

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah (penjual) berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain (pembeli). Pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB) sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (riil) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Penandatanganan AJB dapat dilakukan dengan lancar jika syarat-syarat dan dokumen dapat dipenuhi. Problem yang sering muncul adalah ketika sertifikat hak atas tanah masih dalam proses pengurusan misalnya masih dalam tahap pemecahan, masih dalam proses balik nama di BPN, atau proses lainnya. Sedangkan pihak pemilik tanah terdesak oleh kebutuhan untuk segera menjual tanah tersebut.

Upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah dengan melakukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Dewasa ini jual beli tanah dapat dilakukan meski tanah belum bersertifikat atau sertifikatnya masih dalam proses di BPN, dengan cara membuat akta pengikatan jual beli tanah. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah.

Jual beli tanah dimulai dengan proses negosiasi harga tanah dan sebagainya, saat pembeli setuju untuk membeli tanah, maka proses selanjutnya dilakukan penandatanganan perjanjian akta jual beli antara penjual dan pembeli. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana si orang berjanji kepada si orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.<sup>1</sup> Penandatanganan akta perjanjian jual beli tersebut merupakan bukti untuk penerbitan sertifikat ke atas nama pembeli.

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. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.<sup>2</sup>

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan

---

<sup>1</sup> R. Subekti. 1989. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-7. Jakarta: Intermasa, hal 1

<sup>2</sup> R. Subekti, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal 29

yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara: “Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya”.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut pihak penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.<sup>3</sup>

Sebagai perbuatan hukum, jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB). Adanya AJB dari PPAT sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (riil) yang merupakan syarat sahnya

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. Hal 307

perbuatan hukum yang bersangkutan, sehingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya.<sup>4</sup>

Perbuatan hukum berupa penandatanganan AJB dapat dilakukan dengan lancar jika syarat-syarat dapat dipenuhi, namun dalam perkembangannya dewasa jual beli juga dapat dilakukan terhadap tanah yang belum bersertifikat (leter C), sertifikatnya masih induk (biasanya tanah warisan), sertifikat masih dalam proses pemecahan di BPN, dan lain-lain. Untuk status tanah yang sertifikatnya masih proses maka sambil menunggu sertifikatnya keluar atas nama penjual, maka para pihak dapat 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 (PPJB) 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

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hal. 313

pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

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 saja akan membawa konsekuensi hukum.

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. Oleh karena itu 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.

Problem yang biasanya muncul pada praktik jual beli tanah adalah pembeli tanah tidak bisa menguasai dan mempergunakan tanahnya secara leluasa karena masih dikuasai pihak ketiga, pihak pembeli tidak bisa

melakukan balik nama atas tanah tersebut dikarenakan masih dalam proses pemecahan atau masih ada sengketa dengan pihak lain, proses jual beli dilakukan di bawah tangan dan pihak penjual mengingkarinya, serta tanah yang dibeli adalah tanah sengketa.

Problem jual beli tanah yang belum bersertifikat atau masih dalam proses pemecahan yang banyak ditemukan di masyarakat adalah garga jual beli belum dibayar lunas, objek jual beli masih dijaminkan atau sedang diagunkan, izin pengalihan hak belum dikeluarkan oleh pihak yang berwenang, pajak-pajak yang terhutang belum dibayarkan, sertipikat belum diroya, serta sertifikat belum dipecah (masih sertifikat induk). Problem-problem ini tentu menghambat pihak pembeli untuk melakukan proses balik nama.

Sengketa jual beli tanah timbul karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Sertifikatnya Masih dalam Proses Pemecahan Sertifikat (Studi Kasus di Kabupaten Sukoharjo)”.

## **B. Rumusan Masalah**

Permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk menganalisa akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah
2. Untuk menganalisa perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat kepada para pihak sebagai berikut:

1. Bagi penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan penulis tentang hukum perjanjian yang terkait dengan peralihan hak atas tanah

2. Bagi ilmu pengetahuan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan yang berarti dalam bentuk kajian kritis, asas-asas, teori-teori serta kajian teoritis

berkaitan dengan perlindungan hukum para pihak terhadap pembatalan perjanjian jual beli hak milik hak atas tanah

### 3. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi para pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli hak milik atas tanah, baik itu pihak penjual, pembeli, Notaris/PPAT.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang mengikat para pihak terdapat ketentuan harga yang telah disepakati. Pada saat kedua pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah terjadi meskipun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar, meskipun jual beli telah terjadi akan tetapi hak atas tanahnya belum beralih kepada pembeli. Terjadinya jual beli tersebut apabila kedua belah pihak telah terjadi kata sepakat, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar tetapi hak atas tanah tersebut belum beralih ke pembeli.<sup>5</sup>

Menurut Abdul Kadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>6</sup>

Pengikatan Jual Beli menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain

---

<sup>5</sup> Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto. 2013. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty, hal 123

<sup>6</sup> Abdul Kadir Muhammad, 2002, *Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hal. 6

adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.<sup>7</sup> Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>8</sup>

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya yaitu jual beli tanah.

Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu.<sup>9</sup>

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

---

<sup>7</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, hal.75

<sup>8</sup> Herlien Budiono, 2004. *Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*. Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 57

<sup>9</sup> Ibid, hal 57

pengadilan. 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.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, yaitu hukum dikonsepsikan sebagai norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau oleh pejabat negara yang berwenang. Penelitian hukum normatif mengidentifikasi dan mengkonsepsi hukum sebagai norma kaidah, peraturan, undang-undang yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu kekuasaan yang berdaulat.<sup>10</sup>

Penelitian hukum normatif meneliti aspek hukum, asas hukum, kaidah hukum, doktrin dan lain-lain. Penelitian hukum normatif mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku di dalam masyarakat. Pengkajian yang dilakukan hanyalah terbatas pada peraturan perundang-undangan (tertulis) yang terkait dengan objek yang diteliti.<sup>11</sup> Penelitian hukum normatif dalam penelitian ini dilaksanakan terhadap perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya masih dalam proses

pemecahan dan perlindungan bagi para pihak dalam perjajian jual beli tanah tersebut.

## 2. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi:

### a. Data Sekunder, data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

#### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum primer adalah sumber hukum yang berlakunya bersifat mengikat, antara lain:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudj, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, hal.12

<sup>11</sup> *Ibid*, hal 14

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berlakunya tidak mengikat atau bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder berupa berbagai buku hasil karya para pakar, hasil-hasil penelitian, berbagai hasil seminar atau kegiatan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya masih dalam proses pemecahan dan perlindungan bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah tersebut.

## 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan data hasil wawancara yang dilakukan untuk menunjang data sekunder.

### b. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber. Data primer diperoleh dengan melakukan penelitian langsung terjun ke lapangan.

#### a. Lokasi Penelitian

Dalam hal ini penulis memilih lokasi penelitian ini di Kantor Notaris/ PPAT yang ada di Kabupaten Sukoharjo

#### b. Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menetapkan subyek-subyek yang diteliti yaitu dengan informan atau responden yang berkompeten dalam

permasalahan mengenai perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya masih dalam proses pemecahan dan perlindungan bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah tersebut, yaitu pihak penjual, pembeli, notaris, dan pihak dari BPN Kabupaten Sukoharjo.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi beberapa cara:

#### a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan suatu pengumpulan data dengan cara mempelajari buku-buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan cara menginventarisasi dan mempelajari serta mengutip dari buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini atau berbagai bahan hukum yang sesuai dengan kajian tersebut di atas.

#### b. Studi Lapangan

Studi lapangan adalah metode pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap objek yang diteliti guna mendapatkan data primer, yang diperoleh dengan cara membaca, mempelajari, dan menganalisa berbagai sumber yang berkaitan dengan objek yang diteliti. Study lapangan dilakukan dengan membuat daftar pertanyaan dan wawancara.

##### 1) Membuat Daftar Pertanyaan

Penulis mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan yang akan diajukan kepada narasumber. Kemudian penulis menyiapkan

pertanyaan yang berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah yang sertifikatnya masih dalam proses pemecahan dan perlindungan bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah tersebut.

## 2) Wawancara

Wawancara, adalah kegiatan pengumpulan data primer untuk memperoleh informasi atau keterangan yang lengkap secara langsung terhadap para pihak yang terkait dengan permasalahan tersebut. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara secara formal.

Wawancara ini merupakan pencarian dan pengumpulan data primer yang diperoleh langsung dari objek yang diteliti dengan cara penulis terjun langsung ke lokasi penelitian yang menjadi tempat penelitian dengan mengadakan tanya jawab dengan pihak-pihak terkait yakni dengan pihak penjual, pembeli, notaris, dan pihak dari BPN Kabupaten Sukoharjo.

## 4. Teknik Analisa Data

Setelah data selesai terkumpul dengan lengkap, tahap yang harus dilakukan selanjutnya adalah analisa data. Penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif, yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, melalui apa yang telah dinyatakan oleh responden baik secara tertulis maupun secara lisan. Tiga komponen utama analisis kualitatif adalah: (1) reduksi data, (2) sajian data, (3) penarikan kesimpulan atau

verifikasi. Tiga komponen tersebut terlibat dalam proses dan saling berkaitan serta menentukan kesimpulan hasil akhir analisis.<sup>12</sup>

## **G. Sistematika Skripsi**

Dalam rangka mempermudah para pembaca dalam memahami isi skripsi ini, maka perlu dikemukakan sistematika skripsi sebagai berikut:

Bagian awal terdiri dari: halaman judul, halaman persetujuan, halaman pengesahan, halaman motto, halaman persembahan, kata pengantar, daftar isi, abstrak. Bagian isi terdiri dari bab-bab sebagai berikut:

### **BAB I   Pendahuluan**

- A. Latar belakang masalah
- B. Perumusan masalah
- C. Tujuan penelitian
- D. Manfaat penelitian
- E. Kerangka pemikiran
- F. Metode penelitian
- G. Sistematika skripsi

### **BAB II   TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Tinjauan tentang Perjanjian
  - 1. Pengertian Perjanjian
  - 2. Asas-Asas Perjanjian
  - 3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

---

<sup>12</sup> Lexy J Moleong. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

4. Unsur-Unsur Perjanjian

5. Berakhirnya Perjanjian

B. Tinjauan tentang Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah

2. Prosedur Perjanjian Jual Beli Tanah

3. Hubungan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

4. Akibat Hukum yang Timbul Setelah Perjanjian Jual Beli Tanah

C. Tinjauan tentang Sertifikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

2. Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah

3. Perlindungan bagi Para Pihak dalam Jual Beli Tanah yang  
Sertifikatnya dalam Proses Pemecahan

D. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

1. Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli tanah

2. Fungsi perjanjian pengikatan jual beli tanah

3. Isi perjanjian pengikatan jual beli tanah

4. Bentuk perjanjian pengikatan jual beli tanah

**BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan**

A. Bentuk perjanjian jual beli terhadap tanah yang sertifikatnya  
masih dalam proses pemecahan

B. Akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah

C. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah

BAB IV Penutup

A. Kesimpulan

B. Saran

Daftar Pustaka