

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Hal ini memberikan pengertian bahwa merupakan tanggung jawab nasional untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan : "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Sehingga pengertian dikuasai dalam pasal tersebut tidak boleh diartikan dimiliki, tetapi harus diartikan sebagai kewenangan yang diberikan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari bangsa Indonesia yang berupa:

1. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atau dimiliki atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa;¹
3. Menentukan dan mengatur hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

¹ Indonesia, *Undang-Undang Dasar RI Tahun 1945*, Pasal 3.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk. Pertama, hak-hak atas tanah yang bersifat primer. Kedua, hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder. Pengertian hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu:²

- a. Hak Milik atas tanah (HM);
- b. Hak Guna Usaha (HGU);
- c. Hak Guna Bangunan (HGB);
- d. Hak Pakai (HP).

² Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 64.

Selain hak primer atas tanah di atas, terdapat pula hak atas tanah yang bersifat sekunder. Pengertian hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, lagi pula hak-hak itu dimiliki oleh orang lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu:

- a. Hak gadai;
- b. Hak usaha bagi hasil;
- c. Hak menumpang;
- d. Hak menyewa;
- e. Hak menyewa atas tanah pertanian.³

Pemilik atas tanah dapat memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial, termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan. Dari aspek ekonomi, tentunya tanah dapat dimanfaatkan untuk pertanian, perkebunan, perkantoran sebagai tempat usaha, dapat dijadikan agunan, disewakan dan sebagainya.⁴

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu *permukaan bumi* atau *lapisan bumi yang di atas*

³*Ibid*, h. 64.

⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 9.

sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut.

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang , baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Dengan demikian, yang dimaksud istilah dalam Pasal di atas ialah *permukaan bumi*. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud di sini adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya/adanya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.⁵

Dapat disimpulkan bahwa yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 500 dan 571).

⁵ Supriadi, *op.cit.*, h. 3.

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.

Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum-hukum lain yang lebih tinggi.⁶

Tanah adalah salah satu milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula bagi bangsa Indonesia. Peralihan hak milik atas tanah terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam pasal 26 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah, salah satunya

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Kencana, 2009), h. 10-11.

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Untuk mencapai tujuan UUPA perlu yang namanya Pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, dan dapat dikatakan bahwa pendaftaran hak atas tanah merupakan suatu hal yang mutlak dilakukan. Bahkan terhadap setiap bentuk peralihan, hapusnya maupun pembebanan terhadap hak milik juga wajib didaftarkan,⁷ Karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut.

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.

⁷ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Kencana, 2008), h. 78-, h. 85.

3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sebagai tindak lanjut dari perintah Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Berpatokan pada perkembangan yang begitu pesat dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang muncul ke permukaan dan tidak mampu diselesaikan oleh PP Nomor 10 Tahun 1961, maka setelah berlaku selama kurang lebih 38 tahun, pemerintah mengeluarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁸

Dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Sejalan dengan asas yang terkandung dalam pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut pada Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan: (a) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang

⁸ Supriadi, *op. cit.*, h. 152-153.

terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; (b) 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 atau satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; (c) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁹

Dalam proses peralihan hak atas tanah tidak terlepas dari yang namanya Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan disebut juga sebagai pejabat umum yang diberi wewenang oleh pemerintah untuk melayani masyarakat dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yaitu berupa akta autentik. Dalam Pasal 1 PJPPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah/ Hak Milik atas satuan Rumah Susun.

Begitu pula dalam melakukan peralihan hak atas tanah, yang tentunya tidak semua peralihan hak atas tanah terlaksana dengan lancar dan cepat, karena adanya faktor-faktor yang menghalangi, contoh kasus yang terjadi pada Kantor Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH di Kabupaten Padang Lawas Utara. Yaitu, Kasus Pertama, pihak A datang ke Kantor Notaris/PPAT (Fauziah Hamni, SH) untuk meminta melakukan peralihan akta/ balik nama, tentunya ada syarat-syarat yang harus dipenuhi salah

⁹*Ibid*, h. 164-165.

satunya adalah fotocopi Kartu Identitas/ KTP kedua belah pihak(A dan B), ketika melakukan tanda tangan ternyata pihak yang datang (si B) ke Kantor bukan orang yang sebenarnya melainkan orang lain dan pihak B tidak tahu jika aktanya akan dibalik namakan.

Kasus kedua, dimana pihak A memiliki Akta jual beli yang kemudian dipinjamkan ke si B dan mereka melakukan perjanjian (meminjamkan AJB) ke si B, karna si B ingin melakukan pinjaman ke bank, maka si B membuat AJB tersebut dalam bentuk SHM yang tentunya harus dibalik namakan terlebih dahulu dari si A kepada si B, setelah beberapa bulan berlangsung, pinjaman ke bank tersebut macet dan pihak bank akan melelang SHM tersebut. kemudian pihak A tidak mau SHM (Sertifikat Hak Milik) tersebut di lelang karena SHM itu adalah kepunyaannya, tetapi karena SHM tersebut sudah dibalik namakan kepada si B, maka bank mempunyai hak untuk melelang SHM tersebut dengan berhubung macetnya pinjaman si B. Sedangkan si B sudah tidak diketahui keberadaannya dimana (kabur).

Kasus ketiga, suami isteri (pihak A dan B) si suami meninggal dunia, lalu yang menjadi ahli waris yaitu isteri dan 4 (empat/si C, D, E, F) orang anak. Sertifikat Hak Milik (SHM) si A akan dibalik namakan kepada ahli warisnya (si A). Kemudian pihak ahli waris akan melakukan balik nama kepada salah satu ahli waris (seseorang/si C), dimana ada beberapa syarat yang harus di penuhi oleh pihak C salah satunya adalah adanya Akta pemisahan dan pembagian harta warisan dari si A yang

dibuat dalam bentuk Akta Notaris/Surat pengesahan pemisahan hak dari ahli waris kepada pihak C, dimana ini merupakan surat dibawah tangan yang diketahui oleh Kepala Desa dan Camat. Berarti, si C disini sudah mempunyai hak atas tanah yang telah dibalik namakan atas namanya, lalu si C melakukan anggunan/pinjaman ke bank dan anggunan tersebut macet/belum lunas dibayar. Dan pihak bank melakukan lelang atas SHM yang di jadikan jaminan oleh si C, lelang tersebut diumumkan melalui surat kabar (koran), para ahli waris yang lainnya (B, D, E, F) komplein ke Kantor Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH atas dilelangnya SHM tersebut. Setelah ditelusuri, ternyata Surat pengesahan pemisahan hak dari ahli waris kepada si C tersebut tidak disetujui oleh mereka (B, D, E, F).

Kasus Keempat, penjual (suami isteri) dan pembeli (suami isteri) melakukan Jual beli tanah, kemudian dibuatlah Akta Jual Beli atas nama suami pembeli. Beberapa hari kemudian suaminya meninggal dunia dengan meninggalkan seorang anak laki-laki, lalu si isteri datang ke Kantor Notaris/PPAT (Fauziah Hamni, SH) untuk melakukan peralihan Hak Atas Tanah/ balik nama atas namanya (isteri) dan salah satu yang menjadi saksi adalah anaknya. Kemudian si isteri/ibu anak tersebut menikah lagi, dan si anak datang ke Kantor Notaris/PPAT (Fauziah Hamni, SH) menyatakan bahwa dia (si anak) tidak setuju Akta tersebut dibalik namakan atas nama ibunya.

Berdasarkan pada uraian diatas dan merujuk pada peraturan perundang-undangan, maka penulis dalam hal ini memilih judul

“KENDALA DALAM MELAKUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI PADA KANTOR NOTARIS/PPAT FAUZIAH HAMNI, SH KABUPATEN PADANG LAWAS UTARA).”

B. Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan tidak mengambang sehingga sesuai dengan maksud dan tujuan yang diinginkan maka penulis membatasi permasalahan mengenai kendala dalam melakukan peralihan hak atas tanah atau balik nama di Kantor Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH Kabupaten Padang Lawas Utara, yang terjadi karena jual beli dan waris.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka yang menjadi masalah pokok dalam penelitian ini adalah:

1. Apa hambatan-hambatan yang dihadapi ketika melakukan peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH Kabupaten Padang Lawas Utara?
2. Bagaimanakah proses peralihan Hak Atas Tanah karena jual beli dan waris?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan

- a. Untuk mengetahui hambatan-hambatan apa saja dalam melakukan peralihan Hak Atas Tanah pada Kantor Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH Kabupaten Padang Lawas Utara.
- b. Untuk mengetahui bagaimana prosedur dalam melakukan peralihan Hak Atas Tanah karena jual beli dan waris pada Kantor Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH Kabupaten Padang Lawas Utara.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dan kegunaan yang hendak diperoleh dalam penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

Adapun manfaat yang penulisan harapkan antara lain:

- a. Secara Teoritis
 1. Dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan di bidang hukum, terutama tentang kendala dalam malakukan peralihan hak atas tanah.
 2. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan perbendaharaan literatur dan menambah khasanah dunia kepustakaan, sehingga dapat menjadi bahan acuan untuk mengadakan kajian dan penelitian mengenai hal sejenis yaitu mengenai kendala dalam melakukan peralihan Hak Atas Tanah.

b. Secara Praktis

1. Untuk mengetahui lebih dalam mengenai kendala dalam melakukan peralihan Hak Atas Tanah yang mana nantinya akan disusun dalam bentuk skripsi untuk memenuhi syarat meraih gelar Sarjana Hukum.
2. Memberikan informasi yang bermanfaat bagi khalayak umum mengenai suatu kendala yang dihadapi ketika melakukan peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Notaris/PPAT serta prosedur peralihan Hak Atas Tanah.

E. Metode Penelitian

Dalam penyusunan dan penulisan ini penulis memerlukan data konkret sebagai bahan pembahasan penulisan skripsi, maka metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Jenis penelitian dan Sifat penelitian

Dari cara memperoleh data yaitu langsung pada tempat penelitian, maka penelitian ini termasuk pada penelitian hukumn sosiologis, sedangkan sifat dari penelitian ini memberikan gambaran tentang suatu kenyataan secara utuh dan lengkap mengenai kendala dalam melakukan peralihan Hak Atas Tanah.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kantor Notaris/ PPAT Fauziah Hamni, SH yang beralamatkan di jl. Sisingamangaraja No. 24, Pasar Gunung Tua, Kecamatan Padang Bolak, Kabupaten Padang Lawas Utara,

Provinsi Sumatera Utara. Alasan penulis memilih lokasi penelitian di sini, karena adanya masalah tentang Peralihan Hak Atas Tanah ditempat tersebut.

3. Subjek dan Objek Penelitian

Adapun yang menjadi subjek penelitian ini adalah Pemegang Hak yang melakukan Peralihan Hak Atas Tanah. Sedangkan yang menjadi objek penelitian ini adalah kendala dalam melakukan Peralihan Hak Atas tanah di Kantor Notaris dan PPAT Fauziah Hamni, SH Kabupaten Padang Lawas Utara.

4. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama.¹⁰ Sedangkan sampel adalah bagian dari jumlah populasi yang ada yang dapat mewakili keseluruhan objek penelitian. Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH Kabupaten Padang Lawas Utara dan pegawai yang bekerja di Kantor Notaris/PPAT tersebut yang berjumlah 7 (tujuh) orang, serta klien yang bermasalah dalam melakukan peralihan Hak Atas Tanah yang berjumlah 4 (empat) klien. Sehingga keseluruhan populasi berjumlah 12 (dua belas) orang.

¹⁰ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1990), h. 45.

Dalam penelitian ini, metode penentuan sampel yang digunakan adalah *Non Random sampling* dengan teknik *Purposive Sampling* (sampel bertujuan). Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah:

- a. Notaris/PPAT Fauziah Hamni SH 1 (satu) orang
- b. Pegawai Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH 3 (tiga) orang
- c. Klien yang bermasalah dalam melakukan peralihan Hak Atas Tanah 4 (empat) orang

5. Sumber Data

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan berasal dari sumber yang berbeda yaitu:

- a. Sumber Data Primer

Yaitu sejumlah data yang berupa keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung oleh penulis dari sumber data di lapangan yang berwujud tindakan-tindakan sosial dan kata-kata dari pihak-pihak yang terlibat dengan objek yang diteliti. Adapun data tentang penelitian ini diperoleh dari Kantor Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH Kabupaten Padang Lawas Utara.

- b. Data Sekunder

Merupakan keterangan atau fakta yang diperoleh secara tidak langsung, tetapi diperoleh melalui study pustaka, literatur, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah dan sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti oleh penulis.

6. Metode Pengumpulan Data

- a. Observasi, yaitu dengan melakukan pengamatan terhadap kenyataan hukum dalam praktek di lapangan mengenai prosedur peralihan Hak Atas Tanah pada Kantor Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH Kabupaten Padang Lawas Utara.
- b. Wawancara, yaitu data dengan cara mengadakan tanya jawab langsung dengan Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH Kabupaten Padang Lawas Utara dan pegawainya beserta pemegang hak, dengan menyusun pertanyaan dan juga mengembangkan pertanyaan-pertanyaan lain yang berhubungan dengan masalah yang ada kaitannya dengan penelitian yang dilakukan.
- c. Studi Kepustakaan, yang dilakukan dengan cara mencari dan mempelajari peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin dan data-data sekunder yang lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

7. Metode Analisis Data

Teknik analisis data dalam suatu penelitian penting agar data-data yang telah terkumpul dapat dianalisis sehingga dapat menghasilkan jawaban guna memecahkan masalah-masalah yang diteliti. Data yang diperoleh setelah melewati mekanisme pengolahan data, kemudian ditentukan jenis analisisnya agar nantinya data yang terkumpul lebih dapat dipertanggungjawabkan.

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif sedang data yang terkumpul bersifat kualitatif, maka berdasarkan hal itu analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Menurut Soerjono Soekanto, analisis kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis maupun lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari secara utuh.¹¹

Sedangkan model analisis yang digunakan penelitian ini adalah model interaktif, yaitu data yang terkumpul akan dianalisis melalui tiga tahap yang meliputi reduksi data, penyajian data dan menarik kesimpulan. Selain itu dilakukan pula proses siklus diantara tahap-tahap tersebut, sehingga data yang dikumpulkan berhubungan satu dengan lainnya secara sistematis.¹²

F. Sistematika Penulisan

Rangkaian sistematika penelitian terdiri dari V (lima) BAB. Masing-masing BAB diperinci lagi menjadi beberapa SUB BAB yang saling berhubungan antara satu dengan yang lainnya. Adapun sistematika penelitian ini adalah sebagai berikut:

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1996), h. 25.

¹² HB Sutopo, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Surakarta: UNS Press, 1999), h. 13.

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar belakang masalah
- B. Batasan masalah
- C. Rumusan masalah
- D. Tujuan dan manfaat penelitian
- E. Metode penelitian
- F. Sistematika penulisan

BAB II : GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

- A. Sejarah Berdirinya Kantor Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH Kabupaten Padang Lawas Utara
- B. Visi Misi Kantor Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH.
- C. Tugas Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH dan pegawainya serta Struktur Organisasi Kantor Notaris/PPAT Fauziah Hamni, SH

BAB III : TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Tanah
- B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak-Hak Atas Tanah
- C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hambatan-Hambatan yang dihadapi dalam melakukan peralihan Hak Atas Tanah

B. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran