

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan Faktor pendukung utama kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Fungsi tanah tidak hanya terbatas pada kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga tempat tumbuh kembang sosial, politik dan budaya seseorang maupun suatu komunitas masyarakat. Dewasa ini kebutuhan akan tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatkan kebutuhan lain yang berkaitan dengan sumber daya alam khususnya tanah. Tanah merupakan bagian dari bumi mempunyai fungsi yang sangat penting. Berdasarkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut menentukan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan Ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut Pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut dengan resminya UUPA merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agrarian guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan Fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam

yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil. Tegasnya ialah untuk mencapai kesejahteraan dimana masyarakat dapat secara melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajibannya tersebut. Tujuan Pembentukan Undang-Undang tersebut berdasarkan Penjelasan Umum yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum Pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.¹

Ada macam-macam hak atas permukaan bumi peralihan Hak Milik atas tanah dengan cara jual beli, berarti beralihnya suatu hak atas tanah dari pihak satu kepada pihak satu kepada pihak yang lain. Berbeda dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui dan diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian

¹Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pertama, Kencana, Jakarta, hlm. 277.

peralihan hak atas tanah. Hak atas tanah harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

Undang-Undang Pokok Agraria juga mengatur ketentuan-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 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa:

”Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria”.

Kata-kata “turun-temurun, terkuat dan terpenuh”, kiranya memang sangat dirasakan oleh setiap orang Indonesia yang mempunyai atau memandang Hak milik itu. Istilah “turun-temurun” Tidaklah perlu kiranya untuk diuraikan, karena hal itu tak lain dan tak bukan maksudnya adalah bahwa Hak milik itu dapat terus menerus diturunkan kepada ahli waris setiap pemegangnya. Hak milik bersifat “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter (artinya paling), jadi “paling kuat dan paling penuh”. Akan tetapi walaupun telah diberikan kedudukan tingkat “paling”, terhadap suatu hak milik dinyatakan pula bahwa pemberian sifat itu tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang “mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat” sebagaimana Hak eigendom menurut pengertiannya

yang asli dulu itu. Karena sifat demikian itu akan bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.²

Berdasarkan 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 di buat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Sebagaimana sudah dibicarakan sebelumnya bahwa peralihan hak atas tanah itu dilakukan di hadapan PPAT dan daerah dimana tanah itu ada, jadi berarti tidak mungkin seseorang PPAT membuat PPAT di luar daerah wewenangnya. Akta tersebut merupakan bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum melalui jual beli dan salah satu syarat untuk melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli di Kantor Pertanahan.

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 pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa :

”Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik

²K. Wantjik Saleh, SH, 1997, *Hak Anda atas Tanah*, Balai Aksara, Jakarta, hal. 22-23.

Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian meliputi :

1. Letak, batas dan luas tanah
2. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah
3. Pemberian surat berupa sertipikat

Pendaftaran Tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian Pendaftaran Tanah diatur lebih lanjut dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan :

”Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, bersikembungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah dimaksud, yang sifatnya secara nasional dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya di kota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara. Sesuai dengan tujuannya yaitu

akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Jika tidak diwajibkan maka diadakannya pendaftaran tanah, yang terang akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya itu, tidak akan ada artinya sama sekali.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan beberapa peraturan pelaksanaannya Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

“Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, muthakir dan terbuka.”

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa :

“Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian data fisik dan data yuridis obyek Pendaftaran Tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Pelaksanaannya meliputi pengukuran, pemetaan dan penyelenggaraan tata usahanya untuk menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah oleh Kantor Pendaftaran Tanah. 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 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1997 menentukan bahwa :

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. 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 rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Salah satu tujuan Pendaftaran Tanah yang ditentukan dalam pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Tertib administrasi pertanahan dimaksudkan agar seluruh berkas-berkas tentang data fisik dan data yuridis lengkap, rapi baik dan teratur di Kantor Pertanahan sehingga memudahkan setiap urusan yang menyangkut tanah guna menunjang lancarnya pembangunan. Tertib administrasi pertanahan diarahkan pada program :

1. Mempercepat proses pelayanan yang menyangkut urusan pertanahan;
2. 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 kelebihan batas maksimum, tanah-tanah absente dan tanah-tanah negara;

3. Menyempurnakan daftar-daftar kegiatan baik di kantor pertanahan maupun di kantor PPAT;
4. Mengusahakan pengukuran tanah dalam rangka pensertipikatan hak atas tanah.

Dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan maka Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa :

“Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.”

Ketentuan Pasal 4 ayat (3) di atas mempunyai maksud bahwa setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya wajib didaftarkan agar data fisik dan data yuridis di lapangan dengan di Kantor Pertanahan selalu sama serta dapat disimpan dengan baik dan teratur sehingga mempermudah setiap urusan yang menyangkut tanah.

Kota Yogyakarta merupakan salah satu daerah istimewa yang ada di Indonesia. Kota Yogyakarta merupakan Kota yang sangat pesat pembangunannya seperti toko swalayan, perumahan elit, dan lain sebagainya, pembangunan tersebut memerlukan tanah untuk digunakan sebagai tempat pembangunan sehingga banyak warga masyarakat kota Yogyakarta melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dengan tanah yang sudah bersertipikat serta masih ada yang belum mendaftarkan kembali peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis merumuskan masalah

sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kota Yogyakarta ?
2. Apakah pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli kota Yogyakarta sudah mewujudkan tertib hukum administrasi pertanahan?

C. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan tujuan penelitian di atas, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis.

1. Mengetahui dan menganalisis pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kota Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli di Kota Yogyakarta tersebut telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

D. Manfaat Penelitian

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat :

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian ini bermanfaat pada Ilmu Hukum khususnya dalam bidang hukum Pertanahan tentang pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah dan pendaftaran hak milik karena jual beli untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kota Yogyakarta.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi memberikan informasi bagi masyarakat di Kota Yogyakarta yang melakukan peralihan Hak Milik atas tanah dan pendaftaran Hak Milik atas tanah karena Jual beli.

E. Keaslian Penelitian

Keaslian Penelitian merupakan paparan bahwa penelitian yang akan dilakukan berbeda dengan penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti lain dalam bentuk penulisan hukum/skripsi dan dalam maupun dari luar Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta tetapi apabila ada peneliti yang telah meneliti dengan permasalahan hukum yang sama maka penelitian ini merupakan pelengkap dari hasil sebelumnya. Di bawah ini dipaparkan tiga skripsi mengenai Peralihan hak milik atas tanah karena jual beli :

1. a. Judul : Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual

Beli) Dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Toraja Utara.

b. Identitas Penulis :

1) Nama : Mekita Ma'dika Ambarura

2) Fakultas : Hukum

3) Universitas: Atma Jaya Yogyakarta

4) Tahun Penelitian : 2015

c. Rumusan Masalah

: 1) Bagaimanakah pelaksanaan peralihan Hak Milik atas (jual beli) di Kabupaten Toraja Utara?

2) Apakah peralihan tersebut telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan?

d. Tujuan

:1) Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah Karena jual beli di Kabupaten Toraja Utara

2) Untuk mengetahui dan menganalisis apakah peralihan hak milik tersebut

telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

e. Hasil

:1) Pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Toraja Utara pada tahun 2012 sudah sesuai dengan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu seluruh responden melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena Jual beli di Hadapan PPAT dengan alasan menjamin kepastian hukum, agar dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan, dan aman.

2) Pelaksanaan Pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena Jual beli di Kabupaten Toraja Utara pada tahun 2012 sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Nasional



Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu proses dan syarat yang dilakukan sudah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang standar Pelayanan dan Pengaturan pertanahan. Hal tersebut terlihat dari seluruh responden yang melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan. Dengan kata lain salah satu tujuan Pendaftaran Tanah yaitu mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan telah tercapai.

Perbedaan antara skripsi diatas dengan skripsi yang dilakukan oleh peneliti terletak pada fokus penulisan skripsi. Penulis diatas memfokuskan pada pelaksanaan peralihan dan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah (jual beli) di Kabupaten Toraja. Penulis memfokuskan pada pelaksanaan peralihan Hak milik atas tanah dan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena

jual beli dalam mewujudkan tata tertib administrasi pertanahan di Kota Yogyakarta.

2. a. Judul : Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli) Dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung.

b. Identitas Penulis :

1) Nama

: Nur Aisah

2) Fakultas

: Hukum

3) Universitas

: Atma Jaya Yogyakarta

4) Tahun Penelitian

: 2013

c. Rumusan Masalah

: 1) Bagaimanakah pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di kabupaten Tulang Bawang?

2) Apakah Peralihan Hak Milik atas tanah karena Jual beli di Kabupaten Tulang Bawang sudah mewujudkan tertib administrasi pertanahan ?

- 
- d. Tujuan
- :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.
- e. Hasil
- :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. Sebagian besar responden melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli

di hadapan PPAT Sementara (22 responden).

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

Perbedaan antara skripsi diatas dengan skripsi yang dilakukan oleh peneliti terletak pada fokus penulisan skripsi. Penulis diatas menfokuskan pada pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah (jual beli) dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung. Penulis menfokuskan pada pelaksanaan peralihan Hak milik atas tanah dan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli dalam mewujudkan tata tertib administrasi pertanahan di Kota Yogyakarta.

3. a. Judul : Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah karena Peralihan Hak (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian

Hukum Dan Perlindungan Hukum Di
Yogyakarta

- b. Identitas Penulis :
- 1) Nama : Bernadetta Ucky Megawati
Puspitasari
 - 2) Fakultas : Hukum
 - 3) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
 - 4) Tahun Penelitian : 2011
- c. Rumusan Masalah : Apakah peralihan hak (beli) telah mewujudkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum di Kota Yogyakarta.
- d. Tujuan : Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis apakah perolehan peralihan hak (jual beli) di Kota Yogyakarta telah mewujudkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum
- e. Hasil : Perolehan Hak Milik atas tanah karena peralihan hak (jualbeli) di Kota

Yogyakarta sudah mewujudkan kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum, namun masih ada masalah berupa perbedaan data para pemohon pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat jual beli atas tanah karena jual beli, yang diperoleh di Kantor Pertanahan Yogyakarta dan Kantor Kecamatan (Umbulharjo dan Gondokusuman).

Perbedaan antara skripsi diatas dengan skripsi yang dilakukan oleh peneliti terletak pada fokus penulisan skripsi. Penulis diatas meneliti tentang perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah karena peralihan Hak Milik dalam mewujudkan kepastian hukum di Kota Yogyakarta. Penulis menfokuskan pada pelaksanaan peralihan Hak milik atas tanah dan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli dalam mewujudkan tata tertib administrasi pertanahan di Kota Yogyakarta.

F. Batasan Konsep

1. Peralihan Hak Milik atas tanah adalah Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 20 ayat (2) UUPA). Peralihan Hak Milik dialihkan kepada pihak lain terjadi karena perbuatan hukum melalui jual beli.

2. 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
3. Tertib Administrasi Pertanahan merupakan salah satu Catur Tertib Pertanahan. Tertib Administrasi Pertanahan diarahkan pada program :
 - a. Mempercepat proses pelayanan yang menyangkut urusan pertanahan;
 - b. Menyediakan peta dan data penggunaan tanah, keadaan social 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 pensertipikan hak atas tanah.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang titik fokusnya adalah pada perilaku masyarakat yang mana penelitian dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber sebagai data primer. Hasil penelitian hukum empiris berupa fakta sosial.

2. Sumber Data

a. Data primer adalah data yang di peroleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang objek yang diteliti melalui penelitian lapangan sebagai data utama.

b. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari :

1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan yang berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek yang diteliti antara lain :

a) Undang-Undang Dasar 1945;

b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UPPA;

c) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

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

e) Peraturan Menteri Agraria Nasional Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;

f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Notaris dan PPAT.

2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan badan hukum primer misalnya penjelasan Peraturan Perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi, buku-buku/literature, terutama yang berkaitan dengan penulisan hukum ini.

3. Metode Pengumpulan Data

- a. Data primer dikumpulkan melalui daftar pertanyaan kepada responden dan wawancara dengan narasumber;
- b. Data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan yaitu mempelajari peraturan perundang-undangan, literatur-literatur dan artikel-artikel yang berkaitan dengan materi yang akan diteliti.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan sehubungan dengan penulisan skripsi ini dilakukan di Kota Yogyakarta, terdiri dari 14 Kecamatan, dipilih 2 (dua) Kecamatan secara *random sampling*, artinya cara pengambilan sampel secara acak, yaitu Kecamatan Gondokusuman dan Kecamatan Jetis. Setiap Kecamatan yang diambil berupa 2 (dua) Kelurahan yang dipilih secara *random*. 2 (dua) Kelurahan yang dipilih secara *random*, harus berupa yang melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah yang diperjual belikan tanah yang sudah bersertipikat pada tahun 2016 yaitu Kelurahan Bumijo dan Kelurahan Demangan.

5. Populasi

a. Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek yang mempunyai ciri yang sama. Populasi dalam penelitian ini adalah penjual dan pembeli yang melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Yogyakarta pada Tahun 2016. Populasi dalam penelitian ini berjumlah 200 orang yaitu 100 orang di Kecamatan Gondokusuman Kelurahan Demangan dan 100 orang dari Kecamatan Jetis, Kelurahan Bumijo.

b. Sampel adalah sebagian atau contoh dari populasi. Dalam penelitian ini sampel diambil menggunakan random sampling atau pengambilan secara acak artinya setiap random sampling atau pengambilan secara acak artinya setiap populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk terpilih menjadi sampel yang akan diambil 10 % dari populasi di Kecamatan Gondokusuman, Kelurahan demangan dan Kecamatan Jetis Kelurahan Bumijo.

6. Responden

a. Responden dalam penelitian adalah 20 orang penjual dan pembeli yang melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah di Kecamatan Gondokusuman dan Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta pada tahun 2016.

b. Narasumber dalam penelitian ini adalah :

- 1) Sutrisno Handoyo Kepala Sub bidang Pendaftaran Tanah Kota Yogyakarta;

2) Diana Hexa Dewi,S.H. PPAT kota Yogyakarta,

3) DRS. Ananto Wibowo Camat Kecamatan Jetis.

7. 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 deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau secara lisan dan juga perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Dalam menarik kesimpulan akan dipergunakan metode berpikir induktif yaitu suatu pola pikir berdasarkan fakta yang bersifat khusus kemudian suatu kesimpulannya bersifat umum.

H. Sistematika Penulisan

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dianalisis dan disusun dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, tinjauan pustaka, batasan konsep, metode penelitian yang terdiri atas tipe penelitian, lokasi penelitian, populasi dan sampel, responden dan narasumber, teknik pengumpulan data, jenis dan sumber data metode analisis data, dan sistematika penulisan.

BAB II PEMBAHASAN

Berisi tentang Tinjauan tentang Peralihan Hak Milik Atas tanah, Tinjauan Pendaftaran Tanah, Tinjauan PPAT, Tinjauan tertib Administrasi Pertanahan, Hasil Penelitian yaitu pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah, dan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kota Yogyakarta.

BAB III PENUTUP

Berisi kesimpulan dan saran.