

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dalam pengertian hukum Agraria adalah lapisan permukaan bumi yang di gunakan untuk di pakai usaha. Dewasa ini tanah tidak hanya di butuhkan secara sederhana untuk tempat tinggal ataupun sebagai modal alami utama dalam kegiatan pertanian dan peternakan. Seiring dengan lajunya pertumbuhan penduduk yang sedemikian besar dan luas tanah yang relatif tidak bertambah, secara nyata hal ini menyebabkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sehingga menyebabkan tanah dan berbagai masalah Agraria yang timbul.

Banyaknya lahan luas yang sebagian besar di gunakan untuk pertanian, akan tetapi kebanyakan warga Kabupaten Semarang menjual tanah mereka kepada pengusaha industri dan pengembang perumahan entah karena keadaan mendesak atau karena lebih memilih bekerja di pabrik atau merantau di bandingkan mengolah tanah mereka, dalam proses jual beli atau peralihan hak milik tentunya melibatkan camat yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris PPAT.

Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang melakukan transaksi jual beli, sewa menyewa maupun lain sebagainya. Pendaftaran atas tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang telah di tetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Hak milik atas suatu

tanah ataupun bangunan yang berdiri di atas tanah akan mendapatkan perlindungan secara hukum dan secara yuridis untuk memperoleh pengakuan dari negara apabila sudah dilakukan pendaftaran atau dengan kata lain, pendaftaran tanah merupakan tanda bukti hak.¹

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 5, maka hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat. Ini berarti bahwa Hukum Agraria menurut UUPA berasaskan Hukum Adat. Bahwa di dalam Hukum Adat yang berlaku mengenai Peralihan Hak yang sifatnya tunai tidak mengenal lembaga yang disebut “*Juridische Levering*”. Dengan demikian suatu peralihan hak atas tanah sudah beralih sejak jual beli/ lelang itu dilakukan, yang tentu saja dilakukan dengan mengindahkan syarat-syarat materiil.²

Pendaftaran tanah di Indonesia telah di atur dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19, kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berlaku selama 27 tahun kemudian di ganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berlaku efektif sejak 8 Oktober 1997.³

Di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di jelaskan bahwa :

“Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah ,memberikan hak baru atas tanah, mengadakan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai agunan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang di buat di

¹ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta Selatan: Visimedia,2010), hal.21

² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia Jilid II* ,(Jakarta: Pestasi Pustaka,2004),hal. 63

³ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*,(Jakarta: Raih Asa Sukses,2012), hal.2

hadapan pejabat yang di tunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan pemerintah disebut pejabat)”.⁴

Dalam implikasinya masih banyak masyarakat umum yang belum mengetahui serta memahami arti pentingnya pendaftaran tanah. Mereka beranggapan bahwa melakukan pendaftaran tanah adalah hal yang rumit, memakan banyak waktu dan biaya. Apalagi bagi masyarakat yang hidup di daerah pedesaan dengan taraf pendidikan serta pengalaman yang masih kurang, tentunya dalam hal ini pendaftaran tanah adalah hal yang sulit.

Pejabat yang di maksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut saat ini di kenal dengan nama Pejabat Pembuat Akta Tanah atau di singkat PPAT. Akta yang di buat oleh PPAT merupakan salah satu bukti hak atas tanah untuk kelengkapan di kantor Badan Pertanahan Nasional. Jadi akta yang di buat oleh PPAT sangat penting guna dalam proses pendaftaran tanah terutama dalam hal peralihan hak. Melihat perkembangan IPTEK yang semakin pesat serta kepentingan masyarakat yang banyak maka pemerintah perlu menyempurnakan peraturan yang sudah tidak cocok dengan situasi dan keadaan saat ini. Maka pada tahun 1997 pemerintah terbitkan lagi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1997.⁴

Dalam peraturan pendaftaran tanah yang baru tugas dan fungsi PPAT menjadi semakin jelas dan nyata dalam usaha-usaha pendaftaran tanah, untuk menindak lanjuti peraturan tersebut maka di terbitkan peraturan Kepala Badan Pertanahan

⁴ AP Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Bandung: C.V.Mandar Maju, 1985). hal.95

Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka (1) tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta tanah disebutkan bahwa:

“PPAT adalah pejabat umum yang di beri kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.⁵ Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang bertugas membantu sebagian kegiatan pendaftaran pertanahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan kabupaten/kota, yang di beri wewenang untuk membuat akta mengenai perbuatan pemindahan hukum tertentu dan pemberian hak tanggungan atas hak tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁶ Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah di tetapkan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, yaitu: “Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas melaksanakan sebagian pendaftaran atas tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan di jadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang di akibatkan perbuatan hukum itu”.

Kewenangan Pejabat pembuat akta tanah untuk membuat akta terkait peralihan hak atas tanah , diatur dalam Pasal 2 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu : “perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang di buatkan akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum ialah: Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam

⁵ *Ibid*, hal.101.

⁶ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas tanah*, (Jakarta: Kencana, 2015), hal.110

perusahaan (*inberg*), pembagian hak bersama, pembagian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian hak kuasa hak tanggungan.”⁷

Lingkup kewenangan “Pejabat” mencakup setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus di buktikan dengan suatu akta yang di buat oleh dan dihadapan pemerintah yang di tunjuk Menteri Agraria. Menurut peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Pasal 19. Melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang pejabat yang di maksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, diangkat antara lain Notaris selaku pejabat, pada setiap pembuatan akta di hadapan “pejabat” (Pejabat pembuat Akta Tanah), wajib menggunakan formuir-formulir yang tercetek atau yang *distansile* atau diketik dengan menggunakan kertas HVS 70/80 gram dengan ukuran A3 dan dengan persetujuan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan formulir-formulir yang tercetek hanya dapat di beli di kantor Pos (diatur dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta).⁸

Pengaturan penggunaan formulir akta ini di latar belakang karena pada waktu sebagian Pejabat Pembuat Akta Tanah di jabat oleh Camat yang karena jabatannya (*ex officio*) menjalankan jabatan sementara sebagai pejabat pembuat akta

⁷ *Ibid*, hal.111

⁸ Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA*,(Jakarta Prestasi Pustakarya, 2003), hal.29.

tanah, yang sebagian besar di gelar oleh sarjana hukum sehingga untuk memudahkan pelaksanaan jabatannya itu di buatlah formulir dan buku panduan pengisian formulir-formulir (blanko akta) itu. Selanjutnya dalam perkembangan pendaftaran di Indonesia, kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum di kukuhkan melalui peraturan perundang-undangan yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana di atur dalam Pasal 1 ayat (4) adalah pejabat umum yang di beri wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah , akta pembebanan Hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , Pasal 1 angka (24) menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang di beri kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
3. Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah , secara khusus di atur dalam Pasal 1 angka (1) yang berbunyi: Pejabat pembuat akta tanah adalah pejabat umum yang di beri wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁹

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran tanah sangat penting untuk di ketahui masyarakat. Aturan mengenai wewenang dan aturan

⁹ Lumban Tobing, GHS, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1980), hal.33

PPAT dalam pembuatan akta tanah harus sesuai dengan Undang-undang yang ada.

Dengan adanya peraturan-peraturan tersebut tentunya perubahan mengenai tata cara pendaftaran tanah, peralihan hak atas tanah serta peran PPAT dalam masalah hukum yang timbul berkaitan dengan peralihan hak. Salah satu misal adalah kurangnya kesadaran dalam melakukan perbuatan hukum seperti melakukan perjanjian jual beli di hadapan PPAT namun tidak segera melakukan balik nama yang merupakan suatu kewenangan pada masa yang akan datang dengan menimbulkan sengketa seiring perkembangan zaman masyarakat Indonesia pada umumnya dan masyarakat Kabupaten Semarang belum banyak memahami tentang peralihan hak atas tanah. Hal tersebut masih terbukti dengan banyak nya masalah hukum yang timbul terkait dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan hal tersebut di atas, Penulis Tertarik menulis Skripsi dengan judul: **Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi di kantor Notaris/ P.P.A.T Ahmad Ariyadi S.Pd., S.H., M.Kn).**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana peran Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor Notaris/PPAT Ahmad Ariyadi?
2. Apa hambatan-hambatan serta solusi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor Notaris/PPAT Ahmad Ariyadi?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak di capai dari penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Peran Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor Notaris/ PPAT Ahmad Ariyadi di Kabupaten Semarang .
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan serta solusi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor Notaris/ PPAT Ahmad Ariyadi di Kabupaten Semarang .

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan pokok pembahasan diatas, manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis
 - a. Sebagai sumbangan pemikiran guna pengembangan ilmu hukum baik yang bersifat umum maupun yang bersifat khusus.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan sumbangan teoritis bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya hukum perdata, terutama di bidang pengetahuan mengenai Pendaftaran tanah.
 - c. Sebagai syarat untuk menyelesaikan studi strata satu (S-1) di Fakultas Hukum Unissula.

2. Manfaat praktis

a. Bagi kepentingan mahasiswa sendiri

Menambah pengalaman dan pengetahuan sehingga nantinya dapat berpartisipasi dalam pelaksanaan pembangunan nasional berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

b. Bagi masyarakat

Untuk menjadi bahan referensi oleh pembaca baik mahasiswa, dosen, maupun masyarakat umum agar mengetahui prosedur dan manfaat pendaftaran tanah .

c. Bagi pelaksana pendaftaran tanah

Memberikan sumbangan pemikiran yang bisa mempermudah proses pendaftaran tanah sehingga menjadi daya tarik bagi masyarakat agar lebih antusias dalam mendaftarkan tanah mereka.

d. Bagi Pemerintah

Sebagai bahan masukan bagi pemerintah dalam menyusun peraturan pelaksana lebih lanjut terkait pelaksanaan pendaftaran tanah.

E. Terminologi

1. Arti Kata “Peran”: Dalam pengertian peran menurut definisi para ahli menyatakan bahwa pengertian Peran adalah aspek dinamis dari kedudukan atau status. Seseorang melaksanakan hak dan kewajiban, berarti telah menjalankan suatu peran. Kita selalu menulis kata peran tetapi kadang kita sulit mengartikan dan definisi peran tersebut. Peran biasa juga disandingkan dengan fungsi, . Peran dan status tidak dapat dipisahkan. Tidak ada peran

tanpa kedudukan atau status, begitu pula tidak ada status tanpa peran. Setiap orang mempunyai bermacam-macam peran yang dijalankan dalam pergaulan hidupnya di masyarakat. Peran menentukan apa yang diperbuat seseorang bagi masyarakat. Peran juga menentukan kesempatan-kesempatan yang diberikan oleh masyarakat kepadanya. Peran diatur oleh norma-norma yang berlaku.¹⁰

2. Arti Kata “Pejabat”: pegawai pemerintah yang memegang jabatan penting.
3. Arti Kata “Pembuat” : Pembuat berasal dari kata dasar [buat](#). Pembuat memiliki arti dalam kelas [nomina](#) atau kata benda sehingga pembuat dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan.¹¹
4. Arti kata “Akta”: menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.
5. Arti Kata “Tanah”: menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.¹²
6. Arti Kata “Peralihan”: pergantian; perlintasan (dari keadaan yang satu pada keadaan yang lain).¹³
7. Arti Kata “Hak”: Sesuatu yang mutlak menjadi milik kita dan penggunaannya tergantung kepada kita sendiri..¹⁴

¹⁰ <http://www.artikelsiana.com/2014/10/pengertian-peran-definisi-fungsi-apa-itu.html> Di akses Tanggal 28 Agustus 2018

¹¹ <https://www.apaarti.com/pembuat.html> Di Akses Tanggal 28 Agustus 2018

¹² <https://kbbi.web.id/akta> Di Akses Tanggal 28 Agustus 2018

¹³ <https://www.artikata.com/arti-357580-peralihan.html> Di Akses Tanggal 28 Agustus 2018

8. Arti Kata “Milik”: : Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kepunyaan hak.

F. Metode Penelitian

Untuk melengkapi penulisan skripsi ini dengan tujuan agar dapat lebih terarah dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah, maka metode penulisan yang digunakan antara lain :

1. Metode Pendekatan

Jenis penelitian yang digunakan dalam menjawab permasalahan dalam pembahasan skripsi ini adalah metode penelitian hukum *yuridis-empiris*, yang dimaksud pendekatan *yuridis* adalah suatu cara yang digunakan dalam suatu penelitian yang mempergunakan asas-asas dan peraturan perundang-undangan guna meninjau, melihat serta menganalisis suatu permasalahan.

Sedangkan metode pendekatan *empiris* merupakan suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu dengan suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau dengan keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta serta data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.

¹⁴ <http://rinny-agustina.blogspot.com/2011/02/pengertian-hak-dan-kewajiban.html> Di Akses Tanggal 28 Agustus

Sehingga yang dimaksud dengan *yuridis-empiris* adalah suatu penelitian yang tidak hanya menekankan pada kenyataan pelaksanaan hukum saja, tetapi juga menekankan pada kenyataan hukum dan praktek yang dijalankan oleh anggota masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah *deskriptif analisis* artinya melakukan penelitian yang bertujuan untuk menganalisis mengenai mengetahui bagaimana Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan Pendaftaran Peralihan hak milik atas tanah di Kabupaten Semarang.

3. Sumber Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Data primer, yaitu data diperoleh langsung di lapangan melalui responden untuk memperoleh sejumlah data yang terkait penelitian.
- b. Data sekunder, yaitu data kepustakaan diperoleh dari buku-buku referensi, makalah, peraturan perundang-undangan, laporan penelitian, jurnal, dokumen-dokumen, dan arsip serta artikel dari internet yang terkait dengan penelitian ini.

Data sekunder diklasifikasikan menjadi :

- 1) Bahan hukum Primer, yaitu bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan mengatur tentang Pendaftaran dan peralihan

hak atas tanah serta peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang di ganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e) Peraturan Pemeintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - f) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yakni studi pustaka terhadap buku-buku referensi, majalah, makalah, laporan penelitian, jurnal, dokumen-dokumen, lokakarya dan seminar yang ada relevansinya.¹⁵

¹⁵ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2013), hal.32

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun menjelaskan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia.¹⁶

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Data primer

Yaitu sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok maupun hasil observasi dari suatu objek, kejadian atau hasil pengujian. Untuk mendapatkan data sebagai bahan penelitian skripsi ini digunakan data yang dipercaya kebenarannya, pengumpulan data ini dilakukan melalui wawancara dimana ada beberapa jenis wawancara:

- 1) Wawancara terstruktur, yaitu peneliti telah mengetahui dengan pasti informasi apa yang hendak digali dari narasumber, dimana peneliti telah menyiapkan suatu daftar pertanyaan yang disusun sebelumnya.
- 2) Wawancara tidak terstruktur, yaitu Peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang berisi pertanyaan-pertanyaan spesifik.

Dalam teknik wawancara penulis menggunakan teknik wawancara terstruktur dimana penulis telah menyiapkan daftar pertanyaan yang akan di ajukan dalam wawancara dengan narasumber.

- ##### b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dengan cara membaca, mengkaji, dan menganalisa buku-buku referensi, karya-karya ilmiah meliputi makalah,

¹⁶ *Ibid.*, hal. 32

artikel jurnal, laporan penelitian, skripsi, tesis, disertasi, artikel-artikel di internet, arsip dan dokumen.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ahmad Ariyadi yang bertempat di Jl .Kaprawiran No. 11, Kelurahan Bergas Lor, Kecamatan Bergas, Kabupaten Semarang.

6. Analisis Data

Analisa data yang dilakukan adalah analisis data secara *kualitatif*, yakni dimana data yang di peroleh kemudian di susun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang *komperhensif*, dimana nantinya data akan di paparkan secara *deskriptif*, dengan harapan dapat diperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai permasalahan yang di teliti.¹⁷

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini, untuk memudahkan pemahaman dalam penulisan skripsi maka di perlukan adanya sistematika, dalam skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab yaitu :

BAB. I PENDAHULUAN

Dalam bab ini terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

¹⁷ Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif, Skripsi dan Tesis*, (Yogyakarta: Suaka Media, 2015), hal.9

BAB. II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisi Tinjauan Tentang Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Terdiri Dari Pengertian Notaris, Kewenaagan Dan Larangan Notaris, Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah, Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pengangkatan Dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah, Hak Dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah, Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pengertian Dan Jenis Akta. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Yang Terdiri Dari Pengertian Pendaftaran Tanah, Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah, Objek Pendaftaran Tanah. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Yang Terdiri Dari Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah, Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah. Tinjauan Tentang Tanah Yang Terdiri Dari Pengertian Tanah, Hak-Hak Atas Tanah, Kepemilikan Tanah Menurut Prespektif Hukum Islam, Pemanfaatan Tanah Menurut Prespektif Hukum Islam.

BAB. III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini terdiri dari Bagaimana peran Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor Notaris/PPAT Ahmad Ariyadi, Apa saja hambatan-hambataan serta solusi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor Notaris/PPAT Ahmad Ariyadi.

BAB. IV PENUTUP

Dalam bab ini terdiri dari Kesimpulan , dan Saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN