

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara kesatuan Republik Indonesia adalah sebuah negara kepulauan yang berciri Nusantara dengan Wilayah yang batas-batas dan hak-haknya di tetapkan dengan Undang-Undang, Pasal 25a Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya disebut dengan UUDRI 1945. Pasal 30 UUDRI 1945 ayat (1) tiap-tiap warga negara berhak dan wajib ikut serta dalam uasaha pertahanan dan keamanan negara. Bumi dan air dan serta hasil alam yang terdapat didalam bumi dikuasai oleh negara serta digunakan untuk sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat.¹ Selain itu adapun kaitan dengan bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa tercantum dalam ayat pasal 1 (ayat) 2 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (yang selanjutnya di sebut dengan UUPA), yaitu hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumin yang bersifat abadi² hak untuk menguasai dari Negara terkandung dalam Pasal 2 ayat (1) ini memberi wewenang untuk,³ mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Tanah sendiri adalah salah satu faktor yang penting bagi kelangsungan kehidupan manusia dan pembangunan bangsa. Manusia hidup serta melakukan berbagai kegiatan dalam kesehariannya di atas tanah serta mendapatkan hasil bumi sebagai bahan pokok

¹ Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Pasal 33 Ayat (3) hal.8

² Undang-Undang Republik Indonesia No.5 Tahun 1960, hal.1

³ Ibid,pasal 2 ayat (2)

dalam kehidupan sehari-hari dengan memanfaatkan tanah ataupun lahan disekitar. Bahkan bagi semua orang terutama di Indonesia sendiri, tanah merupakan salah satu modal utama bagi kelancaran pembangunan. Tanah memiliki manfaat semua orang atau pemakaiannya, hasil bumi dari tanah mempunyai harapan di masa yang akan datang bisa menghasilkan pendapatan, kepuasan pada pemilik tanah serta memiliki nilai fungsi sosial menjadi komoditi menjadi komoditi spekulasi, maka kehadiran negara sangat diperlukan untuk mengatasi terjadinya pergeseran haluan dan orientasi tersebut. Dengan perkataan lain, negara harus hadir di tengah-tengah hal yang sulit untuk segera diakhiri, manakala negara dengan tegas dan konsisten melakukan penegakan hukum.⁴

Sebagai Pemenuhan kebutuhan manusia dalam masyarakat individu senantiasa melakukan hubungan dengan individu lainnya. Hubungan tersebut diharapkan bisa saling memenuhi kebutuhan yang di kehendaki oleh individu yang satu dengan lainnya, demikian pula secara timbal balik. Hubungan ini bentuk dari kerjasama atau yang disebut dengan istilah perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua individu atau dua pihak, dimana pihak yang satu menuntut suatu hal atau prestasi dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Perikatan tersebut muncul dari adanya perjanjian. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji dan mengikat dirinya kepada seseorang yang lain atau peristiwa dimana dua orang saling berjanji.

Begitu pula masalah jual beli tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Adapaun yang di jadikan obyek jual beli sangat banyak, baik benda bergerak maupun benda tetap. Seperti halnya perjanjian jual beli tanah lelang. Jual beli selalu di gunakan dalam kehidupan bermasyarakat sehingga kejujuran dan iktikad baik dalam jual

⁴ Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum Dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Bandung, PT.Refika Aditama, 2016, Hlm.143

beli merupakan hal penting sehingga pembeli yang beriktikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum yang wajar.

Jual beli adalah perjanjian yang menyangkut persetujuan seluruh pihak yang terlibat, dengan pengertian bahwa jual beli terjadi dan mengikat para pihak, yaitu penjual dan pembeli, segera setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjual belikan dan harga yang telah ditetapkan dan harus dibayar, dengan kesepakatan tersebut, pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati, dan penjual menyerahkan benda yang dijual tersebut. Penyerahan barang jual beli, dari penjual benda kepada pembeli mengikuti kepastian pada pasal 1459 KUH-Perdata yang berbunyi: “Hak milik benda yang dijual oleh penjual tidak diserahkan pada pembeli apabila barang tersebut belum diserahkan menurut pasal 612,613 dan 616 pada KUHperdata.” Merupakan cara peralihan hak milik dari benda yang dijual. Perjanjian jual beli, pihak pembeli dan pihak penjual sudah sepakat menyangkut benda dan harga sebagai unsur esensial. Sepakat yang membuktikan hadirnya perjanjian jual beli, yang ditandai bahwa perjanjian jual beli itu tersebut termasuk perjanjian konsensual dapat diartikan dengan titik temu atau sepakat oleh para pihak lantas perjanjian tersebut terbentuk.⁵

Dalam memenuhi kebutuhan manusia dalam masyarakat individu senantiasa melakukan hubungan dengan individu lainnya. Hubungan tersebut diharapkan bisa saling memenuhi kebutuhan yang dikehendaki oleh individu yang satu dengan lainnya, demikian pula secara timbal balik. Hubungan ini bentuk dari kerjasama atau yang disebut dengan istilah perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua individu atau dua pihak, dimana pihak yang satu menuntut suatu hal atau prestasi dari pihak lain, dan pihak

⁵ Moch.Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Bandung, PT.Refika Aditama, 2016,Hlm.8

yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Perikatan tersebut muncul dari adanya perjanjian. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji dan mengikat dirinya kepada seseorang yang lain atau peristiwa dimana dua orang saling berjanji.

Sehubungan perjanjian, disini dalam kasus ini telah terjadi perjanjian jual beli, yaitu BANK BTPN selaku penjual dan Jumaidah selaku pembeli, dalam perjanjian jual beli tanah lelang, dalam pelaksanaannya jual beli disini telah di atur secara sah dalam pasal 1320 KUHperdata. Jual beli tanah lelang disini yaitu perjanjian jual beli tanah lelang, dengan mana pihak yang satu yaitu Bank BTPN mengaitkan diri dan menyerahkan suatu kebendaan yang disebut penjual , dan pihak lain yaitu Jumaidah membayar harga yang telah di janjikan yang disebut dengan pembeli⁶. Sehingga menurut penulis jual beli tanah yaitu suatu perjanjian atas beberapa pihak, yakni pihak penjual yang akan menyerahkan tanah yang akan di jual kepada pembeli dan pihak pembeli yang telah sepakat terkait harga dan menyerahkan uang yang telah di sepakati oleh keduanya yang di jual oleh pihak penjual kepada pihak pembeli. Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak yaitu pihak pembeli dan pihak penjual, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat terkait dengan keadaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar⁷.

Perjanjian jual beli tanah lelang dinyatakan memenuhi syarat sah jual beli ketika keduanya telah memenuhi 4 (empat) syarat jual beli , telah diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya di sebut dengan (KUH-Perdata) Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1975 Nomor 12 yaitu:

1. kesepakatan mereka yang mengikat dirinya,

⁶ KUHPerdata pasal 1457 ayat (1) Hal.366.

⁷ Ibid.

2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
3. suatu pokok persoalan tertentu,
4. dan suatu sebab yang tidak terlarang

selain syarat sahnya jual beli yang digunakan dalam perjanjian jual beli tanah lelang, disini kejujuran atau iktikad baik wajib digunakan dalam proses perjanjian jual beli tanah lelang. Pihak yang jujur atau beriktikad baik harus di lindungi oleh perlindungan hukum, begitu pula sebaliknya pihak yang tidak jujur atau tidak beriktikad baik akan merasakan akibat dari ketidakjujurannya. Jika dalam perjanjian jual beli tanah lelang tidak mendahulukan ikhtikad baik dalam jual beli, maka akan tidak sempurna.

Jual beli tanah tidak diatur secara pasti serta mendalam pada UUPA, bahkan hingga saat ini masih belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai jual beli tanah.⁸ Pada pasal 5 UUPA terletak pemberitahuan yaitu Hukum Tanah Nasional yaitu hukum adat, sehingga menggunakan rancangan-rancangan, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Hukum adat yang tersirat tentunya hukum adat yang telah di teliti yang dihilangkan ketidak sempurnaannya dan telah disempurnakan. Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional yaitu sama seperti pengertian jual beli tanah menurut Hukum adat.⁹ Sedangkan pada UUPA kalimat jual beli terkandung pada pasal 26 yakni berkaitan dengan jual beli dan hak kepemilikan atas tanah. Pada pasal-pasal selain pasal tersebut yang tidak terdapat kata menyebutkan jual beli, akan tetapi dikatakan sebagai peralihan. Peralihan sendiri adalah suatu yang menunjukkan perilaku hukum yang disengaja untuk pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain dengan cara perjual belian, hibah, tukar –menukar, maupun hibah wasiat. Lantas walaupun pada pasal tersebut hanya

⁸ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006, Hlm.71

⁹ Ibid.

terdapat peralihan termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.¹⁰

Proses pembuatan perjanjian jual beli tanah lelang, tidak bisa dilaksanakan antara pihak BANK BTPN selaku penjual dan pihak Jumaidah selaku pembeli saja. Karena pihak pembeli dan pihak penjual sangat membutuhkan perlu bimbingan maupun arahan oleh pejabat negara, pada hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut dengan (PPAT). Hal ini tertera pada Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut dengan (PPAT) Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52 pasal 1 pejabat pembuat akta tanah atau PPAT adalah pejabat umum yang di beri kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Tiap-tiap bidang tanah yang akan diterbitkan surat tanda kepemilikan haknya (sertifikat) akan dibuatkan kutipan surat ukur yang memuat gambar lokasi dan keterangan suatu bidang tanah tersebut. Begitu juga pada buku tanah yang dibuatkan kutipannya. Selain dari buku tanah dan surat ukur ini kemudian dijilid di jadikan satu serta diberi sampul yang betuknya ditetapkan oleh peraturan perundangan, inilah yang lazim dikenal dengan sertifikat. Jadi jika hanya salinan buku tanah saja atau salinan surat ukuran saja bukanlah merupakan sertifikat, dan tidaklah berfungsi untuk alat bukti yang kuat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.¹¹ Hal ini sangat penting jika terjadi suatu sengketa di muka pengadilan. Hal ini dilaksanakan setelah proses jual beli telah selesai, maka Jumaidah selaku pembeli tanah lelang

¹⁰Ibid, Hlm.76

¹¹ Bachtiar Efendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Banjarmasin, Penerbit alumni, Edisi kedua 1993, Hlm. 17.

melakukan peralihan hak atas tanah, lalu terbitlah Sertifikat tanah. Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 Pasal 3 tentang Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Jual beli tanah dengan kesepakatan dari dua belah pihak, dan saling mengikat dirinya, dan telah memenuhi cakap hukum dalam pembuatan suatu perikatan, dalam perjanjian jual beli tanah, dalam masa proses jual beli tidak terjadi kendala apapun, dengan ikhtikad baik pembeli untuk membeli tanah (obyek) tersebut, sampai dimana setelah proses jual beli telah sah dan telah di lakukan pembangunan oleh pihak pembeli atau yang di sebut dengan pihak pemilik tanah yang baru, sehingga obyek (tanah) tersebut di lakukan pembangunan , dan dalam batas waktu 1 (satu) tahun dari proses jual beli, pihak penjual mengalami kesalahan penunjukan obyek (tanah) oleh penjual tanah kepada pembelinya.

Asas itikad baik terkandung pada pasal 1338 KUH-Perdata yaitu “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Sehingga bila mana melihat pada ketentuan pasal tersebut, itikad baik yaitu prinsip yang wajib dilaksanakan oleh para pihak yaitu pihak penjual maupun pihak pembeli yang telah sepakat didalam perjanjian. Selain itu prinsip asas itikad baik terdapat pada sikap batin seseorang sangat dibutuhkan

untuk menjauhi adanya tidak memenuhi kewajiban oleh salah satu pihak pada perjanjian.¹²

Terkait itikad baik dalam KUH-Perdata Pasal 1338 dinyatakan: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuat perjanjian. Perjanjian tidak bisa ditarik lagi kecuali dari sepakat kedua belah pihak, atau dengan dalil-dalil yang di peroleh Undang-Undang di nyatakan cukup. Suatu perjanjian wajib di laksanakan dengan ikhtikad baik”. Suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik, selain tentang itikad baik dalam Pasal 531 KUH-Perdata yaitu: “Kedudukan itu beritikad baik, manakala Pemegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah dia akan cacat cela yang terkandung dalamnya” pada perjanjian dikenal asas itikad baik, sebagaimana memiliki arti setiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.

Meninjau aturan tersebut bisa dikatakan dengan mendaftarkan tanah akan lahir lah sertifikat, sertifikat sendiri dapat di gunakan sebagai kepastian di hukum, dengan sertifikat maka bisa membuktikan bahwa sebidang tanah serta hasil bumi di atas, bawah tanah dan bangunan- bangunan di atasnya adalah milik pemegang sertifikat dan dengan sertifikat maka pemegang hak di sertai dengan perlindungan-perlindungan hukum yang telah di atur.

Sertipikat tanah yaitu dokumen resmi dan mengandung data yuridis atau keterangan mengenai suatu hukum atau status penguasaan tanah dan data fisik yang mengandung keterangan mengenai letak suatu tanah, batas tanah dan luas bidang tanah serta bangunan yang berada di atasnya, dan dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (privat atau public) atas bidang tanah yang dikuasai atau

¹² I Gede Krisna Wahyu Wijaya dan Nyoman Satyayudha Dananjaya, *Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Online*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2018,Hlm.7

dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu. Konstruksi hukum sertipikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dicermati dalam beberapa ketentuan Undang-Undang. Dari hal ini memiliki gambaran bahwa prinsip negara akan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat dilihat kekuatan pembuktian sertifikat, terdiri dari Sistem Positif yaitu suatu sertifikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu – satunya tanda bukti hak atas tanah.

Tanah yaitu suatu objek kepemilikan yang sering terjadi sengketa. Proses jual beli tanah tidak gampang, karena memerlukan perjanjian hitam di atas putih yang melibatkan banyak pihak. Sebab itu, pengetahuan tentang hukum jual beli tanah sangat penting untuk diketahui siapapun yang akan berniat melakukan transaksi jual beli tanah. Sertipikat di Indonesia digunakan sebagai suatu dokumen resmi yang dapat digunakan sebagai alat yuridis bukti dari kepemilikan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh lembaga Negara (pemerintah), sertifikat (tanah) adalah suatu surat tanda bukti hak yang dikeluarkan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah atau merupakan suatu tanda bukti bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas tanah atas suatu bidang tanah tertentu yang memuat data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.¹³

Transaksi Jual beli tanah lelang antara BANK BTPN sebagai penjual dan Jumaidah selaku pembeli telah berjalan dengan baik, pada tanggal 27 Januari 2016 BANK BTPN melakukan penawaran secara langsung kepada masyarakat sekitar tanah lelang untuk menjual tanah lelang yang berada di Desa Gili Anyar, tetapi tidak ada yang berminat

¹³ Ni Wayan Pipit Paidawati dan I Nengah Suharta, *Sifat Pembuktian Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2016, hlm. 3-4.

sehingga , pada tanggal 3 Februari 2016 BANK BTPN melakukan penawaran kembali kepada masyarakat sekitar obyek tanah lelang, dan Jumaidah selaku warga Gili Anyar, berminat untuk membeli, BANK BTPN dan Jumaidah melakukan survei pada obyek tanah lelang, setelah beberapa kali melakukan survei dan menunjukkan sertifikat tanah, maka jumaidah membeli tanah lelang tersebut pada tanggal 14 Februari 2017. BANK BTPN dan Jumaidah telah sepakat melakukan jual beli tanah lelang dengan harga wajar, dan Jumaidah selaku pembeli memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran, serta BANK BTPN selaku penjual, berkewajiban untuk menyerahkan tanah lelang serta sertifikat tanah. Kemudian tanah tersebut di lakukan peralihan atas hak kepemilikannya oleh Jumaidah.

Sesuai dengan syarat sahnya jual beli pada pasal 1320 KUH-Perdata, yakni kesepakatan kedua belah pihak dan telah mengikatkan diri pada perjanjian jual beli, serta kecakapan untuk membuat suatu perjanjian yaitu perjanjian jual beli, dan mengandung suatu pokok persoalan tertentu, dan tentunya suatu sebab yang tidak terlarang. Sertifikat bisa menjadi syarat sahnya jual beli tanah tetapi hal ini berubah ketika ketika terjadi kekeliruan obyek jual beli yaitu tanah, yang dikuatkan dengan tanda bukti hak milik (berupa sertifikat). Permasalahan muncul ketika terjadi Jual beli yang di lakukan oleh pihak penjual dalam jual beli tanah lelang yang di lakukan di Desa Gili Anyar, Kamal, Bangkalan, dengan ikhtikad baik pembeli, membeli tanah yang di tawarkan oleh Bank Btpn, karena di lengkapi dengan sertifikat, maka pembeli dengan iktikad baik membeli, serta melakukan proses peralihan hak atas tanah / pemindahan hak milik pada tanggal 17 Februari 2017 . Setelah proses pembuatan sertifikat tanah berjalan dan sertifikat selesai pada tanggal 9 Maret 2017 dan Jumaidah selaku pembeli tanah melakukan pembangunan pondasi pada tanah tersebut, pada bulan Mei 2017 dan hanya membangun pondasi, dikarenakan Jumaidah belum memiliki dana yang cukup, Jumaidah juga mengumpulkan bahan-bahan material bangunan setiap bulannya, agar pondasi tersebut capat di bangun.

selang beberapa tahun pemilik tanah asli atau tanah yang di bangun pondasi oleh Jumaidah, yaitu Abdul Mannan datang ke lokasi tanah lelang yang dibangun pondasi untuk mencari tanahnya.. Setelah mencari tahu dan mendatangi Bank Btpn selaku pihak penjual maka di ketahui bahwa Bank Btpn melakukan kesalahan dalam menunjuk obyek/ tanah tersebut, hal ini menimbulkan permasalahan, sehingga seharusnya pembeli memiliki perlindungan hukum yang sebagaimana telah beriktikad baik pada jual beli tanah lelang di Desa Gili Anyar, kecamatan Kamal, Kabupaten Bangkalan.

Kasus ini di buktikan dengan Sertifikat yang benar di lihat dari Nomor hak milik yaitu No. 00546 dengan daftar isian 307 No.2882/2017, daftar isian 208 No.1674/2017 atas nama Jumaidah yang sebelumnya atas nama Anjar yang telah meminjam uang kepada BANK BTPN dan melakukan wanprestasi karena tidak dapat melunasi utang yang di pinjam, dan telah melakukan peralihan hak milik atas tanah menjadi atas nama Jumaidah. Kesalahan tersebut dilakukan oleh pihak BANK BTPN selaku penjual yang salah menunjuk obyek / tanah lelang, pada saat melakukan penawaran serta penjualan terhadap Jumaidah selaku pembeli tanah lelang dan Akbar Rizkillah mengakui atas kesalahan yang dilakukan olehnya dalam menunjukkan tanah yang akan di jual kepada Jumaidah. Sehubungan dengan pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, serta terhadap iktikad baik sudah sepatutnya dilindungi oleh hukum, karena pembeli tidak mengetahui bahwa tanah tersebut salah obyek jual oleh penjual yaitu BANK BTPN.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pelaksanaan peralihan hak atas jual beli tanah lelang di Desa Gili Anyar, Kecamatan Kamal, Kabupaten Bangkalan ?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum pada pembeli yang berikhtikad baik dalam jual beli tanah lelang di Desa Gili Anyar, Kecamatan Kamal, Kabupaten Bangkalan?

1.3 Tujuan

1. Untuk memperoleh penjelasan proses jual beli tanah lelang yang ada di Gili Anyar, Kamal, Bangkalan terkait jual beli tanah lelang.
2. Untuk memperoleh penjelasan terkait perlindungan hukum yang didapatkan oleh pembeli tanah lelang yang beriktikad baik, di desa Gili Anyar, Kecamatan Kamal, Bangkalan.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Kegunaan tulisan Penelitian ini dapat diharapkan bisa menambah pengetahuan, pengalaman, wawasan serta bahan dalam penerapan ilmu metode penelitian, khususnya bagi keilmuan hubungan jual beli dengan ikhtikad baik yang bisa dijadikan sebagai bahan acuan dalam penelitian selanjutnya penulisan penelitian ini juga diharapkan dapat menambah ilmu untuk semua orang yang ada dalam bidang pertanahan atau agraria terutama bidang Hukum di Indonesia.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Penelitian ini diinginkan bisa berguna untuk penulis dan bisa memberikan solusi atas perkara tersebut.

1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian yang diteliti oleh penulis dengan judul perlindungan hukum pada pembeli beriktikad baik pada jual beli tanah lelang di Desa Gili Anyar, Kecamatan Kamal, Kabupaten Bangkalan, belum diteliti oleh peneliti manapun, hasil penelusuran yang dilakukan oleh penulis sebagai berikut. Yang pertama Dameria Tiodora Siahaan, Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura , pada penelitian ini menitik beratkan pada

Perlindungan hukum bagi pembeli properti perumahan terhadap adanya perbedaan luas tanah yang ada di sertifikat dengan akta jual beli. Serta menitik beratkan pada keabsahan sertifikat yang tidak sesuai dengan akta jual beli serta bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli properti perumahan terhadap permasalahan tersebut.

Kedua Syaiful Rizal Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura Fokus pembahasan terdapat pada apakah peralihan hak atas tanah, dapat di proses apabila dalam pengadaan lelang bersengketa, serta bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang apabila terjadi sengketa pada risalah lelang. Sedangkan penelitian ini berfokus pada perlindungan hukum bagi pembeli tanah lelang yang berikhtikad baik di Desa Gili Anyar, Kecamatan Kamal, Kabupaten bangkalan.

Tabel 1 penulis menyajikan tabel untuk mengetahui penelitian sebelumnya dan penelitian penulis yang akan di tulis agar lebih mudah.

Tabel 1 akan menyajikan mengenai penelitian sebelumnya.

Tabel 1

No	Nama	Judul Penelitian	Fokus Pembahasan
1.	Dameria Tiodora Siahaan Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura	Perlindungan hukum bagi pembeli properti perumahan terhadap adanya perbedaan luas tanah yang ada	Keabsahan sertifikat yang tidak sesuai dengan akta jual beli dan bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli properti perumahan terhadap permasalahan tersebut.

		di sertifikat dengan akta jual beli	
2.	Syaiful Rizal Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura 2015	Peraliharaan Hak Atas Tanah Dari Proses Lelang	Fokus pembahasan terdapat pada apakah peralihan hak tanah dapat di proses apabila dalam pengadaan lelang bersengketa. Serta bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang apabila terjadi sengketa dalam risalah lelang.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Metode penulisan dalam penelitian hukum yang dipakai secara Hukum empiris, yaitu suatu metode penelitian hukum yang berguna untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana berlangsungnya hukum di lingkungan masyarakat. Lebih tepatnya di Desa Gili Anyar karena pada penelitian kepenulisan ini meneliti orang dalam hubungan hidup dan bermasyarakat. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat yaitu di Desa Gili Anyar, Kecamatan Kamal, Kabupaten Bangkalan.

1.6.2 Metode Pendekatan

Sebagai penunjang, jenis penelitian yang dipilih diperlukan metode pendekatan fakta (peristiwa yang pernah terjadi) yang sesuai dengan tipe penelitian untuk mendapatkan hasil yang akurat, untuk penelitian hukum empiris lebih tepatnya \ dikatakan sebagai sebuah penelitian deskriptif, tentu saja terdapat beberapa kriteria, di antaranya, Masalah yang dirumuskan harus layak untuk diangkat, mengandung nilai ilmiah, dan tidak bersifat terlalu luas, tujuan penelitian tidak boleh bersifat terlalu luas, data yang dipergunakan dalam penelitian haruslah sesuai dengan fakta, bukan opini yang tidak bisa di buktikan kebenarannya, standar yang dijadikan pembandingan harus memiliki pembuktian yang kuat, serta tempat dan waktu dalam proses penelitian harus dinyatakan sejelas mungkin, dan hasil dari penelitian harus disusun dengan sangat terperinci sekali.

1.6.3 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini di lakukan di Desa Gili Anyar, Kecamatan Kamal, Kabupaten Bangkalan

1.6.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan adalah metode penelitian hukum empiris menggunakan data primer serta Data pengumpulan data sekunder.

a. Data Primer

penelitian tersebut diperoleh dengan melakukan teknik pengumpulan data secara langsung ke lapangan dengan cara wawancara secara langsung yang dilaksanakan di Desa Gili Anyar, Kecamatan

Kamal, Kabupaten Bangkalan. Sumber ini dilakukan dengan wawancara secara langsung kepada :

1. Jumaidah selaku pembeli tanah lelang
2. Abdul Mannan selaku pemilik tanah
3. Akbar Rizkillah selaku pegawai BANK BTPN yang salah menunjukkan obyek tanah lelang.
4. Moh. Ishak selaku wakil kepala desa

b. Data sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh baik dari studi kepustakaan, jurnal, karya ilmiah, peraturan perundang-undangan, dokumen dan lain-lainnya yang berkaitan dengan penelitiann ini. Bahan hukum sekunder sebagaimana yang dimaksud sebagaimana yang di maksud diatas antara lain:

- a. Pendapat para ahli
- b. Buku-buku literature hukum
- c. Disertasi atau laporan
- d. Perundang-undangan
- e. Artikel atau makalah

1.6.5 Metode Analisis data

Terdapat beberapa metode analisa data dan saya menggunakan Penelitian kualitatif biasanya dengan melalui wawancara pada narasumber dan pengamatan secara langsung dan fokus pada kebiasaan di lingkungan daerah penelitian sebagai alat bantu yang di gunakan pada pengumpulan data. Sehingga di hasilkan sebuah data kualitatif biasanya dalam bentuk tulisan maupun narasi tekstual, tak terkecuali riset kualitatif, penelitian yang berbentuk deskripsi maupun analisis

yang analisis wacana sebagai metode penelitiannya. Analisis wacana dan riset kualitatif lainnya menggunakan teks sebagai unit analisis. Data selain teks harus dikonversi terlebih dahulu menjadi teks. Proses ini dinamakan dengan transkripsi. Hasil wawancara yang berupa rekaman audio atau video perlu di transkrip guna keperluan analisis. Proses transkripsi menjadi bagian awal dan krusial dalam tahap manajemen data penelitian kualitatif