

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peranan yang penting dan strategis bagi kehidupan manusia. Tanah dimaknai sebagai sumber kehidupan bagi manusia karena disinilah manusia hidup, melanjutkan keturunannya, serta melakukan berbagai aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi. Ketidakeimbangan antara permintaan akan tanah yang semakin meningkat, dengan ketersediaan tanah yang terbatas, menjadikan harga tanah selalu mengalami kenaikan. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan mengingat pula harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraannya.¹

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,

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2010, hlm.70.

kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan 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 tersebut².

Dengan demikian berarti, agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang pembayaran, 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.

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak

²Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hlm. 30.

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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah tentunya memiliki Standar Operasional Prosedur (SOP) yang dapat dilihat pada Perkabang Nomor 1 Tahun 2010. Mengenai pajak atau biaya dalam pelaksanaan balik nama tercantum dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menegaskan bahwa “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dikenakan terhadap orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan atas suatu hak atas tanah dan atau bangunan ini bisa diartikan bahwa orang atau badan tersebut mempunyai nilai lebih atas tambahan atau perolehan hak tersebut. Dimana tidak semua orang mempunyai kemampuan lebih untuk mendapatkan tanah dan atau bangunan”.

Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak atau peralihan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak antara lain : jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan.³

³John salinhedo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hlm. 17.

Salah satu hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah hak milik atas tanah dimana hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah. Terkuat merupakan jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan. Terpenuhi maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas.⁴

Jika terjadi jual beli tanah, sebagian dari tanah pemilik tanah yang dijual akan dilakukan pendaftaran tanah yang kemudian diterbitkan suatu sertifikat tanah yang merupakan surat bukti hak kepemilikan. Sertifikat hak atas tanah merupakan perbuatan pemerintah bersegi satu berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk diterapkan pada peristiwa konkret menurut prosedur dan persyaratan tertentu⁵.

Jual beli tanah seharusnya dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, namun pada kenyataannya setelah proses jual beli yang dilakukan, pembeli tidak segera melakukan proses balik nama pada sertifikat hak atas tanah yang telah dibelinya. Karena pembeli menganggap bahwa dengan penyerahan uang dan barang, proses balik nama pada sertifikat tanah tidak mendesak untuk dilakukan sehingga dapat dikatakan bahwa pembeli hanya menguasai tanah yang telah dibelinya secara fisik sedangkan nama kepemilikan yang tercatat pada sertifikat

⁴ Effendi Perangin, *Hukum agrarian di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 237.

⁵ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta 2014, hlm. 52.

masih atas nama penjual tanah. Permasalahan tersebut terjadi antara lain apabila sewaktu-waktu penjual mengingkari bahwa telah terjadi jual beli tanah ataupun jika penjual meninggal dunia atau tidak diketahui keberadaannya. Proses jual beli tanah yang tidak diikuti dengan proses balik nama pada sertifikat tanah dapat mengakibatkan konsekuensi hukum yang tidak kecil, peluang terjadinya sengketa terbuka dengan pihak ketiga maupun dengan para ahli waris, tidak jarang terjadi. Pentingnya melakukan proses balik nama pada sertifikat tanah setelah proses jual beli bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.⁶ Untuk memperoleh kekuatan hukum, memerlukan pengesahan pejabat kepala kantor pertanahan yang berwenang, karena akan digunakan sebagai tanda bukti.⁷

Pelaksanaan balik nama harus dilakukan oleh masyarakat untuk menghindari akibat yuridis yang harus dihadapi. Dengan demikian pentingnya pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam pendaftaran tanah agar masyarakat menjadi lebih paham dan jelas mengenai balik nama sertifikat hak milik atas tanah yang dibelinya agar memperoleh suatu jaminan kepastian hukum atas haknya.

Menurut ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria ayat (1) dan (2) untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur

⁶Galuh Listyoni, *Akibat Penundaan Proses Balik Nama Sertifikat Dalam Perjanjian Jual Beli Atas Tanah*, Jurnal Hukum, 2015, Vol 1, No 1, diakses pada tanggal 2 Oktober 2020, Pukul 14:05 WIB.

⁷Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013, hlm. 72.

dengan Peraturan Pemerintah, pendaftaran tersebut dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih jauh tentang bagaimana pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah serta hambatan-hambatan dan solusinya dalam proses pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah, maka dari itu penulis mengambil judul **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Pada Kantor Notaris Dan PPAT Sandy Rahardjo S.H., M.Kn Di Bandung Rejo Mranggen Demak)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah pada Kantor Notaris Dan PPAT Sandy Rahardjo S.H., M.Kn di Bandung Rejo Mranggen Demak?
2. Hambatan-hambatan apa yang timbul dan solusinya dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah pada Kantor Notaris Dan PPAT Sandy Rahardjo S.H., M.Kn di Bandung Rejo Mranggen Demak?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dengan uraian perumusan masalah, maka tujuan masalah yang ingin dicapai dalam penulisan hukum ini antara lain :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah pada Kantor Notaris Dan PPAT Sandy Rahardjo S.H., M.Kn di Bandung Rejo Mranggen Demak.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan hambatan-hambatan apa yang timbul serta solusinya dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah pada Kantor Notaris Dan PPAT Sandy Rahardjo S.H., M.Kn di Bandung Rejo Mranggen Demak.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian diharapkan berguna untuk memberikan sumbangan bagi ilmu pengetahuan terutama dibidang hukum, khususnya mengenai ilmu hukum perdata terhadap pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah, serta menjadi bahan informasi hukum bagi para akademisi bidang hukum supaya dapat melakukan pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah.
 - b. Untuk memperoleh masukan yang dapat digunakan almamater dalam mengembangkan bahan-bahan perkuliahan yang telah ada.

- c. Penelitian ini diharapkan berguna untuk menambah wawasan pengetahuan bagi mahasiswa sebagai bahan referensi maupun bacaan terkait dengan pelaksanaan balik nama dan jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan pengetahuan bagi masyarakat terkait balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah.

b. Bagi Notaris dan PPAT

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi Notaris dan PPAT tentang balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah.

c. Bagi BPN/Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi BPN/Pemerintah agar membuat regulasi yang melindungi dan meringankan masyarakat dalam proses balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah.

E. Terminologi

Agar tidak terjadi kesalah pahaman dalam skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Pada Kantor Notaris Dan PPAT Sandy Rahardjo, S.H., M.Kn Di Bandung Rejo Mranggen Demak)”** maka perlu kiranya penulis menegaskan atau menjelaskan hal-hal yang berkaitan dengan judul di atas.

1. Tinjauan Yuridis

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tinjauan memiliki arti yaitu hasil, meninjau, pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan lain-lain sebagainya)⁸. Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata Yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.⁹ Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

2. Pelaksanaan

Pelaksanaan adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya).

3. Balik Nama

Balik nama yaitu mengganti nama pada akta atau surat yang menyatakan hak milik (biasanya dihadapan notaris).

4. Sertifikat

Sertifikat adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian.

5. Hak milik

Hak milik adalah hak untuk menggunakan atau mengambil keuntungan dari suatu benda yang berada dalam kekuasaan tanpa merugikan pihak lain dan dipertahankan terhadap pihak mana pun.

⁸ Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 2016, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/istri>, diakses pada 20 Oktober 2020, pukul 12.29 WIB.

⁹ M. Marwan dan Jimmy P., *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009, hlm. 651.

6. Jual beli

Jual beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai.

7. Tanah

Tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan yang Maha Esa (Pasal 1 ayat (1) Jo. Pasal 4 ayat (1)). Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air di bawahnya dan ruang angkasa di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya, serta dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.¹⁰

Dalam penulisan hukum ini metode penelitian yang digunakan oleh penulis mengandung beberapa hal, antara lain :

1. Metode Penelitian

¹⁰Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2008, hlm. 43.

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis (*legal research*), Pendekatan yuridis sosiologis artinya suatu penelitian yang dilakukan terhadap masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*factfinding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*).¹¹

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut dalam permasalahan.¹² Dalam penelitian akan diuraikan dan dianalisis mengenai bagaimana pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah dan faktor penghambat serta solusinya dalam pendaftaran hak milik dalam jual beli tanah pada Kantor Notaris Sandy Rahardjo di Bandung Rejo Mranggen Demak.

3. Jenis Dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, jenis data yang digunakan bersumber pada Data Primer dan Data Sekunder.¹³

- a. *Data Primer*, yaitu Data primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung dilapangan oleh orang yang melakukan

¹¹Soerjono Sekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1982, hlm. 10.

¹² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hlm. 35.

¹³Adi Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, 2004, hlm. 57.

penelitian atau yang bersangkutan yang memerlukannya. Data primer didapat dari narasumber yaitu individu atau perseorangan seperti hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti.

- b. *Data Sekunder*, yaitu data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.¹⁴ Pengumpulan ini dilakukan dengan cara studi atau penelitian kepustakaan (*library research*) seperti mempelajari peraturan-peraturan, buku-buku dan lainnya yang masih berkaitan dengan penelitian. Dimana sumber data sekunder dapat berupa :

1) Bahan Huku Primer

Bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.¹⁵ Yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Atas Perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Peralihan Tanah.

2) Bahan Hukum Skunder

¹⁴Ronny Hanitijo Soemitro, *Loc. Cit.*, hlm. 11.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 141.

Penulisan menggunakan sumber bahan sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini kemudian digabungkan dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu hasil referensi dari penelitian, hasil karya dari kalangan pakar hukum, dan artikel atau jurnal Nasional.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus (hukum), ensiklopedia¹⁶.

4. Metode Pengumpulan Data

Pada penelitian ini, metode pengumpulan data yang dapat dibagi menjadi dua jenis yaitu metode pengumpulan data yang bersifat primer dan metode pengumpulan data yang bersifat sekunder.

a. Data Primer

1) Observasi

Metode Observasi digunakan oleh seorang peneliti ketika hendak mengetahui secara *empiris* tentang fenomena objek yang diamati. Observasi adalah pengamatan panca indera manusia (penglihatan dan pendengaran) diperlukan untuk menangkap gejala

¹⁶Amirudin dan Zainal Asikin, *Op. Cit*, hlm. 32.

yang diamati. Apa yang dicatat dan selanjutnya catatan tersebut dianalisis.¹⁷

Observasi bertujuan menjawab masalah penelitian, dalam hal ini yang peneliti lakukan adalah mendatangi langsung lokasi pada Kantor Notaris Sandy Rahardjo S.H., M.Kn di Bandung Rejo Mranggen Demak, hal ini dilakukan untuk mendapatkan data yang konkrit.

2) Wawancara

Wawancara adalah metode untuk memperoleh berbagai informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Secara eksplisit, Kahn dan Cannel dalam Soerjono Soekanto menyatakan bahwa wawancara adalah “.....a specialialized pattern of verbal interaction – initiated for spesific purpose, andfocuced on some specific content area, with consequentelimination of extraneous material”.¹⁸ Yang artinya adalah

“... ..pola khusus interaksi verbal – diprakarsai untuk tujuan tertentu, dan dipusatkan pada beberapa area konten tertentu, dengan konsekuensi penghapusan materi asing”

Terkait dengan penulisan penelitian ini, wawancara dilakukan dengan pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah pada Kantor Notaris

¹⁷Ibid, hlm. 70.

¹⁸Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* Universitas Indonesia Pers, Jakarta, 1984, hlm. 220.

Dan PPAT Sandy Rahardjo, S.H., M.Kn di Bandung Rejo Mranggen Demak. Adapun pihak-pihak yang terkait tersebut adalah :

- a) Bapak Sandy Rahardjo, S.H., M.Kn sebagai pemilik kantor notaris dan PPAT.
- b) Desiska Dwi Setyaningtyas, S.Kom sebagai Staff dikantor notaris.

Dengan teknik wawancara ini, penulis dapat menggali data selengkap-lengkapnyanya terhadap bagaimanakah pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah dan hambatan-hambatan serta solusinya dalam balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah pada Kantor Notaris Dan PPAT Sandy Rahardjo, S.H. M.Kn di Bandung Rejo Mranggen Demak.

b. Data Sekunder

Penulis menggunakan data sekunder sebagai pelaksanaan studi dokumentasi maupun penelitian kepustakaan, maka untuk teknis yang digunakan oleh penulis dalam melakukan penelitian ini menggunakan data tersebut agar relevan untuk menunjang, diperoleh dengan melakukan metode :

1) Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan studi yang dapat dilakukan dengan mengumpulkan data secara teoritik. Diperoleh dari studi kepustakaan dengan cara melalui membaca, menelaah, dan menganalisa sumber data dari peraturan perundang-undangan, artikel

jurnal, buku–buku kemudian menganalisanya terutama yang berkaitan dengan balik nama dan jual beli tanah.

2) Studi Dokumentasi

Kajian dokumentasi dilakukan terhadap catatan, foto-foto, dan sejenisnya yang berkorelasi dengan masalah penelitian.¹⁹ Dalam pengumpulan data yang dilakukan penulis melalui dokumentasi tertulis dengan cara menganalisis sumber data yang diperoleh dari website atau internet yang didapatkan dari browser terkait yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Dengan demikian, penulis dapat mengetahui alasan yang dikemukakan oleh narasumber dan kemudian mengkomparasikannya dengan data informasi yang diperoleh dari wawancara.

3) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dilakukan penulis adalah Pada Kantor Notaris Dan PPAT Sandy Rahardjo, S.H., M.Kn. yang beralamat di Jalan Palapa Emas 2 No. D3 Bandung Rejo, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, Jawa Tengah.

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan suatu proses atau langkah–langkah dalam pengorganisasian dan mengurutkan kumpulan dari bahan hukum yang dikumpulkan pada suatu pola kategori dan satuan untuk memecahkan

¹⁹Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, PT. Bina , AksaraJakarta,1989, hlm. 206.

permasalahan yang telah dirumuskan diatas. Dalam melakukan suatu analisa data dapat menggunakan suatu metode analisis kualitatif. Analisa data kualitatif merupakan upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satu yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting kemudian memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.²⁰

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan *Pendekatan Kualitatif* dengan *Metode Analisis Deskriptif*. Pendekatan kualitatif dengan metode analisis deskriptif dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan, melukiskan keadaan subyek, obyek penelitian saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak sebagaimana adanya. Hasil dari gambaran pemecahan permasalahan yang ada pada hasil akhirnya akan ditarik suatu kesimpulan tertentu.

Dengan metode tersebut dapat ditemukan fakta-fakta yang beragam. Hasil fakta tersebut dalam konteksnya dapat diamati oleh penulis dan menghasilkan suatu kesimpulan yang relevan. Dengan demikian, data yang telah berhasil dikumpulkan dari lokasi penelitian tersebut selanjutnya dianalisa dan disajikan secara tertulis dalam laporan tersebut yaitu berupa data yang dikaji didalam proses observasi, wawancara, studi kepustakaan, dan

²⁰Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 103.