

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai kebutuhan manusia akan terus meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Hal ini menyebabkan tanah menjadi suatu yang sangat dibutuhkan masyarakat untuk dapat melangsungkan kehidupannya, akan tetapi karena tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas sementara kebutuhan akan tanah terus meningkat seiring dengan meningkatnya pembangunan dan jumlah penduduk, maka kebutuhan akan tanah dalam arti tempat dan ruang meningkat pula. Hal ini menimbulkan bermacam-macam masalah pertanahan.

Untuk mengatasi berbagai macam masalah pertanahan yang ditimbulkan dan meningkatkan kegiatan pembangunan nasional yang berkelanjutan diperlukan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dalam hal ini pemerintah merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum tersebut kepada masyarakat dan dalam rangka pelaksanaan pemberian jaminan kepastian hukum tersebut pemerintah harus berpedoman pada Pancasila, Undang-undang Dasar 1945, Ketetapan MPR RI No. 11/ MPR/ 1988, UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah (PP) sebagai pelaksanaan dari Undang-Undang No. 5 tahun 1960, serta peraturan lainnya yang merupakan dasar hukum bagi pertanahan nasional.

Salah satu tujuan dibentuknya UUPA adalah untuk memberikan

kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya, maka dalam UUPA diatur mengenai pendaftaran tanah, yang diatur dalam Pasal 19,23,32 dan 38 UUPA, sedangkan Pasal 19 ayat (1) dan (2) yang menyatakan bahwa :

Ayat (1) : Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ayat (2) : Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Mengingat fungsi pendaftaran tanah mempunyai arti penting bagi pemegang hak milik atas tanah dan sebagai tindak lanjut dari Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA tersebut, maka pemerintah mengeluarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang menggantikan PP No. 10 Tahun 1961. Dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 3 diatur mengenai tujuan pendaftaran tanah :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak.
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum.
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Adapun fungsi pokok pendaftaran tanah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Selain fungsi tersebut ada fungsi lain yakni untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Artinya tanpa dilakukan pendaftaran, Perbuatan hukum tidak terjadi dengan sahnya menurut hukum.¹

Bagi pemegang hak milik atas tanah yang akan melakukan peralihan hak-hak atas tanahnya, wajib melakukan pendaftaran atas tanah tersebut yang dibantu oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membantu mendaftarkan tanahnya kepada Kantor Pertanahan. Berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah khususnya mengenai peralihan hak-hak serta pemberian surat tanda bukti hak, maka dalam Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

“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 peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam membantu masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran atas tanah, maka pemerintah menerbitkan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yang dalam Pasal 1 butir 1 menyebutkan pengertian PPAT yaitu :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta

¹ Effendi Baranata, *Hukum Agraria di Indonesia*, Penerbit Rajawali Pers, Jakarta, 1994, hlm. 96

otentik mengenai persoalan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Perbuatan hukum yang dimaksud tersebut adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, hak guna bangunan, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebankan hak tanggungan. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah khusus mengenai jual beli tanah hak milik. Ketentuan mengenai hak milik terdapat dalam Pasal 20 UUPA yang menyatakan bahwa :

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.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA diterangkan bahwa perkataan “turun temurun” berarti hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup si pemegang hak, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya jika ia meninggal dunia. Sedangkan kata “terkuat” berarti bahwa hak milik atas tanah itu merupakan induk dari hak atas tanah lainnya sehingga dapat dibebani hak atas tanah lainnya. Sedangkan terpenuh artinya bahwa hak milik atas tanah itu memberikan wewenang penuh kepada pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih berarti berpindahnya hak karena adanya peristiwa hukum misalnya karena pemilik meninggal dunia contohnya warisan, sedangkan hak milik atas tanah dapat dialihkan artinya bahwa

beralihnya hak karena adanya perbuatan hukum misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, dan sebagainya.

Selanjutnya untuk peralihan hak milik atas tanah bagi pemegang haknya wajib mendaftarkan peralihannya tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 23 UUPA yang menyatakan bahwa :

- 1 Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- 2 Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Salah satu syarat pendaftaran peralihan hak milik atas tanah harus dibuat akta oleh PPAT dalam hal ini akta jual beli tanah hak milik. PPAT mempunyai tugas pokok dan kewenangan sesuai dengan Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 yaitu :

- (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 hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum atau dengan kata lain melakukan perekaman perbuatan hukum.
- (2) Perbuatan hukum sebagai mana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. Jual beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Hibah
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan
 - e. Pembagian hak bersama
 - f. Hak guna bangunan / hak pakai di atas tanah hak milik
 - g. Pemberian hak tanggungan
 - h. Surat kuasa pemberian hak tanggungan

Dengan demikian PPAT mempunyai kewajiban untuk menyampaikan akta dan dokumen-dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan. Agar

Kantor Pertanahan dapat segera melakukan proses pendaftaran peralihan khususnya karena jual beli. Kewajiban ini harus dilaksanakan oleh PPAT dalam jangka waktu 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta.

Apabila Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) melanggar ketentuan yang sudah ditetapkan, maka berdasarkan Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan akan dikenai sanksi administratif, yang terdiri dari teguran lisan, teguran tertulis sampai pada pemberhentian jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka diharapkan pada pemegang hak atas tanah yang akan melakukan perbuatan hukum yaitu khususnya mengenai jual beli hak milik atas tanah dapat mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut harus didaftarkan agar dapat memperoleh kepastian hukum, supaya dikemudian hari tidak terjadi masalah yang tidak diinginkan.

Berdasarkan pada uraian diatas maka penulis bermaksud mengadakan penelitian dengan judul: PELAKSANAAN SERTIKASI HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KOTA YOGYAKARTA.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas yang telah penulis kemukakan, maka dirumuskan beberapa permasalahan, adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan sertifikasi hak milik atas tanah karena jual beli di Kota Yogyakarta?

2. Apa saja yang menjadi faktor penghambat bagi kelancaran proses pelaksanaan sertifikasi tersebut ?

C Tinjauan Pustaka

Dalam era pembangunan jangka panjang ini, peranan tanah bagi pemenuhan berbagai kebutuhan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dimana kepastian hukum dan perlindungan hukum diperoleh dengan mengadakan pendaftaran tanah. Sehingga dengan adanya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status tanah atau kedudukan dari pada tanah, letak, luas, batas-batasnya, dan beban apa yang ada di atasnya.

Karena mengingat betapa pentingnya adanya kepastian hukum dalam bidang pertanahan dan peraturan-peraturan lain dibidang agraria, maka Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dimana dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran ini diwajibkan bagi para pemegang hak

Pada penjelasan dari UUPA dinyatakan bahwa Pasal 19 UUPA ditujukan kepada pemerintah, agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *Recht Kadaster*. Oleh karena pendaftaran itu dilakukan dengan mengingat kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinan terlebih dahulu akan diadakan di kota-kota dan lambat laun akan meliputi seluruh wilayah negara.²

Jadi istilah didahulukan karena kebutuhan lalu lintas sosial ekonomi serta mengingat penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut memerlukan tenaga terampil, manajemen, peralatan, sarana, dan biaya yang cukup besar.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.³

Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan PP No. 24 tahun 1997 yang menyempurnakan PP No. 10 tahun 1996I tentang pendaftaran tanah yang meletakkan dua (2) kewajiban pokok, yaitu :

1. Kewajiban bagi pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia secara desa demi desa sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.
2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang dipegangnya yakni : hak milik (Pasal 23), hak guna bangunan (Pasal 32), hak guna usaha (Pasal 38) UUPA

² A.P. Parlindungan, *Pendaftaran tanah di Indonesia*, Cetakan II, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 10

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 22

dan hak pakai serta hak pengelolaan (Pasal 1 PMA No. 1 tahun 1966) tentang pendaftaran hak pakai dan hak pengelolaan.⁴

Hasil akhir dari proses pendaftaran tanah adalah dengan pemberian sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegangnya karena sertifikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasal 19 ayat 2 sub c UUPA). Sertifikat tanah mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya dan fungsinya tidak dapat digantikan dengan benda lain. Adapun fungsi tersebut yaitu :

1. Sertifikat tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, merupakan fungsi yang paling utama.
2. Memberikan perasaan tenang, tentram kepada pemegangnya karena merasa terlindungi dari tindakan sewenang-wenang yang dapat dilakukan oleh siapapun.
3. Memberikan kepastian hukum karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya (subyek) maupun identitas tanahnya (obyek).
4. Pemegang hak dapat menggunakan sebagai jaminan hutang.⁵

Untuk itu pendaftaran tanah sebenarnya ada dua sistem pokok dalam publikasinya, yaitu :

1. Sistem publikasi negatif yaitu suatu sistem pendaftaran tanah dimana alat bukti yang dikeluarkannya tidak menjamin secara mutlak. Pada sistem ini jaminan kuat diberikan kepada pemilik. Pemilik dapat menggugat haknya atas sebidang tanah dan mereka yang telah terdaftar terlebih dahulu. Pada pihak ketiga tidak mendapatkan perlindungan. Perlindungan hanya ada ditangan hakim, yang dalam sengketa-sengketa di muka pengadilan akan

⁴ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 47

⁵ Bachran Mustafa, *Hubung Antara Dalam Perspektif Persepsi Persepsi*, Penerbit Remaja Rosdakarya, Bandung, CV, 1999, hlm. 58

menimbang berbagai kepentingan-kepentingan hukum yang saling bertentangan.

2. Sistem publikasi positif yaitu suatu sistem pendaftaran tanah dimana alat bukti yang dikeluarkan menjamin secara mutlak. Ini memberi arti bahwa orang yang tercatat dalam daftar umum (daftar tanah, daftar buku tanah, daftar nama, daftar surat ukur), maka dialah yang menjadi pemilik yang pasti. Pihak ketiga harus percaya dan tidak khawatir bahwa suatu ketika mereka akan kehilangan haknya meskipun apabila nanti akan terjadi kesalahan didalam mendaftarkan. Sebab siapapun yang sudah menjadi pemegang hak maka tidak dapat diganggu gugat (meskipun dengan keputusan hakim).

Dalam UUPA yang dianut adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Ini memberikan arti bahwa pada pendaftaran memakai sistem negatif, yang memberikan peluang kepada pihak ketiga apabila ia bisa membuktikan bahwa tanah yang dimaksud miliknya, maka orang yang terlebih dahulu terdaftar pada sertifikat dapat dilaksanakan perubahan berdasarkan keputusan pengadilan. Sedangkan unsur positifnya terletak pada pelaksanaan pendaftarannya memakai sistem positif yaitu pendaftarannya dilakukan dengan :

- a. Pengukuran bidang-bidang tanah yang dibatasi dengan titik-titik

- b. Penetapan batasnya dengan azas *contrac dictoir delimitasi*, yang artinya penetapan batas harus mendapatkan persetujuan oleh pihak sebelahnya.
- c. Dilakukan penyelidikan riwayat tanah secara cermat oleh suatu panitia.
- d. Dilakukan pengumuman selama 2 bulan kepada pihak ketiga agar memberi peluang jika ternyata apa yang diumumkan tidak benar, maka dapat dilakukan keberatan.
- e. Dilaksanakan pembukuan dalam daftar-daftar umum yang terdiri dari daftar tanah, buku tanah, surat ukur, nama, peta-peta pendaftaran.

Masing-masing kegiatan tersebut diatas memerlukan jangka waktu yang cukup dan biaya yang cukup besar, terutama dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan tiap bidang tanah.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum 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.

Dalam Pasal 1 angka (24) PP No. 24 tahun 1997 disebutkan bahwa PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu seperti yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah

dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.

Karena fungsi PPAT di bidang pertanahan yang penting bagi masyarakat yang membutuhkan, maka fungsi PPAT tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPATnya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 14 PP No. 37 tahun 1998. Di daerah yang sudah cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru. Camat yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT sementara.

Berdasarkan pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah terpencil, yang masyarakat akan merasakan kesulitan apabila harus ke Kantor Kecamatan untuk melaksanakan transaksi mengenai tanahnya, Menteri juga dapat menunjuk Kepala Desa untuk melaksanakan tugas PPAT.

Selain itu PPAT juga mempunyai kewajiban untuk menyampaikan akta dan dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari sejak tanggal ditandatanganinya akta, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 yaitu:

“Selambat-lambatnya 7 hari sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya

berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”.

Dalam penjelasan pasal tersebut dinyatakan, bahwa kewajiban PPAT itu hanya terbatas pada penyampaian akta yang bersangkutan berikut berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikat menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

Apabila PPAT dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997, maka sanksi yang dikenakan PPAT dapat berupa tindakan administratif yaitu teguran tertulis sampai pada pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT.

Keyakinan masyarakat tentang hak milik atas tanah semakin besar dengan adanya suatu tanda bukti hak yang telah didaftarkan menurut Pasal 19 ayat (2) sub c, hal tersebut diuraikan dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) sebagai peraturan pelaksanaannya yang disebut sertifikat.

D. Tujuan Penelitian

- 1 Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan sertifikasi hak milik atas tanah karena jual beli di kota Yogyakarta.
- 2 Untuk mengetahui faktor faktor yang menjadi penghambat dalam

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum pertanahan pada khususnya dalam hal pensertifikatan tanah di Kota Yogyakarta.

2. Bagi pembangunan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah khususnya aparat dilingkungan kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta untuk menetapkan kebijakan bagi peningkatan pelaksanaan sertifikasi hak milik atas tanah karena jual beli di Kota Yogyakarta.

F. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian dilakukan dengan cara :

a. Penelitian kepustakaan

Penelitian kepustakaan adalah suatu penelitian yang dilakukan dengan mempelajari buku-buku, media massa serta peraturan-peraturan dan undang-undang yang ada kaitannya dengan judul skripsi.

Bahan-bahan penelitian :

1) Primer, yaitu bahan-bahan ilmu hukum yang berhubungan erat dengan permasalahan yang akan diteliti, adalah:

a). UUD 1945 (Amandemen)

b). UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

- c). PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d). PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e). Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu:

- a). Buku-buku mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah.
- b). Berbagai makalah, jurnal, artikel serta media massa yang berhubungan dengan objek penelitian.

b. Penelitian lapangan

Untuk mendapatkan hasil yang obyektif diperlukan penelitian lapangan, karena dari hal tersebut akan ditemukan data deskriptif mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah akibat jual beli.

2. Lokasi penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dengan responden Pejabat Kantor Pertanahan dan para pelaku pendaftaran tanah yang berhubungan dengan sertifikasi hak milik atas tanah karena jual beli di Kota Yogyakarta dengan responden sebanyak 30 orang yang diambil dari 3 Kelurahan, yaitu Kelurahan Wirobrajan, Kelurahan Patangpuluhan, dan Kelurahan Pakuncen.

3. Teknik pengumpulan data

Penelitian yang digunakan dalam memperoleh data dari permasalahan tersebut adalah dengan melakukan wawancara dengan Pejabat Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan dengan responden para pelaku pendaftaran tanah dalam hal pelaksanaan pendaftaran tanah karena jual beli.

4. Teknik pengolahan data

Data yang diperoleh dalam penelitian disusun secara sistimatis, logis dan yuridis untuk memperoleh gambaran pokok permasalahan dari objek penelitian.

5. Analisis data

Analisis dalam penelitian ini menggunakan analisis yuridis kualitatif yaitu dengan cara menguraikan secara terperinci dari data-data yuridis yang diperoleh dari penelitian kepustakaan maupun dari penelitian lapangan berdasarkan kualitasnya untuk menjawab permasalahan.