

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia, hal tersebut sudah tidak menjadi rahasia umum lagi bahwa dalam menjalani kehidupan seseorang atau suatu badan hukum memerlukan tanah untuk menjalankan kegiatan sehari-harinya atau sebagai tempat tinggal. Selain itu, kebutuhan atas tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah merupakan sebagian dari permukaan bumi yang dapat dimiliki hak oleh setiap orang atau badan hukum, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi itu termasuk didalamnya bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya.

Begitu pentingnya keberadaan tanah dalam kehidupan manusia, maka perlindungan akan hak tanah yang dimiliki oleh manusia menjadi penting. Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 adalah negara hukum yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negaranya. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan:

“Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”.

Sebelum berlakunya UUPA, hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, yang artinya bahwa selain mengakui keberadaan hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, juga mengakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas hukum barat. Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA menyebutkan bahwa :

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Hal ini menunjukkan bahwa adanya hubungan saling keterkaitan yaitu hukum adat telah mengalami penyesuaian dalam pembangunan hukum tanah nasional yang berfungsi sebagai sumber utama norma-norma hukum tanah nasional. Yang menjadi dasar perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang ditujukan untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Peran pemerintah menjadi penting di bidang pertanahan dan salah satu bentuk peran pemerintah yaitu pertanggungjawaban pemerintah dengan cara memberikan perlindungan terhadap hak milik atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat berdasarkan bukti yang sah. Bukti kepemilikan tanah bisa didapatkan dengan cara jual-beli, hibah, warisan ataupun perbuatan hukum lainnya yang dilakukan dengan perjanjian.

Suatu perjanjian dapat berbentuk tertulis ataupun tidak tertulis. Pasal 1338 KUHPerdara, menetapkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah “berlaku sebagai Undang-Undang” untuk mereka yang membuatnya.¹ Dengan kata lain ini dimaksudkan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah artinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang mengikat kedua belah pihak. Perjanjian itu pada umumnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cetakan 31*, Intermasa: Jakarta, 2011, hlm.139.

Jual-beli merupakan salah satu cara terjadinya peralihan hak atas tanah. Secara umum, jual-beli merupakan suatu perbuatan dimana pihak penjual berkewajiban untuk memberikan barang yang menjadi objek jual-beli kepada pihak pembeli dengan menerima sejumlah pembayaran. Istilah jual-beli tanah dalam Peraturan Perundang-Undangan disebutkan dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa dikenal dengan UUPA, menyangkut pemindahan hak milik atas tanah.²

Pengikatan jual-beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang di tengah masyarakat. Pengikatan jual-beli tanah tidak ditemukan dalam bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara, akan tetapi perjanjian pengikatan jual-beli tanah ini sering kita temukan dalam kehidupan sehari-hari ditengah masyarakat ataupun di kantor-kantor Notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual-beli tanahnya. Dalam KUHPerdara, menganut sistem bahwa perjanjian jual-beli itu hanya bersifat *obligatoir* saja artinya perjanjian jual-beli menurut KUHPerdara itu belum memindahkan hak milik, adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan.

Sahnya suatu levering itu ada 2 syarat ;

1. Sahnya perjanjian jual-beli "*obligatoir*" yang menjadi dasar dilakukannya *levering*.
2. *Levering* tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap barang itu.³

² Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Cetakan Pertama, Pustaka Yustisia: Yogyakarta, 2015, hlm. 50.

³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan 10, Citra Aditya Bakti: Bandung, 1995, hlm.11.

Perjanjian jual-beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik, suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditemat akta itu dibuat. Syarat otensitas suatu akta yaitu :

1. Dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
2. Oleh atau dihadapan pejabat umum
3. Pejabat tersebut harus berwenang di tempat dimana akta tersebut dibuat⁴

Mengenai jenis dan bentuk akta, pelaksanaan, prosedur pembuatannya dan pembatalannya diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 95 sampai dengan Pasal 102, Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah. Akta PPAT/NOTARIS merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT/NOTARIS bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan fakta yang jelas tanpa boleh ada penyimpangan sedikitpun. Penyimpangan

⁴ Ibid.

dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu.

Akta jual-beli itu sendiri adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh PPAT/NOTARIS yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan mengikat, sehingga akta pengikatan jual-beli merupakan suatu akta atau surat pembuktian yang memiliki kekuatan pembuktian di persidangan. Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang di kemukakan.⁵ Fungsi utama akta adalah sebagai alat bukti yang artinya tujuan utama dari pembuatan akta itu sendiri ialah memang untuk diperuntukkan sebagai kebenaran atas kepemilikan atau suatu perbuatan perjanjian. Pembuktian tidak dapat ditegakkan tanpa adanya fakta-fakta yang mendukungnya, apabila alat bukti yang disampaikan di persidangan nantinya tidak mampu membenarkan fakta yang berkaitan dengan perkara yang disengketakan maka tidak bernilai sebagai alat bukti.

Pengikatan jual-beli umumnya berisikan janji-janji untuk melakukan jual-beli tanah, dengan bantuan Notaris para pihak merumuskan hal-hal yang diperjanjikan. Suatu perjanjian tidak selalu berjalan baik, adakalanya terjadi kondisi-kondisi tertentu yang dapat berakibatkan perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalan oleh para pihak ataupun atas perintah pengadilan. Dalam kegiatan perjanjian jual-beli. Jual-beli merupakan bagian dari hukum perdata dan merupakan peristiwa hukum serta sah dimata hukum, apabila terjadi suatu perkara merupakan hal yang

⁵ Zainal Asikin, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Prenadamedia Group: Jakarta, 2015, hlm. 99.

dapat dituntut atau diajukan tuntutan di depan pengadilan. Menurut Pasal 1446

KUHPerdata:

“Pembatalan atas perjanjian yang telah dibuat antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, bila salah satu pihak yang melakukan perjanjian itu tidak dapat memenuhi syarat subyektif yang tercantum pada syarat sahnya perjanjian.”

Dengan demikian apabila perjanjian jual-beli tersebut tidak sah atau kemudian dibatalkan oleh hakim maka leveringnya dianggap tidak pernah terjadi. Perjanjian jual-beli sah apabila telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu syarat sahnya perjanjian :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Cakap dalam berbuat,
3. Suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab yang halal.

Dengan syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dimaksudkan suatu perjanjian itu dianggap sah apabila kedua belah pihak sepakat akan hal-hal yang akan diperjanjian. Kesepakatan itu sah apabila tidak dilaksanakan karena kekhilafan (*dwaling*) atau diperoleh dengan paksaan (*dwang*) atau penipuan (*bedrog*), sebagaimana yang telah diatur pada Pasal 1321 KUHPerdata. Syarat cakap dalam berbuat maksudnya adalah bahwa pihak yang melakukan perjanjian haruslah orang yang oleh hukum cakap dalam membuat perjanjian tersebut. Undang-Undang menentukan tidak semua orang cakap melaksanakan perbuatan hukum, cakap terbagi atas cakap berbuat (*bekwaan*) dan cakap berwenang. Cakap berbuat adalah perbuatan hukum itu dihubungkan dengan keadaan diri seseorang, cakap berwenang (*bevoegd*) adalah merupakan perbuatan hukum yang dihubungkan dengan suatu tindakan tertentu. Seseorang yang cakap berbuat belum tentu berwenang akan tetapi seseorang yang berwenang sudah pasti cakap. Karena

cakap berwenang bisanya dilakukan atas dasar perintah dari atasan atau pekerjaan. Sebagaimana dalam Pasal 1330 KUHPPerdata bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang. Ditentukan lain oleh Undang-Undang adalah orang yang tidak cakap dalam membuat suatu perjanjian, yaitu :

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang berada dibawah pengampuan
3. Wanita yang telah bersuami. (ketentuan ini telah dihapus setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan. Karena Pasal 31 Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Berdasarkan kedua syarat di atas, disebut dengan syarat subjektif karena bersangkutan dengan subjek perjanjian. Konsekuensi apabila tidak terpenuhinya salah satu dari syarat subyektif ini adalah bahwa kontrak tersebut “dapat dibatalkan” oleh salah satu pihak yang berkepentingan. Apabila pembatalan tersebut tidak dilakukan maka perjanjian tetap terjadi dan harus dilaksanakan seperti suatu perjanjian yang sah.

Syarat suatu hal tertentu merupakan bahwa suatu perjanjian haruslah sesuai dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum. Hal ini sesuai dengan isi Pasal 1332 dan Pasal 1333 KUHPPerdata. Pasal 1332 menyebutkan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Sedangkan Pasal 1333 KUHPPerdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan / dihitung. Syarat suatu sebab yang halal

adalah bahwa suatu perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan atau ketertiban umum.⁶

Berdasarkan kedua syarat diatas, disebut dengan syarat objektif karena berkenaan dengan objek perjanjian. Konsekuensi hukum apabila tidak terpenuhinya salah satu syarat objektif akibatnya adalah perjanjian yang dibuat batal demi hukum, jadi maksudnya adalah sejak perjanjian itu dibuat perjanjian tersebut telah batal.

Jadi, berdasarkan keempat syarat di atas, jual-beli yang dilakukan oleh para pihak sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang telah disepakati. Apabila syarat-syarat subjektif dan syarat objektif tersebut tidak terpenuhi, maka jual-beli tersebut bisa dimintakan pembatalan ataupun dapat batal demi hukum.

Dalam prakteknya, jual-beli terkadang sering menimbulkan sengketa, sengketa dapat terjadi dikarenakan berbagai macam hal. Berdasarkan data empiris, sengketa mengenai tanah di Indonesia cukup tinggi, apabila dibandingkan dengan sengketa dalam bidang-bidang yang lain, karena data yang diperoleh dari institusi peradilan, hampir perkara di Pengadilan Negeri maupun yang termasuk di tingkat kasasi terdapat perkara perdata yang terkait dengan masalah tanah.

Putusan pengadilan merupakan salah satu dari hukum acara formil yang akan dijalani oleh para pihak yang terkait dalam perkara perdata, dari beberapa proses yang dilakukan oleh para pihak yang berperkara putusan adalah tahapan yang menjadi tujuan utama. Untuk mencapai tujuan tersebut dilaksanakanlah rangkaian peraturan-peraturan yang memuat tata cara bagaimana orang harus bertindak

⁶ <http://rechthan.blogspot.co.id/2015/10/4-syarat-sahnya-perjanjian.kontrak.html> /diakses pada tanggal 15 November 2017.

terhadap dan dimuka pengadilan, hal inilah yang diatur dalam Hukum Acara Perdata, tanpa adanya Hukum Acara Perdata mustahil Hukum Perdata Materiil dapat dilaksanakan.

Putusan pengadilan merupakan suatu produk hukum yang dikeluarkan oleh hakim dan merupakan pernyataan sebagai pejabat negara yang berwenang, diucapkan dimuka sidang yang hasil akhirnya adalah untuk mengakhiri sengketa perkara antar pihak yang bersengketa. Putusan juga merupakan suatu pernyataan yang memiliki kekuatan hukum mengikat yang diatur dalam Undang-Undang untuk dipatuhi dan dijalani.

Salah satu hal yang berkaitan dengan tanah adalah dalam perkara Nomor 215/Pdt.G/2014/PN Bekasi yang telah diputus pada tahun 2016 di Pengadilan Negeri Bekasi antara Dr. H.M. Hayim sebagai para Penggugat berlawanan dengan H. Martius, Dkk sebagai Tergugat mengenai sengketa perbuatan Jual-beli Tanah. Dalam putusan ini hakim menyatakan bahwa seluruh perbuatan jual-beli yang dilakukan oleh para Tergugat adalah tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum, menyatakan semua surat jual-beli beserta turunannya tidak sah dan batal demi hukum, menyatakan semua surat-surat jual-beli dan surat-surat lain yang berhubungan dengan objek perkara adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum terhadap objek perkara, tidak sahnya suatu perbuatan jual-beli tersebut mengakibatkan batalnya surat-surat atau akta mengenai jual-beli tanah tersebut. Akibat dari dibatalkannya akta jual-beli tersebut tentunya menimbulkan konsekuensi yuridis terhadap akibat hukum dari pembatalan akta tersebut.

Sehubungan dengan uraian penulis tersebut diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menuangkan hasil penelitian penulis dalam sebuah

skripsi yang berjudul : **“GUGATAN PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH DI PENGADILAN NEGERI BEKASI KARENA WANPRESTASI (STUDI PADA KASUS 215/PDT.G/2014 PN BEKASI)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian pada latar belakang di atas, maka rumusan masalah dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Apa pertimbangan hakim dalam pembatalan akta jual-beli tanah dalam Putusan Nomor 215/PDT.G/2014 PN BEKASI di Pengadilan Negeri Bekasi?
2. Bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta jual-beli tanah dalam Putusan Nomor 215/PDT.G/2014 PN BEKASI?
3. Apa pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung dalam pembatalan akta jual-beli tanah dalam Putusan Nomor 215/PDT.G/2014 PN BEKASI?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah untuk mendapatkan jawaban secara konkret dan tepat mengenai permasalahan di atas, yaitu :

1. Untuk mengetahui dasar-dasar pertimbangan hakim dalam pembatalan akta jual-beli tanah dalam Putusan Nomor 215/PDT.G/2014 PN BEKASI.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari pembatalan akta jual-beli tanah dalam Putusan Nomor 215/PDT.G/2014 PN BEKASI.

3. Untuk mengetahui dasar-dasar pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung dalam pembatalan akta jual-beli tanah dalam Putusan Nomor 215/PDT.G/2014 PN BEKASI

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari diadakannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Untuk menambah ilmu pengetahuan, memperluas cara berpikir serta melatih kemampuan penulis dalam melakukan penelitian hukum dan mewujudkannya dalam bentuk karya ilmiah berbentuk skripsi
- b. Untuk memperkaya khasanah ilmu hukum, khususnya hukum perdata serta dapat menerapkan ilmu yang didapat selama perkuliahan dan melatih diri melakukan penelitian yang baik
- c. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan bacaan atau rujukan lebih lanjut yang dapat melahirkan konsep keilmuan yang nantinya akan mengambil andil untuk penyelesaian permasalahan sengketa tanah dalam perbuatan jual-beli tanah dan akibat hukum dari pembatalan akta jual-beli tanah.
- d. Diharapkan berguna untuk mengembangkan konsep pemikiran secara logis, sistematis dan rasional dalam meneliti permasalahan terkait dibidang ilmu hukum, khususnya dalam hukum perjanjian tentang tinjauan yuridis akibat hukum pembatalan akta jual-beli tanah .

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan masukan kepada masyarakat mengenai penyelesaian permasalahan sengketa tanah dalam perbuatan jual-beli tanah dan akibat hukum dari pembatalan akta jual-beli tanah.
- b. Memberikan masukan kepada pihak terkait penyelesaian permasalahan sengketa tanah dalam perbuatan jual-beli tanah dan akibat hukum dari pembatalan akta jual-beli tanah.

E. Metode Penelitian

Melihat dari segi tujuan penelitian hukum, penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Penelitian ini menggunakan naskah-naskah, buku-buku, atau literatur lain serta putusan pengadilan nomor kasus 215/PDT.G/2014 PN BEKASI mengenai gugatan pembatalan akta jual beli tanah di Pengadilan Negeri Bekasi karena wanprestasi sebagai bahan studi.

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang akan penulis lakukan adalah penelitian deskriptif, yaitu membahas mengenai permasalahan-permasalahan serta memperoleh gambaran yang menyeluruh, lengkap dan sistematis mengenai gugatan pembatalan akta jual beli tanah di pengadilan negeri bekasi karena wanprestasi nomor kasus 215/PDT.G/2014 PN BEKASI.

2. Sumber dan Jenis Data

Sumber data dalam penelitian ini berasal dari *library research* (penelitian kepustakaan). Penelitian dilakukan di :

1. Perpustakaan
2. Direktori Mahkamah Agung

Jenis data yang diambil adalah data sekunder (*secondary data*), merupakan

data yang sudah ada dan terolah, dengan kata lain data tersebut telah ada, baik dalam literatur, perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian, atau sumber-sumber tertulis lainnya⁷. Dalam mengumpulkan bahan penelitian ini maka data yang diambil hanya dari data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari :

a. Bahan Hukum Primer yaitu merupakan bahan hukum yang mengikat seperti, peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan judul penelitian penulis yaitu gugatan pembatalan akta jual beli tanah di Pengadilan Negeri Bekasi karena wanprestasi nomor kasus 215/Pdt.G/2014 PN Bekasi seperti yang diatur dalam :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.
- 6) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI Press): Jakarta, 1986, hlm. 29.

8) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

9) Peraturan lain sepanjang bersangkutan dengan permasalahan pengaturan tanah.

b. Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum tersier dapat berupa :

- 1) Ensiklopedia
- 2) Kamus Bahasa Indonesia/Bahasa Inggris
- 3) Kamus Hukum

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan. Pengelompokan data-data sekunder dengan cara mengumpulkan, mempelajari, dan menganalisis teori-teori dan peraturan yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas untuk memperoleh data yang berhubungan dengan penelitian ini dilakukan dengan cara, Studi dokumen yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan masalah yang sedang diteliti untuk kemudian diperoleh landasan teoritis dari permasalahan penelitian.

4. Pengolahan Data

Pengolahan penulis mengumpulkan data data di lapangan, maka penulis akan mengolah data tersebut dengan cara cara sebagai berikut:

a. Pengolahan data yang telah di peroleh di lapangan diolah dengan cara :

- 1) Editing yaitu data yang diperoleh penulis akan diedit terlebih dahulu guna mengetahui apakah data data yang di peroleh tersebut sudah cukup

baik dan lengkap untuk mendukung pemecahan masalah yang sudah dirumuskan.

- 2) Data yang telah diedit tersebut kemudian dilakukan *coding*. *Coding* yaitu proses pemberian tanda atau kode tertentu terhadap hasil penelitian.

5. Analisis Data

Hasil dari pengumpulan data di atas selanjutnya akan dianalisis secara kualitatif yaitu menguhungkan permasalahan yang ditemukan dengan teori atau pendapat ahli hukum, sehingga diperoleh data yang tersusun secara sistematis dalam bentuk kalimat sebagai gambaran dari yang diteliti untuk mendapatkan kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Untuk lebih terarah dan terstruktur penulisan ini, sehingga pembahasan penelitian ini akan lebih jelas dan terfokus, maka penulis perlu merumuskan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini terdapat uraian-uraian yang menjadi pondasi dari penelitian yang akan penulis lakukan. Bab ini terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Kepustakaan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Dalam bab ini, penulis akan membahas mengenai tentang akta, tanah, jual beli tanah dan wanprestasi yang diperoleh dari literatur-literatur hukum yang ada.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini, penulis akan membahas tentang apa pertimbangan hakim dan akibat hukum dari pembatalan akta jual-beli tanah dalam Putusan Nomor 215/PDT.G/2014 PN BEKASI.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bab yang berisikan kesimpulan dan saran penulis mengenai permasalahan yang dibahas.

