

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memegang peran strategis dalam kehidupan keluarga dan masyarakat. Di satu sisi, tanah adalah sumber ekonomi, sumber penghidupan, investasi, dan jaminan masa depan. Di sisi lain, tanah juga membawa makna sosial, budaya, dan afektif warisan leluhur, identitas keluarga, serta simbol kekuasaan atau kedudukan dalam komunitas. Tanah sebagai aset yang bernilai tinggi dan memiliki fungsi ekonomi, sosial, serta kultural, tanah menjadi objek yang sensitif ketika terjadi pembagian di antara ahli waris. Ketidaktepahaman dalam menentukan siapa yang berhak atas tanah warisan, berapa bagian yang diterima, dan bagaimana prosedur pembagiannya kerap memicu perselisihan keluarga hingga berujung pada sengketa hukum.

Selain itu, tanah memiliki nilai yang tinggi karena hak atas tanah mempunyai tiga komponen penting, yaitu :

1. Komponen penting pertama adalah tanah mempunyai manfaat bagi pemilik/ pemakainya, di samping tanah memberi harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan, produksi dan jasa.
2. Komponen penting kedua adalah kurangnya supply, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tetap, tidak sesuai dengan penawarannya.
3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.

Seiring dengan semakin kompleksnya pengaturan mengenai tanah dan kepemilikannya, aspek pemanfaatan tanah dalam bentuk transaksi hukum juga menjadi hal yang tidak terpisahkan dari sistem pertanahan nasional. Tanah tidak hanya dipandang sebagai objek yang diatur kepemilikannya, tetapi juga sebagai objek yang dapat dialihkan dan dimanfaatkan melalui berbagai bentuk perbuatan hukum. Oleh karena itu, penting untuk memahami bahwa dalam praktiknya terdapat berbagai jenis transaksi yang berkaitan dengan tanah, yang secara umum dapat dibedakan menjadi transaksi yang berkaitan dengan tanah dan transaksi atas tanah.

Dalam hukum pertanahan, transaksi yang melibatkan tanah dapat dibedakan menjadi dua, yaitu transaksi yang berkaitan dengan tanah dan transaksi atas tanah. Transaksi yang berkaitan dengan tanah merupakan perbuatan hukum yang menjadikan tanah sebagai objek dalam suatu perjanjian tanpa mengakibatkan peralihan hak, seperti sewa menyewa atau pinjam pakai. Adapun transaksi atas tanah merupakan perbuatan hukum yang secara langsung mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, seperti jual beli, hibah, dan waris.¹

Waris merupakan salah satu hal penting dalam kehidupan berkeluarga. Untuk itu, hal-hal terkait tata cara mewariskan harta warisan harus dipahami sebagaimana nilai-nilai dan aturan yang berlaku. Waris merupakan peninggalan harta benda milik pewaris kepada ahli waris. Waris dapat terjadi apabila memenuhi beberapa unsur, di

¹ Abdulkadir Muhammad, 2019, *Jalan Sunyi Sang Guru, PKKP-HAM FH UNILA*, Bandar Lampung, hlm. 385.

antaranya pewaris telah meninggal dunia, adanya harta benda yang dapat dialihkan dan adanya orang yang mewarisi sebagai ahli waris.²

Ketika tanah diwariskan, masyarakat mengharapkan bahwa hak milik dapat beralih kepada ahli waris secara adil, tidak menimbulkan kebingungan, dan segera dapat diurus agar tidak terjadi konflik. Tetapi banyak kasus menunjukkan bahwa proses pembagian warisan dan peralihan hak atas tanah tidak berjalan semulus yang diharapkan. Ditemukan berbagai publikasi yang mendeskripsikan betapa kompleksnya persoalan hukum, administratif, dan sosial dalam praktik pewarisan tanah. Misalnya dalam penelitian Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan ditemukan bahwa banyak ahli waris belum mendaftarkan peralihan hak mereka karena belum memenuhi syarat materiil dan immateriil.³

Salah satu hambatan utama dalam praktek pewarisan tanah di Indonesia adalah pluralisme hukum waris. Di Indonesia, terdapat tiga sistem hukum waris yang berlaku secara bersamaan yaitu hukum adat, hukum Islam, dan hukum perdata Barat (KUHPerdato/BW) yang masing-masing memiliki aturan berbeda mengenai siapa yang menjadi ahli waris, bagian yang diterima, dan prosedur pembagiannya. Sering terjadi kerancuan, manakala masyarakat menggunakan basis hukum yang berbeda atau tidak memahami sistem hukum mana yang berlaku di konteks lokalnya. Akibatnya, interpretasi yang tidak sinkron antar pihak ahli waris sering kali memunculkan konflik internal keluarga.

² Sip Law Firm, “Memahami Tata Cara Mewariskan Harta Menurut KUH Perdata” <https://siplawfirm.id>, dikunjungi pada tanggal 14 Okt. 2025, Jam 20.20.

³ Redhawati, D. & Roza, D., “Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum”, *Ekasakti Legal Science Journal*, Vol. 2, No. 2 (April 2025), hlm. 152-163 – Abstrak.

Selain persoalan pluralisme hukum waris, dalam konteks masyarakat muslim di Indonesia, peralihan hak atas tanah dari orang tua kepada ahli waris juga harus memperhatikan ketentuan hukum waris islam. Secara prinsip, dalam hukum Islam, pewarisan terjadi secara otomatis sejak pewaris meninggal dunia, dimana harta peninggalan langsung beralih kepada para ahli waris yang sah sesuai dengan ketentuan bagian masing-masing.⁴

Namun demikian, dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah tidak hanya berhenti pada aspek normatif pembagian waris, melainkan harus dilanjutkan dengan proses administrasi pertanahan agar memiliki kekuatan hukum.

Ketentuan mengenai pembuktian status sebagai ahli waris sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 Pasal 111 ayat (1) huruf c pada dasarnya memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memenuhi persyaratan administratif peralihan hak atas tanah. Namun, fleksibilitas dalam bentuk alat bukti tersebut di sisi lain juga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama apabila dokumen yang digunakan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat atau tidak disepakati oleh seluruh ahli waris.

Sehubungan dengan hal tersebut, berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 42, maka seharusnya peralihan hak atas tanah karena pewarisan terlebih dahulu diselesaikan melalui pembuktian ahli waris dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan.

⁴ Leli Veronica Lumban Gaol. “Syarat Balik Nama Sertifikat Tanah karena Pewarisan”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/proses-balik-nama-sertifikat-tanah-warisan-lt594688c8e533c/?>, dikunjungi pada tanggal 29 Maret 2026, Jam 16.48.

Tanpa adanya penyelesaian tahap tersebut, maka secara hukum tidak dapat dilakukan pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain. Oleh karena itu, tindakan melakukan pengikatan jual beli sebelum selesainya proses turun waris dapat dikatakan tidak sejalan dengan prinsip kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah.

Di samping aspek hukum, aspek administrasi pertanahan menjadi kendala serius. Banyak tanah warisan belum bersertifikasi, didukung hanya oleh dokumen tradisional atau catatan lama, atau dikuasai secara fisik tanpa pencatatan formal. Kondisi ini menyulitkan proses balik nama dan peralihan hak, terutama ketika dokumen diperlukan bagi transaksi jual beli atau warisan resmi. Misalnya, perubahan wilayah administrasi seperti pemekaran atau perubahan nama kecamatan/kelurahan menyebabkan alamat atau data identitas administrasi di dokumen tanah tidak sesuai lagi dengan data terkini.

Untuk sertifikat tanah, perubahan data alamat seperti ini harus diperbarui agar resmi hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 36, berdasarkan Pasal 36 dinyatakan bahwa:

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- 2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Dalam pasal tersebut mewajibkan untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah setiap kali terjadi perubahan pada data fisik maupun data yuridis obyek pendaftaran. Pemegang hak yang bersangkutan diwajibkan mendaftarkan perubahan tersebut

kepada Kantor Pertanahan agar dokumen tetap sah dan diakui secara hukum. Kewajiban administratif ini sejalan dengan upaya pemerintah untuk menyesuaikan data wilayah akibat perubahan nama kecamatan atau batas wilayah administrasi.

Sebagai contoh, Permendagri Nomor 72 Tahun 2019 mengatur pemutakhiran kode dan data wilayah administrasi pemerintahan, menunjukkan bahwa perubahan wilayah harus tercermin dalam dokumen resmi agar proses hukum, termasuk jual beli dan peralihan hak atas tanah, dapat dilaksanakan dengan tepat. Dengan demikian, pembaruan data administrasi dan sertifikat tanah menjadi langkah penting dalam menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah.

Hal ini dipertegas dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Pasal 13 Nomor 58 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa:

“Pemutakhiran Kode dan Data Wilayah Administrasi Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten/kota, Kecamatan, Kelurahan dan Desa dilakukan 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau sewaktu-waktu jika diperlukan untuk kepentingan nasional.”

Khusus di Kota Padang, kondisi perubahan administratif wilayah sering menjadi hambatan nyata dalam proses turun waris. Banyak tanah warisan yang menyertakan dokumen lama dengan nama kecamatan atau kelurahan yang telah berubah, sehingga ketika ahli waris hendak mengurus akta atau dokumen turun waris, kantor pertanahan, kelurahan, atau kecamatan meminta pembaruan dokumen alamat atau data wilayah.

Proses pembaruan ini tidak selalu mudah memerlukan waktu, biaya, dan kadang administratifnya birokratis. Akibatnya, banyak ahli waris yang menunda

pengurusan atau bahkan mengabaikannya sama sekali, sehingga tanah tetap tercatat atas nama pewaris yang telah meninggal atau atas nama wilayah administratif lama.

Lambatnya proses pengurusan turut berdampak pada jual beli tanah warisan. Karena dokumen turun waris belum selesai dan data administratif belum diperbarui, transaksi jual beli terkadang tidak dapat dilakukan secara sah, atau dilakukan secara informal dengan risiko tinggi. Penjual atau pembeli menghadapi keraguan mengenai legalitas kepemilikan, kemungkinan klaim dari ahli waris lain, atau bahkan pembatalan setelah transaksi. Dampak ini merugikan tidak hanya secara hukum tetapi juga ekonomi dan sosial bagi pihak yang terlibat.

Selain aspek hukum dan administratif, faktor sosial budaya memperparah kondisi. Dalam banyak kasus, ahli waris terkendala oleh rasa hormat atau norma keluarga yang membuat proses administrasi ditunda misalnya menunggu tokoh keluarga yang dianggap “utama” meninggal terlebih dahulu meskipun secara hukum tidak relevan atau ada juga situasi di mana ahli waris enggan memproses dokumen karena takut memicu konflik internal keluarga. Kondisi seperti ini tidak hanya memperpanjang waktu tetapi juga dapat menyebabkan hilangnya kesempatan untuk mengatur pembagian yang adil atau menjual bagian warisan pada waktu yang tepat.

Ketidakjelasan koordinasi antar lembaga menjadi penyebab lain keterlambatan. Catatan data kelurahan, kecamatan, dan kantor pertanahan sering berbeda. Verifikasi data, seperti alamat atau nama pemilik, membutuhkan sinkronisasi antar instansi, dan bila data lama tidak diperbarui maka proses verifikasi bisa terhambat. Apalagi ketika ahli waris sudah dari generasi kedua atau ketiga, dengan jumlah ahli waris yang bertambah dan lokasi tinggal berbeda-beda, koordinasi menjadi lebih sulit.

Kondisi nyata di Kota Padang menunjukkan bahwa hambatan-hambatan tersebut bukan sekadar teori, melainkan benar-benar terjadi dalam praktik. Terdapat berbagai kasus di mana tanah warisan tidak dapat dialihkan haknya karena kendala administratif, seperti perbedaan data alamat akibat perubahan nama kecamatan, serta ketidaklengkapan dokumen yang dipersyaratkan. Bahkan dalam beberapa kasus, calon pembeli memilih untuk mengundurkan diri karena status tanah dianggap berisiko dan tidak memiliki kepastian hukum. Situasi ini menunjukkan adanya kebutuhan mendesak untuk melakukan pembaruan regulasi, penyederhanaan prosedur, serta peningkatan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pemenuhan kewajiban administratif setelah terjadinya perubahan wilayah.

Permasalahan tersebut semakin nyata sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 182/Pdt.G/2024/PN.Pdg, yang mengungkap jual beli tanah warisan yang belum turun waris. Dalam perkara tersebut, para pihak telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan notaris, meskipun status kepemilikan tanah masih atas nama pewaris dan proses turun waris belum diselesaikan secara resmi. PPJB tersebut pada dasarnya dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan sambil menunggu penyelesaian proses administrasi, agar selanjutnya dapat dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

Namun demikian, dalam pelaksanaannya, proses turun waris mengalami keterlambatan yang cukup lama sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap objek tanah yang diperjanjikan. Akibatnya, pihak pembeli merasa tidak memperoleh jaminan kepastian hukum dan memilih untuk membatalkan transaksi tersebut. Hal ini menyebabkan PPJB yang telah dibuat tidak dapat direalisasikan menjadi peralihan hak yang sah. Fakta ini menunjukkan bahwa penggunaan PPJB

dalam kondisi status tanah yang belum jelas secara administratif justru berpotensi menimbulkan sengketa dan kerugian bagi para pihak.

Berdasarkan analisis terhadap putusan tersebut, dapat disimpulkan bahwa pembuktian ahli waris dan penyelesaian proses turun waris merupakan tahapan yang sangat krusial sebelum dilakukannya transaksi jual beli tanah. Pengabaian terhadap tahapan tersebut tidak hanya berpotensi menimbulkan wanprestasi, tetapi juga dapat mengakibatkan batalnya perjanjian serta kerugian bagi para pihak. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kesadaran hukum, kepatuhan terhadap prosedur administrasi pertanahan, serta penerapan prinsip kehati-hatian oleh semua pihak yang terlibat guna menjamin kepastian hukum dalam transaksi tanah

Studi putusan tersebut menegaskan bahwa pembuatan PPJB atas tanah warisan yang belum selesai proses turun warisnya mengandung risiko hukum yang signifikan, khususnya terkait kepastian hukum dan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik. Meskipun secara normatif notaris tidak serta merta dapat dinyatakan bersalah karena PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang diperbolehkan, namun notaris tetap memiliki kewajiban untuk bertindak cermat dan menerapkan prinsip kehati-hatian, termasuk memastikan status objek serta memberikan penjelasan mengenai risiko hukum kepada para pihak. Oleh karena itu, apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan secara optimal, maka tidak tertutup kemungkinan timbulnya tanggung jawab hukum bagi notaris atas kerugian yang dialami para pihak.

Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara kritis penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam jual beli tanah warisan yang belum turun waris di Kota Padang. Penelitian ini memfokuskan pada kesesuaian

antara ketentuan normatif dalam Peraturan Pemerintah tersebut dengan praktik yang terjadi di lapangan, khususnya terkait keabsahan yuridis transaksi yang dilakukan sebelum adanya kepastian subjek hukum sebagai pemegang hak. Melalui pendekatan yuridis-empiris, penelitian ini mengkaji akibat hukum yang timbul dari praktik tersebut serta mengidentifikasi adanya potensi penyimpangan terhadap prinsip kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Selain itu, penelitian ini juga menelaah secara mendalam hambatan hukum dan administratif, termasuk sejauh mana peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam mengimplementasikan ketentuan yang berlaku. Pada akhirnya, penelitian ini diarahkan untuk merumuskan rekomendasi yang bersifat solutif dalam rangka memperkuat penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, guna menjamin kepastian hukum serta meminimalisir jual beli tanah warisan yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan di atas, maka penelitian ini berjudul **JUAL BELI TANAH WARISAN YANG BELUM TURUN WARIS DI KOTA PADANG DITINJAU BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas maka rumusan masalah nya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana jual beli tanah warisan yang belum turun waris n di Kota Padang ditinjau berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?

2. Apa faktor-faktor yang menyebabkan jual beli tanah warisan yang belum turun waris masih terjadi di Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis jual beli tanah warisan yang belum turun waris di Kota Padang ditinjau berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan jual beli tanah warisan yang belum turun waris di Kota Padang.

D. Manfaat Penelitian

Dengan melaksanakan penelitian ini, bagi penulis ada beberapa manfaat yang di peroleh diantaranya:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum agraria dan hukum waris, yang berkaitan dengan penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam jual beli tanah warisan yang belum dilakukan penurunan hak waris. Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian mengenai bagaimana ketentuan hukum yang berlaku diimplementasikan dalam praktik, serta mengidentifikasi kesenjangan antara norma hukum dengan realitas yang terjadi di masyarakat.

Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menambah pemahaman mengenai hubungan antara hukum waris, hukum perdata, dan hukum agraria dalam praktik peralihan hak atas tanah, khususnya dalam konteks jual beli tanah

warisan yang belum diselesaikan proses penurunan hak waris berdasarkan praktik di lapangan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dan para pihak terkait dalam memahami penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam jual beli tanah warisan yang belum dilakukan penurunan hak waris. Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat, khususnya para ahli waris, mengenai pentingnya mengikuti prosedur yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, guna menghindari terjadinya permasalahan hukum di kemudian hari.

Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, khususnya dalam memastikan penerapan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta menilai kelengkapan administrasi dalam proses peralihan hak atas tanah warisan.

Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah daerah dan instansi pertanahan dalam rangka meningkatkan efektivitas penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta memperbaiki mekanisme administrasi penurunan hak waris, sehingga dapat meminimalisir jual beli tanah warisan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan meningkatkan kepastian hukum bagi masyarakat.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian ini digunakan untuk mengkaji penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam jual beli tanah warisan yang belum dilakukan penurunan hak waris di Kota Padang.

Melalui penelitian ini, peneliti tidak hanya menelaah ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah, tetapi juga mengumpulkan data primer secara langsung dari masyarakat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta pihak-pihak terkait lainnya.

Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai bagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterapkan dalam praktik, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi tetap berlangsungnya jual beli tanah warisan yang belum dilakukan penurunan hak waris di Kota Padang.

1. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif karena bertujuan untuk menggambarkan secara jelas dan sistematis jual beli tanah warisan yang belum dilakukan penurunan hak waris di Kota Padang. Selain itu, penelitian ini juga bersifat analitis karena mengkaji penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam praktik tersebut serta menilai kesesuaiannya dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan sifat penelitian ini, peneliti tidak hanya memaparkan fakta yang terjadi di lapangan, tetapi juga menganalisis bagaimana ketentuan hukum diterapkan dalam praktik, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi berlangsungnya jual beli tanah warisan yang belum dilakukan penurunan hak waris.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di kota Padang, Sumatera Barat. Pemilihan lokasi ini didasarkan dengan adanya kasus aktual mengenai jual beli tanah warisan akibat belum selesainya proses penurunan hak waris. Selain itu kota Padang merupakan wilayah dengan dinamika sosial dan hukum yang sangat kompleks, terutama terkait pengelolaan hak atas tanah warisan. Padang masih menghadapi berbagai tantangan administratif, hukum, dan sosial terkait prosedur pewarisan, termasuk sengketa antar ahli waris, keterlambatan pendaftaran warisan, dan perbedaan antara peraturan perundang-undangan dan praktik.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

Dalam penelitian ini, sumber data didefinisikan sebagai objek atau tempat tertentu tempat informasi yang dibutuhkan dikumpulkan. Klasifikasi sumber data ini bergantung pada metode pengumpulan yang digunakan. Jika peneliti menggunakan wawancara, sumber data disebut responden, yaitu orang yang memberikan jawaban. Di sisi lain, jika peneliti menggunakan metode observasi, sumber data dapat berupa objek, gerakan, atau peristiwa yang diamati secara langsung.

Sumber data dalam penelitian ini diklasifikasikan menjadi dua jenis utama yang dihimpun melalui dua metode terpisah :

1) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan adalah proses pengumpulan data yang dilakukan secara langsung di lokasi penelitian untuk mendapatkan informasi primer dari pihak-pihak yang terlibat dalam praktik penyelesaian proses turun waris. Tujuan dari penelitian lapangan ini adalah untuk memperoleh data empiris yang aktual yang bersumber langsung dari praktik nyata pelaksanaan penyelesaian sekitar.

Penelitian lapangan ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data langsung dari sumber primer melalui observasi, wawancara, dan studi kasus terkait. Data yang diperoleh dari penelitian ini mencakup informasi informasi mengenai mekanisme pelaksanaan jual beli tanah yang belum selesainya turun waris, kendala yang dihadapi dalam proses peralihan hak milik tanah warisan, serta upaya yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait dalam menyelesaikan permasalahan tersebut.

Narasumber dalam penelitian lapangan ini meliputi pejabat dari Kantor Pertanahan (BPN) Kota Padang, Notaris/PPAT, aparat Kelurahan dan Kecamatan, serta ahli waris atau masyarakat yang mengalami kendala dalam proses turun waris. Melalui penelitian lapangan ini, peneliti berusaha memahami secara langsung bagaimana ketentuan hukum waris dan agraria diterapkan di lapangan.

2) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Data ini diperoleh melalui penelitian perpustakaan (*Library Research*) yang dilakukan di lokasi seperti perpustakaan Universitas Andalas, dan perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas. Sumber data ini mencakup bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang relevan, serta bahan hukum sekunder, yaitu buku-buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu untuk membangun kerangka normatif dan teoritis.

4. Jenis Data

a. Data Primer

- b. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dan observasi di lapangan. Wawancara dilakukan kepada Notaris, Badan Pertanahan Nasional, penjual dan pembeli.

c. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data tidak langsung yang diperoleh sebagai hasil pengelolaan perpustakaan melalui pengumpulan bahan pustaka dan digunakan untuk menyeimbangkan data primer dengan menggunakan sumber-sumber seperti:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber hukum utama yang memiliki kekuatan mengikat karena memuat ketentuan-ketentuan normatif yang secara langsung mengatur permasalahan hukum yang diteliti. Dalam konteks penelitian ini, bahan hukum primer digunakan untuk mengkaji dan menginterpretasikan ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur proses pewarisan, pengalihan hak atas tanah, dan

keabsahan jual beli tanah warisan yang dilakukan sebelum proses pewarisan selesai.

Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini:

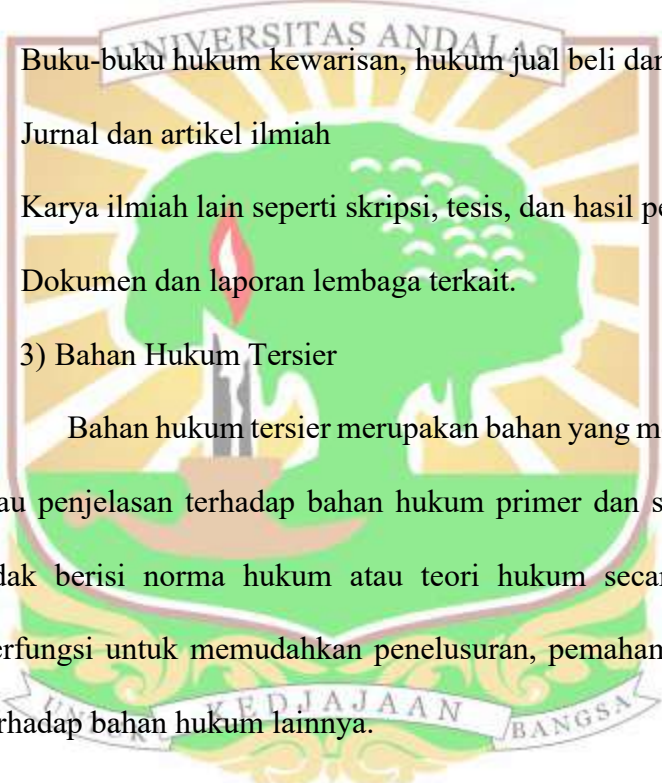
- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.
- 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Buku II tentang Benda dan Kewarisan).
- 5) Kompilasi Hukum Islam (Buku II tentang Hukum Kewarisan).
- 6) Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 29/Pdt.G/2017/PN Pdg dan 78/Pdt.G/2020/PN Pdg.
- 7) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1790 K/Pdt/2018.
- 8) Hukum Adat Minangkabau yang hidup di masyarakat Sumatera Barat, diakui dalam Pasal 18B ayat (2) 1945 dan Pasal 3 UUPA.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan seluruh bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, baik berupa literatur ilmiah, hasil penelitian terdahulu, karya akademik, maupun pendapat para ahli hukum. Bahan hukum sekunder berfungsi untuk memberikan landasan teoritis dan konseptual dalam memahami penerapan hukum waris dan hukum pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan

jual beli tanah warisan yang belum menyelesaikan proses penurunan hak waris.

Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder digunakan untuk memperkuat analisis terhadap implikasi hukum, aspek administratif, serta jual beli tanah warisan di masyarakat Kota Padang, sekaligus menjelaskan faktor-faktor yang menyebabkan munculnya permasalahan hukum dalam proses tersebut:

- 
- The logo of Universitas Andalas is a circular emblem. It features a green tree in the center, with a red flame or torch at its base. The tree is set against a yellow background with radiating lines. The words "UNIVERSITAS ANDALAS" are written in a banner at the top, and "KEDJAJAAN BANGSA" is written in a banner at the bottom.
- a. Buku-buku hukum kewarisan, hukum jual beli dan hukum adat.
 - b. Jurnal dan artikel ilmiah
 - c. Karya ilmiah lain seperti skripsi, tesis, dan hasil penelitian terdahulu.
 - d. Dokumen dan laporan lembaga terkait.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan ini tidak berisi norma hukum atau teori hukum secara langsung, tetapi berfungsi untuk memudahkan penelusuran, pemahaman, dan penafsiran terhadap bahan hukum lainnya.

5. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Menurut Hasan, menyatakan bahwa Populasi adalah totalitas semua objek atau individu yang memiliki karakteristik tertentu, dan lengkap yang

akan diteliti. Jadi populasi Adalah keseluruhan dari objek penelitian.⁵ Populasi dalam penelitian ini mencakup Ahli waris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat atau pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang berfungsi sebagai sumber data. Berupa individu atau kelompok yang bertindak sebagai sumber informasi. Sedangkan proses yang meliputi pengambilan dari sebagian populasi secara keseluruhan disebut sampling atau pengambilan sampel.

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian meliputi:

a. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menelaah berbagai sumber tertulis, seperti peraturan perundang-undangan, literatur hukum, putusan pengadilan, serta dokumen resmi yang berkaitan dengan permasalahan jual beli tanah warisan sebelum selesainya proses penurunan hak waris. Teknik ini bertujuan untuk memperoleh data yang relevan dan mendalam mengenai ketentuan hukum, prosedur administratif, serta praktik yang berlaku di lapangan.

Studi dokumen, peneliti dapat mengidentifikasi dasar-dasar hukum yang mengatur proses pewarisan dan peralihan hak atas tanah, serta

⁵ Iqbal Hasan, 2002, *Pokok-Pokok Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Cet 1 Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 58

menganalisis bagaimana ketentuan tersebut diterapkan dalam kasus-kasus konkret. Studi dokumen membantu peneliti memahami secara komprehensif implikasi hukum dan hambatan administratif yang timbul dalam jual beli tanah warisan di Kota Padang.

b. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui komunikasi langsung antara peneliti dengan informan, baik dengan menggunakan daftar pertanyaan terstruktur maupun tidak terstruktur. Teknik ini digunakan untuk memperoleh data empiris yang mendalam mengenai jual beli tanah warisan yang dilakukan sebelum selesainya proses penurunan hak waris.

Informan dalam penelitian ini meliputi ahli waris, pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), aparat pemerintah setempat (kelurahan/kecamatan), serta tokoh masyarakat yang memiliki pengetahuan dan pengalaman terkait dengan jual beli tanah warisan di Kota Padang. Melalui wawancara ini, peneliti berupaya menggali informasi mengenai pelaksanaan jual beli tanah warisan, faktor-faktor penyebab terjadinya transaksi sebelum selesainya pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, serta implikasi hukum dan upaya penyelesaian yang ditempuh oleh para pihak.

7. Teknik Pengolahan dan Analisi Data

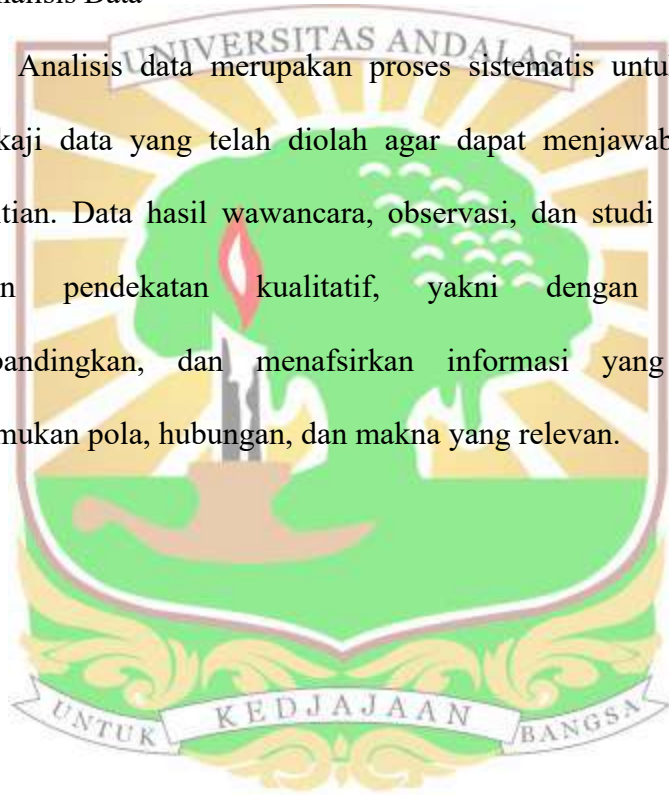
a. Pengolahan Data

Menurut Ahmad Tanzeh, pengelolaan data merupakan kegiatan merapikan dan menata data hasil pengumpulan di lapangan agar siap

digunakan dalam proses analisis.⁶ Tahap ini merupakan langkah pendahuluan sebelum dilakukan analisis data. Data yang diperoleh dari dokumen, pustaka, dan literatur memiliki karakteristik berbeda dengan data yang bersumber dari wawancara maupun observasi. Hasil wawancara dan pengamatan perlu diolah terlebih dahulu melalui beberapa tahap pengelolaan data agar layak untuk dianalisis.

b. Analisis Data

Analisis data merupakan proses sistematis untuk menafsirkan dan mengkaji data yang telah diolah agar dapat menjawab rumusan masalah penelitian. Data hasil wawancara, observasi, dan studi dokumen dianalisis dengan pendekatan kualitatif, yakni dengan mengelompokkan, membandingkan, dan menafsirkan informasi yang diperoleh untuk menemukan pola, hubungan, dan makna yang relevan.



⁶ Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 72.