

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring berkembangnya zaman dan bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat. Tanah merupakan benda tidak bergerak (tetap) yang dapat dimiliki seseorang sehingga perlu diatur dalam peraturan perundang-undangan untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum.

Undang-undang yang mengatur pertanahandi Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.¹

Undang-Undang Pokok Agraria diterapkan untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional sebagai alat pembawa keadilan, kemakmuran, dan kepastian hukum untuk negara dan juga rakyat, terutama bagi rakyat yang menggantungkan kehidupannya dengan bercocok tanam. Agar terciptanya masyarakat yang makmur, sejahtera dan adil, memuat dasar-dasar kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, serta untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-

¹ Santoso, Urip. (2017). *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif, cetakan ke-6*. Jakarta: Kencana. hal. 9

hak atas tanah, diberikan UUPA berdasarkan prosedur pendaftaran tanah guna memperoleh sertifikat.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.²

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkannya UUPA dapat terwujud melalui dua upaya. Satu, tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya. Dua, penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah yang membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang

² *Ibid.* hal.10

akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.³

Pendaftaran tanah yang memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai bukti haknya.⁴

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) dalam pasal 32 ayat (1) dijelaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah karena surat ukur dan buku tanah mempunyai sifat terbuka untuk umum sehingga yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertifikat tersebut. Perlu diperhatikan bahwa menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP 10/1961), surat ukur merupakan bagian dari sertifikat dan merupakan petikan dari peta pendaftaran dan

³ Santoso, Urip. (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, cetakan ke-6*. Jakarta Timur: Kencana. (selanjutnya disebut Urip, Santoso I) hal. 2

⁴ *Ibid.*

menurut PP 24/1997 surat ukur merupakan dokumen mandiri disamping peta pendaftaran dan memuat data fisik bidang tanah yang bersangkutan.⁵

Selain itu, pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA juga mengatakan bahwa penerbitan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat tanah) atas pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat. Sehingga dapat dikatakan bahwa sertifikat merupakan alas hak terkuat yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah.

Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain.⁶

Sebaliknya dengan begitu pentingnya peran sertifikat sebagai dasar hak kepemilikan tanah, tidak menjadikan pemegang sertifikat serta merta terhindar atau terlindungi dari sengketa tanah. Seperti kasus yang diangkat dalam penelitian ini, dengan lokasi penelitian di Kabupaten Cirebon tepatnya di Jalan Sijati I Kelurahan Kertawinangun Kecamatan Kedawung, terdapat perbedaan letak objek tanah antara yang tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) dan sertifikat (dalam hal ini Sertifikat Hak Milik). Letak

⁵ Sumarja, FX. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandar Lampung: Universitas Lampung. hal. 46

⁶ Sutedi, Adnan. (2006). *Ketentuan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta : Cipta Jaya. hal. 23

objek yang tertulis dalam AJB berbeda dengan yang termuat dalam surat ukur sertifikat, atau bisa dikatakan tertukar antara satu pemegang hak dengan pemegang hak yang lain. Permasalahan ini berlangsung bertahun-tahun dan melebihi batas maksimal waktu mengajukan keberatan berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

Berkaitan dengan waktu penerbitan sertifikat, dalam pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Seperti yang dijelaskan diatas bahwa sertifikat merupakan alat bukti terkuat terhadap kepemilikan hak atas tanah, maka bagaimana apabila sertifikat yang diterbitkan oleh lembaga pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengalami cacat hukum administrasi karena adanya ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis serta dengan data yang dijadikan dasar untuk pembuatan sertifikat tersebut yang dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB) masing-masing pihak, serta masa atau waktu pengajuan keberatan dari sertifikat tersebut melebihi waktu daluwarsa yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka penulis bermaksud untuk melakukan penelitian ini dengan judul : “ *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Perbedaan Lokasi Objek Tanah Yang Terdapat Dalam Akta Jual Beli Dan Sertifikat*”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang terdapat perbedaan objek tanah antara akta jual beli dan sertifikat?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli dan sertifikat tersebut?
3. Bagaimana contoh akta dalam jual beli tersebut?

C. Tujuan Penelitian

1. Mendeskripsikan dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang terdapat perbedaan letak objek tanah antara akta jual beli dan sertifikat.
2. Menganalisis bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli dan sertifikat tersebut.

D. Kegunaan Penelitian

Apabila tujuan penelitian sebagaimana tersebut diatas tercapai, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut :

1. Secara teoritis, dapat dijadikan sumber referensi atau koleksi tambahan untuk perpustakaan kampus pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang maupun perpustakaan umum, sehingga diharapkan penelitian ini dapat menambah wawasan bagi mahasiswa dan akademisi di bidang hukum perdata khususnya hukum agraria atau pertanahan.
2. Secara praktis, dapat dijadikan sebagai studi banding bagi para praktisi dalam pengambilan keputusan khususnya dalam penyelesaian sengketa apabila terdapat perbedaan letak objek dalam akta jual beli dan sertifikatnya.

E. Kerangka Konseptual

1. Perlindungan

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, perlindungan adalah :

- 1). *n* tempat berlindung
- 2). *n* (hal perbuatan dan sebagainya) memperlindungi.

2. Hukum

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, hukum adalah :

- 1). *n* peraturan natau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.
- 2). *n* undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat.
- 3). *n* patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa yang tertentu.

4). *n* Keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dalam pengadilan; vonis).

3. Pemegang

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, pemegang adalah :

1). *n* orang yang memegang.

4. Hak

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, hak adalah :

1). *n* *Hukum* ; wewenang menurut hukum.

5. Tanah

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah :

1). *n* permukaan bumi yang diberi batas.

6. Objek

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, objek adalah benda , hal, dan sebagainya yang dijadikan sasaran untuk diteliti, diperhatikan, dan sebagainya.

7. Akta Jual Beli

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, akta jual beli adalah surat tanda bukti berisi keterangan tentang peristiwa jual beli.

8. Sertifikat

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, sertifikat adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang digunakan sebagai bukti kepemilikan atau suatu kejadian.

F. Kerangka Teori

Penelitian membutuhkan teori yang mendukung atau relevan dengan topik tulisan yang bersangkutan guna mendukung analisis . Fungsi teori menurut Sugiyono adalah untuk memperjelas dan mempertajam ruang lingkup atau variabel yang akan diteliti, merumuskan hipotesis dan memprediksi membantu menemukan fakta tentang sesuatu hal yang hendak diteliti.⁷ Sehingga dalam penelitian ini penulis menggunakan teori sebagai berikut :

1. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan perkembangan dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia (HAM) yang berkembang pada abad ke-19. Adapun arah dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap HAM adalah adanya pembatasan dan peletakan kewajiban kepada masyarakat dan pemerintah.⁸

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat supaya tidak terjadi tubrukan antar kepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁹ Pengorganisasian dilakukan dengan cara

⁷ Suteki, & Taufani, Galang. (2020) *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, cetakan ke-3. Depok : PT Raja Grafindo Persada. hal. 85

⁸ Luthvi Febrika Nola, “Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI)”, dalam **Negara Hukum : Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan**, Volume 7 No 1, Juni 2016, <https://jurnal.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/949> diakses pada 3 Maret 2021 pukul 21:11

⁹ Rahardjo, Satjipto. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. hal. 53

membatasi suatu kepentingan tertentu dan memberikan kekuasaan pada yang lain secara terukur.¹⁰

Teori perlindungan hukum dari Satjipto Rahardjo ini terinspirasi oleh pendapat Fitzgerald tentang tujuan hukum, yaitu untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap kepentingan tersebut.¹¹

Perlindungan hukum terbagi dua, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, sedangkan perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya, sedangkan perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila telah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.* hal. 69

2. Teori Penegakan Hukum

Indonesia telah mengatur tentang hukum pertanahan dan kepemilikan hak atas tanah dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan-peraturan ini tentu perlu ditegakkan. Adapun pengertian penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya atau tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.¹²

Berkaitan dengan tujuan dari penegakan hukum, Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa penegakan hukum tidak hanya untuk mendapatkan kepastian hukum tetapi juga untuk mendatangkan kemanfaatan sosial dan keadilan. Kepastian hukum dapat mencegah seseorang dari dan melakukan tindakan sewenang-wenang, kemanfaatan sosial berkaitan dengan hasil dari penegakan hukum yang tidak menimbulkan keresahan ditengah masyarakat, sedangkan keadilan berkaitan dengan berbagai kepentingan masyarakat. Untuk menghasilkan penegakan hukum yang dapat menciptakan kepastian hukum, kemanfaatan sekaligus keadilan sangatlah sulit karena ketiga hal ini sulit untuk disatukan. Penegak hukum memegang peranan untuk mensinergikan ketiga hal ini.¹³

Selain peran dari penegak hukum, peran dari masyarakat juga penting dalam rangka penegakan hukum yang diwujudkan dalam bentuk

¹² Asshiddiqie, Jimly, *Penegakan Hukum*, http://www.jimly.com/makalah/namafile/56/Penegakan_Hukum/ diakses pada tanggal 3 Maret 2021 pukul 22:38.

¹³ Rompis, Tonny, "Kajian Sosiologi Hukum tentang Menurunnya Kepercayaan Masyarakat terhadap Hukum dan Aparat Penegak Hukum di Sulawesi Utara" dalam *Lex Crimen*, Vol.IV/No.8/Okt/2015, <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/10302/9888/>, diakses pada 5 Maret 2021 pukul 0:40

ketaatan. Menurut Soerjono Soekanto, faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dan penegak hukum dalam proses penegakan hukum adalah :¹⁴

1. Faktor undang-undang, yang dalam arti materiil berarti peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa pusat maupun daerah yang sah. Hukum yang akan memberikan pengaruh positif pada masyarakat harus memenuhi beberapa asas peraturan perundang-undangan, antara lain tidak berlaku surut; undang-undang yang dibuat oleh penguasa yang lebih tinggi mempunyai kedudukan yang lebih tinggi pula, undang-undang yang bersifat khusus menyampingkan undang-undang yang bersifat umum, undang-undang yang berlaku belakangan membatalkan undang-undang yang berlaku terdahulu.
2. Faktor penegak hukum, yakni mencakup pihak-pihak yang secara langsung maupun tidak langsung berkecimpung dalam bidang penegakan hukum. Ada beberapa halangan yang biasanya dijumpai oleh penegak hukum yaitu kemampuan kurangnya adaptasi, kurang aspiratif, kurang berfikir futuristik, materialistis, kurang inovatif.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum seperti sumber daya manusia yang berkualitas dan terampil, peralatan yang memadai dan keuangan yang cukup.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan. Penerimaan masyarakat terhadap hukum diyakini sebagai kunci dari kedamaian.

¹⁴ Soekanto, Soerjono. (2004). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo. hal.11

5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang dipakai adalah pendekatan penelitian hukum normatif (*normative law research*). Penelitian hukum normatif ini berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, sistematika hukum, dan taraf sinkronisasi hukum.

Pendekatan penelitian hukum normatif dalam konteks penelitian studi kasus hukum, terdapat tiga tipe-tipe kasus hukum yaitu:

- a. Studi kasus non yudisial, yaitu studi kasus hukum tanpa konflik yang melibatkan pengadilan;
- b. Studi kasus yudisial, yaitu studi kasus hukum karena konflik yang diselesaikan melalui putusan pengadilan, disebut juga studi yurisprudensi;
- c. Studi kasus hukum langsung yaitu studi kasus hukum yang masih berlangsung dari awal hingga berakhirnya proses kasus tersebut.¹⁵

Sehingga dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif dengan studi kasus hukum nonyudisial yaitu studi kasus hukum tanpa konflik yang tidak melibatkan pengadilan.

¹⁵ Muhammad, Abdulkadir, (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti. hal. 40-41

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif, dimana penelitian ini bertujuan untuk melukiskan (menggambarkan) suatu permasalahan di daerah tertentu atau saat tertentu. Menurut Nazir, metode penelitian deskriptif merupakan suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang.¹⁶

Dengan demikian, metode penelitian deskriptif ini digunakan untuk melukiskan secara sistematis fakta atau karakteristik populasi tertentu atau bidang tertentu, dalam hal ini bidang secara aktual dan cermat.¹⁷

3. Sumber Data

Tradisi penelitian yang dipilih adalah penelitian kualitatif sehingga wujud data penelitian bukan berupa angka-angka untuk keperluan analisis kuantitatif statistik, akan tetapi data tersebut adalah informasi berupa kata-kata atau disebut data kualitatif.

Pada penelitian ini menggunakan sumber data sekunder. Data sekunder yang dimaksud terbagi menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, seperti :

1. Undang-Undang Dasar Tahun 1945

¹⁶ Suteki, & Taufani, Galang. *Op.Cit.* hal. 133

¹⁷ *Ibid.*

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Kepala BPN RI No 8 Tahun 2012 tentang Perubahan 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.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yang dapat berupa :

1. Buku-buku literatur;
2. Jurnal hukum;
3. Makalah hasil seminar, tesis, disertasi dan artikel ilmiah.

c. Bahan Hukum Tersier

Berupa komplementer untuk bahan hukumsekunder dan tersier, seperti kamus hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi pustaka/dokumen. Pengumpulan data pada studi pustaka merupakan kegiatan menelusuri, memeriksa, mengkaji data-data sekunder. Data sekunder umum yang dapat diteliti meliputi :

- a. Data sekunder yang bersifat pribadi terdiri dari dokumen-dokumen pribadi dan/data pribadi yang tersimpan di lembaga-lembaga ditempat yang bersangkutan;
- b. Data sekunder yang bersifat publik terdiri dari data arsip, data resmi pada instansi-instansi pemerintahan dan data yang dipublikasikan.¹⁸

5. Metode Analisis Data

Data hukum yang telah terkumpul melalui proses inventarisasi hukum, kemudian diklasifikasikan untuk selanjutnya dianalisis secara mendalam dengan cara menggali asas, nilai serta norma pokok yang terkandung didalamnya. Selanjutnya dilakukan *cross-check* dengan peraturan-peraturan perundang-undangan yang lain untuk menemukan taraf sinkronisasinya, adakah inkonsistensi diantara peraturan perundang-undangan tersebut. Analisis data tersebut dilakukan secara kualitatif melalui penelaahan berpikir secara deduktif.¹⁹

¹⁸ *Ibid.* hal. 217

¹⁹ *Ibid.* hal. 267

H. Sistematika Penelitian

Sistematika pada penelitian ini yaitu :

1. BAB I Pendahuluan

Pada bab ini berisi mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode pendekatan penelitian, spesifikasi penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, metode analisis data dan sistematika penelitian.

2. BAB II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini akan berisi tinjauan pustaka tentang :

- A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum;
- B. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah;
- C. Tinjauan Umum tentang Akta Jual Beli;
- D. Tinjauan Umum tentang Sertifikat Tanah;
- E. Hak Atas Tanah dalam Perspektif Islam.

3. BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

- A. Kasus Posisi;
- B. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah
Perbedaan Lokasi Objek Tanah yang Terdapat dalam Akta Jual
Beli dan Sertifikat;
- C. Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli dan Sertifikat yang
Terdapat Perbedaan Lokasi Objek Tanah.

4. BAB IV Penutup

A. Simpulan

B. Saran

