

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menentukan bahwa bumi dan air dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan tersebut maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA, Pasal 19 UUPA ditujukan kepada pemerintah untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada subyek hukum.

Hak atas tanah yang wajib untuk didaftarkan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA, bahwa Hak Milik, demikian pula setiap peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain yang harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, seseorang berhak atas tanah Hak Milik yang ia punyai, salah satu contohnya adalah membangun usaha. Peningkatan laju perekonomian menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat. Biasanya pelaku usaha dalam

mengembangkan usahanya selalu berupaya menambah modal usahanya dengan cara mengajukan pinjaman atau kredit kepada perbankan. Kredit yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan Hak Tanggungan, meskipun di dalam hukum jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan seperti fidusia, gadai.¹

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria hak-hak atas tanah yang dapat didaftarkan diatur dengan Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan atas tanah negara.

Hak Milik atas tanah dapat dibebankan Hak Tanggungan seperti yang ditentukan dalam Pasal 25 UUPA yang menentukan bahwa: Hak Milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

¹ Bachtiar Jajuli, 1987, *Eksekusi Perkara Perdata Segi Hukum Dan Penegakan Hukum*, Akademika pressindo, Jakarta, hal 43.

Hak Milik atas tanah dapat dibebani Hak Tanggungan seperti yang ditentukan dalam Pasal 25 UUPA yang menentukan bahwa: Hak Milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Perihal yang dituangkan di dalam pembuatan perjanjian antara pihak Kreditur dan Debitur dalam hal Hak Tanggungan merupakan bagian terpisah yang tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan, yang dibuat oleh PPAT dengan memberikan Akta Pemberian Hak Tanggungan, baru kemudian mendaftarkan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan setempat untuk lahirnya Hak Milik atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Dengan adanya pembebanan Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik, subyek hukum dapat menjaminkan Sertipikat Hak Tanggungannya baik kepada perseorangan maupun kepada bank, sehingga memudahkan pemegang Hak Milik atas tanah untuk bertransaksi dengan semua orang. Dalam penelitian ini, peneliti akan mengacu hanya pada perjanjian yang dibuat antara perseorangan dengan bank yang kemudian mendaftarkan Hak Tanggungan di atas Hak Milik atas tanah dan melakukan roya.

Setelah seseorang dapat melunasi semua hutangnya ke bank maka akan dilakukan pencoretan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan atau yang biasa disebut dengan roya. Pendaftaran roya Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik dapat dilakukan oleh perseorangan, badan hukum, jasa-jasa dan PPAT dengan pembuatan janji terlebih dahulu oleh Kreditur dan Debitur untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu.

Ketentuan dalam Pasal 22 ayat (1) UUHT menetapkan bahwa Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Selanjutnya dalam penjelasan atas Pasal 22 UUHT ditentukan bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18. Pencoretan catatan atau royas Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi.

Pendaftaran Roya diatas Hak Milik atas tanah sebagaimana tersebut dilakukan dengan cara :

- 1) Mencoret catatan mengenai adanya Hak Tanggungan di dalam buku tanah hak yang dibebani dan sertifikatnya, dengan disertai pencantuman catatan yang berbunyi: “Berdasarkan ... Hak Tanggungan ini dihapus”, tanggal dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, dan
- 2) Mencantumkan catatan di dalam buku tanah Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan itu sudah hapus dan bahwa buku tanah Hak Tanggungan itu tidak berlaku lagi, dan
- 3) Menarik sertifikat Hak Tanggungan dan mencantumkan catatan bahwa Hak Tanggungan tersebut sudah hapus, dan sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat ditarik, di dalam buku tanah Hak Tanggungan dicantumkan catatan bahwa sertifikat tersebut tidak dapat ditarik.²

Di Kabupaten Sleman, Yogyakarta, banyak anggota masyarakat yang membangun rumah, hotel, restoran, *market*, kost-kostandan perkantoran, untuk

²Rachmadi Usman, *Op.cit.*, hlm. 515.

membangun, mereka memerlukan uang yang diperoleh untuk membangun kost-kostan, dengan menjaminkan Hak Milik atas tanah mereka kepada bank sehingga Hak Milik atas tanah mereka harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk dibebani Hak Tanggungan. Banyak anggota masyarakat yang membebani Hak Miliknya dengan Hak Tanggungan, tetapi tidak mengetahui tentang royas dan bagaimana pendaftaran royas, apa pentingnya melakukan royas, sehingga tidak dapat melakukan transaksi jual beli tanah karena pada sertipikat Hak Milik yang mereka miliki masih tercantum Hak Tanggungan yang belum diroyas.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran royas di atas tanah Hak Milik di Kabupaten Sleman?
2. Apakah kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran royas di atas tanah Hak Milik di Kabupaten Sleman?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Pelaksanaan royas di atas tanah Hak Milik di Kabupaten Sleman.
2. Kendala – kendala yang dialami dalam pelaksanaan royas Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik di Kabupaten Sleman.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian berisi :

1. Manfaat Teoritis :

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi ilmu pengetahuan khususnya bagi bidang Hukum Pertanahan.

2. Manfaat Praktis :

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat karena dapat memberikan gambaran dan sumbangan pemikiran mengenai Pelaksanaan pendaftaranroya Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik di Kabupaten Sleman.

Bagi Masyarakat :

Membantu masyarakat untuk menambah wawasan serta informasi-informasi yang dapat menjadi bahan pertimbangan dalam mengambil kebijakan yang tepat dalam proses pendafaran royatanah Hak Milik mereka setelah mereka menjaminkan tanah mereka di Kabupaten Sleman.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian dengan judul : “PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI ATAS TANAH HAK MILIK BERDASARKAN PP NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KABUPATEN SLEMAN“ merupakan karya asli bukan duplikasi atau plagiasi dari skripsi sebelumnya. Letak perbedaan dari tulisan ini terletak pada rumusan masalah yaitu Pelaksanaan Pendaftaran Roya Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik. Namun berkenaan dengan tema penulisan ini, sebelumnya pernah dijadikan tema penulisan yaitu :

1. a. Judul : Pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui proyek operasi nasional

agraria dalam mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Bantul.

b. Identitas:

- 1) Nama : Britha Mahanani Dian Utami
- 2) Fakultas : Ilmu Hukum
- 3) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 4) Tahun Penelitian : 2015

c. Rumusan Masalah: Apakah pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui Proyek Nasional Agraria pada tahun 2010 di Kabupaten Bantul telah mewujudkan kepastian hukum?

d. Tujuan Penelitian: Untuk mengetahui apakah pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria pada tahun 2010 di Kabupaten Bantul telah mewujudkan kepastian hukum.

e. Hasil Penelitian : Seluruh responden (50 responden/100%) yang telah mendaftarkan Hak Milik atas tanah. Dari seluruh responden tidak ada responden yang belum menerima sertifikat Hak Milik atas tanah sehingga wujud kepastian hukum telah terlaksana. Dengan kata lain bahwa pelaksanaan pendaftaran

Hak Milik atas tanah melalui PRONA pada tahun 2010 di Kabupaten Bantul telah mewujudkan kepastian hukum karena seluruh responden (100%) telah menerima sertipikat Hak Milik atas tanah. Pada pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah melalui PRONA tahun 2010 di Kabupaten Bantul sebanyak 2.450 bidang tanah telah terdaftar.

2. a. Judul : Pelaksanaan pendafrtan Hak Tanggungan atas tanah Hak Milik dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kota Surakarta.
- b. Identitas :
- 1) Nama : Agnes Adrian Kusuma
 - 2) Fakultas : Hukum
 - 3) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
 - 4) Tahun Penelitian : 2011
- c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik di Kota Surakarta tersebut dalam periode tahun 2008?

2) Apakah pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik sudah mewujudkan tertib administrasi pertanahandi Kota Surakarta?

d. Tujuan Penelitian: 1) untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik di KotaSurakarta?

2) Apakah pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik sudah mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kota Surakarta?

e. Hasil Penelitian : Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis dapat di simpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah Hak Milik di Kota Surakarta sudah berjalan dengan baik sehingga telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Meskipun dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa kendala dari Kantor Pertanahan, PPAT, dan para pemohon.

3. a. Judul : Pelakasanaan Pendaftaran Hak Milik melalui Proyek Operasi Nasioanal Agraria dalam

mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Kulon Progo.

- b. Identitas :
- 1) Nama : Adhitya Fiantoro
 - 2) Fakultas : Hukum
 - 3) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
 - 4) Tahun Penelitian : 2013
- c. Rumusan Masalah :
- 1) Bagaimana Pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui Proyek Operasi Nasional Agraria di Kabupaten Kulon Progo?
 - 2) Apakah pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui Proyek Operasi Nasional Agraria tersebut telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan?
- d. Tujuan Penelitian :
- 1) Untuk mengkaji dan menganalisis Pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui Proyek Operasi Nasional Agraria di Kabupaten Kulon Progo.
 - 2) Untuk mengkaji dan menganalisis apakah pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui Proyek Operasi Nasional Agraria tersebut telah mewujudkan

Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Kulon Progo.

- e. Hasil Penelitian : Pelaksanaan pendaftaran Hak Milik melalui Proyek Operasi Nasional Agraria pada tahun 2013 di Kabupaten Kulon Progo telah sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981. Responden telah memperoleh setipikat Hak Milik secara bertahap mulai dari bulan Agustus sampai akhir Desember 2013. Kendala dalam pelaksanaan PRONA pada tahun 2013 adalah persyaratan-persyaratan yang tidak lengkap pada awalnya dan Responden yang bertempat tinggal di kecamatan lain sehingga proses menjadi terhambat untuk sementara.

F. Batasan Konsep

1. Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, bekesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

2. Hak Milik adalah turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. (Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria).
3. Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)).
4. Roya adalah pencoretan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah. (Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan).

G. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan/berfokus pada perilaku masyarakat yaitu

responden dan narasumber, dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik di Kabupaten Sleman.

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas :

a. Data primer

Data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku masyarakat melalui penelitian. Dalam penelitian ini data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden melalui kuisioner dan wawancara dengan narasumber sebagai data utama.

b. Data sekunder

Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, yang berupa:

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

b) Undang-Undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria;

c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Terkait Dengan Tanah;

d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang bersifat menjelaskan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literatur, artikel, hasil penelitian dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini, yaitu :
- a) Hukum Agraria Kajian Komprehensif, karangan Urip Santoso, penerbit Kencana, Jakarta, 2012.
 - b) Hukum Agraria, karangan Boedi Harsono, penerbit Djambatan, 1999.
 - c) Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Cetakan Keempat, karangan A.P. Parlindungan, penerbit Alumi, Bandung, 1986.
 - d) Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, karangan Urip Santoso, penerbit Kencana, Jakarta, 2010.
 - e) Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, karangan Bachtiar Effendie, Penerbit Alumni, Bandung, 1993.
 - f) Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, karangan Gautama Sudargo Penerbit Alumni, Bandung 1986.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum

sekunder terdiri dari: Kamus Besar Bahasa Indonesia dari Departemen Pendidikan Nasional, penerbit: Balai Pustaka, Jakarta, 2005.

3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara:

a. Studi Lapangan

Studi Lapangan adalah studi penelitian untuk memperoleh data primer yang dilakukan dengan cara wawancara secara terbuka menggunakan pedoman yang telah disediakan sebelumnya mengenai permasalahan yang diteliti, ditujukan kepada narasumber untuk memperoleh keterangan lebih lanjut, sehingga dapat memperoleh jawaban yang lengkap dan mendalam berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yaitu :

- 1) Kuisioner merupakan cara pengumpulan data dengan cara mengajukan pertanyaan atau menyebarkan atau membagikan daftar pertanyaan yang telah disusun sebelumnya tentang obyek yang diteliti oleh peneliti kepada para responden dengan tujuan untuk mendapatkan informasi yang akurat dan jelas (baik bersifat terbuka maupun tertutup).
- 2) Wawancara adalah proses melakukan tanya jawab secara langsung kepada narasumber atau informan tentang objek yang diteliti berdasarkan pedoman wawancara yang telah disusun sebelumnya. Wawancara ini dilakukan secara terpimpin dengan

memperhatikan karakteristik narasumber dengan membatasi aspek dari permasalahan yang diteliti dengan berdasarkan pedoman wawancara.

- b. Penelitian Kepustakaan, dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen, yaitu mengkaji, mengelola dan menelaah bahan-bahan hukum yang ada kaitannya dengan penelitian ini.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kabupaten Sleman. Di Kabupaten Sleman terdapat 17 kecamatan. Dari 17 kecamatan tersebut diambil satu kecamatan dengan menggunakan cara *purposive sampling* artinya teknik mengambil sampel dengan menyesuaikan diri berdasar kriteria atau tujuan tertentu³ yaitu Kecamatan Nganglik, karena di kecamatan tersebut sedang terjadi banyak sekali pembangunan oleh masyarakat sekitar, oleh karena itu banyak juga masyarakat yang meminjam uang dari bank dan membebani Hak Milik atas tanah mereka dengan Hak Tanggungan dan melakukan pelunasan Hak Tanggungan (roya).

5. Populasi

Populasi adalah sekumpulan unsur atau elemen yang menjadi obyek penelitian yang terdiri dari manusia, benda-benda, hewan-hewan, tumbuh-tumbuhan, atau gejala-gejala atau peristiwa sebagai narasumber data yang

³ Murti Sumarni dan Salamah Wahyuni, 2005, *Metode Penelitian Hukum*, Andi, Yogyakarta, hlm. 77.

memiliki karakteristik tertentu dalam suatu penelitian.⁴ Populasi dalam penelitian ini adalah para pemegang Hak Milik atas tanah yang tanahnya dibebani Hak Tanggungandi Kabupaten Sleman.

6. Sampel

Sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut, ataupun bagian kecil dari anggota populasi yang diambil menurut prosedur tertentu sehingga dapat mewakili populasinya. Sampel dari penelitian ini adalah orang-orang yang melakukan roya ditahun 2015 yaitu 6.402, tapi dari 6.402 orang tersebut terdiri dari beberapa bank yang di Kabupaten Sleman, seperti BRI, BNI, BCA, Cimb dan lain-lain. kemudian diambil kembali di Kabupaten Sleman menggunakan *purposive sampling* yaitu 683 orang, dari orang-orang yang melakukan roya di Kecamatan Nganglik di ambil lagi menggunakan *purposive sampling* di Bank BRI. Bank BRIdi Kabupaten Sleman adalah 13 bank BRI, dengan jumlah orang yang melakukan roya yaitu 195 orang, kemudian diambil lagi menggunakan *purposive sampling* di Kecamatan Nganglik dan di Bank Bri adalah 11 orang.

7. Narasumber dan Responden

a. Narasumber adalah

- 1) Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Sleman.
- 2) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- 3) Kepala Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman.

⁴ Soejono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian hukum*, Cetakan. 3, UI-Press, Jakarta, hlm. 172.

b. Responden dalam penelitian ini sama dengan populasi yang berjumlah 11 orang yang merupakan para pemegang hak atas tanah yang hak atas tanahnya dibebankan hak tanggungan dan melakukan roya di bank BRI di Kecamatan Nganglik, Kabupaten Sleman pada tahun 2015.

8. Metode Analisis Data

Metode yang dipakai dalam menganalisis data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif merupakan metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.⁵ Dalam Metode yang digunakan dalam menarik kesimpulan adalah metode berfikir induktif yaitu menarik kesimpulan dengan proses awal yang khusus dan berfikir dengan suatu kesimpulan yang bersifat umum.⁶

H. Sistematika Penulisan Hukum

Adapun sistematika penelitian hukum yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Dalam hal ini diperoleh dari responden yang berupa beberapa pertanyaan kepada beberapa notaris dan staff notaris di Kabupaten Sleman. Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sleman.

⁵Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 92.

⁶ Soejono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, hlm. 29.

Sistematika penulisan hukum/skripsi merupakan rencana isi penulisan hukum/skripsi:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang tinjauan tentang Hak Milik, Hak Tanggungan, Pendaftaran Tanah dan Roya.

BAB III : PENUTUP

Bab ini mengemukakan tentang kesimpulan dan saran

