

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi manusia, hewan, maupun tumbuhan-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk sumber kehidupan. Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang bermanfaat bagi orang banyak, maka perlu diatur oleh pemerintah. Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 Ayat (3) berbunyi :

“Bumi dan air kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Oleh karena itu, pemanfaatan bumi dan air, dan kekayaan yang terkandung didalamnya adalah ditunjukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum, artinya hukum berkehendak untuk menciptakan kepastian dalam hubungan antar orang dalam masyarakat, dann perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia. Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dicapai dengan cara Pendaftaran Tanah. Hal ini diatur secara jelas dalam pasal 19 ayat (1) dan (2) yang menentukan :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) ini meliputi
 - a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;

- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 UUPA ini ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan tujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah.

Selanjutnya ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan 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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus. Berkesinambungan dan teratur yang 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. Dari rangkaian kegiatan tersebut diberikan surat tanda bukti hak yang biasa dikenal dengan sebutan sertipikat. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada

pemegang hak atas suatu bidang tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.¹

Dengan demikian kepastian hukum tersebut meliputi kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak yang disebut juga kepastian mengenai subyek hak dan kepastian mengenai letak, batas-batasnya serta luas bidang-bidang tanah yang disebut juga kepastian mengenai obyek hak.

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 UUPA tidak hanya ditujukan kepada Pemerintah, tetapi juga ditujukan kepada pemegang hak atas tanah yaitu Pasal 23 UUPA ditujukan kepada pemegang hak milik atas tanah. Hak-hak atas tanah dimaksudkan memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah, bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain hak-hak atas tanah, ditentukan juga hak-hak atas air dan ruang angkasa.

¹ Prof. DR. A. P. Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, hlm 9.

Dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria pasal 16 ayat 1 menyebutkan :

1. Hak-hak atas tanah ialah
 - a. Hak milik.
 - b. Hak guna usaha,
 - c. Hak guna bangunan,
 - d. Hak pakai,
 - e. Hak sewa,
 - f. Hak membuka tanah,
 - g. Hak memungut hasil hutan,
 - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk hal-hal tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53.²

Salah satu macam hak atas tanah yang wajib untuk didaftarkan demikian juga adalah peralihannya hak milik. Pasal 20 ayat (1) dan (2) mengatur secara tegas mengenai hak milik, yaitu :

1. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak milik merupakan hak terkuat, karena hak milik merupakan induk dari hak atas tanah yang lainnya sehingga dapat dibebani dengan hak atas tanah yang lain dan wajib

² Prof. Boedi Harsono, 1996, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, hlm 10.

didaftarkan. Sifat terpenuh karena pemegang hak milik diberi wewenang yang luas dalam menggunakan tanahnya misalnya tanah hak dapat dipergunakan menjadi tanah pertanian atau non pertanian.

Salah satu bentuk peralihan hak milik atas tanah karena hibah merupakan salah satu perbuatan hukum, diatur dalam pasal 20 ayat (2). Hibah atas hak milik juga harus didaftarkan seperti dalam pasal 19 ayat (1) UUPA. Dalam UUPA tidak diatur secara khusus tentang hibah, namun bisa dilihat dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang terdapat dalam pasal 1666 yang menentukan bahwa :

Hibah adalah suatu perjanjian dimana penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Sebelum berlakunya UUPA, cara pemindahan hak atas tanah melalui hibah cukup dilaksanakan di hadapan Kepala Desa, dan disertai para saksi dari pihak yang berkepentingan.

Setelah berlakunya UUPA, maka cara pemindahan hak atas tanah melalui hibah harus sesuai dengan prosedur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sekarang, dengan tujuan memberikan kepastian hukum. Hal ini diatur dalam pasal 37 ayat

(1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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.

Berdasarkan pasal tersebut dapat diartikan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak karena perbuatan hukum, salah satunya hibah hanya dapat didaftarkan jika dibuatkan akta yang dibuat oleh PPAT. Karena akta PPAT merupakan salah satu syarat mutlak untuk adanya pemindahan hak. Fungsi PPAT dalam hibah merupakan syarat penting untuk sahnya hibah, karena tanpa adanya akta PPAT maka dianggap batal. Setelah syarat-syaratnya terpenuhi maka diberikan surat tanda bukti hak yang biasa dikenal dengan sebutan sertipikat. Sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Maksudnya, bahwa keterangan soal data fisik dan data yuridis termuat didalamnya, sepanjang data-data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Data fisik dan data yuridis harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berpekara di pengadilan.

Meskipun demikian pada kenyataannya pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena hibah belum mewujudkan kepastian hukum. Tidak banyak masyarakat yang melakukan peralihan hak milik melalui hibah. Hal ini dikarenakan ekonomi masyarakat yang dikatakan termasuk golongan kurang mampu. Apalagi ketika masyarakat menghibahkan sertipikat tanah tersebut masyarakat harus dibebankan dengan biaya pajak yang relative mahal, dan lambannya proses peralihannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Faktor inilah yang menyebabkan masyarakat di Kota Yogyakarta sedikit yang melakukan peralihan hak melalui hibah.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah berdasarkan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah di Kota Yogyakarta ?
2. Apakah pelaksanaan peralihan pendaftaran hak milik atas tanah karena hibah telah mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang haknya ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah dalam mewujudkan kepastian hukum di Kota Yogyakarta.

D. Manfaat penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat :

1. Manfaat teoritis

Memberikan sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya Hukum Pertanahan mengenai pemberian sertifikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena peralihan hak (hibah) dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan pengetahuan tambahan kepada aparat hukum, khususnya Aparat Pemerintah Daerah yang dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan mengenai pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena hibah

berdasarkan pp nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam mewujudkan kepastian hukum di kota yogyakarta.

- b. Memberikan pengetahuan tambahan bagi masyarakat khususnya pemegang sertipikat hak milik atas tanah mengenai pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena hibah berdasarkan pp nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam mewujudkan kepastian hukum di kota yogyakarta.
- c. Memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat luas, mengenai pemberian sertipikat hak milik atas tanah perlihan karena perolehan hak milik atas tanah karena hibah berdasarkan pp nomomr 24 tahun 1997 agar dapat mewujudkan kepastian hukum.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian dengan judul “Pelaksanaan pendaftaran perlihan hak milik atas tanah karena hibah dalam mewujudkan kepastian hukum di Kota Yogyakarta” merupakan karya asli penulis bukan plagiasi. Ada beberapa skripsi yang skripsi yang meneliti dengan tema yang hamper sama tetapi ada perbedaannya. Berikut adalah beberapa skripsi tersebut :

1. Judul skripsi : Pemberian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Karena Hak (Hibah) Dalam Mewujudkan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta.

Identitas penulis : Anastasia Frida Dini Budiani; NPM 01 05 07749; Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Rumusan masalah : Apakah pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena hak (hibah) telah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta ?

Tujuan penelitian : Untuk mengetahui dan menganalisis apakah pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena hak (hibah) telah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Hasil penelitian : Pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena hibah telah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta. Hal ini terbukti sesuai dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa selama jangka waktu diperoleh sertipikat (sebelum dan sesudah lima tahun) ternyata tidak ada gugatan dari pihak lain, sehingga pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena perlihan hak (hibah) telah mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

2. Judul skripsi : Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah Dalam Memberikan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kota Pekanbaru.

Identitas penulis : Maria Ulfa; NPM : 00 05 07214; Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Rumusan masalah : Apakah pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kota Pekanbaru sudah memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dengan berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 ?

Tujuan penelitian : Untuk mengetahui apakah pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena hibah di Kota Pekanbaru telah memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dengan berlakunya PP No. 24 Tahun 1997.

Hasil penelitian : Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kota Pekanbaru sudah memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah karena hibah sesuai dengan Pasal 19 UUPA jo Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 karena sampai dengan bulan April Tahun 2004 belum ada pihak lain yang menggugat kepemilikan tanah karena hibah tersebut.

3. Judul skripsi : Pelaksanaan Peralihan HaK atas Tanah Pasini Berdasarkan Hibah Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Daerah Tingkat II Minahasa.

Identitas : Yunita Estevine Tonata; NIRM : 93005105120224; Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Rumusan masalah : Bagaimana proses peralihan hak atas tanah pasini dengan cara hibah di kabupaten daerah tingkat II minahasa dan mengapa ada pihak yang tidak melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah ?

Tujuan penelitian : Untuk mengetahui bagaimana proses peralihan hak atas tanah pasini dengan cara hibah di Kabupaten Daerah Tingkat II Minahasa dan mengapa masih ada pihak yang tidak melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

Hasil penelitian : Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena hibah di Kabupaten Dati II Minahasa sudah cukup baik, hanya saja masih ada 1 (satu) dari 5 (lima) orang yang menerima peralihan hak atas tanah tersebut menggunakan akta dibawah tangan. Hal tersebut disebabkan karena masalah biaya yang dianggap responden tidak memperdulikan sah atau tidaknya akta tersebut, yang penting akta tersebut telah ditandatangani oleh para saksi, sedangkan dalam melakukan pendaftaran tanah masih ada faktor-faktor penghambat. Faktor penghambat tersebut mencakup berbagai hal yang berasal dari pihak pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh karena hibah. Adapun faktor-faktor yang berasal dari pihak pemegang hak milik atas tanah karena hibah yang tidak segera didaftarkan peralihan hak atas tanahnya karena ada yang merasa tidak mampu karena menganggap biaya pendaftaran tanah sangat mahal dan adanya prosedur pendaftaran hak milik atas tanah karena hibah

membutuhkan waktu yang lama dan berbelit-belit sehingga warga masyarakat enggan untuk mengurusnya. Sedangkan faktor-faktor yang berasal dari pihak instansi pemerintah : adanya pungutan biaya pendaftaran hak milik atas tanah yang dirasa mahal, adanya masyarakat bahwa pelayanan dari instansi yang berwenang dalam hal pendaftaran hak milik atas tanah masih berbelit-belit dan kurangnya penyuluhan tentang arti penting pendaftar bagi hak milik atas tanah dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten DATI II Minahasa, khususnya di desa-desa.

Skripsi yang ditulis oleh para penulis diatas berbeda dengan skripsi yang sedang diteliti, penulis meneliti di Kota Yogyakarta sedangkan para penulis meneliti di tempat berbeda.

F. Batasan Konsep

1. Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 angka 1 PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukaan, 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.

2. Hak milik atas tanah

Menurut Pasal 20 ayat (1) yang dimaksud dengan 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 atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek 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 lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.³

3. Peralihan hak milik atas tanah karena hibah

Dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai pengertian hibah pada Pasal 1666 yaitu, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

³ DR. Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Penerbit Kencana, hlm 92.

4. Kepastian hukum

Kepastian hukum adalah hukum berkehendak untuk menciptakan kepastian dalam hubungan antar orang dalam masyarakat. Dengan demikian individu dalam masyarakat dapat mengetahui dengan jelas akibat hukum dari suatu perbuatan hukum atau hal-hal yang diperbolehkan atau dilarang atau syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam melaksanakan suatu tindakan hukum.

G. Metode penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris adalah penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber dengan menggunakan data primer sebagai data utamanya dan data sekunder sebagai data pendukung. Untuk memperoleh data-data yang diperlukan yang berkaitan dengan obyek yang diteliti.

2. Sumber data

Sumber data dalam penelitian hukum empiris ini adalah data primer sebagai data utama dan data sekunder yang berupa bahan hukum yang dipakai sebagai data pendukung :

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena hibah berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam mewujudkan kepastian hukum di kota Yogyakarta.

b. Data sekunder

1) Bahan hukum primer meliputi Peraturan Perundang-undangan yang terkait meliputi :

- a) UUD 1945 Pasal 33 ayat 3;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

2) Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku, hasil penelitian, artikel yang terkait dengan pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena hibah berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam mewujudkan kepastian hukum di kota Yogyakarta.

3. Metode pengumpulan data

a. Untuk data primer dengan menggunakan :

Wawancara yaitu mengumpulkan data dengan cara Tanya jawab langsung dengan narasumber responden yang dapat memberikan informasi tentang obyek yang diteliti dengan menggunakan pedoman wawancara.

b. Untuk data sekunder dengan menggunakan studi kepustakaan yaitu dengan membaca, mempelajari, memahami buku-buku, mendeskripsikan, menganalisis dan menilai peraturan perundang-undangan dengan menggunakan penalaran hukum yang berhubungan dengan pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena hibah berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam mewujudkan kepastian hukum di kota Yogyakarta.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Yogyakarta terhadap masyarakat yang melakukan Peralihan Hibah dari Tahun 2016-2017.

5. Populasi dan sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah 2 kecamatan yaitu Kecamatan Danurejan dengan jumlah populasi 239 orang dan Kecamatan Gondomanan dengan jumlah populasi 230 orang, yang dimana masyarakatnya melakukan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah pada Tahun 2016-2017. Dari 2 kecamatan ini diperoleh

Populasi sebanyak 469 orang. Sample diambil 10% dari populasi secara random yaitu sebanyak 46 orang.

6. Responden dan Narasumber

a. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah masyarakat yang melakukan peralihan hibah di Kota Yogyakarta yang berjumlah 46 orang.

b. Narasumber

Untuk melengkapi data, peneliti melakukan wawancara dengan narasumber yang terkait di Kota Yogyakarta yaitu :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta;
- 2) PPAT

7. Analisis Data

Metode yang dipakai dalam menganalisis data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data-data yang dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti. Metode berpikir yang digunakan dalam menarik kesimpulan adalah metode berpikir induktif yaitu berawal dari proposisi hubungan dua konsep khusus dan berpikir dengan satu kesimpulan yang bersifat umum.

H. Sistematika penulisan hukum/skripsi

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, Tinjauan Pustaka, Batasan Konsep, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Skripsi.

BAB II: PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan mengenai Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Hibah, Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah dan Hasil Penelitian.

BAB III: PENUTUP

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan dan saran.