

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tujuan nasional negara Republik Indonesia, seperti dinyatakan dalam pembukaan Undang-undang Dasar 1945 ialah melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah bangsa Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan perdamaian abadi dan keadilan sosial. Untuk mewujudkan tujuan nasional tersebut bangsa Indonesia melaksanakan pembangunan secara terencana dan bertahap. Pembangunan jangka panjang tahap pertama sampai dengan pertengahan tahun 1997 telah menunjukkan hasil yang dapat dirasakan oleh sebagian besar rakyat¹.

Republik Indonesia sebagai negara kesatuan menempatkan tanah pada kedudukan yang penting. Perjalanan sejarah bangsa Indonesia yang dijajah selama 350 tahun oleh kolonial Belanda, menunjukkan indikasi bahwa tanah sebagai milik bangsa Indonesia telah diatur oleh bangsa lain dengan sikap dan niat yang asing bagi kita. Tanah sebagai berkah Illahi telah menjadi sumber keresahan dan penindasan. rakyat ditindas melalui politik dan hukum pertanahan yang tidak berkeadilan, demi kemakmuran bangsa lain. Oleh karena itu, setelah kemerdekaan Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1945, maka bangsa Indonesia mengatur sendiri tanah yang telah kita kuasai dan

miliki. Akan tetapi mengatur tanah yang telah dikuasai dan dimilikinya sendiri itu tidaklah mudah, walaupun telah tegas dinyatakan dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) yang merupakan landasan ideal hukum agraria Nasional yang menetapkan bahwa : “Bumi, Air, dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Atas landasan ideal ini, sesuai dengan falsafah Pancasila, bangsa Indonesia memandang tanah sebagai karunia Tuhan yang mempunyai sifat magis-religius harus dipergunakan sesuai dengan fungsinya untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran yang berkeadilan dan tidak dibenarkan untuk dipergunakan sebagai alat spekulasi orang atau masyarakat, karena kemerdekaan Indonesia bukanlah hasil perjuangan perorangan atau golongan melainkan perjuangan seluruh rakyat dan bangsa Indonesia.

Tanah mempunyai makna yang sangat strategis karena di dalamnya terkandung tidak saja aspek fisik akan tetapi juga aspek sosial, ekonomi, budaya, bahkan politik serta pertahanan-keamanan dan aspek hukum. Secara teoritis sumber daya tanah memiliki 6 (enam) jenis nilai, yaitu:

1. Nilai produksi,
2. Nilai lokasi,
3. Nilai lingkungan,
4. Nilai sosial,
5. Nilai politik
6. Nilai hukum.

namun dalam tingkat implementasi nya pelaksanaan pendaftaran tanah banyak mengalami kendala atau hambatan-hambatan sehingga pelaksanaan pendaftaran yang diharapkan dapat berjalan dengan efektif tidak dapat berjalan dengan mulus. Sebagai contoh misalnya bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dalam BAB II yang mengatur mengenai Asas dan Tujuan Pendaftaran tanah disebutkan bahwa Pendaftaran dilaksanakan berdasarkan asas aman, terjangkau, sederhana , mutakhir, dan terbuka. Namun menurut banyak kalangan terutama masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah mengatakan bahwa prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah masih berbelit-belit atau sangat panjang. Apabila hal tersebut dikaitkan dengan asas Sederhana maka sudah jelas bahwa asas sederhana dalam pendaftaran tanah belum dapat terlaksana dengan baik. Berawal dari hal tersebut diatas maka tugas akhir ini mengangkat masalah bagaimana pelaksanaan Asas-Asas Pendaftaran Tanah Di Kota Yogyakarta dengan tujuan agar mengetahui apakah asas-asas pendaftaran tanah yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sudah terlaksana dengan baik khususnya di Kota Yogyakarta, dengan judul **IMPLEMENTASI ASAS-ASAS AMAN, TERJANGKAU, SEDERHANA, MUTAKHIR DAN TERBUKA PADA PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KOTA YOGYAKARTA**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana strategi Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dalam melaksanakan asas-asas aman, terjangkau, sederhana, mutakhir dan terbuka pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kota Yogyakarta?
2. Faktor-faktor apakah yang menghambat implementasi asas-asas aman, terjangkau, sederhana, mutakhir dan terbuka pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kota Yogyakarta?
3. Upaya-upaya apakah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam mengimplementasikan asas-asas aman, terjangkau, sederhana, mutakhir dan terbuka pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kota Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan uraian diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan data serta informasi :

1. Untuk mengetahui strategi asas-asas aman, terjangkau, sederhana, mutakhir dan terbuka pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kota Yogyakarta
2. Untuk menemukan hambatan-hambatan implementasi asas-asas aman, terjangkau, sederhana, mutakhir dan terbuka pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kota Yogyakarta

3. Untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam mengatasi hambatan-hambatan dalam implementasi asas-asas aman, terjangkau, sederhana, mutakhir dan terbuka pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kota Yogyakarta .

D. Tinjauan Pustaka

Negara Indonesia ialah merupakan negara kesatuan yang bertipe negara hukum. Disebut negara kesatuan karena kekuasaan pemerintah pusat dan daerah tidak sama dan tidak sederajat. Negara hukum ialah negara yang berdiri diatas hukum yang menjamin keadilan terhadap warga negaranya.

Hukum yang baik ialah hukum yang diterima oleh rakyat sesuai kesadaran hukumnya.² Ciri-ciri dari negara hukum ialah :

1. Pengakuan dan perlindungan atas hak asasi,
2. Peradilan yang bebas,
3. Legalitas dalam arti hukum dalam segala bentuknya,

Sebagai negara hukum atau *rechtstaat*, masalah pertanahan di Indonesia telah diatur sendiri dalam sebuah sistem hukum yaitu Hukum Agraria.

Banyak para ahli telah memberikan definisi tentang Hukum Agraria, definisi tersebut antara lain dikemukakan oleh:

1. Menurut Prof. Utrecht, S,H bahwa Hukum Agraria (Hukum Tanah) adalah menjadi bagian Hukum Administrasi Negara, yang mengkaji

hubungan-hubungan hukum, terutama yang akan memungkinkan para pejabat yang bertugas mengurus soal-soal agraria.³

2. Menurut Prof. Subekti, S.H. Hukum Agraria adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang yang lain, termasuk badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah dan mengatur pula wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut.⁴
3. Menurut Prof. Budi Harsono, S.H. yang dimaksud hukum agraria ialah keseluruhan kaidah-kaidah, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur agraria.⁵

Sedangkan mengenai pengertian agraria dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria meskipun tidak dinyatakan secara tegas tetapi dari apa yang tercantum dalam konsiderans, pasal-pasal dan penjelasannya dapatlah disimpulkan bahwa pengertian agraria dan hukum agraria dalam Undang-undang Pokok Agraria dipakai dalam arti yang sangat luas. Pengertian agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam batas-batas seperti yang ditentukan dalam pasal 48 Undang-undang Pokok Agraria, bahkan meliputi juga ruang angkasa, yaitu ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha memelihara dan memperkembangkan

³ Utrecht, 1961 "*Pengantar Hukum Indonesia*", Balai Buku Ichtiar, Jai

⁴ Subekti, 1986, "*Kamus Hukum*", Praduteja Paramita, Jakarta, Hlm 51

kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu.⁶

Kenyataan normatif di negara kita memang telah mengatur tentang masalah agraria. Dimulai dengan lahirnya Undang-undang Pokok Agraria masalah agraria menjadi masalah yang sangat serius, hal ini dikarenakan tidak dapat dipungkiri bahwa sebagian masyarakat Indonesia hidup dari sektor agraris. Meskipun dalam kenyataan normatif permasalahan agraria telah begitu serius diatur oleh pemerintah namun pada kenyataan alamiahnya permasalahan-permasalahan dalam sektor agraria selalu ada. Sebagai contoh misalnya ialah dalam masalah pendaftaran tanah, dalam permasalahan pendaftaran tanah sebenarnya pemerintah telah serius bekerja agar tanah-tanah beserta hak-haknya yang dimiliki oleh masyarakat didaftarkan oleh pemiliknya agar mempunyai jaminan kepastian hukum sehingga dikemudian hari kepemilikan atas tanah beserta hak-haknya tersebut tidak menimbulkan sengketa ataupun permasalahan mengenai status kepemilikannya, namun seringkali untuk mencapai tujuan tersebut masyarakat sering merasakan kesulitan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Banyak kalangan yang mengatakan bahwa pendaftaran tanah di negara kita masih memakai birokrasi yang berbelit-belit, maka hal tersebut jelas sangat kontradiktif dengan asas sederhana dalam pendaftaran tanah pendaftaran tanah.

Pengelolaan tanah di Indonesia mempunyai landasan konstitusional yang merupakan arah dan kebijakan pengelolaan tanah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi "Bumi, air dan ruang angkasa yang terkandung didalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau dikenal juga sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang memuat kebijakan pertanahan nasional yang menjadi dasar pengelolaan tanah di Indonesia. Dalam penyelenggaraan pengelolaan tanah khususnya yang berkaitan dengan pengelolaan penguasaan dan hak-Hak Atas Tanah diperlukan lembaga pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum antara pemegang hak dengan tanah, peralihan hak tanah, hak tanggungan atas tanah, peralihan hak tanggungan. Selain itu pendaftaran tanah merupakan sumber informasi untuk membuat keputusan dalam pengelolaan pertanahan baik dalam penataan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Konsekuensi Indonesia sebagai negara hukum maka pemerintah harus menjadikan hukum sebagai ujung tombak dalam menyelesaikan setiap permasalahan, dan juga pemerintah dan seluruh masyarakatnya harus menjunjung tinggi asas legalitas. Di bidang pertanahan pemerintah Indonesia telah menerapkan asas legalitas dengan diadakannya lembaga pendaftaran tanah. Negara hanya mengakui seseorang mempunyai hak atas tanah apabila dibuktikan dengan sertifikat kepemilikan atas hak

Menurut Rudolf Hemanses yang dimaksud pendaftaran tanah (*kadaster*) adalah pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu.⁷ Jadi secara singkat, kadaster atau pendafataran tanah dapat dirumuskan sebagai pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah seperti dirumuskan dalam Pasal 19 ayat 2, sub a, Undang-undang Pokok Agraria sebagai dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud pendaftaran tanah ialah 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.

Sesuai dengan pengertian pendaftaran tanah yang terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) maka kegiatan dalam pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah meliputi:

1. pengumpulan data,
2. pengolahan data,
3. pembukuan data,

4. penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.

Saat ini pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah berdasarkan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah tersebut, bahwa pemerintah melakukan pendaftaran mempunyai tujuan, yaitu :

1. 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 membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. 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 rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut, terdapatlah jaminan tertib hukum dan kepastian hak dari tanah. Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah maka Undang-undang Pokok Agraria, menghendaki agar untuk pendaftaran tanah itu diwajibkan kepada para pemegang hak.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dikatakan berjalan efektif ketika pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut telah sesuai dengan asas aman, terjangkau, sederhana, mutakhir dan terbuka seperti yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang berjalan efektif mempunyai manfaat yang sangat besar baik bagi pemerintah sendiri maupun bagi pemegang tanah. Manfaat terlaksananya pendaftaran tanah tersebut antara lain, yaitu :

- I. Bagi pemegang tanah, manfaatnya antara lain:
 - a. Mengangkat nilai ekonomis tanah.
 - b. Memudahkan pelaksanaan transaksi baik untuk dialihkan haknya maupun untuk dijadikan jaminan dalam hak tanggungan.
 - c. Mengangkat harga diri pemilik tanah ada jaminan kepastian dan kebenaran hak atas tanah baik karena peralihan haknya maupun klaim pihak lain, sehingga pemilik merasa lebih aman dalam mengelola dan menguasai tanahnya.
 - d. Mempermudah pemilik tanah memberikan keterangan mengenai data tanah, sebab dapat diperlihatkan setiap saat dibutuhkan.

2. Bagi Pemerintah ialah :

- a. Adanya penyederhanaan hak, sehingga jika terjadi peralihan maka akan mempermudah proses peralihan hak atas tanah tersebut.
- b. Data tanah akan terpelihara secara terus menerus, berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan akan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah harus sesuai dengan asas-asas yang telah ada. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pemerintah dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah harus berdasarkan asas-asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Maksud Asas-asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka pada pelaksanaan pendaftaran tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ialah:

1. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

Penjelasan berkaitan dengan asas sederhana menurut H. Ali Achmad Chomzah, S.H ialah bahwa sistem pendaftaran tanah Indonesia di usahakan agar merupakan sistem yang sederhana dalam pelaksanaannya, sedekat mungkin disesuaikan dengan hukum adat yang

masih berlaku dan mudah dipahami oleh rakyat.⁸ Jadi pada dasarnya yang dimaksud sederhana disini ialah sederhana aturannya atau sederhana prosedurnya, sehingga masyarakat khususnya pemegang hak atas tanah akan dengan mudah memahami.

2. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas aman di dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar dengan diadakannya pendaftaran tanah maka terdapat jaminan kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah sehingga memberi rasa aman bagi para pihak.

Menurut H. Ali Achmad Chomzah, S.H pada dasarnya bahwa pendaftaran tanah itu bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut, terdapatlah jaminan tertib administrasi dan kepastian hak dari tanah.⁹

3. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

⁸ Ali Achmad Chomzah, 2002, "*Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*", Prestasi Pustaka, Jakarta, Hlm 27.

⁹ Ibid, Hlm 6.

Penjelmaan asas terjangkau di dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 ialah terdapat dalam Pasal 61 ayat 2, yang menyebutkan bahwa atas permohonan yang bersangkutan, menteri atau pejabat yang ditunjuk dapat membebaskan pemohon dari sebagian atau seluruh biaya, jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membaya biaya tersebut.

Maksud dari Pasal 61 ayat 2 tersebut jelas bahwa dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pemerintah berusaha menciptakan sistem pendaftaran tanah yang tidak membebani masyarakat, baik dari segi biaya atau tenaga seluruh lapisan masyarakat dapat menjangkaunya..

4. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka

Penjelasan berkaitan dengan asas mutakhir menurut Prof. Boedi Harsono, S.H ialah pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam

sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau perubahan nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir. Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir.¹⁰

5. Asas terbuka dimaksudkan pemerintah harus bersikap terbuka kepada masyarakat yang membutuhkan terhadap data pendaftaran tanah yang ada di kantor pertanahan, sehingga masyarakat dapat mengetahui keadaan nyata dilapangan berdasarkan data yang mutakhir yang ada di kantor pertanahan

Penjelasan berkaitan dengan asas terbuka menurut Prof. Boedi Harsono, S.H ialah 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. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau kreditur, sebelum melakukan

hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Maka data tersebut diberi sifat terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka.¹¹

Adanya asas-asas yang mengatur pemerintah dalam melakukan pendaftaran tanah tersebut sebenarnya mempunyai tujuan atau maksud agar pelaksanaan pendaftaran yang dilakukan oleh pemerintah dapat berjalan secara efektif dan efisien.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat dilakukannya penelitian ini, ialah:

1. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sumber untuk mengetahui tingkat keberhasilan Pemerintah Kota Yogyakarta dalam melaksanakan asas-asas aman, terjangkau, sederhana, mutakhir dan terbuka pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kota Yogyakarta
2. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sumber bagi Pemerintah Kota Yogyakarta untuk mengetahui kelemahan-kelemahan sistem pendaftaran tanah di Kota Yogyakarta sehingga pemerintah Kota Yogyakarta dapat memperbaiki kelemahan-kelemahan yang ditemukan dalam penelitian ini.
3. Hasil penelitian ini dapat untuk mengetahui upaya-upaya apakah yang telah dilakukan oleh pemerintah Kota Yogyakarta dalam

hambatan-hambatan dalam melaksanakan asas-asas aman, terjangkau, sederhana, mutakhir dan terbuka pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kota Yogyakarta

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian adalah penelitian lapangan dan penelitian pustaka, Artinya ialah penulis melakukan pencarian atau penggalian data melalui pengamatan langsung di lapangan dan wawancara langsung dengan Nara Sumber, kemudian ditambah atau didukung dengan literatur-literatur yang terkait dengan masalah yang diteliti.

2. Lokasi penelitian dan Nara sumber

Wilayah atau lokasi penelitian ialah Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Sedangkan para Nara Sumber ialah Pejabat Kantor Pertanahan yang terkait dengan masalah yang akan diteliti dan para masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan data tambahan.jumlah masyarakat yang menjadi responden dalam penelitian ini tidak dibatasi, sedangkan masyarakat yang dijadikan responden ialah masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah selama penelitian ini dilakukan.Penelitian ini dilakukan selama satu bulan.

3. Teknik dan alat pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yaitu dengan menggali data dari sumber data yang dikelompokkan ke dalam tiga kelompok sumber data yaitu :

- a. Data Primer, Yaitu data-data yang diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan dilapangan melalui pengamatan secara langsung dan wawancara. Wawancara dilakukan dengan mengajukan serangkaian pertanyaan secara lisan dan dengan pedoman wawancara yang sistematis (*interview guided*). Sedangkan data yang diambil dari responden yang berasal dari masyarakat dikumpulkan dengan metode *random sampling* atau acak.
- b. Data Sekunder, Yaitu data-data yang diperoleh dengan mempelajari berbagai literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data ini dikelompokkan menjadi tiga bagian, yaitu :
 - 1) Bahan Hukum Primer, Yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan yang mengikat, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang perlu diteliti.
 - 2). Bahan Hukum Sekunder, Yaitu bahan hukum yang memberikan kejelasan atas bahan hukum primer terdiri dari buku-buku, Laporan penelitian, Jurnal ilmiah dan Tulisan-tulisan lain

- 3). Bahan Hukum Tersier, Yaitu bahan hukum yang memberikan kejelasan atas bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Hukum dan Kamus umum Bahasa Indonesia.

4. Analisis Data

Analisa data yang dilakukan secara deskriptif, kualitatif dan komprehensif, yaitu mengambil data-data yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti sehingga dapat diuraikan secara deskriptif, kualitatif dan komperhensif, Yaitu menggambarkan kenyataan yang berlaku dan masih ada kaitannya dengan aspek-aspek hukum yang berlaku.

Pada penelitian hukum normatif, Pengolahan data hakikatnya kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi¹².