat desa yang dimaksud yaitu:

- a. Desa Banjar Agung dan Desa Tri Tunggal Jaya (Kecamatan Banjar Agung)
- b. Desa Penawar Jayadan Desa Ringin Sari (Kecamatan Banjar Margo).

5. Populasi dan sampel

Populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.⁵ Populasi dalam penelitian ini berjumlah 47 responden yang melakukan peralihan hak milik atas tanahnya karena jual beli di Kecamatan Banjar Agung 24 responden dan dari Kecamatan Banjar Margo 23 responden pada tahun 2010. Ke 47 responden tersebut digunakan sebagai sampel.

6. Responden dan narasumber

a. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah 47 responden yang melakukan peralihan hak milik atas tanahnya di Kecamatan Banjar Agung (24 orang) dan Kecamatan Banjar Margo (23 orang). Dua puluh empat responden yang dari Kecamatan Banjar Agung melakukan peralihan hak milik atas tanahnya di hadapan PPAT (3 orang), PPAT sementara (11 orang) dan antara para pihak (10 orang). Dua puluh tiga

⁵ Lexi J. Meleong, 1990, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hal. 135

responden yang dari Kecamatan Banjar Margo melakukan peralihan hak milik atas tanahnya di hadapan PPAT (2 orang), PPAT sementara (11 orang) dan antara para pihak (10 orang).

Dari 24 responden yang melakukan peralihan hak milik atas tanahnya karena jual beli di Kecamatan Banjar Agung ada 14 responden yang sudah mendaftarkan (yaitu di Desa Banjar Agung 7 orang dan Desa Tri Tunggal Jaya 7 orang). Dari 23 responden yang melakukan peralihan hak milik atas tanahnya karena jual beli di Kecamatan Banjar Margo ada 13 responden yang sudah mendaftarkan (yaitu di Desa Penawar Jaya 6 responden dan Desa Ringin Sari 7 responden).

b. Narasumber terdiri dari:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang;
- 2) Kepala Badan Pusat Statistik Kabupaten Tulang Bawang;
- 3) Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tulang Bawang;
- 4) Camat Banjar Agung dan Camat Banjar Margo sebagai PPAT sementara.

7. Metode analisis data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami, dan merangkai data yang telah dikumpulkan

secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah atau keadaan yang telah diteliti.⁶

Untuk menarik kesimpulan digunakan metode berpikir induktif yaitu metode berpikir yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat khusus kemudian menilai kejadian yang bersifat umum.⁷

H. Sistematika penulisan

Penulisan hukum ini terdiri dari tiga bab yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, tinjauan pustaka, batasan konsep, metode penelitian, sistematika penulisan dan analisis penelitian.

BAB II PEMBAHASAN

Bab pembahasan berisi tinjauan tentang hak milik, pendaftaran tanah, tertib administrasi pertanahan dan hasil penelitian.

BAB III PENUTUP

Bab penutup terdiri dari kesimpulan dan saran.

⁶ Sutrisno Hadi, 1995, *Metodologi Research*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, hal. 42

⁷ Soerjono Sukanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Jakarta, hal. 250