

## **BAB I**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Transaksi jual beli adalah salah satu kegiatan yang paling sering terjadi di Masyarakat. Kebutuhan hidup yang semakin meningkat dan jumlah masyarakat yang juga semakin banyak, membuat transaksi jual beli semakin meningkat dan semakin mendesak dari tahun ke tahun. Kegiatan jual beli akan terlaksana apabila terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak.

Dalam Pasal 1457 KUHPerdara jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Bahwa untuk dianggap sah suatu persetujuan jual beli maka para pihak yang mengikat dirinya wajib memenuhi syarat sah, yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

Dua syarat yang pertama merupakan syarat yang menyangkut subyeknya ( syarat subyektif ) sedangkan dua syarat terakhir adalah mengenal obyeknya ( syarat obyektif ). Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi

batal dengan sendirinya, tetapi seringkali hanya memberikankemungkinan untuk dibatalkan, sedangkan perjanjian yang cacat dalam segi obyeknya adalah batal demi hukum.

Dalam jual – beli ada dua subyek, yaitu penjual dan pembeli, yang masing – masing mempunyai berbagai kewajiban dan berbagai hak. Maka masing – masing dalam beberapa hal tersebut merupakan pihak yang berkewajiban dan dalam hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari perjanjian jual – beli.

Subyek yang berupa manusia, harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan secara hukum tidak dilarang atau diperbatasi dalam hal melakukan. Perbuatan hukum yang sah. Untuk orang yang belum dewasa, harus didampingi orang tua atau walinya, untuk orang – orang yang tidak sehat pikirannya, harus bertindak seorang pengawas atau curatornya.

Apabila subyek dari jual – beli adalah si penjual dan pembeli, yaitu anasir – anasir yang bertindak, maka obyek dari jual – beli adalah barang yang oleh mereka dijual atau dibeli. Untuk menentukan apa yang menjadi obyek jual – beli adalah barang atau hak yang dimiliki. Ini berarti, bahwa yang dapat dijual atau dibeli itu tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan suatu hak atas barang yang bukan hak milik. Syarat dari obyek jual – beli adalah layak, apabila pada waktu jual – beli terjadi. Apabila barang sudah musnah sama sekali, maka perjanjian batal, sedangkan apabilabarangnya hanya sebagian saja musnah, maka si pembeli dapat

memilih antara pembatalan jual – beli atau penerimaan bagian barang yang masih ada dengan pembayaran sebagian dari harga yang sudah diperjanjian.

Bahwa dalam pelaksanaan jual beli, sering menimbulkan berbagai persoalan atau menimbulkan suatu sengketa khususnya terhadap sengketa jual beli tanah dan tak jarang yang harus diselesaikan melalui jalur peradilan guna memperoleh suatu kepastian hukum.

Bahwa Sengketa jual beli tanah merupakan persoalan klasik, dan selalu ada di mana-mana di muka bumi. Oleh karena itu, sengketa yang berhubungan dengan jualbelitanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang memiliki kepentingan yang berkaitan dengan perbuatan hokum berupa jual beli khususnya jual beli tanah.<sup>1</sup>

Sengketa perdata yang berkenaan dengan tanah dapat terjadi antar individu atau antar individu dengan Badan Hukum. Yang disengketakan beraneka ragam, baik menyangkut data fisik tanahnya, data yuridisnya, atau karena perbuatan hukum berupajualbeli atas tanah.<sup>2</sup>

Hukum acara perdata merupakan hukum perdata formil yang dimaksudkan untuk menegakkan hukum perdata materiil. Hukum acara perdata ini menjamin ditaatinya hukum perdata materiil. Ketentuan hukum acara perdata dimaksudkan untuk melaksanakan dan mempertahankan kaidah hukum materiil perdata yang ada.

Setiap orang harus menaati peraturan hukum yang telah ditetapkan, orang tidak boleh bertindak semaunya sendiri, melainkan harus berdasarkan

---

<sup>1</sup>Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Cetakan kedua, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, hlm. 1

<sup>2</sup>Op.cit hlm. 50

pada peraturan hukum yang telah ditetapkan dan diatur dalam undang-undang. Apabila dalam suatu sengketa para pihak tidak dapat menyelesaikan secara damai, maka jalan terakhir yang dapat ditempuh adalah minta penyelesaian melalui hakim. Cara penyelesaian melalui hakim ini diatur dalam hukum acara perdata.

”Proses penyelesaian sengketa lewat hakim bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhi peraturan hukum perdata, supaya peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya”.<sup>3</sup>

Dalam proses beracara di pengadilan tentunya tidak akan lepas dari peranan dan tugas hakim sebagai pejabat penegak hukum yang berwenang memeriksa dan mengadili suatu sengketa. Di pengadilan sengketa yang diajukan tersebut akan diproses dan hakim akan menjatuhkan putusannya. Putusan hakim tersebut akan menimbulkan akibat hukum, yaitu bahwa jika kemudian muncul sengketa tentang hubungan hukum yang telah ditetapkan dengan suatu putusan hakim di mana para pihak terikat pada isi putusan tersebut. Kemampuan mengikat para pihak di kemudian hari dari putusan hakim itulah yang disebut kekuasaan putusan hakim (*gezag van gewijsde*).

Tujuan suatu proses di muka pengadilan adalah untuk memperoleh putusan hakim yang berkekuatan hukum yang tetap. Dengan putusan ini hubungan antara kedua belah pihak yang bersengketa ditetapkan untuk selama-lamanya dengan maksud supaya apabila tidak ditaati secara suka rela, dipaksakan dengan bantuan alat-alat negara (dengan kekuatan hukum / *inkracht van gewijsde*).<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hal. 15

<sup>4</sup> Subekti, 1989, *Hukum Acara Perdata*, Bandung : Bina Cipta, hal. 124

Dengan adanya peraturan hukum, maka setiap orang harus mematuhi. Namun di dalam suatu hubungan hukum yang terjadi, ada kemungkinan pihak yang satu tidak memenuhi kewajiban terhadap pihak yang lain, sehingga pihak yang lain tersebut merasa dirugikan dan apa yang seharusnya menjadi haknya tidak dapat ia peroleh. Untuk mempertahankan hak dan kewajibannya, orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Apabila pihak yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutannya secara damai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat meminta bantuan kepada hakim untuk membantu dalam penyelesaian sengketa. Tujuan dari penyelesaian sengketa melalui hakim adalah untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, dan melalui hakim pula orang mendapatkan kepastian akan haknya yang harus dihormati oleh setiap orang agar kepastian hukum tersebut selesai.

Hakim memegang peranan penting dari awal sampai akhir pemeriksaan di pengadilan. Berdasarkan Pasal 119 HIR atau 143 RBg hakim berwenang untuk memberikan petunjuk kepada pihak yang mengajukan gugatannya ke pengadilan dengan maksud agar sengketa tersebut menjadi jelas duduk sengketa dan memudahkan hakim memeriksa sengketa itu. Dalam pemeriksaan sengketa, hakim betul-betul harus bersikap bebas dan tidak memihak siapapun. Di dalam persidangan, hakim juga harus mendengar keterangan kedua belah pihak dengan

pembuktian masing-masing sehingga hakim dapat menemukan kebenaran yang sesungguhnya.

Dalam ilmu hukum terdapat doktrin yaitu *ius curia novit*, artinya hakim dianggap mengetahui hukum. Oleh karena itu penolakan memeriksa sengketa dengan alasan bahwa tidak ada atau kurang jelas peraturan hukumnya, tidak diperkenankan. Walau bagaimanapun, apabila berhubungan dengan peraturan hukum, hakim dianggap mengetahui hukum dan dapat mengambil keputusan berdasarkan ilmu pengetahuan dan keyakinannya sendiri. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 jo. Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili sesuatu sengketa yang diajukan dengan dalih bahwa hukumnya tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.

Bahwa terhadap perbuatan hukum berupa sengketa jual beli tanah tersebut, hal ini juga terjadi di Pengadilan Negeri Batang yaitu sengketa jual beli tanah sebagaimana tercatat dalam register perkara No. 06 / Pdt. G / 2017 / PN.Btg, sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk tesis yang berjudul **“AKIBAT HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP JUAL BELI YANG TIDAK SAH ( STUDI KASUS PENGADILAN NEGERI BATANG NOMOR: 06 / Pdt.G / 2017 / PN.Btg )”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas dan untuk lebih terfokus dalam membahas tulisan ini, sehingga mampu menguraikan pembahasan dengan tepat, maka disusun beberapa permasalahan. Adapun rumusan masalah dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah faktor faktor penyebab terjadi ketidakabsahan jual beli tanah
2. Bagaimanakah posisi kasus dalam perkara 06 / Pdt.G / 2017 / PN.Btg dan apa pertimbangan hokum Majelis Hakim dalam memutus perkara a quo
3. Bagaimana akibat hukum penerbitan sertifikat hak milik oleh badan pertanahan Nasional atas jual beli yang tidak sah dalam perkara perdata No.06 / Pdt.G / 2017 / PN.Btg

## **C. Tujuan Penelitian**

Setelah mengetahui rumusan masalah tersebut, maka yang menjadi tujuan dari penelitian tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan tentang factor factor penyebab terjadinya ketidakabsahan jual beli tanah
2. Untuk mengetahui posisi kasus perkara 06 / Pdt.G / 2017 / PN.Btg dan pertimbangan hokum Majelis Hakim dalam memutus perkara a quo
3. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum penerbitan sertifikat hak milik oleh badan pertanahan Nasional atas jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum dan bersifat melawan hukum dalam perkara perdata No.06 / Pdt.G / 2017 / PN.Btg

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Untuk dapat mengembangkan kemampuan berfikir penulis sehingga dapat mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh selama menjalani masa perkuliahan; dan
  - b. Untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah yang akan penulis diteliti.
  
2. Manfaat Praktis
  - a. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat mengembangkan ilmu pengetahuan tentang bagaimana akibat hukum penerbitan sertifikat hak milik oleh badan pertanahan Nasional atas jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum dan bersifat melawan hukum;
  - b. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi dan manfaat bagi masyarakat dalam proses pelaksanaan jual belitanah;



## **E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori**

### **1. Kerangka Konseptual**

#### **a. Pengertian Akibat Hukum**

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum.<sup>5</sup> Karena suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum.

Lebih jelas lagi, menurut Syarifin (1999:71), akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>6</sup>

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian jual-beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Dan begitu sebaliknya subyek hukum yang lain

---

<sup>5</sup> Ishaq. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Cet. I. Sinar Grafika, Jakarta.

<sup>6</sup> Pipin Syarifin. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. CV. Pustaka Setia, Bandung.

mempunyai hak untuk mendapatkan uang tetapi di samping itu dia mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang. Jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subyek hukum terhadap obyek hukum menimbulkan akibat hukum.

Berdasarkan uraian tersebut, untuk dapat mengetahui telah muncul atau tidaknya suatu akibat hukum, maka yang perlu diperhatikan adalah hal-hal sebagai berikut :

- 1) Adanya perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau terdapat akibat tertentu dari suatu perbuatan, yang mana akibat itu telah diatur oleh hukum;
- 2) Adanya perbuatan yang seketika dilakukan bersinggungan dengan pengembanan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (undang-undang).

Contoh :

Timbulnya hak dan kewajiban si pembeli dan si penjual tanah merupakan akibat dari perbuatan hukum jual beli tanah antara pemilik tanah dengan pembeli

Bahwa wujud dari Akibat Hukum Menurut Soeroso, akibat hukum dapat berwujud sebagai berikut:<sup>7</sup>

- 1) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.

Contoh :

---

<sup>7</sup> R. Soeroso. 2005. *Pengantar Ilmu Hukum*. Cet. VII. Sinar Grafika, Jakarta

Usia menjadi 21 tahun, akibat hukumnya berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum, atau Dengan adanya pengampunan, lenyaplah kecakapan melakukan tindakan hukum.

- 2) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subyek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.

Contoh:

Made mengadakan perjanjian jual beli dengan Ketut. Dengan adanya perjanjian tersebut (persitiwa hukum), maka lahirlah hubungan hukum antara Made dan Ketut. Dengan lahirnya hubungan hukum tersebut, lahir akibat hukum berupa hak dan kewajiban. Setelah dibayar lunas, hubungan hukum tersebut menjadi selesai.

- 3) Dijatuhkannya sanksi apabila dilakukannya tindakan yang melawan hukum.

Contoh:

Seorang pencuri yang dihukum adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri. Mencuri ialah mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.

Di Dalam kenyataannya, bahwa perbuatan hukum itu merupakan perbuatan yang akibat diatur oleh hukum, baik yang dilakukan satu pihak saja (bersegi satu) maupun yang dilakukan dua pihak (bersegi dua). Apabila akibat hukumnya (*rechtsgevolg*) timbul karena satu pihak saja, misalnya membuat surat wasiat diatur dalam pasal 875 KUH Perdata, maka perbuatan itu adalah perbuatan hukum satu pihak. Kemudian apabila akibat hukumnya timbul karena perbuatan dua pihak, seperti jual beli, tukar menukar maka perbuatan itu adalah perbuatan hukum dua pihak.<sup>8</sup>

b. Pengertian Penerbitan Sertifikat

Dalam Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 yang dimaksud Sertipikat adalah : “surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. (Pasal 1 angka 19 PP 24/1997).

---

<sup>8</sup> Ibid hal 8

Menurut Ali Achmad Chomsah, yang dimaksud dengan Sertipikat adalah:<sup>9</sup> “surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.”

Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. (Pasal 1 angka 17 PP 24/1997) Peta Pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah. (pasal 1 angka 15 PP 24/1997).

Sertipikat diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada surat ukurnya ataupun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan Pengukuran Desa demi Desa, karenanya Sertipikat merupakan pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek ilmu hak atas tanah.

Menurut Bachtiar Effendie, Sertipikat tanah adalah : “salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara”<sup>10</sup>

Mengenai jenis Sertipikat Achmad Chomsah berpendapat bahwa sampai saat ini ada 3 jenis Sertipikat, yaitu :

---

<sup>9</sup>Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Permasalahannya,(Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002), Hal.122

<sup>10</sup>Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya* , Bandung, 1993, Hal. 32

- 1) Sertipikat hak atas tanah yang biasa disebut Sertipikat.
- 2) Sertipikat hak atas tanah yang sebelum Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal dengan Sertipikat Hypotheek dan Sertipikat Credietverband. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, penyebutan Sertipikat hyphotheek dan Sertipikat credietverband sudah tidak dipergunakan lagi yang ada penyebutannya adalah Sertipikat Hak Tanggungan saja.
- 3) Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

c Pengertian Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah “hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UU Pokok Agraria”.<sup>11</sup>

Penjelasan dari Pasal 20 UU Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa meskipun hak milik itu merupakan hak yang terkuat dan terpenuhi, yang dapat dimiliki orang atas tanah; Akan tetapi pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu ialah hak yang mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat sebagai hak

---

<sup>11</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

eigendom menurut pengertiannya yang asli. Sifat yang demikian ini bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Sifat terkuat dan terpenuhi hanya dimasukkan untuk membedakannya dengan hak atas tanah lainnya seperti, hak guna usaha, hak pakai dan sebagainya.<sup>12</sup>

Sesuai dengan Pasal 571 jo 601 dan Pasal 588 KUH Perdata, yang berkaitan dengan *accessi* (perlekatan) menentukan bahwa hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya hak milik atas segala apa yang ada di atas tanah dan di dalam tanah (Dalam Pasal 571 KUH Perdata). Artinya, segala bangunan yang didirikan di atasnya adalah kepunyaan pemilik pekarangan juga, dengan catatan bahwa bangunan itu melekat menjadi satu dengan tanah pekarangan (Dalam Pasal 601 KUH Perdata). Segala apa yang melekat pada suatu benda atau orang merupakan setubuh dengan benda itu adalah milik orang yang menurut ketentuan di dalam UU dianggap sebagai pemiliknya (Dalam Pasal 588 KUH Perdata).

d Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden

---

<sup>12</sup> Titik Triwulan Tutik *Pengantar Hukum Perdata*. Prestasi Pustaka : Jakarta. 2006

Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.<sup>13</sup>

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam melaksanakan tugasnya untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:

- 1) Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- 2) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- 3) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- 4) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- 5) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- 6) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- 7) Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;

---

<sup>13</sup> Keppres Nomor 34 Tahun 2003, Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Ps 1



- 8) Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- 9) Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- 10) Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- 11) Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia dibidang pertanahan.<sup>14</sup>

Bahwa Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam mengemban tugas sebagai instansi vertikal tetap melaksanakan tugas-tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah, dalam kerangka Negara

---

<sup>14</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 20 Tahun 2015

Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan undang-undang tentang hak atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

Adapun kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan di bidang:<sup>15</sup>

- 1) Penyusunan Rancangan Undang-undang penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan
- 2) Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:
  - a) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah di seluruh Indonesia;
  - b) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data

---

<sup>15</sup> Ibid hlm 16.

penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan e-commerce dan e-payment;

- c) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah;
- d) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

e. Pengertian Jual Beli

Sesuai rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu

perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.<sup>16</sup>

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak apabila telah mencapai kesepakatan tentang suatu barang yang akan dibeli beserta harga barang tersebut, meski barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Itu artinya, dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak, maka kedua belah pihak terikat satu sama lainnya untuk melaksanakan apa yang telah disepakati. Secara hukum jual beli benda bergerak terjadi secara tunai dan seketika yaitu selesai ketika pembeli membayar harganya.<sup>17</sup>

Apabila salah satu pihak berupaya mengingkari kesepakatan yang telah disepakati, maka pihak yang disebut dalam kesepakatan dapat menuntut pihak yang mengingkari kesepakatan tersebut. adapun kewajiban penjual adalah sebagai berikut :

---

<sup>16</sup> Gunawan Widjaja. *HukumJual Beli*. PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, 2002

<sup>17</sup> <https://tekno.kompas.com/read/2013/04/28/1149386/penyebab.jual.beli.tanah.dianggap.tidak.sah.>

- 1) Menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli dan menanggungnya dengan memberi dua jaminan yaitu penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram dan tidak ada cacat yang tersembunyi pada barang tersebut.
- 2) Barang harus diserahkan dalam keadaan seperti pada waktu penjualan meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya beserta surat bukti milik jika ada.
- 3) Jika yang diserahkan adalah barang tidak bergerak yang telah ditentukan luas atau ukurannya, penjual wajib menyerahkannya sesuai dengan jumlah yang telah disepakati.
- 4) Bila pembeli membatalkan pembelian, penjual wajib mengembalikan harga barang yang dijual.

Adapun kewajiban pembeli dalam jual beli adalah membayar harga pembelian. Namun kewajiban pembeli dapat ditanggihkan apabila barang yang dibeli terdapat suatu tuntutan hukum.

Seperti yang terdapat dalam Pasal 1516 KUHPerdara yang menyatakan jika dalam menguasai barang itu pembeli diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang didasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk memperoleh kembali barang tersebut, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk di khawatirkan akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat

menangguhkan pembayaran harga pembeli sampai penjual menghentikan gangguan tersebut. Kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli wajib membayar jaminan atau segala gangguan.

f. Pengertian Tidak Sah

Bahwa Tidak Sah mengandung arti Tidak berdasar hukum, hal ini merujuk pada KBBI yang mengartikan kata Sah yaitu

- 1) Dilakukan menurut hukum (undang-undang, peraturan) yang berlaku
- 2) Tidak batal
- 3) Berlaku; diakui kebenarannya
- 4) Boleh dipercaya; tidak diragukan

Bahwa dengan demikian segala perbuatan hukum apabila dilakukan tidak dengan cara yang diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka dianggap Tidak Sah

g. Pengertian Studi Kasus

Studi kasus adalah pendekatan untuk meneliti gejala sosial dengan menganalisis suatu kasus secara mendalam dan utuh.<sup>18</sup>

Hasil penelitian studi kasus merupakan suatu generalisasi dari pola-pola kasus yang tipikal dari individu, kelompok, lembaga, dan

---

<sup>18</sup> *Kamus Besar Bahasa Indonesia*

sebagainya. Tergantung dari tujuannya, ruang lingkup dari studi dapat mencakup segmen atau bagian tertentu atau mencakup keseluruhan siklus kehidupan dari individu, kelompok, dan sebagainya, baik dengan penekanan terhadap factor-faktor kasus tertentu, ataupun meliputi keseluruhan factor-faktor dan fenomena-fenomena. Studi kasus lebih menekankan mengkaji variabel yang cukup banyak pada jumlah unit yang kecil. Ini berbeda dengan metode survai, di mana peneliti cenderung mengevaluasi variabel yang lebih sedikit, tetapi dengan unit *sample* yang relative besar.

Studi kasus banyak dikerjakan untuk meneliti desa. Kota besar, sekelompok manusia *drop out*, tahanan-tahanan, pemimpin-pemimpin, dan sebagainya. Jika studi kasus ditunjukkan untuk meneliti kelompok, maka perlu dipisahkan atau disosialisasikan kelompok-kelompok dalam ongkongan yang homogen. Studi kasus mempunyai banyak kelemahan disamping adanya keunggulan-keunggulan. Studi kasus mempunyai kelemahan karena anggota *sample* yang terlalu kecil, sehingga sulit dibuat inferensi kepada populasi. Disamping itu, studi kasus sangat dipengaruhi oleh pandangan subjektif dalam pemilihan kasus karena adanya sifat khas yang dapat saja terlalu dibesar-besarkan. Kurangnya objektivitas, dapat disebabkan karena kasus cocok benar dengan konsep yang sebelumnya telah ada pada si peneliti, ataupun dalam

penempatan serta pengikutsertaan data dalam konteks yang bermakna yang menjurus pada interpretasi subjektif.

Studi kasus mempunyai keunggulan sebagai suatu studi untuk mengukur studi-studi yang besar di kemudian hari. Studi kasus mendukung studi-studi besar di kemudian hari. Studi kasus dapat memberikan hipotesis-hipotesis untuk penelitian lanjutan. Dari segi edukatif, maka studi kasus dapat digunakan sebagai contoh ilustrasi baik dalam perumusan masalah, penggunaan statistik dalam menganalisis data serta cara-cara perumusan generalisasi dalam kesimpulan.

## **2. Kerangka Teori**

### **a. Teori Kepastian Hukum**

Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling berkait. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya, hakim, dan administrasi (pemerintah). Adalah kepercayaan akan kepastian hukum yang seharusnya dapat dikaitkan individu berkenaan dengan apa yang dapat diharapkan individu akan dilakukan penguasa, termasuk juga kepercayaan akan konsistensi putusan-putusan hakim atau administrasi (pemerintah).

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai



pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif.<sup>19</sup>

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>20</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum

---

<sup>19</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

<sup>20</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum, Kencana*, Jakarta, 2008, hlm.158.

menunjukkan kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>21</sup>

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan

---

<sup>21</sup>Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan

Tujuan hukum adalah semata-mata untuk menciptakan kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum, fungsi hukum dapat berjalan dan mampu mempertahankan ketertiban. Kepastian hukum adalah syarat mutlak setiap aturan, persoalan keadilan dan kemanfaatan hukum bukan alasan pokok dari tujuan hukum tetapi yang penting adalah kepastian hukum.

Kepastian hukum ditujukan pada sikap lahir manusia, ia tidak mempersoalkan apakah sikap batin seseorang itu baik atau buruk, yang diperhatikan adalah bagaimana perbuatan lahiriahnya. Kepastian hukum tidak memberi sanksi kepada seseorang yang mempunyai sikap batin yang buruk, akan tetapi yang diberi sanksi adalah perwujudan dari sikap batin yang buruk tersebut atau menjadikannya perbuatan yang nyata atau konkrit. Namun demikian dalam prakteknya apabila kepastian hukum dikaitkan dengan keadilan, maka akan kerap kali tidak sejalan satu sama lain. Adapun hal ini dikarenakan suatu sisi tidak jarang kepastian hukum mengabaikan prinsip-prinsip keadilan dan sebaliknya tidak jarang pula keadilan mengabaikan prinsip-prinsip kepastian hukum.

Bahwa dalam perkara perdata No. 06 / Pdt.G /2017 / PN.Btg yang diputus oleh Majelis Hakim, semata mata dimaksudkan guna memperoleh kepastian hukum tentang akibat terhadap jual beli yang tidak sah dan tentang jual beli ditinjau dari perspektif hukum islam.

b. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.<sup>22</sup>

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus

---

<sup>22</sup> Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.53

hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>23</sup>

Menurut Satijipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>24</sup>

Dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Batang dalam perkara No. 06 / Pdt.G / 2017 / PN.Btg adalah untuk melindungi kepentingan hukum dari Para Penggugat yang dalam hal ini telah dirugikan haknya oleh Tergugat.

---

<sup>23</sup> Ibid, hlm.54

<sup>24</sup> Ibid, hlm.55

## F. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yang bersifat yuridis Sosiologis, yaitu di dalam menghadapi permasalahan yang dibahas berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku kemudian dihubungkan dengan kenyataan-kenyataan yang terjadi dalam masyarakat. Dalam menunjang dan melengkapi data sekunder, maka dilakukan penelitian lapangan guna memperoleh data primer. Data primer diperoleh melalui wawancara .

### 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*, maksudnya suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis hukum baik dalam bentuk teori maupun praktek pelaksanaan dari hasil penelitian di lapangan,<sup>25</sup> dalam hal ini pengalihan tanah non sertifikat dengan akta jual beli: studi pada masyarakat Kabupaten Bireuen Aceh. Penelitian ini dilakukan melalui pendekatan peraturan perundang-undangan, khususnya yang menyangkut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Jadi, sifat penelitian ini adalah *juridis normatif*, yaitu penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum yang lain.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 63.

<sup>26</sup> Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hal.13

### 3. Jenis dan Sumber Data

Sumber yang digunakan dalam penelitian ini meliputi jenis dan sumber data, data Primer dan data Sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh atau langsung bersumber dari penelitian lapangan. Sedangkan data Sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelahan kepustakaan atau penelahan dari berbagai literature atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum yang meliputi :

#### a. Bahan Hukum Primer

- 1) Kitab Undang-undang hukum Perdata
- 2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
- 3) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Undang – undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
- 5) Kamus Besar Bahasa Indonesia

#### b. Bahan Hukum Sekunder

- 1) Berbagai bahan kepustakaan atau buku buku mengenai jual beli hak atas tanah, pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah
- 2) Hasil karya ilmiah Para Sarjana tentang pelaksanaan jual beli tanah
- 3) Hasil Penelitian mengenai Jual beli hak atas tanah

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum tersier adalah bahan – bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari :

- 1) Kamus hukum
- 2) Kamus kamus bidang study lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini

4. Teknik Pengumpulan Data

Bahwa dalam penelitian ini, metode pengumpulan data yang dipakai adalah **Studi Kepustakaan dan Studi Dokumen**. **Studi kepustakaan** adalah kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi obyek penelitian. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah, tesis, disertasi, ensiklopedia, internet, dan sumber-sumber lain. Sedangkan studi dokumen yaitu menelaah bahan hukum primer maupun bahan hokum sekunder yang berkaitan dengan akibat hokum penerbitan sertifikat hak milik oleh badan pertanahan nasional terhadap jual beli yang tidak sah dan data primer diperoleh dengan observasi dan wawancara dengan H. ARIF N.S, SH,MH



## 5. Teknik Analisis Data

Metode yang digunakan adalah analisa kualitatif yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretative menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.

## G. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini dibagi dalam beberapa bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lainnya saling berhubungan dan berkaitan. Sistematika penulisan hukum ini disusun sebagai berikut :

### BAB I      Pendahuluan

Pada bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

### BAB II     Tinjauan Umum

Pada bab ini akan diuraikan tentang teori-teori dan peraturan-peraturan sebagai dasar hukum yang melandasi pembahasan masalah yang akan dibahas yang meliputi : Tinjauan Umum Tentang Tanah dan Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Hak

Milik, Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Jual Beli Tanah, Jual beli tanah dari Perspektif hukum islam

### BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini akan diuraikan hasil penelitian mengenai :

- 1) Faktor faktor penyebab terjadinya ketidakabsahan jual beli tanah
- 2) Posisi kasus perkara 06 / Pdt.G / 2017 / PN.Btg dan pertimbangan hokum Majelis Hakim dalam memutus perkara a quo
- 3) Akibat hukum penerbitan sertifikat hak milik oleh badan pertanahan Nasional atas jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum dan bersifat melawan hukum dalam perkara perdata No.06 / Pdt.G / 20017 / PN.Btg

### BAB IV Penutup

Dalam bab ini dikemukakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan yang merupakan jawaban permasalahan yang diangkat dalam tesis serta saran-saran dari penulis yang timbul dari kesimpulan berkaitan dengan akibat hokum penerbitan sertifikat hak milik oleh badan pertanahan Nasional terhadap jual beli yang tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hokum dan bersifat melawan hukum.