

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, karena sebagai sebuah negara agraris sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, kebutuhan masyarakat akan tanah atau lahan meningkat dan menyebabkan harga tanah semakin mahal. Mengingat pentingnya keberadaan tanah, tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal kepemilikan.

Dalam suatu masyarakat adat, kepemilikan tanah belum diatur dalam suatu kaidah-kaidah khusus. Suatu bidang tanah dalam suatu masyarakat dimiliki secara komunal. Setiap anggota masyarakat mempunyai hak untuk menguasai dan menggunakan sebagian tanah bersama tersebut untuk memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya, dengan hak-hak yang bersifat sementara.¹

Tanah merupakan sarana yang penting dalam pembangunan, maka di dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat 3 telah ditentukan bahwa “bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sehingga tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat 3 tersebut pada tanggal 24 September 1960, diundangkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut dengan singkatan resminya UUPA.²

Dalam perkembangannya, dikenal berbagai cara untuk memperoleh hak atas tanah yaitu melalui jual beli, warisan, hibah, wakaf atau cara-cara yang

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Cet. X, Djambatan, Jakarta, 2005, h. 181.

²Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, h. 7.

lainnya. Cara yang paling sering digunakan untuk memperoleh hak milik atas sebidang tanah adalah melalui jual beli antara pemilik tanah sebagai penjual dengan pembeli tanah yang bersangkutan. Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³

Salah satu cara untuk mendapatkan hak atas tanah antara lain melalui jual beli yang biasanya dilakukan dengan perjanjian atau dikenal dengan perjanjian jual beli. Ketentuan tentang perjanjian jual beli diatur dalam KUHPerdara dimana Pasal 1458 KUHPerdara berbunyi :“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Buku III KUHPer berjudul Perihal Perikatan. Perikatan adalah suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang atau pihak, dimana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.⁴ Sedangkan suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁵ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang atau lebih yang telah membuatnya.

Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.

³Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XIX, PT. Intermasa, Jakarta, 2002, h. 79.

⁴Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, h. 1.

⁵Subekti, *Loc.Cit.*, h. 1.

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.⁶

Namun seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan. Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual belinya maupun tentang subjek jual belinya.

Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana perjanjian pada umumnya mengandung hak dan kewajiban dari pada para pihak yang tunduk kepada perjanjian tersebut. Dengan keberadaan hak dan kewajiban ini seringkali muncul perselisihan-perselisihan yang timbul karena salah satu pihak mengingkari janji atau wanprestasi dengan tidak melakukan pemenuhan kewajiban atau prestasi dari perjanjian yang telah mereka sepakati sebelumnya. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa empat macam yaitu:⁷

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

⁶Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, LN No. 59, TLN No. 3696.

⁷Subekti, *Op.Cit.*, h. 45.

Wanprestasi mempunyai hubungan erat dengan somasi. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi itu diabaikannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan, dan pengadilan yang akan memutuskan apakah debitur wanprestasi atau tidak.

Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu 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.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. 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.⁸ 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

⁸Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2005, h. 5.

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.

Berkaitan dengan uraian diatas, skripsi ini akan membahas mengenai kasus William Supit PENGGUGAT yang menggugat Nona Yolanda Siswanto TERGUGAT dan Anne Djoenardi TURUT TERGUGAT atas tindakan wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli tanah. Kasus ini bermula dari terbitnya akta perjanjian pengikatan jual beli No. 12, pada tanggal 12 September 2011 yang isinya adalah William Supit akan menjual sebidang tanahnya seluas 2.333 M2 terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Pesil No. 8 Kebayoran Lama Jakarta Selatan kepada Nona Yolanda Siswanto yang dibuat dihadapan Anne Djoeardi. Setelah perjanjian tersebut terbit barulah Nona Yolanda Siswanto membayar uang tahap pertama (uang muka) sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) pada tanggal 13 September 2011. Namun pada saat diminta untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 44.000.000.000,- (empat puluh empat milyar) Nona Yolanda Siswanto menolaknya dengan alasan bahwa Neneknya akan dioperasi di Australia Pada Tanggal 3 Oktober 2011 dan Nona Yolanda Siswanto berjanji akan melunasinya sekitar tanggal 5 Oktober 2011 atau tanggal 7 Oktober 2011.

Dalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Anne Djoenardi sebagai Notaris atau PPAT yang berwenang, isi dari akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan William Supit sebagai Penjual dan Nona Yolanda Siswanto sebagai Pembeli, maka William Supit mengalihkan pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Dan ternyata sampai diajukannya kasus ini ke pengadilan, Nona Yolanda Siswanto tidak juga melunasi harga atas sebidang tanah tersebut walaupun sudah

diberikan surat peringatan dan perbuatan Nona Yolanda Siswanto tersebut merupakan perbuatan Wanprestasi yang merugikan William Supit.

Berdasarkan latar belakang di atas maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul: **ANALISA YURIDIS PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.)**

I.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian tersebut diatas, maka permasalahan yang akan dirumuskan adalah sebagai berikut:

- a. Apa saja faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah?
- b. Apa akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah pada putusan mahkamah agung Nomor 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. ?

I.3. Ruang Lingkup Penulisan

Sesuai dengan judul skripsi yang penulis buat yaitu tentang Analisa Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel) maka penulis membatasi ruang lingkup penulisan ini yaitu mengenai faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dan dan akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah.

I.4. Tujuan dan Manfaat Penulisan

Adapun yang menjadi tujuan dan manfaat dalam penulisan ini, yaitu:

a. Tujuan Penulisan

Berdasarkan permasalahan tersebut diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan oleh pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah karena telah dilakukannya wanprestasi oleh pihak penjual.

b. Manfaat Penulisan

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis dalam pengembangan ilmu hukum pada umumnya.

- 1) Secara teoritis, pembahasan terhadap masalah-masalah yang diharapkan dapat menjadi sumbangan di bidang hukum agraria, yang berkaitan dengan hukum perjanjian, jual beli tanah, dan perjanjian pengikatan jual beli. Selain itu, hasil pemikiran dari penulisan ini dapat menambah manfaat teoritis berupa ilmu pengetahuan bagi mahasiswa fakultas hukum.
- 2) Secara praktis, pembahasan terhadap permasalahan ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dalam rangka perjanjian pengikatan jual beli tanah, sehingga timbul masalah atau konflik dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah sesuai prosedur yang benar dan adanya kepastian hukum.

I.5. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

a. Kerangka Teori

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya biasa dijawab secara normatif, bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara

jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.⁹

Dalam penegakan hukum, setiap orang selalu mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadinya peristiwa konkrit. Dengan kata lain bahwa peristiwa tersebut tidak boleh menyimpang dan harus ditetapkan sesuai dengan hukum yang ada (berlaku), yang pada akhirnya nanti kepastian hukum dapat diwujudkan. Pentingnya kepastian hukum sesuai dengan yang terdapat pada Pasal 28 D ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”¹⁰

Menurut Gustav Radbruch sebagaimana dikutip Sudikno Mertokusumo, terdapat dua macam pengertian kepastian hukum, yaitu kepastian hukum oleh hukum dan kepastian hukum dalam atau dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna. Sedangkan kepastian hukum dalam hukum tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya dalam undang-undang. Dalam undang-undang tersebut terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (undang-undang berdasarkan suatu system yang logis dan praktis). Undang-undang dibuat berdasarkan *rechtswerkelijkheid* (keadaan hukum yang sungguh-sungguh) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.¹¹

⁹L.J Van Apeldorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. XXX, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, h. 11.

¹⁰*Ibid.*

¹¹Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Universitas Atmajaya, Yogyakarta, 2010, h. 147.

Menurut Satjipto Rahardjo, untuk mendirikan Negara hukum memerlukan suatu proses yang panjang, tidak hanya peraturan-peraturan hukum saja yang harus ditata kelola dengan baik. Dibutuhkan sebuah kelembagaan yang kuat dan kokoh dengan kewenangan-kewenangan yang luar biasa dan independen, bebas dari intimidasi atau campur tangan eksekutif dan legislatif, yang dilaksanakan oleh sumber daya manusia yang bermoral baik dan bermoral teruji. Sehingga tidak mudah terjatuh diluar skema yang diperuntukkan baginya demi terwujudnya suatu kepastian hukum yang sarat keadilan.

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan teori kepastian hukum untuk menjawab permasalahan tentang kepastian hukum terhadap pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah.

b. Kerangka Konseptual

Menurut Soerjono Soekanto, kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan atau konsep-konsep khusus, yang ingin atau diteliti. Suatu konsep bukan merupakan gejala yang diteliti, tetapi konsep adalah suatu abstraksi atau definisi dari definisi yang akan diteliti. Gejala merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta tersebut.¹² Tujuan adanya kerangka konseptual adalah dalam rangka mempermudah pemahaman terhadap istilah yang digunakan. Adapun beberapa definisi dan konsep yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- 1) Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan yang paling atas sekali.¹³
- 2) Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹⁴

¹²Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. III, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, h. 132.

¹³G. Kartasaputra dkk, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pedayagunaan Tanah*, PT. Meltron Putra, Jakarta, 1991, h. 3.

¹⁴Subekti, *Loc.Cit.*, h. 1.

- 3) Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁵
- 4) Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang berbagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁶
- 5) Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.¹⁷
- 6) Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.¹⁸
- 7) Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹⁹
- 8) Akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.²⁰

¹⁵Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. XXXI, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, Pasal. 1313.

¹⁶*Ibid.*, Pasal 1457.

¹⁷*Ibid.*

¹⁸“Yang Perlu Diperhatikan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, <http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/>, diakses tanggal 22 November 2015, Pukul 15.00 Wib.

¹⁹Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN Nomor 52, Pasal 1 angka 1.

²⁰M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996, h. 12.

I.6. Metode Penelitian

Didalam mengungkapkan permasalahan dan pembahasan yang berkaitan dengan materi penulisan dan penelitian, data atau informasi yang akurat. Maka dari itu digunakan sarana penelitian ilmiah yang berdasarkan pada metode penelitian. Penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan yaitu yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder yang akan dikumpulkan serta dianalisa dan diteliti. Penelitian ini mengandung teori-teori yang diperoleh dari bahan pustaka.

b. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah, yang digunakan dalam penelitian hukum dapat dilakukan dengan pendekatan teoritis (hukum materiil) dan pendekatan kasus (hukum formil) yang berpedoman pada hukum positif Indonesia. pendekatan ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis yaitu metode pendekatan yang bertujuan memaparkan suatu pernyataan yang ada dilapangan berdasarkan kaidah-kaidah hukum atau perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dikaji.

c. Sumber Data

Mengenai sumber data yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah data sekunder. Menurut kekuatan mengikatnya, data sekunder terdiri dari 3 sumber bahan hukum, sebagai berikut:

1) Sumber Bahan Hukum Primer

Sumber Bahan Hukum Primer adalah bahan-bahan hukum yang mencakup ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Pengertian dari kekuatan yang mengikat

disini yaitu mengikat setiap subjek hukum. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (BW) atau biasa disebut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Peraturan Pemerintah, Putusan Pengadilan serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan penulisan ini.

2) Sumber Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penulisan ini yaitu bahan-bahan yang membahas atau menjelaskan sumber bahan hukum primer berupa buku teks, jurnal hukum, majalah hukum, pendapat para pakar serta berbagai macam referensi yang berkaitan dengan hukum perjanjian dan jual beli tanah.

3) Sumber Bahan Hukum Tersier

Sumber bahan hukum tersier dalam penulisan ini yaitu bahan-bahan penunjang yang memberikan informasi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berupa kamus hukum, media internet, buku petunjuk atau buku pegangan, ensiklopedia serta buku mengenai istilah-istilah yang sering dipergunakan mengenai hukum perjanjian dan jual beli tanah.

d. Teknik Analisis Data

Pengumpulan data dilakukan dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen atau berkas yang diperoleh dari instansi mana penelitian ini dilakukan, selain itu juga pengumpulan data-data mengenai obyek yang diteliti, dalam hal ini dilakukan melalui putusan mahkamah agung nomor 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.

I.7. Sistematika Penulisan

Dalam suatu karya ilmiah maupun non ilmiah diperlukan suatu sistematika untuk menguraikan apa isi dari penulisan tersebut. Dalam menjawab pokok permasalahan, penulis menyusun penelitian ini dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab I ini terdiri uraian mengenai latar belakang, perumusan masalah, ruang lingkup penulisan, tujuan dan manfaat penulisan, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PRESTASI DAN WANPRESTASI

Bab II ini akan membahas mengenai pengertian tentang perjanjian pada umumnya, pengaturan perjanjian, tinjauan umum tentang prestasi, dan wanprestasi.

BAB III PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.)

Bab III ini penulis akan menguraikan mengenai putusan tersebut, serta mengkaji dan menganalisa hasil dari perkara dalam putusan tersebut.

BAB IV ANALISA TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH

Bab IV ini penulis akan menguraikan mengenai faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta

pengikatan jual beli tanah dan akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah.

BAB V

PENUTUP

Dalam bagian akhir penulisan ini, penulis menyimpulkan pembahasan perumusan masalah dan memberikan saran-saran perbaikan bagi pihak terkait.

