

## DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN .....	iv
HALAMAN PERUNTUKAN .....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....	ix
KATA PENGANTAR .....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
DAFTAR ISTILAH .....	xvi
DAFTAR SINGKATAN .....	xxxvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 RUMUSAN MASALAH.....	16
1.3 Tujuan Penelitian .....	16
1.4 Manfaat Penelitian .....	17
1.5 Sistematika Penulisan .....	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
2.1 Teori-Teori Hukum .....	19
2.1.1 Teori Kepastian Hukum .....	19
2.1.2 Teori Perlindungan Hukum.....	20
2.1.3 Teori Keadilan.....	21
2.1.4 Teori Perjanjian dan Asas <i>Pacta Sunt Servanda</i> .....	22
2.1.5 Teori Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum .....	24
2.1.6 Teori Itikad Baik .....	29
2.2 Keabsahan Jual Beli Tanah dan Bangunan .....	34
2.2.1 Syarat Sah Perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdato).....	34
2.2.2 Formalitas Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	37
2.2.3 Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan dan Perjanjian di Bawah Tangan	38

2.2.4 Syarat Materil dan Formil dalam Jual Beli Tanah .....	39
2.3 Double Verkoop .....	44
2.3.1 Pengertian dan Karakteristik <i>Double Verkoop</i> .....	44
2.3.2 Varian Bentuk Perjanjian dalam <i>Double Verkoop</i> .....	45
2.3.3 Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam <i>Double Verkoop</i> .....	47
2.3.4 Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa <i>Double Verkoop</i> .....	49
2.4 Perlindungan Hukum Para Pihak.....	50
2.4.1 Perlindungan Hukum bagi Pembeli Pertama .....	50
2.4.2 Perlindungan Hukum bagi Pembeli Kedua.....	52
2.4.3 Bentuk Ganti Rugi dalam Penyelesaian Sengketa .....	54
2.4.4 Perbandingan Perlindungan Hukum dalam Berbagai Varian Sengketa .....	56
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>59</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	59
3.2 Pendekatan Penelitian .....	60
3.2.1 Pendekatan Perundang-Undangan ( <i>Statute Approach</i> ).....	60
3.2.2 Pendekatan Konseptual ( <i>Conceptual Approach</i> ) .....	62
3.2.3 Pendekatan Analitis ( <i>Analytical Approach</i> ).....	63
3.3 Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	63
3.3.1 Bahan Hukum Primer .....	64
3.3.2 Bahan Hukum Sekunder .....	65
3.3.3 Bahan Hukum Tersier .....	66
3.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	67
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>70</b>
4.1 Analisis Keabsahan Jual Beli Objek Tanah dan Bangunan yang Dilakukan Secara Lisan dan Di Bawah Tangan dalam Konstruksi <i>Double Verkoop</i> .....	70
4.1.1 Pijakan Normatif Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan .....	70
4.1.2 Formalitas Akta PPAT: Antara Syarat Pendaftaran dan Syarat Sah Peralihan Hak.....	72
4.1.3 Kekuatan Pembuktian Perjanjian Lisan dan Perjanjian Di Bawah Tangan.....	74

4.1.4 Analisis Keabsahan dalam Konstruksi <i>Double Verkoop</i> .....	76
4.1.5 Keabsahan Jual Beli Lisan dan Di Bawah Tangan dalam Perspektif Perbuatan Melawan Hukum .....	79
4.1.6 Sinkronisasi Norma: Harmonisasi Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 37 PP 24/1997 .....	82
4.1.7 Tabel Analisis Keabsahan Jual Beli dalam Kasus <i>Double Verkoop</i> ...	84
4.1.8 Analisis Kedudukan Hukum Tanah sebagai Objek Sengketa Akibat Perjanjian yang Tidak Tuntas dan Implikasinya terhadap Keabsahan Jual Beli dengan Pembeli Kedua.....	86
4.2 Analisis Akibat Hukum <i>Double Verkoop</i> dalam Jual Beli Objek Tanah dan Bangunan bagi Penjual, Pembeli Pertama, dan Pembeli Kedua.....	93
4.2.1 Akibat Hukum bagi Penjual.....	93
4.2.2 Akibat Hukum bagi Pembeli Pertama.....	102
4.2.3 Akibat Hukum bagi Pembeli Kedua .....	105
4.2.4 Tabel Ringkasan Akibat Hukum bagi Para Pihak.....	108
4.2.5 Analisis Khusus: Akibat Hukum <i>Double Verkoop</i> yang Dipicu oleh Wanprestasi Pembeli Pertama.....	110
4.3 Analisis Perlindungan Hukum bagi Penjual, Pembeli Pertama, dan Pembeli Kedua yang Beritikad Baik dalam Sengketa <i>Double Verkoop</i> .....	121
4.3.1 Prinsip Dasar dan Landasan Filosofis Perlindungan Hukum .....	121
4.3.2 Kriteria dan Parameter Pembeli Beritikad Baik .....	124
4.3.3 Perlindungan Hukum bagi Pembeli Pertama yang Beritikad Baik..	127
4.3.4 Perlindungan Hukum bagi Pembeli Kedua yang Beritikad Baik ....	134
4.3.5 Perlindungan Hukum bagi Penjual .....	140
4.3.6 Mekanisme dan Prosedur Penyelesaian Sengketa .....	152
4.3.7 Tabel Ringkasan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak .....	159
4.3.8 Konstruksi Perlindungan Hukum yang Proporsional bagi Semua Pihak .....	165
BAB V PENUTUP .....	169
5.1 Kesimpulan .....	169
5.2 Saran .....	171
DAFTAR PUSTAKA.....	173

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Analisis Keabsahan Jual Beli dalam Kasus Double Verkoop .....	84
Tabel 4.2 Analisis Akibat Hukum Jual Beli Kedua Atas Tanah yang Bersengketa .....	91
Tabel 4.3 Akibat Hukum Double Verkoop bagi Penjual, Pembeli Pertama, dan Pembeli Kedua.....	108
Tabel 4.4 Akibat Hukum Double Verkoop yang Dipicu Wanprestasi Pembeli Pertama .....	119
Tabel 4.5 Perlindungan Hukum bagi Penjual, Pembeli Pertama, dan Pembeli Kedua yang Beritikad Baik dalam Sengketa Double Verkoop .....	159