

**KENDALA DALAM MELAKUKAN PERALIHAN HAK ATAS
TANAH (STUDI PADA KANTOR NOTARIS DAN PPAT
FAUZIAH HAMNI, SH KABUPATEN
PADANG LAWAS UTARA)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk melengkapi tugas dan memenuhi salah satu syarat
guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH)**



UIN SUSKA RIAU

Oleh:

**Dinawita Asriawati
11127201213**

STRATA SATU (S1)

ILMU HUKUM

JURUSAN

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN SYARIF KASIM RIAU
2015**



UIN SUSKA RIAU

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
كلية الشريعة والقانون
FACULTY OF SYARIAH AND LAW

Jl. H.R. Soebrantas KM 15 tampan pekanbaru-Riau No.telp 0761-28293
Fax. 0761-21129, Web.www.uin-suska.ac.id, E-mail : iain-sq@pekanbaru.ino.net.id

PENGESAHAN SKRIPSI

Skrripsi ini berjudul: "KENDALA DALAM MELAKUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI PADA KANTOR NOTARIS DAN PPAT FAUZIAH HAMNI, SH KABUPATEN PADANG LAWAS UTARA", yang ditulis oleh :

Nama : DINAWITA ASRIAWATI
Nim : 11127201213
Jurusan : ILMU HUKUM

Telah dimunaqasahkan dalam sidang panitia sarjana program Strata Satu (S1) pada Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau pada :

Hari : Senin
Tanggal : 8 Juni 2015

Sehingga dapat diterima dan disahkan oleh Fakultas Syari'ah Dan Hukum sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH).

Pekanbaru, 22 Juni 2015

Dekan



Dr. H. AKBARIZAN, MAg.M.Pd
NIP. 19711001 199503 1001

PANITIA UJIAN SARJANA

Ketua

Dr.H. Mawardi Muhammad Saleh, Lc., MA
NIP. 19670624 200112 1 002

Sekretaris

Hj. NURAINI SAHU, SH. MH
NIP. 19590711 199503 2 001

Penguji I

H. MHD. KASTULANI, SH. MH
NIP. 19630909 199002 1 001

Penguji II

DR. HAJAR M. MH
NIP. 195812311986031426

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah merupakan peralihan yang dilaksanakan atas dasar keinginan seseorang/ masyarakat yang ingin aktanya dibalik namakan atas namanya, baik itu karena jual beli, tukar-menukar, hibah, dan waris. Peralihan hak atas tanah ada 2 (dua) jenis yaitu: peralihan hak atas tanah dalam bentuk akta Notaris dan peralihan hak atas tanah dalam bentuk akta PPAT. Ketika melakukan Peralihan Hak Atas Tanah, tidak semua peralihan dapat dilakukan dengan cepat, karena adanya beberapa faktor yang menghalangi.

Dalam penelitian ini yang menjadi rumusan masalah adalah apa hambatan-hambatan yang dihadapi ketika melakukan peralihan hak atas tanah di Kantor Notaris dan PPAT Fauziah Hamni, SH Kabupaten Padang Lawas Utara dan bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah karena jual beli dan waris. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apa saja hambatan-hambatan yang dihadapi ketika melakukan peralihan hak atas tanah di Kantor Notaris dan PPAT Fauziah Hamni, SH Kabupaten Padang Lawas Utara dan untuk mengetahui bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah karena jual beli dan waris. Adapun jenis penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis yang dilakukan di Kabupaten Padang Lawas Utara yang bersifat deskriptif kualitatif. Sebagai alat pengumpul data digunakan observasi, wawancara, dan studi kepustakaan. Dan metode penentuan sampel yang digunakan adalah *Non Random Sampling* serta tehnik penarikan sampelnya menggunakan *Purposive Sampling* dan analisa data yang digunakan adalah analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian, bahwa hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT tersebut sebagian besar adalah kesalahan dari para pihak yaitu, penjual, pembeli dan ahli waris. Dan Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah yang dilakukan di Kantor Notaris dan PPAT Fauziah Hamni, SH Kabupaten Padang Lawas Utara, baik karena jual beli dan waris sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dalam melayani masyarakat/kliennya dan sudah sesuai dengan kode etik jabatannya sebagai Notaris dan PPAT.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim...

Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas segala nikmat dan rahmat-Nya yang telah memberikan kekuatan lahir dan bathin kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul: **“KENDALA DALAM MELAKUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI PADA KANTOR NOTARIS DAN PPAT FAUZIAH HAMNI, SH KABUPATEN PADANG LAWAS UTARA) ”**, untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Selanjutnya shalawat serta salam disampaikan kepada nabi Muhammad SAW, pelopor dan peletak utama dasar-dasar berdirinya suatu pemerintahan islam untuk diaplikasikan dalam kehidupan berpolitik.

Sebagai mahluk sosial, penulis tentu tidak dapat menyelesaikan skripsi ini tanpa bantuan dan dukungan dari semua pihak baik langsung, maupun tidak langsung. Oleh sebab itu penulis ingin menyampaikan penghargaan dan ucapan terimakasih terutama untuk :

1. Ayahanda tercinta Edi Anto Siregar dan Ibunda tercinta Leli Asni Harahap, terima kasih yang tak terhingga karena tak henti-hentinya memberikan do'a, nasehat, serta dukungan moril dan materil kepada penulis, serta Adik tersayang Yasir Hakim Siregar, Ma'aruf Pardamean Siregar dan Ma'arif

Pardamean Siregar yang juga telah memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

2. Bapak Prof. Dr. H. Munzir Hitami, MA, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau ini.
3. Bapak Dr. H. Akbarizan, M.Ag, M.Pd, selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, Bapak Dr. H. Mawardi Saleh, MA selaku Wakil Dekan I, Ibu Hertina, M.Pd selaku Wakil Dekan II, dan Bapak Zulkifli, MA selaku Wakil Dekan III, yang telah memberikan kesempatan dan pelayanan selama ini kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Hj. Nuraini Sahu, SH. MH, selaku Ketua Jurusan ilmu hukum yang telah meluangkan waktu dan memberikan pengarahan serta petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Asril, SHI. MH, selaku Penasehat Akademik yang selalu mengarahkan dan mengingatkan penulis agar melalui proses perkuliahan dengan baik dan agar segera menyelesaikan skripsi secepatnya.
6. Bapak Firdaus, SH. MH, selaku Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu, fikiran dan perhatiannya untuk membimbing penulis, memberikan pengarahan serta petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak-bapak dan ibu-ibu dosen Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang selama ini telah banyak memberikan berbagai ilmu pengetahuan kepada penulis.

8. Kepala perpustakaan beserta pegawainya yang telah memberikan kemudahan kepada penulis untuk mendapatkan bahan dalam menyelesaikan penelitian ini.
9. Ibu Fauziah Hamni, SH, M. Kn selaku Notaris dan PPAT beserta pegawainya yang telah memberikan bantuan dan meluangkan waktu melayani penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.
10. Para Sahabat tersayang Yasir Hakim Siregar (Adik) dan Fitriya, yang selalu mendo'akan, memberi semangat dan motifasi kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Seluruh teman-teman Desi Nelvia, Ilham Wahyudi, Santo Siregar, Rodhiyatus Shofya, Ade Afrila, Susi Kusmawaningsih, dan juga rekan-rekan mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum Lokal 3 dan Konsentrasi Hukum Bisnis 1, dan seluruh teman seperjuangan yang telah membantu, memberikan informasi serta mendo'akan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan/penyusunan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi materi maupun teknik penulisan, maka dari itu penulis mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada penulis dan kepada pembaca, aamiin.

Pekanbaru, Juni 2015
Penulis

DINAWITA ASRIAWATI
NIM. 11127201213

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

PENGESAHAN PEMBIMBING

PENGESAHAN SKRIPSI

ABSTRAK..... i

KATA PENGANTAR..... ii

DAFTAR ISI..... v

DAFTAR GAMBAR..... vii

BAB I: PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah..... 1

B. Batasan Masalah..... 11

C. Rumusan Masalah..... 11

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian..... 12

E. Metode Penelitian..... 13

F. Sistematika Penulisan..... 17

BAB II: GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Gambaran Umum Kantor Kantor Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH

1. Sejarah dan Letak Kantor Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH..... 20

2. Visi dan Misi Kantor Kantor Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH..... 23

B. Tugas dan Struktur Organisasi

1. Tugas Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH dan Pegawainya..... 24

2. Struktur Organisasi Kantor Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH..... 27

BAB III: TINJAUAN PUSTAKA

| | |
|--|----|
| A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Tanah | 28 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah | |
| 1. Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah | 30 |
| 2. Pengertian dan Macam-macam Peralihan Hak Atas Tanah | 31 |
| 3. Peralihan Hak Melalui Jual Beli | 39 |
| 4. Peralihan Hak Melalui Pewarisan | 42 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah | |
| 1. Tujuan Pendaftaran Tanah..... | 44 |
| 2. Pengertian Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaannya | 45 |
| 3. Objek Pendaftaran Tanah..... | 47 |
| 4. Pengertian Notaris dan PPAT..... | 48 |
| 5. Wewenang Notaris dan PPAT..... | 50 |

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | |
|---|----|
| A. Hambatan-hambatan yang dihadapi ketika melakukan Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH Kabupaten Padang Lawas..... | 54 |
| B. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah..... | 63 |

BAB V: PENUTUP

| | |
|--------------------|----|
| A. Kesimpulan..... | 77 |
| B. Saran..... | 78 |

| | |
|----------------------------|-----------|
| DAFTAR PUSTAKA..... | 79 |
|----------------------------|-----------|

LAMPIRAN