

**BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH PASCA JUAL
BELI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG**

SKRIPSI

Skripsi yang ditulis untuk memenuhi sebagian
Persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana



Oleh:

EBEN EZER PURBA
NPM. 1910012111162

BAGIAN HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG
2024**

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

PENGESAHAN SKRIPSI
No. Reg : 585/Pdt/02/1-2024

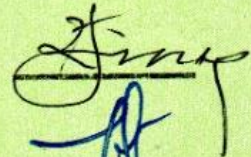
Nama : Eben Ezer Purba
NPM : 1910012111162
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : **Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah
Pasca Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kota
Padang**

Telah Dipertahankan di depan **Tim Penguji** pada bagian **Hukum Perdata** pada
Hari Jumaat Tanggal **Enam Belas Bulan Februari Tahun Dua Ribu Dua Puluh
Empat** dan dinyatakan **LULUS**

SUSUNAN TIM PENGUJI

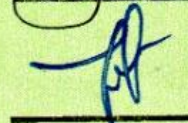
1. Dr. Zarfinal, S.H., M.H

(Ketua/Pembimbing)



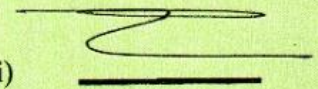
2. Dr. Yofiza Media, S.H., M.H

(Anggota Penguji)



3. Dr. Desmal Fajri, S.Ag., M.H

(Anggota Penguji)



**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta**



Dr. Sanidjar Pebrihariati, R., S.H., M.H

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

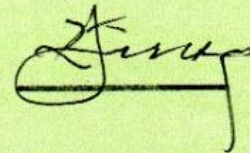
PERSETUJUAN SKRIPSI
No. Reg : 585/Pdt/02/1-2024

Nama : Eben Ezer Purba
NPM : 1910012111162
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah
Pasca Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kota
Padang

Telah disetujui pada Hari **Kamis** Tanggal **Satu Bulan Februari** Tahun **Dua Ribu
Dua Puluh Empat** untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji :

Dr. Zarfinal, S.H., M.H

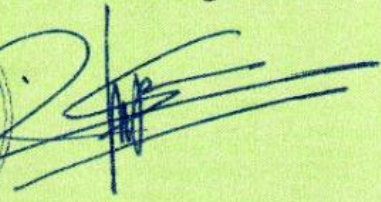
(Pembimbing)



Mengetahui :

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta**

**Ketua Bagian
Hukum Perdata**



(Dr. Sanidjar Pebrihariati, S.H., M.H)

(Dr. Yofiza Media, S.H., M.H)

**BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH PASCA JUAL
BELI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG**

Eben Ezer Purba¹, Zarfinal¹

¹Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta

Email: ebenezerpurba46@gmail.com

ABSTRAK

Pelaksanaan balik nama ini sangatlah penting, mengingat nama dari Sertifikat tanah merupakan satu-satunya bukti kepemilikan tanah yang sah dimata hukum. Oleh karena itu, penelitian ini membahas tentang rumusan masalah:1) Bagaimanakah Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat? 2) Bagaimanakah Akibat Hukum Jika Tidak Melakukan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Jual Beli? Jenis penelitian yuridis sosiologis. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan studi dokumen. Data dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa.1) Proses balik nama Sertifikat harus mengikuti prosedur SOP yang ada di Kantor Badan Pertanahan dengan membawa semua dokumen-dokumen yang penting untuk melakukan pendaftaran balik nama Sertifikat, jika dokumen tidak lengkap akan mengalami penolakan pendaftaran balik nama Sertifikat. 2) Akibat Hukum jika tidak melakukan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Jual Beli.

Kata Kunci: Balik Nama, Sertifikat, Jual Beli

**BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH PASCA JUAL
BELI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG**

Eben Ezer Purba¹, Zarfinal¹

¹Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta

Email: ebenezerpurba46@gmail.com

ABSTRAK

The implementation of this name change is very important, considering that the name of the land certificate is the only legal proof of land ownership in the eyes of the law. Therefore, this research discusses the problem formulation: 1) How is the Transfer of Name Certificate Implemented? 2) What are the legal consequences if you do not change the name of the land ownership certificate after the sale and purchase? Types of sociological juridical research. The data sources used are primary and secondary data. Data collection techniques were carried out using interviews and document studies. Data was analyzed qualitatively. The results of the research show that. 1) The process of changing the name of the Certificate must follow the SOP procedures at the Land Agency Office by bringing all the documents that are important for registering the name of the Certificate. If the documents are incomplete, the registration of the name of the Certificate will be rejected. 2) Legal consequences if you do not transfer the name of the land ownership certificate after the sale and purchase.

Keywords: *transfer of name, certificate, sale and purchase*

Dalam penyusunan skripsi ini, tentunya penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Diana Kartika selaku Rektor Universitas Bung Hatta.
2. Ibu Dr. Sanidjar Pebrihariati.R, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
3. Bapak Hendriko Arizal, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
4. Ibu Dr. Yofiza Media, S.H., M.H. Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Universitas Bung Hatta.
5. Bapak Dr. Zarfinal, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing Skripsi dan Penasihat Akademik.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta yang telah memberikan Ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
7. Bapak dan Ibu Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta yang telah membantu dan memberikan pelayanan yang terbaik selama penulis menyelesaikan skripsi ini.
8. Untuk orang tua yang tercinta dan tersayang Ayahanda Lersiaman Purba yang telah memberikan semangat, doa dan dukungannya sehingga penulis menyelesaikan penulisan skripsi ini.
9. Untuk orang tua yang tercinta dan tersayang ibunda Rospita Panggabean yang telah memberikan semangat, doa dan dukungan sehingga penulis menyelesaikan penulisan skripsi ini.
10. Kepada Saudara saya yang telah memberikan semangat, doa, dan motivasi sehingga penulis menyelesaikan skripsi ini.

11. Kepada seluruh sahabat saya, Gusti Rahayu Taslim, Harya Jodi Mahendra, Risky Irmansyah, Osama Suherman, Taufikkurahman. Sahabat saya baik dalam lingkungan kampus maupun diluar kampus yang telah memberikan semangat dan dukungan dalam penulisan skripsi ini.
12. Kepada seluruh pihak yang ikut serta membantu selama perkuliahan dan kelancaran dalam penulisan skripsi ini yang tidak bisa penulis skripsi ini yang tidak bisa penulis skripsi ini buat nama satu persatu baik dari segi materil maupun moril, bimbingan, dan bertukar pikiran serta memberikan semangat dan motivasi kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna dikarenakan keterbatasan ilmu yang penulis milik. Maka dengan segala kerendahan hati penulis sangat menghargai kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak sebagai usaha penyempurnaan kearah yang lebih baik lagi. Penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat dan berguna bagi kita semua. Semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal atas semua kebaikan dan ketulusan hambanya, Aamiin

Padang, Februari 2024

Eben Ezer Purba
NPM: 1910012111162

DAFTAR ISI

| | |
|--|------------|
| ABSTRAK | i |
| KATA PENGANTAR..... | iii |
| DAFTAR ISI..... | vi |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 6 |
| C. Tujuan Penelitian | 6 |
| D. Metode Penelitian | 7 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 10 |
| 1. Tinjauan Umum Tentang Balik Nama Sertifikat..... | 10 |
| A. Pengertian Balik Nama Sertifikat | 12 |
| B. Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat | 13 |
| C. Dasar Hukum Balik Nama Sertifikat | 15 |
| 2. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah..... | 18 |
| A. Pengertian Hak Milik Atas Tanah..... | 18 |
| B. Peralihan Hak Milik Atas Tanah..... | 19 |
| C. Terhapusnya Hak Milik Atas Tanah | 19 |
| 3. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah | 21 |
| A. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah..... | 21 |
| B. Jenis-Jenis Sertifikat Hak Atas Tanah | 24 |
| C. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah | 28 |
| 4. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli | 29 |
| A. Pengertian Jual Beli | 29 |

| | |
|---|-----------|
| B. Syarat Jual Beli | 32 |
| C. Unsur-Unsur Jual Beli..... | 33 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 37 |
| A. Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah..... | 37 |
| 1. Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual-Beli Tanah | 37 |
| 2. Kendala Dalam Praktek Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Jual-Beli | 42 |
| B. Akibat Hukum Jika Tidak Melakukan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Jual Beli | 44 |
| 1. Akibat Hukum Jika Tidak Melakukan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Jual Beli | 44 |
| 2. Faktor Yang Menyebabkan Masyarakat Tidak Melakukan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Jual Beli | 47 |
| BAB IV PENUTUP | 49 |
| A. Simpulan..... | 49 |
| B. Saran | 49 |
| DAFTAR LAMPIRAN | 51 |
| DAFTAR PUSTAKA | 53 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak dahulu kala tanah sangat erat kaitannya dalam kehidupan manusia, dan menjadi suatu kebutuhan hidup yang mendasar yaitu tanah yang menjadi tempat manusia bertahan hidup dan tempat bertumbuh manusia-manusia di bumi, serta melakukan segala aktifitas berkembang biak dan hidup manusia. Yang pada hakikatnya semua kegiatan manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah, ini menunjukkan bahwa kelangsungan hidup manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Tanah merupakan salah satu elemen penting dalam kelangsungan hidup manusia dan secara tidak langsung mendorong manusia untuk menguasai dan berusaha untuk memiliki tanah.

Persyaratan pemindahan hak telah diatur pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Dengan adanya ketentuan yang sudah diatur didalam Undang-Undang maka dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan perUndang-Undangan yang berlaku untuk bisa memperoleh kekuatan hukum serta kepemilikannya dapat dinyatakan sah dimata hukum.

Pada dasarnya secara filosofi tanah sejak awal tidak diberikan kepada perorangan jadi tidak benar bila orang menjual tanah berarti menjual miliknya, yang benar dia hanya menjual jasa memelihara dan menjaga tanah selama itu dikuasainya.¹ Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan. Terpenuh maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas.²

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. “Beralih maksudnya terjadi bukan karna suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena suatu peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sedangkan “dialihkan” menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut. Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama Sertifikat hak atas tanah. Balik nama Sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah

¹ Soedharyo Soimin, 1993, *Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm, 82.

² Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, pt. Raja grafindo Persada, Jakarta, hlm. 237

yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.³

Peralihan hak atas tanah di Indonesia yang lebih umum dilakukan oleh masyarakat adalah dengan cara jual beli. Konsep jual beli tanah tidak terlepas dari konsep jual beli secara umum yang diatur dalam hukum perdata (*privaatrecht*). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dalam buku ke III tentang Perikatan pada Bab Kelima memberikan konsep tentang jual beli. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar dan menerima barang. Pada unsur sebaliknya penjual sebagai pihak penerima uang dan pembeli sebagai penerima barang sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan atau disetujui bersama. Dengan demikian masing-masing pihak yaitu penjual dan pembeli diuntut adanya pemenuhan hak dan kewajiban.⁴

Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti

³ Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, ghalia, Jakarta, , hlm. 30

⁴ J. Andy Hartanto, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cetakan Pertama, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, hlm.46.

setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat dihadapan PPAT.

Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut. Dengan demikian berarti agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Balik nama Sertifikat hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat surat yang isinya mengatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang, tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembeli yang telah memiliki akta jual beli yang dibuat PPAT, sebagaimana yang disyaratkan oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Oleh karena itu pembeli sudah sah menjadi pemiliknya dan dapat segera mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat.

Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka oleh UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli.

Penguasaan dan pemilikan tanah yang melebihi batas maksimum mengakibatkan terjadinya penelantaran tanah yang mengakibatkan tanah tersebut tidak dipergunakan, tidak diusahakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum yang akan diambil oleh Pemerintah dan kepada bekas pemilik tanah kelebihan dari batas maksimum diberikan ganti rugi.

Namun dalam kenyataannya dewasa ini persoalan kepemilikan tanah telah bergeser mengikuti perkembangan zaman dan teknologi sehingga proses kepemilikan tanah oleh orang yang berada jauh dari areal tanah dapat melakukan peralihan kepemilikan tanah dapat melakukan kepemilikan tanah seperti jual beli menggunakan internet dan mengabaikan prosedur jual beli tanah yang sah menurut peraturan yang berlaku sehingga banyaknya kasus yang terjadi dalam masyarakat seperti terbitnya Sertifikat kepemilikan ganda terhadap satu tanah, atau jual beli tanah diatas jual beli terhadap tanah yang sama.⁵

Berdasarkan hukum tanah nasional, praktik perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah (jual beli), hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Pendaftaran jual beli yang dilakukan seorang tanpa suatu akta yang dibuat oleh PPAT maka mengakibatkan seorang tersebut tidak akan memperoleh Sertifikat balik nama, meskipun jual belinya sah

⁵ Areini Airin Mokoagow, 2017, *Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang*, Universitas Sam Ratulangi, Manado

menurut hukum. PPAT semakin penting perannya karena PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan pendaftaran dan pembuatan akta hak atas tanah dalam jual beli mengenai hak milik atas tanah. upaya balik nama sertifikat ternyata merupakan hal penting dan sensitif.

Masalah balik nama sertifikat masih sering dijumpai seperti tidak melakukan balik nama sertifikat hak milik atas tanah pasca terjadinya jual beli tanah, ditambah prosedur dan administrasi pendaftaran balik nama sertifikat yang membuat masyarakat enggan melakukan balik nama sertifikat pasca jual beli.

Berdasarkan Uraian diatas penulis terdorong untuk melakukan sebuah penelitian yang kemudian dituangkan dalam bentuk skripsi dalam judul.

“BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH PASCA JUAL BELI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan balik nama Sertifikat Hak Milik Atas Jual Beli Tanah yang Ada Di Kantor Badan Petanahan Kota Padang?
2. Bagaiamanakah Akibat Hukum Jika Tidak Melakukan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Jual Beli?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas yang telah diuraikan penulis maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Mengetahui Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Jual Beli Tanah.
2. Mengetahui Akibat Hukum Jika Tidak melakukan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Jual Beli

D. Metode penelitian

Untuk memperoleh hasil dari apa yang penulis harapkan, maka sesuai dengan permasalahan yang telah ditetapkan maka penulis melakukan penelitian dengan cara:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *yuridis sosiologis*, karena penelitian ini disamping menggunakan metode pendekatan ilmu hukum juga menggunakan ilmu sosial lainnya.⁶

2. Sumber data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, melakukan penelitian ke lapangan, dalam mengumpulkan dan mendapatkan data tentang masalah yang berhubungan dengan penelitian ini juga dapat diperoleh dengan melakukan wawancara dengan.⁷

b. Data Sekunder

Data sekunder, yaitu data yang mempelajari bahan-bahan pustaka yaitu dokumen resmi, buku, hasil penelitian yang berwujud laporan yang berhubungan dengan permasalahan

⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum: dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 1995.

⁷ Sugiyono, 2008, *Metode Penelitian Bisnis*, Alfabet, Bandung, hlm. 193.

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti:
 - a. Undang-Undang Dasar 1945.
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457.
 - f. Pasal 1320 KUHPerdata tentang Syarat Sah Jual Beli.
 - g. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang bersumber dari literatur-literatur, makalah, dokumen, jurnal artikel serta tulisan ilmiah dengan cara membaca dan menganalisis berbagai data sekunder yang berkaitan dengan objek penelitian.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam melaksanakan penelitian, penulis menggunakan teknik pengumpulan data yang terdiri atas:

a. Studi Dokumen

Studi merupakan Teknik pengumpulan data dengan mengumpulkan data melalui literatur atau dari sumber buku-buku bacaan dan dari bahan kepustakaan, peraturan Perundang-Undangan, karya ilmiah, dan artikel yang terkait yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.⁸

b. Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data untuk memperoleh keterangan dengan melakukan tanya jawab dengan narasumber. Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara semi terstruktur, yakni hanya memuat garis besar wawancara.⁹ Wawancara ini dilakukan dengan Bapak Dzikri Selaku Pewartu Kantor Pertanahan Kota Padang

4. Analisis Data

Analisis bahan hukum yang digunakan yaitu analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan secara norma-norma yang hidup dan berkembang dalam bermasyarakat.¹⁰

⁸ Suharismi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan, Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm.206

⁹ Elisabeth Nurhaini B, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rafika Aditama, Bandung, hlm 143.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana Surabaya, hlm 105.