

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Tanah merupakan salah satu faktor yang penting dalam suatu kehidupan masyarakat, terlebih masyarakat Indonesia yang tata kehidupannya masih bercorak agraris dan sebagian besar masyarakatnya menggantungkan hidupnya dari tanah. Tanah juga merupakan salah satu modal utama bagi pelaksanaan pembangunan dan sebagai faktor produksi dalam kehidupan manusia baik dalam hidup bermasyarakat maupun kehidupan bernegara. Karena peran penting dari tanah tersebut maka dalam penggunaan dan pemanfaatannya diatur oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum atas tanah.

Upaya tersebut telah dilakukan oleh pemerintah dengan ditetapkannya UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang diundangkan dalam LN No.104 Tahun 1960 sejak tanggal 24 September Tahun 1960. UU ini kemudian lebih dikenal dengan sebutan Singkatan Resminya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya.

Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian yang berkaitan dengan data fisik dan data yuridis penguasaan tanah. Dengan demikian kepastian hukum tersebut meliputi kepastian mengenai orang atau badan

hukum yang menjadi pemegang hak dan status tanahnya yang disebut juga kepastian mengenai yuridisnya dan kepastian mengenai batas-batas serta luas tanah yang disebut juga kepastian mengenai data fisiknya.

Pasal 19 ayat (1) UU No.5 Tahun 1960 menentukan bahwa:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal 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.

Bersasarkan pasal di atas pemerintah berkewajiban untuk menjamin kepastian hukum atas tanah melalui pendaftaran tanah yang meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ketentuan tersebut diatur lebih lanjut dengan PP No.24 Tahun 1997 mempunyai tujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 yaitu:

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

Maksud dari ketentuan Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 adalah pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dan kepada pemegang hak atas tanah, tersedianya informasi pertanahan bagi pihak yang berkepentingan dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kepastian hukum tentang data yuridis dan data fisik tersebut dibuktikan dengan alat bukti yang berupa sertipikat. Hal ini terkait dengan Pasal 32 ayat

(1) PP No.24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa:

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Berdasarkan pasal di atas bahwa kepastian hukum mengenai data fisik dan data yuridis hak milik atas tanah akan dijamin secara hukum, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Pemberian sertipikat kepada pemegang hak milik atas tanah merupakan bentuk kepastian hukum yang diberikan oleh Negara kepada pemegang hak milik atas tanah. Pendaftaran tanah merupakan dasar perbuatan hukum yang kuat sebagai dasar pemberian kepastian hukum oleh Negara kepada pemegang hak milik atas tanah.

Mengingat pentingnya kepastian hukum hak milik atas tanah bagi Negara dan para pemegang haknya maka diperlukan pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (2) UU No.5 Tahun 1960 dan Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997

jo PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa:

Pasal 19 ayat (2) UU No.5 Tahun 1960

- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal 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.

PP No.24 Tahun 1997 jo PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997

- (1) 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.

Pendaftaran tanah yang dimaksud dari pasal di atas merupakan proses yang terdiri dari berbagai kegiatan meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah serta peralihan hak tersebut, pemberian surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat, pengumpulan, pengolahan, penyajian data baik data fisik tanah maupun data yuridis kepemilikan tanah, secara berkesinambungan dan terus menerus.

Hasil dari kegiatan tersebut berupa peta dan daftar, bidang-bidang tanah, dan satuan-satuan rumah susun yang dibuktikan dengan pemberian surat tanda bukti (sertipikat).

Disamping itu UUPA juga mengatur tentang kewajiban pemegang hak atas tanah adalah mendaftarkan hak atas tanahnya.

Hak milik atas tanah merupakan salah satu hak atas tanah yang wajib didaftar. Menurut Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UU No.5 Tahun 1960 menentukan bahwa:

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 16.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Berdasarkan ketentuan di atas hak milik adalah hak atas tanah yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Apabila terjadi peralihan hak milik atas tanah kepada pihak lain wajib dilakukan pendaftaran, demikian juga dengan hapus dan pembebanannya. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dimaksudkan untuk menyesuaikan data tanah yang ada di kantor pertanahan dengan yang ada pada pemegang hak. Hal ini diatur dalam Pasal 23 ayat (1) dan (2) UU No.5 Tahun 1960 yang menentukan bahwa:

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebasan hak tersebut.

Berdasarkan ketentuan pasal di atas diperlukan pendaftaran tanah dalam setiap peralihan, hapus dan pembebanan hak milik yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu, untuk membuat akta karena suatu perbuatan hukum seperti halnya jual-beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT.

Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa:

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun kecuali pemindahan hak melalui lelang harus dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan kata lain, setiap peralihan hak atas tanah kecuali pemindahan hak melalui lelang harus melalui PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh PPAT yang ditugaskan dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Hal ini diatur dalam Pasal 6 PP No.24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa:

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan oleh pejabat lain.
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan perundang-undangan yang bersangkutan.

Lebih lanjut mengenai PPAT diatur dalam PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT dibedakan menjadi tiga sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 butir 1, butir 2, dan butir 3 PP No.37 Tahun 1998 yang menentukan bahwa:

Butir 1 : Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT tetap adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Butir 2 : PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Butir 3 : PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertahanan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas dengan membuat akta. PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat atau ditunjuk oleh pemerintah yang mempunyai kewenangan dalam pembuatan akta-akta otentik seperti jual-beli atas tanah. PPAT sementara adalah pejabat yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT tetap. Apabila dalam suatu daerah jumlah PPAT tetap sudah mencukupi, maka PPAT sementara tidak diperlukan lagi. PPAT khusus adalah pejabat BPN yang ditunjuk untuk melaksanakan tugas membuat akta khusus dalam rangka pelaksanaan program pemerintah yang telah ditentukan.

Berdasarkan uraian di atas PPAT mempunyai tugas terkait dengan kegiatan pendaftaran tanah yaitu membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum. Ketentuan tentang tugas PPAT tersebut diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) PP No.37 Tahun 1998 yang menentukan bahwa:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
- a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan pasal di atas tugas pokok PPAT adalah membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan.

Kewenangan PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) PP No.37

Tahun 1998 yang menentukan bahwa:

- (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Berdasarkan tugas dan kewenangan PPAT tersebut maka kewenangan PPAT adalah sebagai pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kelurahan dalam melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dan membuat akta otentik tentang perbuatan hukum atas tanah sebagai data perubahan penguasaan atas tanah di dalam daerah kerjanya.

Sebelum para pihak menandatangani akta PPAT, PPAT membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak beserta minimal dua orang saksi.

Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 22 PP No.37 Tahun 1998 yang menentukan bahwa:

Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Selain itu PPAT juga harus membuat buku daftar akta yang dibuatnya dan laporan berkala setiap bulan untuk disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor terkait sesuai ketentuan yang berlaku. Buku daftar akta berisi semua akta yang dibuatnya, daftar tersebut ditutup setiap hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.

Setiap bulan PPAT wajib mengirimkan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Untuk menjaga ketertiban, kecukupan dan penyebaran PPAT di suatu wilayah administrasi maka PPAT mempunyai daerah atau wilayah kerja yang telah ditentukan.

Daerah kerja PPAT telah diatur dalam Pasal 12 ayat (1) dan (2) PP No.37 Tahun 1998 yang menentukan:

- (1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
- (2) Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Persoalan tanah terkait peralihan hak milik atas tanah karena jual beli semakin banyak dirasakan akhir-akhir ini di Kota Yogyakarta. Persoalan tersebut muncul disebabkan karena pembeli kurang dalam memenuhi persyaratan peralihan hak milik atas tanah yang diajukan oleh PPAT.

Dengan adanya persoalan tanah tersebut, maka proses peralihan hak milik atas tanah menjadi terhambat sehingga berpengaruh terhadap tugas dan kewenangan PPAT untuk dapat mewujudkan kepastian hukum di Kota Yogyakarta.

Kota Yogyakarta merupakan bagian dan sekaligus daerah pendukung dari daya tarik Yogyakarta. Selain sebagai pusat pemerintahan propinsi, Kota Yogyakarta juga mempunyai wilayah wisata andalan seperti Malioboro dan Keraton Yogyakarta. Kota Yogyakarta yang strategis dan prospektif dalam dunia bisnis dan investasi merupakan salah satu alasan menjadi incaran investor untuk ikut berinvestasi di Kota Yogyakarta.

Banyak kegiatan yang terkait dengan penyediaan barang dan jasa, distributor, produsen serta jasa-jasa konsultasi yang berdiri di Kota Yogyakarta. Setiap investasi dan kegiatan memerlukan tempat atau tanah yang diperoleh melalui jual beli.

Jumlah transaksi jual beli tanah di Kota Yogyakarta yang semakin banyak, memerlukan jumlah PPAT yang cukup untuk menangani urusan pertanahan, termasuk jual-beli tanah.

Berdasarkan keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, Ibu Sri Umawati SH, idealnya (menurut ketentuan BPN pusat) Kota Yogyakarta

memiliki 100 orang PPAT, namun kenyataannya Kota Yogyakarta saat ini hanya memiliki 82 PPAT yang terdiri dari 68 PPAT tetap dan 14 PPAT sementara (14 camat). (Kedaulatan Rakyat, 28 November 2008).

Jumlah PPAT di Kota Yogyakarta sebanyak 82 orang tersebut dalam pelaksanaan tugas dan kewenangannya diharapkan mampu memperlancar proses peralihan hak milik atas tanah sehingga dapat mewujudkan kepastian hukum mengenai hak milik atas tanah di Kota Yogyakarta.

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut apakah kepastian hukum dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual beli telah terwujud berkaitan dengan tugas dan kewenangan PPAT di Kota Yogyakarta?

C. Tujuan penelitian

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui apakah kepastian hukum dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual beli telah terwujud berkaitan dengan tugas dan kewenangan PPAT di Kota Yogyakarta.

D. Manfaat penelitian

Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah:

1. Manfaat secara teoritis yaitu bahwa hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum, khususnya yang terkait bidang hukum pertanahan yaitu peralihan hak milik atas tanah, tugas dan kewenangan PPAT.

2. Manfaat secara praktis yaitu bahwa hasil penelitian ini diharapkan memberikan informasi, pengetahuan dan pemahaman kepada masyarakat luas mengenai peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan tugas serta kewenangan PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual beli.

E. Batasan Konsep

Batasan konsep dalam penelitian ini adalah:

1. Hak milik (Pasal 20 ayat (1), ayat (2) UU No.5 Tahun 1960)
 - (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah mengingat ketentuan Pasal 6.
 - (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain.
2. Pendaftaran tanah (Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 jo PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997)
 - (1) 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.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pasal 1 PP No.37 Tahun 1998)
 - (1) Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

F. Metode penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian hukum empiris, yaitu penelitian hukum yang berpangkal dari fakta-fakta hukum yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau institusi pemerintah.¹

2. Sumber data

a. Data primer

Data primer adalah data yang didapat langsung dari responden. Data tersebut merupakan jawaban dari responden atas pertanyaan yang diajukan oleh peneliti.²

b. Data sekunder

Data sekunder terdiri dari:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer berupa Undang-undang dan peraturan-peraturan yang ada yang meliputi:

- a) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- b) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹ Bahder J. Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 124.

² Sutrisno Hadi, 2004, *Metodologi Research, : untuk menulis laporan, skripsi thesis dan disertasi*, Penerbit Andi, Yogyakarta, hlm. 134.

- c) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - d) PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumber utama penelitian, baik berupa keterangan maupun data yang ada hubungannya dengan penelitian yang sifatnya melengkapi atau mendukung data primer. Data sekunder dari buku, karya ilmiah yang relevan dengan rumusan masalah, kajian pustaka, dokumen tertulis dan lain sebagainya³.

3. Metode pengumpulan data

Metode pengumpulan data penelitian adalah sebagai berikut :

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh dari responden dengan menggunakan kuesioner atau daftar pertanyaan.⁴
- b. Data sekunder dari penelitian diperoleh dari buku, artikel, berita dan bahan- bahan hukum lainnya.⁵

4. Lokasi penelitian

Penelitian dilakukan di Kota Yogyakarta yang terdiri dari 14 kecamatan. Dari 14 kecamatan diambil dua kecamatan yang banyak terjadi

³ *Ibid.*, hlm. 135.

⁴ *Op. Cit.*, hlm. 126.

⁵ *Ibid.*, hlm.127

peralihan hak milik atas tanah karena jual beli yaitu Kecamatan Kotagede dan Tegalrejo. Penentuan lokasi dilakukan dengan cara *purposive sampel*.

5. Populasi dan sampel

Populasi adalah keseluruhan obyek yang menjadi pengamatan peneliti. Populasi dalam penelitian ini adalah PPAT tetap dan PPAT sementara (camat) yang berjumlah 82 PPAT yang terdiri dari 68 PPAT tetap dan 14 PPAT sementara (camat).

Sampel adalah sebagian dari populasi atau contoh. Untuk sampel diambil masing-masing 10% dari PPAT tetap dan PPAT sementara (camat). Jadi sampel adalah 10% dari 68 PPAT tetap yang berjumlah tujuh orang dan 10% dari 14 PPAT sementara (camat) yang berjumlah dua orang. Penentuan sampel dilakukan dengan cara *random sampel*.

6. Responden dan narasumber

a. Responden dalam penelitian ini tujuh PPAT tetap, dan dua PPAT sementara (camat). Jadi jumlah responden sebanyak sembilan orang PPAT.

b. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

7. Metode analisis data

Data yang telah diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai

masalah/kadaan yang diteliti. Proses penalaran dalam menarik kesimpulan menggunakan metode induktif yaitu: metode berpikir yang menerapkan hal-hal yang khusus terlebih dahulu untuk seterusnya dihubungkan dalam bagian-bagiannya yang umum.

G. Sistematika penulisan skripsi

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan konsep, metode penelitian yang meliputi jenis penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, lokasi penelitian, populasi dan sampel, responden dan narasumber serta metode analisis data. Selanjutnya pada akhir bab ini akan disajikan tentang sistematika penulisan hukum.

BAB II PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang Hak Milik atas tanah, PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, pendaftaran tanah dan hasil penelitian.

BAB III PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran.