

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu hubungan hukum. Suatu hubungan hukum memberikan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga kalau dilanggar akan berakibat, bahwa orang yang melanggar itu dapat dituntut di muka pengadilan. Suatu hubungan pergaulan persahabatan biasa seperti ingkar janji untuk menonton bioskop bersama tidak membawa akibat hukum. Namun secara non-hukum misalnya ganjalan dan tidak enak dari yang dijanjikan bisa saja terjadi.

Akibat hukum itu sendiri sama arti sebagai akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. akibat hukum inilah yang kemudian menjadi sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subjek hukum yang bersangkutan. Contohnya adalah akibat hukum yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum, misalkan segala akibat perjanjian yang telah diadakan oleh para pihak tertentu mengenai sesuatu tertentu. Dengan diadakannya suatu perjanjian, maka berarti telah lahir suatu akibat hukum yang melahirkan

lebih jauh segala hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para subjek hukum yang bersangkutan dalam menepati isi perjanjian tersebut.

Jual beli sebagai proses pemindahan hak milik/barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Menurut etimologi, jual beli adalah pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain). Kata lain dari jual beli adalah al-ba'i, asy-syira', al-mubadah, dan at-tijarah. Perjanjian pengikatan jual beli tanah, sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris.

Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukansuatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan

peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat.

Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah.

Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual

beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi.

Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu.

Untuk mengantisipasi wanprestasi yang mungkin terjadi setelah disepakatinya perjanjian, dalam praktiknya suatu perjanjian pengikatan jual beli menyertakan klausula pembatalan perjanjian secara sepihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Walaupun dalam kontrak terdapat syarat batal, akan tetapi istilah yang lebih tepat untuk digunakan adalah pemutusan kontrak. Mengenai penggunaan istilah hukum ini perbedaan penting terhadap pemahaman antara pembatalan kontrak dengan pemutusan kontrak, adalah terletak pada fase hubungan kontraktualnya.

Pada pembatalan kontrak senantiasa dikaitkan dengan tidak dipenuhinya syarat pembentukannya (fase pembentukan kontrak), sedangkan pemutusan kontrak pada dasarnya mengakui keabsahan kontrak yang bersangkutan serta mengikatnya kewajiban-kewajiban para pihak, namun karena dalam pelaksanaannya bermasalah sehingga mengakibatkan kontrak tersebut diputus (fase pelaksanaan kontrak).

Tanah merupakan hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, karena sebagai sebuah Negara agraris (Negara pertanian), keberadaan tanah adalah suatu keharusan, dikarenakan sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian. Mengingat pentingnya keberadaan tanah, tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, membuat kebutuhan akan tanah atau lahan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi. Untuk mengatur tentang pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, maka pada tanggal 24 September 1960 keluarlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang masalah pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), di Indonesia berlaku dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum. Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya hapus. Hukum agraria yang terdapat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan¹mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa. Karena itu perlu dibangun demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat. Perkembangan perekonomian dan pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk sangat mempengaruhi pembentukan watak dan kepribadian dalam kehidupan bermasyarakat.

Hal tersebut tidak dapat lepas dari kebutuhan akan hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lain. Hubungan antar masyarakat tersebut biasanya mereka wujudkan dalam bentuk perikatan, salah satunya yang sering terjadi di masyarakat adalah jual beli. Hubungan antar anggota masyarakat ini tumbuh dan berkembang

¹ Hukum Barat yang terdapat dalam BW (Burgerlijk Wetboek/Kitab Undang-undang Hukum Perdata)

sesuai dengan perkembangan ekonomi yang timbul dalam masyarakat, hal tersebut diakibatkan semua kebutuhan yang ada di dalam masyarakat mempunyai nilai ekonomis dan juga oleh anggota masyarakat yang berkecimpung dalam bidang bisnis, terutama perkembangan masyarakat yang membutuhkan perumahan sebagai tempat berlindung.

Kebutuhan masyarakat terhadap perumahan saat ini tidak berbeda jauh dengan kebutuhan akan pangan dan sandang, kebutuhan akan perumahan dan permukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses permukiman manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati dirinya. Hal ini muncul karena kebutuhan akan perumahan adalah hal yang paling pokok, disamping kedua kebutuhan tersebut di atas.

Perkembangan penduduk yang terjadi dengan sangat pesat akhir-akhir ini tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang memadai membuat terjadinya kepadatan penduduk. Kepadatan penduduk menimbulkan masalah lingkungan yang baru, karena daya tampung lahan sudah melebihi kapasitas yang seharusnya sehingga banyak terjadi pencemaran dan kerusakan lingkungan. Meledaknya jumlah penduduk juga tidak diimbangi dengan tersedianya permukiman yang memadai akibat tidak tersedianya lahan yang cukup.

Dalam era globalisasi dan perkembangan investasi sekarang ini hubungan-hubungan tersebut tidak hanya dalam bentuk hubungan

antaranggota orang-perorangan, tetapi juga perusahaan yang bergerak dalam bidang properti untuk memenuhi kebutuhan pasar akan perumahan. Salah satu perbuatan hukum yang berkenaan dengan kepemilikan perumahan ini adalah perbuatan hukum mengenai jual beli. Dalam masyarakat kita jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang yang dijanjikan.²

Dalam masyarakat Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Dalam hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian,³ dan juga menganut asas terang dan tunai yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

² R.Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-undang Agraria dan Perkawinan*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2001, hlm 366.

³ R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988, hlm 29.

Akan tetapi dalam kenyataannya, tidak setiap jual beli ini dilangsungkan dengan kontan dan tunai, salah satunya adalah jual beli terhadap perumahan yang mencakup terhadap jual beli rumah beserta tanahnya. Sebagaimana yang kita ketahui objek jual beli berupa hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut.

Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain. Terhadap jual beli yang dilakukan tidak secara tunai dalam rangka pemilikan perumahan tersebut dalam prakteknya banyak pihak Perusahaan Pengembang/*developer* yang kemudian menerapkan surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara baku (*standard contract*) sebagai perjanjian jual belinya, walaupun untuk peralihan hak atas tanahnya tetap akan mengacu kepada peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pertanahan.

Seperti yang kita ketahui sekarang ini dalam melakukan jual beli hak atas tanah yang dilakukan tidak secara tunai biasanya dilakukan melalui

sebuah perjanjian pengikatan jual beli (PJB), yang merupakan sebuah terobosan hukum dimana isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli hak atas tanah yang sebenarnya sebagaimana diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan akta perjanjian pengikatan jual beli (AJB).

Dalam prakteknya kebanyakan Perjanjian pengikatan jual beli (PJB) biasanya di buat di hadapan Notaris, untuk lebih memberikan kekuatan hukum atau kepastian hukum terhadap perjanjian yang dibuat dalam pembuktiannya nantinya.

Sehubungan dengan perkara perdata yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 11 / Pdt.G / 2008 / PN-SMG, tanggal 23 Februari 2009, pembeli dalam hal ini Tergugat II yaitu Azhari Bin H. Asyek dapat mengajukan gugatan kepada para Tergugat I selaku penjual tanah sebagaimana objek tanah yang tertera di Akta Jual Beli No. 172/KJ/2007 tanggal 5 November 2007, yang telah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Semarang, berdasarkan ketentuan pasal 1244 KUH Perdata dan pasal 1246 KUH Perdata.

Adapun alasan hukum yang dapat dijadikan dasar dalam pengajuan gugatan tersebut adalah bahwa Tergugat II selaku pembeli telah menderita kerugian akibat perbuatan para Tergugat I, dan untuk itu Tergugat II berhak meminta atau

menuntut kembali uang harga pembelian tanah tersebut yang telah Tergugat II serahkan kepada para Tergugat I. Selain itu, Tergugat II dalam hal mengajukan gugatannya, dapat pula menuntut kerugian kepada Tergugat III dan Tergugat IV karena telah melegalisir pernyataan para Tergugat I yang menyatakan tanah objek akta jual beli No. 172/KJ/2007 tanggal 5 November 2007 adalah milik para Tergugat I, padahal para Penggugat berhak juga atas tanah objek tersebut karena merupakan tanah warisan yang masih dalam boedel dan belum dibagi wariskan atau difaraidhkan, sehingga akta jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan Negeri Semarang, di mana dasar pengajuan tuntutan kerugian kepada Tergugat III dan Tergugat IV tersebut adalah pasal 1365 KUH Perdata dan 1366 KUH Perdata.

Sehubungan dengan kasus yang menjadi objek analisis dalam penelitian tesis ini, Tergugat II selaku pembeli dapat melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh para Tergugat I selaku penjual kepada penyidik kepolisian berdasarkan ketentuan pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP), di mana dasar dan alasan pengajuan laporan bahwa para Tergugat I bermaksud menguntungkan dirinya sendiri dengan cara menipu Tergugat II agar mau membeli tanah objek dalam Akta Jual Beli No. 172/KJ/2007 tanggal 5 November 2007, dan menyerahkan uang seharga pembayaran harga pembelian tanah tersebut.

Permasalahan yang muncul adalah walaupun telah sering dipakai, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah. Dari keterangan di atas terlihat bahwa walaupun telah sering dipakai ternyata perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul **“AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI MENJUAL TANAH DI KOTA SEMARANG”**.

Berdasarkan keadaan tersebut kemudian, tentunya akan menjadi permasalahan bagaimana kekuatan perjanjian pengikatan jual beli.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang penulis rumuskan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Apa faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta perjanjian jual beli tanah di Kota Semarang ?

2. Bagaimanakah Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Tanah ?
3. Bagaimana Akibat Hukum Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Menjual Tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan adanya permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan terhadap pembatalan akta perjanjian jual beli tanah di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah di Kota Semarang
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan Akibat Hukum Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Menjual Tanah.

D. Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian dan manfaat penelitian merupakan satu rangkaian yang hendak dicapai bersama, dengan demikian dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1) Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perjanjian yang terkait dengan pembatalan pengikatan jual beli menjual tanah.

2) Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang terkait dalam pembatalan pengikatan jual beli menjual tanah.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoritis

1. Kerangka Konseptual

a. Pengertian Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat-akibat yang timbul karena adanya suatu perbuatan, sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku. Misalnya, kesepakatan dua belah pihak yang cakap, dapat mengakibatkan lahirnya perjanjian⁴.

Definisi lain dari implikasi hukum adalah akibat yg diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum. Ada tiga jenis implikasi/akibat hukum, yaitu :

- a) Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu. Misalnya: Usia 21 tahun melahirkan suatu keadaan hukum baru dari tidak cakap bertindak menjadi cakap bertindak. Atau Orang dewasa yg dibawah pengampuan, melenyapkan kecakapan dalam tindakan hukum.
- b) Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu. Misalnya : sejak Kreditur dan debitur melakukan akad kredit, maka melahirkan hubungan

⁴http://hukumpedia.com/index.php?title=Akibat_hukum diakses pada tanggal 20 Desember 2016 Pukul 19.17 WIB.

hukum baru, yaitu utang-piutang. Atau Sejak pembeli melunasi harga suatu barang, dan penjual menyerahkan barang tersebut, maka berubahlah atau lenyaplah hubungan hukum jual beli diantara mereka.

c) Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum. Sanksi dari suatu akibat hukum berdasarkan pada lapangan hukum, dibedakan menjadi :

a. Sanksi Hukum di bidang hukum publik, diatur dalam Pasal 10 KUHP, yang berupa Hukuman Pokok dan Hukuman Tambahan.

b. Sanksi Hukum di bidang hukum privat, terdiri atas :

- Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*), diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, adalah suatu perbuatan seseorang yg mengakibatkan kerugian terhadap yg sebelumnya tidak diperjanjikan, sehingga ia diwajibkan mengganti kerugian.
- Melakukan Wanprestasi, diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdata, yaitu akibat kelalaian seseorang tidak melaksanakan kewajibannya tepat pada waktunya, atau tidak dilakukan secara layak sesuai perjanjian, sehingga ia dapat dituntut memenuhi kewajibannya bersama keuntungan yg dpt diperoleh atas lewatnya batas waktu.

b. Pengertian Pembatalan

Istilah kebatalan dan pembatalan tidak ada yang pasti penerapannya, sebagaimana diuraikan oleh Herlien Budiono, bahwa⁵:

“Manakala undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana “batal”, tetapi adakalanya menggunakan istilah “batal dan tak berhargalah” (Pasal 879 KUHPerdato) atau “tidak mempunyai kekuatan” (Pasal 1335 KUHPerdato)”.

Penggunaan istilah-istilah tersebut cukup membingungkan karena adakalanya istilah yang sama hendak digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk “batal demi hukum” atau “dapat dibatalkan”. Pada Pasal 1446 KUHPerdato dan seterusnya untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah “batal demi hukum”, “membatalkannya” (Pasal 1449 KUHPerdato), “menuntut pembatalan” (Pasal 1450 KUHPerdato), “pernyataan batal” (Pasal 1451-1452 KUHPerdato), “gugur” (Pasal 1545 KUHPerdato), dan “gugur demi hukum” (Pasal 1553 KUHPerdato).

Masalah kebatalan dan pembatalan oleh para sarjana dimasukkan dalam genus nullitas (*nulliteiten*), yaitu suatu keadaan di

⁵Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 364

mana suatu tindakan hukum tidak mendapatkan atau menimbulkan akibat hukum sebagai yang diharapkan.⁶

Jika perjanjian sudah tidak memenuhi syarat objektif, ternyata masih ada yang mengajukan gugatan atau tuntutan atas hal tersebut, maka hakim diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.⁷

c. Pengertian/Definisi Akta

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu. (Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84).

Pengertian Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya.

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUH Perdata pasal 1870 dan HIR pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu

⁶J. Satrio, 1996, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, Cet. I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disingkat J. Satrio I), hlm. 165.

⁷R. Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 22.

lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan KUH Perdata pasal 1866 dan HIR 165, akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting.

d. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, di negara kita masih terdapat “dualisme” dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat dan hukum barat. Sehingga terdapat juga dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) dan tanah barat (tanah Eropah).⁸

Dalam pengertian hukum adat “jual beli” tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun harus sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut. Jadi “jual beli” menurut hukum adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka

⁸ A.P. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Bandung, Alumni, 2004, hlm. 40.

biasa dikatakan bahwa “jual beli” menurut hukum adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (konkrit).⁹

Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual beli, tukar manukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.¹⁰

Pengertian menurut hukum adat tersebut berbeda dengan system yang dianut KUHPerdara. Menurut sistem KUHPerdara jual beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi abyek jual. Pengertian menurut hukum adat tersebut berbeda dengan system yang dianut KUHPerdara. Menurut sistem KUHPerdara jual beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak dihadapan notaris, dimana

⁹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2000, hlm.30.

¹⁰ Boedi Harsono, *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik Atas Tanah*, Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung-Jakarta, 2003.

masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi abyek jual beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.¹¹

Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdara tersebut bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUH Perdata tersebut “*levering*” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (“*transfer of ownership*”).¹²

Sedangkan pengertian jual beli tanah yang tercantum dalam Pasal 145 KUHPerdara menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.¹³

Menurut pendapat Hartono Soerjopratinjo, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang konsensual atas mana Pasal 1320 KUHPerdara dan berikutnya berlaku. Jadi untuk adanya perjanjian jual beli disyaratkan empat hal:

a. Persetujuan dari mereka yang mengikatkan diri

¹¹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya*, Bandung, Alumni, 1993, hlm. 86

¹² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 11

¹³ Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur, 2003, hlm. 13.

- b. Kecakapan untuk mengadakan perikatan
- c. Pokok yang tertentu
- d. Sebab yang diperkenanka.¹⁴

Selanjutnya Pasal 1458 KUHPerdato mengatakan : “Jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.” Kemudian dikatakan oleh Pasal 1459 KUHPerdato: “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindahkepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616”. Berkaitan dengan hal tersebut, K. Wantjik Saleh berpendapat, bahwa jual beli menurut Hukum barat terdiri atas dua bagian yaitu : Perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya. Yang keduanya ituterpisah satu dengan yang lainnya, sehingga walaupun yang pertamasudah selesai, biasanya dengan suatu akta notaris, tetapi kalau yangkedua belum dilakukan, maka status tanah masih milik penjual, karenadisini akta notaris hanya bersifat *obligatoir*.¹⁵

Pengertian Jual Beli Tanah Setelah Keluarnya UUPAmenghendaki adanya unifikasi hukum, dan karena itu dalampengertian jual beli itupun tidak menggunakan kedua sistem tersebutbersama-sama.Apabila dilihat ketentuan dalam UUPA, tidak

¹⁴ Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan 1, Yogyakarta, Seksi Notariat FH UGM, 2008, hlm. 5.

¹⁵ K. Wantjik Saleh, *Op. cit*, hal. 32.

disebutkan secara jelas pengertian yang mana yang dipakai dalam jual beli tersebut.¹⁶

Seperti ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA, hanya menyatakan, jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sehubungan dengan hal tersebut, Boedi Harsono berpendapat mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik/penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya pada penjual.¹⁷

Dengan berdasarkan pada Pasal 5 UUPA, maka jual beli tanah setelah UUPA mempergunakan sistem dan asas dalam hukum adat. Berbeda dengan pendapat tersebut adalah pendapat Saleh Adiwinata yang menyatakan: bilamana kita perhatikan jual beli menurut UUPA ini dengan membandingkan caranya dengan jual beli menurut hukum adat sebelum UUPA berlaku, maka dari saat terjadinya persetujuan jual beli sampai kepada si pembeli menjadi

¹⁶ Achmad Chulaimi, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang, FH-UNDIP, 2008, hlm 89.

¹⁷ Boedi Harsono, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria*, Bagian I dan II Jilid I, Jakarta, Djambatan, 2000.

pemilik penuh adalah barbeda sekali caranya beserta formalitas lainnya adalah lebih mirip kepada jual beli eigendom dari jual beli tanah dengan Hak MilikIndonesia.¹⁸

Selanjutnya bilamana diperhatikan konstruksi kalimat yang dipakaiPasal 19 PP No.10/1961 yang menyebut : Perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta. Maka dapat kita simpulkan bahwa persetujuan jual beli tanah merupakan persetujuan yang konsensuil, karena dipisahkan secara tegas antara persetujuannya sendiri dengan penyerahannya (*levering*) sedangkan dalam hukum adatkonstruksi kalimat demikian adalah tidak cocok dengan sistem hukum adat yang kontan ini.¹⁹

Dalam jual beli tanah, obyeknya (yang diperjualbelikan) pengertiandalam praktek adalah tanahnya, sehingga timbul istilah jual beli tanah.Tetapi secara hukum yang benar adalah jual beli hak atas tanah, karena obyek jual belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara sahmenguasai dan mempergunakan tanah.Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.²⁰

Sesuai dengan pernyataan tersebut di atas adalah pendapat Hartono Soerjopratiknjo, yang berpendapat bahwa obyek dari suatu

¹⁸ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Bandung, Alumni, 2006.

¹⁹ Achmad Chulaimi, *Op. cit*, hlm. 91.

²⁰ Effendi Peranginangin, *Praktek Hukum Agraria* (Esa Study Club), hlm. 9.

perjanjian jual beli tidak hanya barang berwujud akan tetapi juga barang tidak berwujud. Pada umumnya semua hak dapat dijual, akan tetapi ada juga perkecualiannya. Perkecualian itu ada yang berdasarkan UU dan ada yang berdasarkan sifat haknya. Yang dapat dijual adalah hak-hak kebendaan (*erfpacht*, opstal dan sebagainya), hak absolut (hak cipta, hak pengarang dan hak atas merek) dan selanjutnya hak-hak *persoonlijk* (pribadi).²¹

Hak atas tanah menurut Pasal 16 UUPA ialah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Guna Air, Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan, Hak Guna Ruang Angkasa dan hak-hak lain yang bersifat sementara (Pasal 53 UUPA).

Peralihan/beralihnya hak milik atas tanah apabila dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum), atau karena suatu peristiwa hukum. Tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.²²

Jadi dapat dikatakan bahwa peralihan hak karena tindakan hukum adalah peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut berpindah pada pihak lain. Sedangkan karena peristiwa

²¹ Hartono Soerjopratinjo, *Op. cit*, hlm. 45.

²² Harun Al Rashid, *Op. cit*, hlm. 51.

hukum, terjadi apabila seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, sehingga secara otomatis haknya berpindah pada ahli warisnya.²³

2. Kerangka Teoritis

Teori merupakan generalisasi yang dicapai setelah mengadakan pengujian dan hasilnya menyangkut ruang lingkup fakta yang luas.²⁴ Sedangkan kerangka Teori pada penelitian Hukum Sosiologis/empiris merupakan kerangka teoritis berdasarkan pada kerangka acuan hukum karena tanpa ada acuan hukum maka penelitian tersebut hanya berguna bagi sosiologi dan kurang relevan bagi Ilmu Hukum. Lahirnya peraturan hukum positif di luar KUH-Perdata menunjukkan bahwa hukum akan selalu berkembang dan akan sebagai sarana pendukung perubahan dalam masyarakat. Menurut Roscoe Pound dalam *Sociological Jurisprudence* sebagai mana dikutip oleh Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, bahwa:

“Mazhab Sociological Jurisprudence suatu mazhab yang mempelajari pengaruh timbal balik antara hukum dengan masyarakat dan sebaliknya. Hukum merupakan *Tool of Social Engineering*. Hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup dalam masyarakat, jadi hukum merupakan pengalaman yang diatur dan dikembangkan oleh akal, yang diumumkan dengan wibawa oleh badan-badan yang membuat undang-undang atau mensahkan undang-undang dalam masyarakat yang berorganisasi politik dan dibantu oleh kekuasaan”.²⁵

²³ K. Wantjik Saleh, *Op. cit.*, hlm. 19.

²⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta 1984, hlm. 126.

²⁵ H. Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat Dan Teori Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 66-67

Jadi kerangka teori yang dijadikan sebagai fisis analisis dalam penelitian ini adalah kerangka menurut Mazhab Sociological Jurisprudence yaitu pendapat Roscoe Pound yaitu adanya pengaruh timbal balik nyata antara hukum dengan masyarakat berupa teori yang mengacu pada peraturan perundang-undangan dengan mempertimbangkan kebiasaan dalam masyarakat dan mengamati bagaimana pengaruh peraturan perundang-undangan terhadap masyarakat. Bila dikaitkan dengan kesadaran hukum untuk melaksanakan mendaftarkan tanahnya, yang merupakan kebijakan Pemerintah menyangkut pertanahan sebagai konsekuensi semakin perkembangannya dan semakin banyaknya timbul permasalahan di bidang pertanahan.²⁶

”Pentingnya kerangka konseptual dan landasan atau kerangka teoritis dalam penelitian hukum, dikemukakan juga oleh Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, bahkan menurut mereka kedua kerangka tersebut merupakan unsur yang sangat penting.”²⁷

a. Teori/Asas *Pacta Sunt Servanda*

Pacta Sunt Servanda (agreements must be kept) adalah asas hukum yang menyatakan bahwa “setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Asas ini

²⁶Pasal 1 angka (2) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bidang tanah adalah bagian permukaan bumi merupakan satuan bidang yang terbatas.

²⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.7

menjadi dasar hukum Internasional karena termaktub dalam pasal 26 Konvensi Wina 1969 yang menyatakan bahwa “*every treaty in force is binding upon the parties to it and must be performed by them in good faith*” (setiap perjanjian mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik).

Pacta sunt Servanda pertama kali diperkenalkan oleh Grotius yang kemudian mencari dasar pada sebuah hukum perikatan dengan mengambil prinsip-prinsip hukum alam, khususnya kodrat. Bahwa seseorang yang mengikatkan diri pada sebuah janji mutlak untuk memenuhi janji tersebut (*promissorum implendorum obligati*).

Menurut Grotius, asas *pacta sunt servanda* ini timbul dari premis bahwa kontrak secara alamiah dan sudah menjadi sifatnya mengikat berdasarkan dua alasan, yaitu :

- 1) Sifat kesederhanaan bahwa seseorang harus berkejasama dan berinteraksi dengan orang lain, yang berarti orang ini harus saling mempercayai yang pada gilirannya memberikan kejujuran dan kesetiaan
- 2) Bahwa setiap individu memiliki hak, dimana yang paling mendasar adalah hak milik yang bisa dialihkan. Apabila seseorang individu memiliki hak untuk melepaskan hak miliknya, maka tidak ada alasan untuk mencegah dia melepaskan haknya yang kurang penting khususnya melalui kontrak. Kesimpulannya adalah bahwa “Asas Kepastian Hukum” adalah asas dalam negara hukum yang

mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara. Maksudnya asas ini menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan suatu keputusan badan atau pejabat administrasi negara.

b. Teori/Asas Kepastian Hukum

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibabankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.²⁸

F. Metode Penelitian

Adapun dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode-metode sebagai berikut :

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, hlm 158

1) Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai adalah pendekatan *yuridis-empiris*. Pendekatan adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris, adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam system kehidupan yang memola.²⁹

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini, adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris, adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.

2) Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan tipe penelitian deskripsi, dengan analisis datanya bersifat deskriptif analitis. Deskripsi³⁰ maksudnya, penelitian ini pada umumnya bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, factual dan akurat tentang Akibat Hukum Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa Menjual di Kota Semarang.

Sedangkan deskriptif³¹ artinya dalam penelitian ini analisis datanya tidak keluar dari lingkup sample, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum yang diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan

²⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 2001), hlm 5.

³⁰ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1998), hlm. 36.

³¹ *Ibid*, hlm. 38.

seperangkat data dengan data lainnya. Serta analitis³² artinya dalam penelitian ini analisis data mengarah menuju ke populasi data

3) Sumber Data dan Metode Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi dua yaitu :

- a) Data primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian lapangan. Data yang diperoleh dari wawancara secara mendalam (*deft interview*).
- b) Data sekunder, data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder tersebut antara lain :
 - ✓ Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hokum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan pertanahan (Undang-undang Nomor 4 Tahun 2006 tentang Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Tanah)
 - ✓ Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
 - Buku-buku ilmiah
 - Makalah-makalah
 - Hasil-hasil penelitian dan wawancara

³²*Ibid*, hlm. 39.

✓ Bahan Hukum Tersier

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014

4) Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni :³³

- a) Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.
- b) Mengambil kesimpulan dan *verifikasi*, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

³³ Nasution S, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, hlm. 52.

G. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini menjelaskan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan membahas mengenai tinjauan umum tentang jual beli tanah yang meliputi pengertian jual beli tanah sebelum UUPA, pengertian jual beli tanah setelah keluarnya UUPA; tinjauan umum tentang perjanjian meliputi : pengertian perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat-syarat sah nya perjanjian, jenis-jenis perjanjian, wanprestasi, tinjauan umum tentang perjanjian jual beli menurut islam, Pengertian Notaris dan PPAT

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan menjelaskan tentang Faktor-faktor yang menyebabkan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah di Kota Semarang, upaya perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah di Kota Semarang dan akibat hukum pembatalan akta pengikatan jual beli menjual Tanah di Kota Semarang.

BAB IV PENUTUP

Sebagai penutup penulisan menarik kesimpulan dan sebagai hasil akhir penulisan akan memberikan saran-saran.