

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan bagian dari bumi. Tanah memiliki fungsi yang penting bagi kehidupan manusia. Bagi manusia tanah merupakan tempat pemukiman, tempat manusia melakukan kegiatan dan bahkan setelah manusia meninggal. Pada masa sekarang kebutuhan akan tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, karena tanah merupakan bagian dari bumi yang mempunyai fungsi yang sangat penting, maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 ditentukan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bumi,air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.² Sebagai realisasi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, pada tanggal 24 September 1960 maka dibentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang disingkat UUPA.

¹ Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam <https://peraturan.bpk.go.id/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997>. Diakses 19 Juni 2024.

² Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, dalam <https://www.dpr.go.id/jdih/uu1945>. Diakses pada 10 April 2024.

Ada macam-macam hak atas permukaan bumi atau hak atas tanah. Salah satu hak atas tanah tersebut adalah Hak Milik. Dalam UUPA diatur mengenai Hak Milik. Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak Milik terkuat artinya Hak Milik dapat dibebani hak atas tanah yang lain kecuali hak usaha. Hak Milik terpenuh menunjukkan wewenang bagi pemegang Hak Milik yang luas dalam penggunaan tanahnya, tanah tersebut dapat dipergunakan baik untuk pertanian maupun non pertanian.³ Hak milik turun temurun menunjukkan bahwa hak milik dapat beralih dengan sah secara hukum dari pewaris kepada ahli waris. Ketika meninggal dengan cara pewarisan, serta dapat juga beralih dengan cara jual beli.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan. Hak Milik beralih artinya Hak Milik berpindah dari seseorang kepada orang lain karena peristiwa hukum yaitu pemegang Hak Milik meninggal dunia. Hak Milik dialihkan artinya Hak Milik berpindah dari seseorang kepada orang lain karena perbuatan hukum, yaitu antara lain melalui jual beli, tukar- menukar dan hibah.⁴

³ Urip Santoso, 2011, *pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 15.

⁴ Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>, diakses 19 Juni 2024.

Berkaitan dengan peralihan Hak Milik karena perbuatan hukum, dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa:

“ Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik 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”.⁵

Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli) hanya dapat dilakukan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Karena itu akta PPAT merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi untuk mendaftarkan peralihan Hak Milik atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli). Pasal 23 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa :

“ Hak Milik, demikian pula setiap peralihannya hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud Pasal 19.”

Maksud Pasal 23 ayat (1) UUPA bahwa setiap terjadi peralihan, hapus, dan pembebanan. Hak milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Sebab itu ditentukan bahwa pendaftaran tersebut merupakan

⁵ Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam <https://peraturan.bpk.go.id/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997> , diakses pada 19 Juni 2024

alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pendaftaran Hak Milik merupakan bagian dari Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”⁶

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA terdapat empat hal. Pertama, Pendaftaran Tanah dilakukan oleh pemerintah. Kedua, Pendaftaran Tanah dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia. Ketiga, tujuan Pendaftaran Tanah untuk menjamin kepastian hukum. Maka daripada itu kepastian hukum dalam Pendaftaran Tanah meliputi kepastian mengenai subyek Hak Atas Tanah, kepastian mengenai obyek (letak, luas, batas, dan luas bidang tanah) dan kepastian mengenai status hak atas tanah. Keempat, 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:

⁶ Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>, diakses 19 Juni 2024.

“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 bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebainya.”

Maksud Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Pendaftaran Tanah dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur. Kegiatan Pendaftaran Tanah meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis serta untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis di lapangan dengan di Kantor Pertanahan.⁷ Dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa kegiatan Pendaftaran Tanah meliputi Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu Pendaftaran Tanah secara sistematis dan Pendaftaran Tanah secara sporadis. Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan secara serentak berdasarkan ketentuan pemerintah terhadap objek Pendaftaran Tanah yang

⁷ Ibid, hlm 2.

belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.⁸ Pendaftaran Tanah secara sporadik dilaksanakan secara individual atau massal atas permintaan pemilik tanah yang berkepentingan terhadap satu atau beberapa objek pendaftaran Tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.⁹

Dalam Pasal 1 angka 12 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.”

Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau 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. 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 dapat terdata secara lengkap, rapi, baik, dan teratur di Kantor Pertanahan sehingga memudahkan setiap urusan yang menyangkut tanah

⁸ Boedi Harsono, 2007, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Cetak ke 11, Djambatan, Jakarta, hlm. 474.

⁹ Ibid

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 sebagian bahan dalam penyusunan perencanaan penggunaan tanah bagi kegiatan-kegiatan pembangunan. Penyusunan data dan daftar pemilik tanah, tanah-tanah yang melebihi batas maksimum, tanah-tanah absentee dan 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 Pertanahan sebagaimana yang dimaksudkan 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 didaftarkan.”

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.

Kabupaten Sleman merupakan salah satu kabupaten yang berada di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Di Kabupaten Sleman terjadi pembangunan yang sangat pesat. Untuk menunjang pelaksanaan pembangunan diperlukan tanah. Ada warga masyarakat yang melakukan peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual beli tidak di hadapan PPAT tetapi hanya di antara para pihak yaitu penjual dan pembeli dengan kata lain mereka melakukan jual beli melalui perikatan jual beli. Padahal akta jual beli yang dibuat oleh PPAT diperlukan untuk pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka rumusan masalah dalam skripsi ini adalah apakah peralihan Hak Milik karena jual beli melalui perikatan jual beli di Kabupaten Sleman sudah memberikan kepastian hukum kepada pemillik tanah (pembeli).

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis apakah pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli melalui perikatan jual beli di Kabupaten Sleman sudah telah mewujudkan kepastian hukum.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat berguna baik secara akademis maupun secara praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan Hukum Pertanahan pada khususnya tentang Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli melalui perikatan jual beli di Kabupaten Sleman.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi:

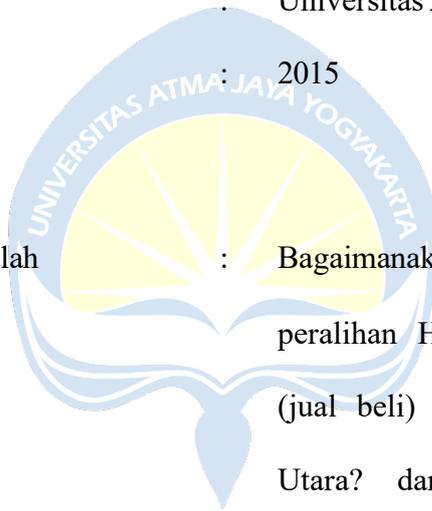
- a. Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta khususnya Kantor ATR/BPN Kabupaten Sleman tentang Kepastian Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli melalui perikatan jual beli di Kabupaten Sleman
- b. Bagi Masyarakat
bagi masyarakat pada umumnya dan para pihak yang melakukan jual beli tanah Hak Mlik melalui perikatan jual beli di Kabupaten Sleman.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan Skripsi dengan judul Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Sleman merupakan karya asli dari penulis sebagai pembanding terdapat tiga hasil skripsi penulis lain dengan tema yang sama sebagai berikut:

4. Melita Ma'dika Ambarura

- a. Judul : Pelaksanaan Peralihan Dan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas tanah (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Toraja Utara
- b. Fakultas : Hukum
- c. Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Tahun : 2015
- e. Rumusan Masalah : Bagaimanakah pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah (jual beli) di Kabupaten Toraja Utara? dan apakah peralihan tersebut telah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.
- f. Hasil Penelitian : 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 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.

- g. Perbedaan Penelitian : Perbedaan penelitian antara penelitian yang dilakukan oleh Melita Ma'dika Ambarura dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu terletak pada pokok bahasan dan tempat dilaksanakannya penelitian, dalam penelitian Melita Ma'dika Ambarura pokok bahasannya berfokus pada Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas tanah (Jual Beli) Dalam Mewujudkan

Tertib Administrasi Pertanahan
sedangkan penelitian yang
dilakukan oleh peneliti lebih
menekankan Kepastian Hukum
pada Pendaftaran Peralihan Hak
Milik atas tanah

5. Maria Caroline Putri Gustari

- a. Judul : Pelaksanaan Pendaftaran
Peralihan Hak Milik atas tanah
Karena Pewarisan Di Kabupaten
Sleman
- b. Fakultas : Hukum
- c. Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Tahun : 2023
- e. Rumusan Masalah : Bagaimana Pelaksanaan Peralihan
Hak Milik atas tanah Karena
Pewarisan Di Kabupaten Sleman?
- f. Hasil Penelitian : Pelaksanaan pendaftaran peralihan
hak milik atas tanah karena
pewarisan di Kabupaten Sleman
tentu bertujuan agar ahli waris
sebagai pemilik hak atas tanah

tersebut memiliki kepastian hukum, perlindungan hukum dan juga tercapainya tertib administrasi di kabupaten Sleman 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.

- g. Perbedaan Penelitian : Perbedaan penelitian antara penelitian yang dilakukan oleh Maria Caroline Putri Gustari dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu terletak pada pokok bahasan, dalam penelitian Maria Caroline Putri Gustari pokok bahasannya berfokus pada Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas tanah Karena Pewarisan

sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti berfokus pada Kepastian Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas tanah Karena Jual Beli.

6. Maria Christianti

- a. Judul : Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas tanah Wakaf Di Kota Tegal Provinsi Jawa Tengah
- b. Fakultas : Hukum
- c. Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Tahun : 2018
- e. Rumusan Masalah : Bagaimana Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas tanah Wakaf di Kota Tegal Provinsi Jawa Tengah.
- f. Hasil Penelitian : Bahwa pendaftaran peralihan hak milik atas tanah wakaf di Kota Tegal Provinsi Jawa Tengah telah mewujudkan kepastian hukum sesuai dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 telah mewujudkan kepastian hukum dikarenakan perolehan sertipikat hak milik tanah wakaf setelah dilakukan pembuatan Akta Ikrar Wakaf dihadapan Kepala Kantor Urusan Agama selaku Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, setelah itu, dilakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan sehingga pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh karena wakaf telah mewujudkan kepastian hukum.



- g. Perbedaan Penelitian : Perbedaan penelitian antara penelitian yang dilakukan oleh Maria Christianti dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu terletak pada pokok bahasan, dalam penelitian Maria Christianti pokok bahasannya berfokus pada Pendaftaran

Peralihan Hak Milik atas tanah Wakaf sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti berfokus pada Kepastian Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas tanah Karena Jual Beli.

F. Batasan Konsep

1. Hak Milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. (Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria.)
2. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

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 sert-a hak-hak tertentu yang membebaninya. (Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah)

3. Jual beli yaitu suatu persetujuan yang berlaku mengikat antar penjual dalam hal ini pihak yang menyerahkan barangnya dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual oleh pembeli.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris dimana penelitian berfokus pada bagaimana fenomena hukum yang terjadi di masyarakat. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber guna memperoleh data yang berkaitan dengan kepastian hukum dalam pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Sleman.

2. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder.

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber mengenai peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli melalui perikatan jual beli di Kabupaten Sleman.
- b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan obyek penelitian, hasil penelitian, dalam bentuk laporan, skripsi, thesis, desertasi, dan peraturan perundang-undangan¹⁰. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Bahan hukum primer terdiri atas:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- 3) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau

¹⁰ Zainudin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 31.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum

7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

c. Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dalam penelitian ini berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia.

3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data pada penelitian ini yaitu dilakukan dengan menggunakan kuesioner, wawancara, dan penelitian.

a. Data primer

Untuk memperoleh data primer dilakukan dengan cara membagikan kuesioner kepada responden dan wawancara kepada narasumber.

- 1) Kuesioner merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberikan pertanyaan lisan maupun pertanyaan tertulis kepada responden untuk dijawab.¹¹
- 2) Wawancara yaitu merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat disimpulkan makna dalam topik tertentu.¹²

b. Data sekunder

¹¹ Sugiyono, 2011, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, hal. 199

¹² Ibid, hal. 231.

Untuk memperoleh data sekunder dilakukan studi kepustakaan dengan cara mempelajari bahan hukum primer yang merupakan peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang merupakan pendapat hukum dan non hukum yang diperoleh dari buku, jurnal, hasil penelitian terdahulu, internet, pendapat hukum, dan dokumen remi yang berkaitan dengan permasalahan yang menjadi dasar penelitian.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari empat Kabupaten, dan 1 kota, 78 *kanewon* (kecamatan), 275 *kalurahan* (kelurahan). Penelitian dilakukan di Kabupaten Sleman karena Kabupaten Sleman merupakan salah satu kabupaten yang paling maju dan terdapat banyak pembangunan di wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sehingga banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah melalui perikatan jual beli, Dari 78 *kanewon* tersebut diambil dua *kanewon* yaitu *Kanewon* (Kecamatan) Mlati dan *Kanewon* (Kecamatan) Ngaglik.

5. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah pembeli dan penjual yang melakukan jual beli di dua notaris/PPAT di Kabupaten Sleman yang melakukan jual beli pada tahun 2023 berjumlah 20 orang mengacu pada keseluruhan

kumpulan bagian yang terdiri dari obyek atau subyek yang dianalisis dalam penelitian yang memiliki karakteristik tertentu dan dijadikan sumber data ¹³.

6. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi yang diambil peneliti menggunakan cara random sampling untuk dijadikan sampel. Dalam hal ini sampel yang diambil yaitu 50% dari populasi dengan menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu pembeli dan penjual yang melaksanakan jual beli tanah yang tanahnya sudah bersertipikat melalui perikatan jual beli di Kabupaten Sleman.

7. Responden

Responden merupakan subyek yang memberikan jawaban langsung atas pertanyaan yang diberikan oleh peneliti terkait dengan permasalahan hukum yang diteliti. Dalam penelitian ini responden adalah pembeli dan penjual tanah yang melakukan jual beli tanah melalui perikatan jual beli di Kabupaten Sleman pada tahun 2023 di dua notaris PPAT di Kabupaten Sleman. Responden dalam penelitian ini berjumlah 10 orang.

8. Narasumber

Narasumber yaitu merupakan seseorang yang karena jabatannya, profesi, maupun keahliannya untuk memberikan jawaban atas pertanyaan yang diberikan oleh peneliti guna melengkapi data yang diperoleh dari responden. Narasumber dalam penelitian ini adalah:

¹³ Sugiyono, 2013, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*. Alfabeta. Bandung. hlm 80.

- a. Penata Pertanahan Muda Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman. (Ibu Sri Sulistiani, S.ST.)
- b. Notaris/PPAT Kabupaten Sleman. (Bapak Agung Herning Indradi Prajanto.,S.H.M.Hum.)
- c. Notaris/PPAT Kabupaten Sleman. (Ibu Tetty Mutiara Octaviana Simandjuntak,S.H.)

9. Analisis Data

Analisis data dari penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu 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 menggunakan metode berfikir induktif yaitu metode berfikir dengan cara menganalisa fakta atau data kendala dan penyelesaian dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dalam mewujudkan kepastian hukum di kabupaten sleman yang diperoleh di lokasi penelitian dan dibuat kesimpulan dengan metode berpikir induktif yaitu menarik kesimpulan dari proses yang awal yang khusus dan menjadi suatu kesimpulan yang bersifat umum.¹⁴

H. Sistematika Penulisan Hukum

Sistematika dalam penulisan skripsi ini yaitu:

BAB 1 : PENDAHULUAN

¹⁴ Soejono Soekanto, 1994, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, hal. 29.

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

BAB 2 : PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah, dan Hasil Penelitian.

BAB 3 : PENUTUP

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dan saran

