

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah salah satu sumber kehidupan yang penting untuk manusia, tanah juga berfungsi sebagai sarana untuk memenuhi kehidupan didalam bidang seperti peternakan, perikanan, perkebunan, industri, dan dipergunakan juga sebagai tempat bermukim dengan mendirikan rumah sebagai tempat tinggal. Tanah dalam pandangan yuridis adalah permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹ Berdasarkan fungsi tanah tersebut masyarakat berlomba-lomba untuk memiliki tanah karena hampir sebagian keperluan manusia berasal dari tanah, maka campur tangan negara dalam penggunaan tanah bertujuan untuk kemakmuran rakyat.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dengan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar. Berdasarkan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau biasa kita kenal dengan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.² Pendaftaran tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹ Effendi Perangin-angin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia*, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Raja Grafindo, Jakarta, hal.17

² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diatur bahwa Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Maksud dari ketentuan pasal 20 UUPA tersebut sebagai berikut :

1. Turun-menurun, artinya Hak Milik dapat berlangsung selama pemiliknya masih hidup dan dapat di warisi oleh ahli waris selama memenuhi subyek sebagai ahli waris tanah apabila pemiliknya meninggal dunia.
2. Terkuat, artinya Hak Milik atas tanah tersebut merupakan Hak yang paling kuat diantara Hak-Hak yang lain atas tanah .
3. Terpenuh, artinya Hak Milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam menggunakan ataupun menguasai tanahnya.
4. Peralihan hak milik atas tanah merupakan suatu peristiwa yang mengakibatkan terjadinya perpindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lain, karena peristiwa hukum (Jual Beli).

Salah satu terjadinya peralihan hak milik atas tanah adalah karena adanya perjanjian (jual beli). Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) adalah suatu perjanjian salah satu pihak dengan pihak yang lain berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum (jual beli) harus segera dilakukan dengan tujuan menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Pelaksanaan Pendaftaran peralihan hak miilik atas tanah karena jual beli diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang pelaksanaanya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Semua peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Pendaftaran peralihan hak milik tersebut bertujuan agar pihak ketiga atau pemerintah mengetahui bahwa tanah tersebut telah terjadi jual beli. Apabila jual beli tanah tidak didaftarkan maka pihak pertama dapat menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain sehingga perlu di daftarkan agar mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilik Tanah yang di sebut Sertifikat Hak Milik. Pemberian Sertifikat Hak Milik di maksud untuk memberikan wewenang kepada yang memperoleh hak untuk dapat mempergunakan tanah tersebut. Dengan melakukan pendaftaran tanah maka status kepemilikan atas tanah menjadi jelas dengan dibuktikan nya Sertifikat Hak Milik yang diperoleh dari pendaftaran tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Tujuan pendaftaran tanah adalah :

1. 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.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak bersangkutan.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Mengingat begitu pentingnya untuk melakukan pendaftaran tanah, maka setiap peralihan hak milik atas tanah harus didaftarkan. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah sendiri diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatakan bahwa :

1. 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.

2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Kota Kupang merupakan salah satu Kota yang berada di Provinsi Nusa Tenggara Timur dan terletak di bagian barat laut Pulau Timor dan menjadi ibu Kota Provinsi, sehingga kota ini merupakan kota yang padat penduduknya. Pembanguna terjadi dimana-mana baik untuk sektor bisnis, untuk kepentingan umum maupun untuk tempat tinggal pribadi, menjadikan masyarakat setempat untuk memiliki tanah. Tanah yang di miliki oleh masyrakat merupakan tanah yang di dapat dari pewarisan maupun peristiwa jual beli.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan dan dipaparkan olrh penulis, maka telah di simpulkan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang ?
2. Apakah ada hal-hal yang menjadi hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok-pokok permasalahan di atas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu untuk :

1. Mengetahui Pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang.
2. Mengetahui hambatan apa saja yang di hadapi dalam pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian di bagi menjadi dua yaitu Teoritis dan Praktis :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian yang dilakukan agar dapat memberikan manfaat pengetahuan di bidang hukum khususnya yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan agar dapat memberikan manfaat bagi para pihak yang berkepentingan, yaitu :

- a. Kepada Kantor Pertanahan, Kantor Kecamatan, dan Kantor Desa agar dapat memperhatikan secara menyeluruh mengenai tugas wewenang serta tanggung jawabnya sebagai pemerintah yang mengantur terkait pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kota Kupang.
- b. Bagi masyarakat, agar dapat turut serta mengawasi perilaku maupun tugas dari setiap pemerintahan sesuai dengan tugasnya terkait pendaftaran peralihan hak milik ats tanah.

- c. Bagi peneliti, agar peneliti dapat menambah wawasan mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kota Kupang.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan judul Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang merupakan hasil karya asli penulis. Hasil penelitian ini bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari karya penulis lain. Permasalahn hukum yang diteliti oleh penulis merupakan permasalahan hukum yang pertama dilakukan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Di bawah ini penulis memaparkan tiga skripsi mengenai Pendaftaran Tanah akan tetapi berbeda permasalahannya.

Perbedaan skripsi penulis dengan skripsi yang lain adalah :

1. a. Nama Penulis : Nur Aisah
- b. Judul : Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli) dalam Mewujudkan Tata Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung
- c. Tahun : 2013
- d. Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- e. Rumusan Masalah : 1. Bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang yang dilakukan di

hadapan PPAT / PPAT sementara dan antara para pihak

2. Apakah peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang sudah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan?

- f. Tujuan Penelitian : 1. Untuk mengetahui, dan menganalisis pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margo, Kabupaten Tulang Bawang.
2. Untuk mengetahui, dan menganalisis apakah peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margo, Kabupaten Tulang Bawang sudah mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

- g. Hasil Penelitian : 1. Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang telah sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah yaitu sebagian besar responden melakukan peralihan

hak milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT (lima responden), PPAT sementara (22 responden), dengan alasan, menjamin kepastian hukum, agar dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan, dan aman.

2. Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan karena sebagian besar responden (55,5%) melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanahnya di Kantor Pertanahan

h. Perbedaan : Perbedaan Skripsi pembanding dan Skripsi yang akan di susun. Peneliti Nur Aisah berfokus pada menganalisis Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kecamatan Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margo, Kabupaten Tulung Bawang dan mengetahui apakah Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli sudah mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Sedangkan penelitian

Skripsi yang akan disusun berfokus pada mengetahui, menganalisis Kegiatan dan hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang.

- 2 a. Nama Penulis : Delvin Yosia Rizky
- b. Judul : Pelaksanaan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen Di Tengah Pandemi *CoronaVirus Disease 2019* (Covid-19).
- c. Tahun : 2022
- d. Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- e. Rumusan Masalah :
 1. Bagaimana pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen Di Tengah Pandemi *CoronaVirus 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 *CoronaVirus Disease 2019* (COVID-19) ?

- f. Tujuan Masalah : 1. Memberikan pengetahuan serta penjelasan terhadap pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual belioleh 6 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).
- g. Hasil Penelitian : 1. Pelaksanaan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan adanya Pandemi *Coronavirus Disease 2019* (COVID-19), Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

Indonesia menetapkan untuk memberikan kemudahan berupa dikeluarkannya Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Edaran dengan Nomor 3/SE100.TU.03/III/2020 tentang Pelayanan Pertanahan Dalam Rangka Pencegahan Penyebaran Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen melaksanakan sesuai surat edaran tersebut dengan melakukan pelayanan dengan online seluruhnya dan hanya mengambil produk pertanahan yang sudah jadi dapat datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen secara langsung.

2. Kendala-kendala atau permasalahan yang terjadi ketika pelaksanaan pelayanan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Sragen adalah, kurangnya memadai sarana informasi pelayanan pendaftaran tanah secara online yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen sehingga

masyarakat dapat dimudahkan untuk melakukan peralihan hak milik atas tanahnya karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen. Adapun hal lain yang dimana Kantor pertanahan Kabupaten Sragen kurang melakukan Penyuluhan terkait informasi tentang mekanisme Pendaftaran tanah secara online kepada masyarakat.

- h. Perbedaan : Perbedaan Skripsi Delvin Yosia Rizky dengan Skripsi yang akan disusun. Peneliti berfokus pada bagaimana pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen pada saat *Coronavirus Disease 2019* (COVID-19) dan apa saja hal-hal yang menjadi kendala dalam pelayanan pendaftaran tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen pada saat *Coronavirus Disease 2019* (COVID-19). Sedangkan penelitian Skripsi yang akan disusun berfokus pada mengetahui menganalisis Kegiatan dan hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik

- Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang
- 3 a. Nama Penulis : Maria Caroline Putri Gustari
- b. Judul : Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Kabupaten Sleman
- c. Tahun : 2023
- d. Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- e. Rumusan Masalah : 1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Sleman?
- f. Tujuan Penelitian : 1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Sleman?
- g. Hasil Penelitian : 1. Pelaksanaan pada pendaftaran peralihan hak milik atas tanah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Dari kelima responden, semua responden telah melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dengan empat responden telah selesai melakukan pengurusannya dan satu responden masih dalam proses pengurusan. Meskipun begitu belum semua masyarakat memahami akan pentingnya

pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan sehingga hal tersebut menjadi hambatan serta masyarakat menjadi menunda-nunda pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Hambatan-hambatan tersebut berupa biaya, kurangnya pemahaman dan permasalahan internal keluarga yang juga merupakan faktor yang menjadi alasan ahli waris tidak segera mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang telah didapatkan.

- h. Perbedaan : Perbedaan Skripsi pembandingan dengan Skripsi yang akan disusun. Peneliti Maria Caroline Gustari, Berfokus pada Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Kabupaten Sleman. Sedangkan penelitian Skripsi yang akan disusun berfokus pada mengetahui, menganalisis Kegiatan dan hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang.

F. Batasan Konsep

Dalam penulisan ini penulis akan menjelaskan Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang:

1. Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 Nomor 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan bahwa 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, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
2. Hak milik menurut Pasal 20 Ayat 1 UUPA menjelaskan bahwa Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 yang mengatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik dapat beralih dan diahlikan kepada pihak lain.
3. Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPdata menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian salah satu pihak dengan pihak yang lain berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penulis menggunakan metode penelitian hukum empiris. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber untuk mendapat data primer disamping data sekunder atau bahan hukum, yang dimana penelitian empiris berfungsi untuk melihat dan meneliti bekerjanya hukum didalam masyarakat.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang diperoleh dari data utama yang didapat dari narasumber dan responden secara langsung melalui wawancara, khususnya dengan mengajukan pertanyaan bagaimana terjadinya pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kota Kupang.

b. Data Sekunder

Bahan hukum sekunder terdiri dari bahan hukum primer, yang meliputi peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan berhubungan dengan topik kajian.

1) Bahan Hukum Primer adalah sebagai berikut :

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- d) 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 Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;
 - g) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah:
 - h) Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 2) Bahan Hukum sekunder merupakan bahan hukum yang tidak mengikat dengan subjek hukum. Bahan hukum sekunder terdiri dari Buku, jurnal, karya ilmiah, laporan penelitian, surat kabar dan majalah ilmiah.
3. Cara Pengumpulan Data
- a. Pengumpulan data menggunakan metode pengumpulan data primer dilakukan dengan cara :
 - 1) Wawancara
 - 2) Kuisisioner
 - b. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dengan membaca, mempelajari dan memahami isi-isi buku serta menganalisis untuk mendapat data yang sesuai dengan penelitian penulis.
4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat atau wilayah terjadinya permasalahan hukum yang diteliti. Penulis akan melakukan penelitian

mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli di Kota Kupang yang terdiri dari 6 Kecamatan. Dari 6 Kecamatan tersebut dipilih 2 Kecamatan dengan cara *Purposive sampling* yang pengambilan sampel nya diambil berdasarkan kriteria dan pertimbangan. Penulis mengambil 2 Kecamatan dari 6 kecamatan yang ada dengan *Purposive sampling* yang berada di Kota Kupang khususnya Kecamatan Alak, Kelurahan Batuplat dan Kecamatan Maulafa Kelurahan Sikumana.

5. Populasi

Populasi adalah seluruh objek yang secara jenis dan ciri-ciri sama (*Homogenitas*). Populasi merupakan suatu himpunan orang yang didalam penelitian ini merupakan pemegang Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli yang telah melakukan pendaftaran tanah di Kota Kupang, Kecamatan Alak, Kelurahan Batuplat dan Kecamatan Maulafa, Kelurahan Sikumana. Didalam hal ini populasi dari Kecamatan Alak, Kelurahan Batuplat berjumlah 30 orang dan Kecamatan Maulafa, Kelurahan Sikumana berjumlah 20 orang, yang melakukan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli.

6. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi, yang penentuan sampelnya dilakukan dengan metode *purposive sampling* sebanyak 10% dari jumlah populasi yang tersedia yaitu yang melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Alak, Kelurahan Batuplat dan Kecamatan Maulafa Kelurahan Sikumana, Kota Kupang.

7. Responden

Responden adalah suatu subyek yang memberikan keterangan secara langsung atas pertanyaan yang diberikan oleh penulis dengan obyek yang diteliti oleh penulis. Responden dalam penelitian ini adalah peserta pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kota Kupang

yang masing-masing adalah warga Kelurahan Batuplat dan Kelurahan Sikumana yang memiliki hak atas tanah karena jual beli dengan metode *purposive sampling* dari total 50 orang. Dari Kelurahan Sikumana penulis mengambil 2 orang dari jumlah populasi 20 orang dan dari Kelurahan Batuplat penulis mengambil 3 orang dari jumlah 30 orang yang melakukan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Jual Beli di Kota Kupang.

8. Narasumber

Narasumber merupakan seseorang yang mempunyai pengetahuan, jabatan, ataupun profesi mengenai penelitian yang dilakukan oleh penulis guna memberikan jawaban atas pertanyaan yang diberikan oleh peneliti sehingga peneliti mendapatkan informasi tambahan mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Adapun narasumber yang diminta informasi untuk penelitian hukum ini sebagai berikut :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, Bapak Eksam Sodak, S. SiT., M.Si.
- b. Camat Kecamatan Alak, Bapak Jerimod A. Oktavianus, SE. MM.
- c. Camat Kecamatan Maulafa, Bapak Matheus A. B. H. Da Costa, S. Sos., M.
- d. Kepala Desa Kelurahan Batuplat, Bapak Yulianus Willem Pally. SH.

9. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dilakukan secara kualitatif, dengan data yang diperoleh berupa pendapat, keterangan, atau penjelasan dari responden dan data lain yang tidak dapat dikuantitatifkan. Berdasarkan analisis data tersebut, kemudian dilakukan penarikan kesimpulan dengan metode berpikir induktif untuk menganalisis data di

dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kota Kupang yang didapat di lokasi penelitian sehingga dapat dibuatkan suatu kesimpulan untuk penulis.



H. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penulisan skripsi ini di susun dengan sistematika sebagai berikut:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Bab ini membahas latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasn konsep, metode penelitian dan sistematika penulisan hukum/skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan tentang hak milik, tinjauan tentang pendaftaran tanah, tinjauan tentang jual beli, dan hasil penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab ini membahas kesimpulan dan saran.