

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar belakang masalah**

Kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Tanah sebagai tempat manusia hidup dan tinggal serta memperoleh pangan. Mengingat pentingnya tanah maka perlu penanganan yang serius dari semua pihak, terutama pemerintah. Pemerintah mengeluarkan aturan-aturan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan peralihan kepemilikan atas tanah, agar tanah dapat digunakan sebaik-baiknya untuk kemakmuran rakyat. Telah diamanatkan di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Demi terwujudnya harapan tersebut pemerintah membuat peraturan lebih lanjut di dalam bidang pertanahan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan singkatan resminya UUPA).

Salah satu tujuan UUPA adalah untuk mewujudkan kepastian hukum hak-hak atas tanah. Hal tersebut ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran

Tanah yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Ketentuan di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini ditujukan kepada pemerintah khususnya lembaga pemerintah di bidang pertanahan, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan jajarannya, agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak-hak atas tanah.

Kepastian hukum hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah; kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah; kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah<sup>1</sup>. Kepastian hukum tersebut dituangkan ke dalam sertipikat, dimana sertipikat merupakan alat bukti yang kuat kepemilikan atas tanah selama tidak ada

---

<sup>1</sup> Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, hlm. 20-21

alat bukti yang dapat membuktikan sebaliknya. Seseorang atau badan hukum tertentu yang mempunyai hak milik atas tanah dan telah mendaftarkannya ke kantor pertanahan serta telah mendapatkan sertipikat, maka telah mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah tersebut.

Demi terwujudnya kepastian hukum, maka UUPA mengatur tentang ketentuan wajib daftar bagi setiap pemegang hak-hak atas tanah. Hak-hak atas tanah yang dimaksud diatur di dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Hak milik atas tanah merupakan salah satu obyek pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Turun-temurun artinya hak milik dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan kepada ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain,

tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain<sup>2</sup>.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. 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 dimaksud dalam pasal 19.
- 2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Berdasarkan Pasal 23 UUPA tersebut, hak milik atas tanah wajib didaftarkan, baik yang diperoleh karena permohonan maupun karena peralihan hak, begitupula dengan penghapusan dan pembebanan hak milik juga harus didaftarkan. Peralihan hak milik karena pewarisan merupakan suatu istilah yang dipakai untuk menyatakan perbuatan meneruskan harta kekayaan yang akan ditinggalkan pewaris atau perbuatan melakukan pembagian harta warisannya kepada ahli warisnya<sup>3</sup>. Dengan jatuhnya tanah kepada para ahli waris, maka terjadi pemilikan bersama tanah. Jika pewaris memiliki tanah tersebut sesuai dengan jumlah ahli waris dan telah dibuatkan surat wasiat maka tanah tersebut telah menjadi milik masing-masing ahli waris. Untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm.90-91

<sup>3</sup> H. Hilman Hadikusuma, 1990, *Hukum Waris Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 13

hasil pewarisan, maka surat keterangan waris sangat diperlukan di samping sebagai dasar untuk pendaftaran tanahnya.<sup>4</sup>

Dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa :

- 1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Maksudnya peralihan hak karena pewarisan itu dilakukan di tanah yang sudah terdaftar sebelumnya dengan menyerahkan surat kematian pewaris dan surat bukti sebagai ahli warisnya.

- 2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.

Maksudnya dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah oleh orang yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan haknya dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan.

- 3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

---

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 102

Maksudnya pendaftaran peralihan hak karena pewarisan itu langsung dilakukan kepada ahli waris berdasarkan surat keterangan sebagai ahli waris, apabila ahli warisnya hanya satu.

- 4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.

Maksudnya apabila dari akta pembagian waris yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku bagi para ahli waris, dan ternyata suatu hak yang merupakan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.

- 5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Maksudnya apabila sebelumnya belum ada pembagian harta warisan diantara ahli warisnya maka harta warisan itu dijadikan harta bersama sampai dilakukan pembagian harta warisan oleh para ahli waris.

Dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak milik atas tanah atas nama pewaris itu diperlukan karena pendaftaran peralihan hak dapat

dilakukan setelah dilaksanakan pendaftaran pertama kali hak yang bersangkutan atas nama pewaris, dan di dalam pendaftaran tersebut akan dilakukan pencatatan.

Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah menentukan bahwa pemegang hak milik atas tanah yang memperoleh hak milik atas tanah karena pewarisan harus mendaftarkan peralihan haknya. Di Kabupaten Gunung Kidul, banyak pemegang hak milik atas tanah yang memperoleh hak milik atas tanah karena pewarisan belum mendaftarkan peralihan hak tersebut ke Kantor Pertanahan.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah mengapa pemilik tanah di Kabupaten Gunung Kidul yang memperoleh tanah karena pewarisan belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya tersebut?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui mengapa pemilik tanah di Kabupaten Gunung Kidul yang memperoleh tanah karena pewarisan belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya.

#### **D. Manfaat penelitian**

##### 1. Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Pertanahan tentang peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

##### 2. Praktis

a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pemilik tanah yang memperoleh tanahnya karena pewarisan.

b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul agar dapat mewujudkan kepastian hukum dalam peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat luas, dalam hal peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang mewujudkan kepastian hukum.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Karya penelitian ini merupakan karya asli penulis, bukan merupakan plagiat, salinan, atau duplikasi dari skripsi sebelumnya. Ada beberapa skripsi yang meneliti dengan tema yang hampir sama tetapi ada perbedaannya. Berikut ini adalah beberapa skripsi tersebut:

1. a. Judul : Pemberian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah (Karena Pewarisan) Dalam Rangka Mewujudkan

Kepastian Dan Perlindungan Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kecamatan Muaradua Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Provinsi Sumatra Selatan

- b. Nama : Reni Agustina (020507797)
- c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Rumusan masalah : Apakah pemberian sertipikat hak milik atas tanah (karena pewarisan) sudah mewujudkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kecamatan Muaradua, Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan (OKUS), Provinsi Sumatra Selatan?
- e. Tujuan penelitian : Untuk mengkaji dan menganalisis apakah pemberian sertipikat hak milik atas tanah (karena pewarisan) sudah mewujudkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kecamatan Muaradua, Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan (OKUS), Provinsi Sumatra Selatan.

f. Hasil penelitian : Pemberian sertipikat hak milik atas tanah (karena pewarisan) sebagian besar telah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kecamatan Muaradua, Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatra Selatan. Kepastian dan perlindungan hukum tersebut meliputi kepastian dan perlindungan hukum mengenai data yuridis (subyek hukum dalam setatus hak atas tanah) dan data fisik (letak, luas dan batas tanah), meskipun demikian ada sebagian pemegang hak milik atas tanah (karena pewarisan) telah disengketakan oleh pihak ketiga ataupun oleh sesama ahli waris.

Skripsi tersebut berbeda dengan skripsi yang telah ditulis oleh penulis. Penulis meneliti di Kabupaten Gunung Kidul sedangkan skripsi tersebut meneliti di Kecamatan Muaradua, Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Provinsi Sumatra Selatan.

2. a. Judul : Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Melalui Pendaftaran Tanah Sporadik Secara Masal Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Blora.

- b. Nama : Eli Prasasti (020507800)
- c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Rumusan masalah : Apakah pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan melalui pendaftaran tanah sporadik secara massal dapat mewujudkan tertib administrasi pertanahn di Kabupaten Blora?
- e. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui dan menganalisis Apakah pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan melalui pendaftaran tanah sporadik secara massal dapat mewujudkan tertib administrasi pertanahn di Kabupaten Blora?
- f. Hasil penelitian : Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan melalui pendaftaran tanah sporadik secara massal di Kabupaten Blora sudah mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Hal ini terbukti dari semua ahli waris yang mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan melalui pendaftaran tanah sporadik secara massal semua sudah menerima sertipikat.

Skripsi tersebut berbeda dengan skripsi yang ditulis oleh penulis, karena penulis tidak meneliti tentang Tertib Administrasi Pertanahan

melainkan Kepastian Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan.

3. a. Judul : Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Mewujudkan Fungsi Buku Tanah di Desa Margorejo Kecamatan Tempel Kabupaten Sleman.
- b. Nama : Maria Tri Puspita (990506867)
- c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Rumusan masalah : Apakah peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan telah mewujudkan fungsi buku tanah di Desa Margorejo, Kecamatan Tempel Kabupaten Sleman?
- e. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui, menganalisis dan mengkaji apakah peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan telah mewujudkan fungsi buku tanah di Desa Margorejo, Kecamatan Tempel Kabupaten Sleman.
- f. Hasil penelitian : Peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Tempel telah memuat fungsi buku tanah yakni telah tercatatnya peralihan hak milik atas tanah ke dalam buku tanah di desa sehingga mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Desa Margorejo.

Skripsi tersebut berbeda dengan skripsi yang ditulis oleh penulis, karena skripsi mahasiswa tersebut lebih memfokuskan ke fungsi buku tanah sedangkan penulis lebih memfokuskan ke pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dalam mewujudkan kepastian hukum.

#### **F. Batasan Konsep**

1. Hak milik atas tanah adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 ( Pasal 20 ayat (1) UUPA).
2. 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 sertipikat sebagai 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).
3. Pewarisan merupakan istilah yang dipakai untuk menyatakan perbuatan meneruskan harta kekayaan yang akan ditinggalkan pewaris atau melakukan pembagian harta warisannya kepada para ahli waris yang akan di tinggalkannya. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan, sedangkan ahli

waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang meninggal.

4. Kepastian hukum meliputi kepastian mengenai data yuridis dan data fisik tanah. Data yuridis yaitu data mengenai subjek hukum, status tanah, dan hak-hak lain yang membebaninya. Data fisik yaitu data mengenai letak, batas-batas, luas tanah yang bersangkutan (Pasal 1 angka 6 dan 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

#### **G. Metode penelitian**

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden berdasarkan kenyataan yang ada di lapangan dengan menggunakan data primer sebagai data utama<sup>5</sup>.

2. Sumber data

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang obyek yang diteliti sebagai data utamanya.

- b. Data sekunder, terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer bahan hukum yang bersifat mengikat yaitu

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, (UI-PRESS), hlm. 52

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3)
- 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 Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
- f) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

2) Bahan hukum sekunder berupa buku-buku, literature, artikel-artikel, hasil penelitian dan publikasi lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

### 3. Cara Pengumpulan Data

- a) Studi lapangan dengan menggunakan kuesioner dan wawancara.
  - 1) Kuesioner yaitu daftar pertanyaan tertulis yang diajukan kepada responden guna memperoleh informasi yang dibutuhkan.

2) Wawancara yaitu suatu metode pengumpulan data dengan mengajukan serangkaian pertanyaan secara lisan kepada narasumber. Tipe wawancara yang digunakan adalah wawancara terpimpin, yaitu dengan memperhatikan karakteristik narasumber dan membatasi aspek dari masalah yang diteliti melalui pedoman wawancara.

b) Studi kepustakaan yaitu suatu cara untuk mencari, mengumpulkan dan mempelajari buku-buku, literatur, tulisan ilmiah dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

#### 4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kabupaten Gunung Kidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Kabupaten Gunung Kidul terdiri dari 18 kecamatan. Dari 18 kecamatan tersebut diambil dua kecamatan sebagai sampel secara *random sampling*, artinya cara pengambilan sampel secara acak, semua kecamatan mempunyai kesempatan yang sama untuk terpilih menjadi sampel. Sebagai sampel adalah Kecamatan Wonosari dan Kecamatan Saptosari. Kecamatan Wonosari terdiri dari 14 desa. Dari 14 desa tersebut diambil dua desa secara *puposive sampling*, artinya cara penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu, dan yang terpilih adalah Desa Kepek dan Desa Wonosari karena di desa tersebut paling banyak pemilik tanah karena pewarisan yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya. Kecamatan Saptosari terdiri dari tujuh desa. Dari tujuh desa tersebut

diambil satu desa secara *purposive sampling* yaitu Desa Kepek karena di desa tersebut paling banyak pemilik tanah karena pewarisan yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya.

## 5. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan dari obyek yang menjadi pengamatan. Populasi dalam penelitian ini adalah para pemegang hak milik atas tanah karena pewarisan yang tidak mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kantor Pertanahan pada tahun 2013. Populasi dalam penelitian ini berjumlah 143 orang, yang terdiri dari 53 orang dari Desa Kepek dan 46 orang dari Desa Wonosari (Kecamatan Wonosari) hasil wawancara dengan bapak Supriyadi selaku Kasi Tata Pemerintahan Kecamatan Wonosari dan 44 orang dari Desa Kepek (Kecamatan Saptosari) hasil wawancara dengan Eko Prayitno. S.Sos.MM., selaku Kasi Tata Pemerintahan Kecamatan Saptosari.

Sampel adalah bagian dari populasi. Dalam penelitian ini sampel diambil menggunakan cara *Random Sampling* artinya setiap unsur dari populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk terpilih menjadi sampel yang akan diambil, yaitu 20% dari populasi.

## 6. Responden dan Narasumber

### a. Responden

Responden dalam penelitian ini berjumlah 28 orang yaitu 19 orang dari Kecamatan Wonosari (dari Desa Kepek 11 responden dan 9 responden dari Desa Wonosari) dan 8 responden dari Desa

Kepek, Kecamatan Saptosari. Dari 28 responden ada 5 responden sudah memiliki sertipikat tetapi masih atas nama pewaris, dan 23 responden lainnya belum mempunyai sertipikat sama sekali.

b. Narasumber adalah :

- a) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul
- b) Kepala Badan Pusat Statistik Kabupaten Gunung Kidul
- c) Camat Wonosari
- d) Camat Saptosari
- e) Kepala Desa Kepek, Kecamatan Wonosari
- f) Kepala Desa Wonosari, Kecamatan Wonosari
- g) Kepala Desa Kepek, Kecamatan Saptosari

## 7. Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis dengan metode analisis kualitatif, yaitu analisis data yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga memperoleh suatu gambaran mengenai keadaan yang diteliti kemudian ditarik kesimpulan<sup>6</sup> dengan menggunakan metode berfikir secara induktif yaitu cara berfikir yang berangkat dari suatu pengetahuan yang sifatnya khusus kemudian ditarik kesimpulan secara umum.

---

<sup>6</sup> *Ibid.* hlm. 32

## **H. Sistematika Penulisan**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini terdiri atas Latar belakang masalah, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, Keaslian penelitian, Batasan konsep, Metode penelitian.

### **BAB II : PEMBAHASAN**

Bab ini berisi tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah, tinjauan tentang Pendaftaran Tanah, hasil penelitian dan analisis.

### **BAB III : PENUTUP**

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.