

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jumlah penduduk yang semakin berkembang mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, kebutuhan-kebutuhan tersebut acap kali menimbulkan perselisihan kepentingan sehingga dalam masyarakat permasalahan pertanahan menjadi hal yang sering terjadi. Dalam arti hukum tanah memiliki peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan serta perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain dapat disebut dengan hukum tanah.¹

Dalam pelaksanaan ketentuan tersebut maka dari itu diundangkanlah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dengan diundangkannya UUPA berarti sejak saat itu Indonesia telah memiliki Hukum Agraria Nasional yang merupakan warisan kemerdekaan setelah pemerintahan Kolonial Belanda.

Tanah adalah bagian dari kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Dapat dikatakan hampir seluruh kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu membutuhkan tanah. Dalam kehidupan Bangsa Indonesia maupun dalam pelaksanaan pembangunan

¹ K. Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia 1982, hal. 7

Nasional, tanah memiliki peran yang sangat penting sebagai upaya untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.

Dalam konsepsi agama Islam dinyatakan bahwa tanah adalah unsur pembentuk utama manusia. Pada perkembangannya tanah membiayai banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi, agama dan politik.²

Pada saat manusia mati, tanah selalu dibutuhkan untuk penguburannya sehingga fungsi tanah bagi kehidupan manusia begitu penting. Maka dari itu setiap orang akan berusaha untuk memiliki dan menguasainya. Dengan demikian, maka hal tersebut dapat menciptakan perselisihan atau sengketa didalam masyarakat, sengketa tersebut biasanya terjadi akibat adanya perjanjian antara dua pihak atau lebih yang salah satu dari pihak tersebut melakukan perbuatan melawan hukum.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur dan menetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek, perdata dan public.³
2. Hak Menguasai dari Negara yang disebut dalam pasal 2, beraspek publik.⁴

² Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014, hal. 1

³ Pasal 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

⁴ Pasal 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik.⁵
4. Hak-hak perorangan/individual, semuanya beraspek perdata terdiri atas:
 - a. Pasal 16 dan 53 menyebutkan hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa.
 - b. Pasal 49 menyebutkan Wakaf yaitu hak milik yang sudah di wakafkan.
 - c. Pasal 25, 33,39 dan 51 menyebutkan hak jaminan atas tanah yang disebut " Hak Tanggungan".⁶

Dalam kehidupan sosial masyarakat akan senantiasa melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum sering kali menjadi suatu hubungan hukum yang tentunya dapat disebut sebagai perbuatan hukum. Perjanjian adalah bagian dari suatu perbuatan hukum yang muncul untuk menyalurkan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat.

Dalam hal perjanjian jual beli tanah diatur dalam pasal 1457 KUHPerdata yang menjelaskan: "jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang ada mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

⁵ Pasal 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

⁶ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Adapun kepemilikan tanah dapat dialihkan kepada orang lain melalui jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Hal ini dijelaskan dalam pasal 26 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa: “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Pada umumnya suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas, dalam artian bebas untuk melakukan perjanjian dengan siapapun, bebas menentukan bentuk dan syarat-syarat perjanjian, serta bebas untuk menentukan bentuk perjanjian apakah tertulis ataupun tidak tertulis. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menjelaskan bahwa: semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 KUHPerdara mengandung asas kebebasan yang dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.⁷

Pengikatan jual beli adalah suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan suatu perjanjian yang tidak bernama, dikarenakan tidak ada dalam bentuk bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara. Perjanjian

⁷ Sudjito, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Masal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Strategis*, Yogyakarta: Liberty, 1978, hal. 7

pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas menentukan kemauannya.⁸

Dalam praktek sehari-hari di masyarakat perjanjian pengikatan jual beli tanah sering ditemukan, baik di masyarakat itu sendiri maupun di kantor-kantor notaris. Dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang telah diangkat oleh pemerintah. Sehingga dengan demikian, peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi syarat yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun dalam prakteknya suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diharapkan atau diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu berbagai hal dapat terjadi yang mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, baik di batalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan perjanjian jual beli tanah menjadi menarik untuk di kaji lebih lanjut mengingat perjanjian jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah.

Perjanjian jual beli mempunyai definisi sebagaimana terungkap pada pasal 1457 BW yang menegaskan bahwa perjanjian jual beli adalah suatu

⁸ *Ibid*, hal. 8

perjanjian dimana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, sedang pihak lain mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang disepakati.⁹

Sebagai suatu bentuk dari perikatan perjanjian jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta perjanjian jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Akan tetapi dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli dimungkinkan dapat dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak ataupun atas kesepakatan kedua belah pihak dan juga bahkan perjanjian jual beli tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan.¹⁰

Dalam kehidupan ditengah masyarakat, tentunya sengketa pertanahan tidak dapat dihindari. Dengan demikian, pembatalan akta atau sertifikat dengan adanya perjanjian jual beli tanah merupakan suatu kajian yang menarik untuk diteliti karena dalam permasalahan ini, masyarakat membutuhkan edukasi dan perlu mengetahui apa dan bagaimana suatu sertifikat atau akta dapat dibatalkan. Maka dari itu penulisan skripsi ini mengambil judul tentang **“Tinjauan Hukum Tentang Pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah”**.

⁹ Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Bandung: PT Refika Aditama, 2016, hal. 26

¹⁰ *Ibid*, hal. 80

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan diatas, rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengapa dapat terjadi pembatalan akta perjanjian jual beli tanah ?
2. Apakah akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian jual beli tanah ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan memahami sebab-sebab kenapa dapat terjadinya pembatalan akta perjanjian jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian jual beli tanah.

D. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat teoritis.

Memberi masukan dan sumbangan terhadap pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perjanjian yang terkait dengan pembatalan akta jual beli tanah.

2. Manfaat praktis.

Dengan penelitian ini di harapkan memberi manfaat dan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang terkait dalam pembatalan perjanjian jual beli tanah.

E. Terminologi

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian disebut juga dengan persetujuan yang merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, dalam pasal 1313 KUHPerdara menjelaskan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹¹

Istilah perjanjian dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah bahasa Belanda *overeenkomst* atau dalam *agreement* bahasa Inggris. Oleh karena itu istilah hukum perjanjian dimaksudkan untuk mencakup semua bentuk perikatan dalam buku ketiga KUHPerdara, jadi termasuk ikatan hukum yang berasal dari perjanjian dan ikatan hukum yang terbit dari undang-undang, maka dengan istilah hukum perjanjian dimaksudkan sebagai pengaturan tentang ikatan hukum yang terbit dari perjanjian saja.¹²

2. Pengertian Jual Beli

Jual beli (menurut B.W.) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli)

¹¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979, hal. 1

¹² Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 2

berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹³

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan ujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual-beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.¹⁴

3. Pembatalan Perjanjian

Dalam perjanjian akan menimbulkan hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban di satu pihak saling berhadapan dengan hak dan kewajiban di pihak lain. Dalam hukum romawi dikenal asas yang menyatakan bahwa apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya atau tidak berprestasi pihak lainpun tidak perlu memenuhi kewajibannya. Dalam KUHPerdara asas syarat batal tercantum dalam pasal 1266 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.
- (2) Dalam hal yang demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

¹³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Cetakan Keenam), Bandung, 1984, hal. 1

¹⁴ *Ibid*, hal. 2

- (3) Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian.
- (4) Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana, namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.¹⁵

Ada tiga syarat yang harus terpenuhi untuk terjadinya pembatalan perjanjian, yaitu :

- (1) Perjanjian harus bersifat timbal balik.
- (2) Harus ada wanprestasi.
- (3) Harus dengan keputusan hakim.

4. Akta Otentik

Akta otentik dalam pasal 1868 KUHPerdara didefinisikan sebagai suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Soegondo menjelaskan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau dihadapan pejabat umum

¹⁵ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal. 67

yang berweang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta itu dibuat.¹⁶

Dapat disimpulkan bahwa Akta Otentik merupakan suatu akta yang dibuat dengan bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat dihadapan seorang pegawai umum yaitu terdiri dari Notaris, PPAT, Hakim, Jurusita, Pegawai Catatan Sipil, Camat dan lain-lain. Akta tersebut merupakan bukti yang cukup bagi para pihak serta ahli warisnya berikut seluruh pihak-pihak yang terkait atau mempunyai hak dan kewajiban dengan pembuatan akta otentik tersebut.

Sifat akta otentik adalah bersifat akta partai yang artinya akta partai ini merupakan alat bukti yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini disebabkan karena akta partai itu hanya berlaku terhadap para pihak, ahli waris dari para pihak serta pihak ketiga yang memiliki kepentingan dengan akta tersebut. Akta partai hanya sebagai alat pembuktian bebas yang penilaiannya dilakukan dengan pertimbangan, rasa keadilan dan kebijaksanaan Hakim. Maka dari itu akta otentik memiliki tiga macam pembuktian yaitu sebagai pembuktian formal, sebagai pembuktian material, serta sebagai pembuktian lahir atau keluar. Pembuktian formal yaitu antara para pihak telah membuktikan apa yang ditulis adalah benar dengan apa yang tercantum dalam akta tersebut. Kemudian, pembuktian material yaitu dimana para pihak yang bersangkutan membuktikan bahwa

¹⁶R. Soegondo. *Hukum Pembuktian*. PT Pradnya Paramita. Jakarta. 1991. Hal 89

antara para pihak tersebut telah melakukan peristiwa-peristiwa sebagaimana yang telah dituangkan dalam akta. Sedangkan kekuatan pembuktian lahir atau keluar adalah dimana disamping akta tersebut digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak, akta itu juga mengikat kepada pihak ketiga yang memiliki kepentingan dengan akta tersebut.

Dalam permasalahan para pihak jika yang dipermasalahkan adalah aspek formal maka harus dibuktikan dari segi formalitas akta yaitu harus dapat membuktikan kebenaran hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran meraka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh notaris, dan ketidakbenaran tandatangan para pihak, saksi dan notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang dilakukan.¹⁷

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. “Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata”.¹⁸ Dengan kata lain pendekatan yuridis sosiologis adalah pendekatan dimana dalam menghadapi permasalahan yang dibahas berdasarkan peraturan-

¹⁷ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : PT. Refika Aditama, 2011, Hal. 19

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1986), Hal. 43.

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 dari wawancara.

2. Spesifikasi Penelitian

Penulis dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif. Dalam penelitian deskriptif, data yang dikumpulkan penulis adalah berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka. Metode ini merupakan sebuah prosedur penelitian yang menghaikan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang maupun perilaku yang dapat diamati.¹⁹ Jenis penelitian deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci dengan melihat peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bagaimana pelaksanaannya dalam penerapan pembatalan akta jual beli tanah.

3. Sumber Data Penelitian

Untuk mendapatkan data yang akurat dan factual, maka diperlukan data primer dan sekunder.

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objeknya.²⁰ Data primer diperoleh atau dikumpulkan dengan melakukan studi lapangan dengan wawancara. Wawancara adalah

¹⁹Lexy J. Moleong. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya). hal 4.

²⁰ J Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hal. 2.

proses tanya jawab dalam penelitian yang berlaku secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.²¹

2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data-data yang diperoleh dari bahan kepustakaan yang berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan dokumen yang ada hubungannya dengan obyek penelitian. Data sekunder yang dikumpulkan terdiri dari data sekunder dari bahan primer dan bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

a) Data Sekunder dari Bahan Hukum Primer

Data dari hukum primer dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara

²¹ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2001, hal 81

Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

b) Data Sekunder dari Bahan Hukum Sekunder

Data yang dimaksud berupa :

- Buku-buku teks dan tulisan-tulisan ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti
- Dokumen atau arsip resmi atau arsip yang berkaitan dengan pembatalan akta perjanjian jual beli tanah.

c) Data sekunder dari bahan hukum tersier berupa buku kamus.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Studi ini dilakukan dengan cara inventarisasi, identifikasi dan mempelajari secara cermat mengenai data atau bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku, makalah, hasil penelitian, internet, skripsi dan bahan hukum lainnya yang relevan dengan obyek penelitian ini.

b. Interview (Wawancara)

Dalam penelitian ini pengumpulan data dengan wawancara pada dasarnya merupakan metode pendukung dari keseluruhan bahan hukum yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung kepada narasumber atau responden yang telah ditentukan, bertujuan untuk memperoleh

pendapatan atau pandangan serta keterangan tentang beberapa hal yang diperlukan.

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Penulis akan melakukan penelitian di Pengadilan Negeri Slawi yang beralamatkan Jl. A. Yani No. 99, Procot, Kecamatan Slawi, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah.

b. Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini subyek penelitian adalah :

- Hakim di Pengadilan Negeri Slawi.
- Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

6. Metode Analisi Data

Data yang sudah diperoleh dalam penelitian ini akan di olah dan dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif, yaitu memberi arti dan menginterpretasikan setiap data, setelah di olah kemudian diwujudkan dalam bentuk kalimat secara sistematis untuk ditarik sebuah kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

Penyusunan penelitian dalam bentuk skripsi yang memiliki sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN, Bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, rumusan masalah,

tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, pada bab ini, peneliti memaparkan tentang penjelasan kajian kepustakaan yang menjadi landasan teori penulis skripsi ini yaitu : a. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli, b. Tinjauan Tentang Akta Otentik, c. Tinjauan Tentang Pembatalan Akta Jual Beli Tanah, d. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, pada bab ini peneliti memaparkan tentang data-data yang didapat selama penelitian yaitu tentang :

- a. Faktor-faktor mengapa dapat terjadinya pembatalan akta perjanjian jual beli tanah.
- b. Akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian jual beli tanah.

BAB IV PENUTUP, berupa kesimpulan dan saran yang diperoleh dari penelitian Tinjauan Hukum Tentang Pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah.