

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG WANPRESTASI DALAM JUAL BELI
TANAH DALAM PUTUSAN NOMOR 13/Pdt.G/2015/PN.Pdg**

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Persyaratan

untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum



Oleh:

ICHLASIL KASIH RIVASHA

1310012111037

Bagian Hukum Perdata

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BUNG HATTA

PADANG

2018

Reg. No : 261/Pdt.G/2015/02/II-2018

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

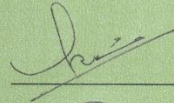
PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : **Ichlasil Kasih Rivasha**
Nomor : **1310012111037**
Program Kekhususan : **Hukum Perdata**
Judul Skripsi : **Tinjauan Yuridis Tentang Wanprestasi Dalam Jual
Beli Tanah Dalam Putusan Nomor :
13/Pdt.G/2015/PN.Pdg**

Telah disetujui pada hari **Rabu** Tanggal **Tujuh** Bulan **Februari** Tahun **Dua Ribu
Delapan Belas** dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji:

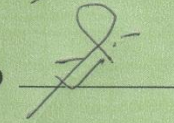
1. Syafril, S.H., M.H

(Pembimbing I)



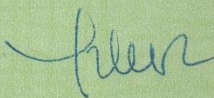
2. Adri, S.H., M.H

(Pembimbing II)




Mengetahui:

**Dekan
Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta**



(Dwi Astuti Palupi, S.H., M.H)

**Ketua Bagian
Hukum Perdata**



(Adri, S.H., M.H)

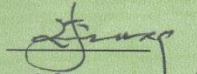
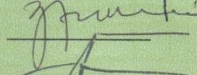
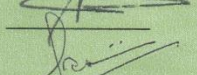
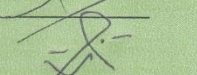
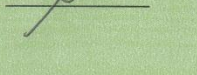
**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

**PENGESAHAN SKRIPSI
No. Reg : 261/Pdt/02/II-2018**

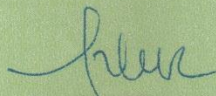
Nama : Ichlasil Kasih Rivasha
Nomor : 1310012111037
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Tentang Wanprestasi Dalam Jual
Beli Tanah Dalam Putusan Nomor:
13/Pdt.G/2015/PN.Pdg

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada bagian Hukum Perdata pada hari Jumat Tanggal Sembilan Bulan Februari Tahun Dua Ribu Delapan Belas dan dinyatakan LULUS

SUSUNAN TIM PENGUJI :

| | | |
|------------------------------|--------------|---|
| 1. Dr. Zarfinal, S.H., M.H. | (Ketua) |  |
| 2. Elyana Novira, S.H., M.H. | (Sekretaris) |  |
| 3. Suamperi, S.H., M.H. | (Anggota) |  |
| 4. Syafril, S.H., M.H. | (Anggota) |  |
| 5. Adri, S.H., M.H. | (Anggota) |  |

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta



(Dwi Astuti Palupi S.H., M.H)

TINJAUAN YURIDIS TENTANG WANPRESTASI JUAL BELI TANAH

DALAM PUTUSAN NOMOR 13/Pdt.G/2015/PN.Pdg

Ichlasil Kasih Rivasha¹, Syafril, S.H M.H¹, Adri, S.H M.H.¹

¹Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta

Ichalasilkasih@gmail.com

ABSTRAK

Wanprestasi terjadi karena debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya, tidak memenuhi prestasi, dan memenuhi prestasi tidak sempurna. Permasalahan yang ingin diteliti adalah Penelitian ini bertujuan untuk membuktikan seberapa besar pengaruh wanprestasi dalam perkara Nomor : 13/Pdt.G/2015/PN.Pdg serta untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam putusan tuntutan ganti rugi karena wanprestasi. Permasalahan dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimanakah pembuktian wanprestasi dalam perkara Nomor: 13/Pdt.G/2015/PN.Pdg? (2) Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam putusan tuntutan ganti rugi karena wanprestasi dalam perkara Nomor: 13/Pdt.G/2015/PN.Pdg? Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen. Penelitian ini bersifat deskriptif, maka analisis data yang dipergunakan adalah analisis kualitatif terhadap data sekunder. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) majelis hakim menyatakan bahwa tergugat I melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sehingga menimbulkan kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat I sehingga harus membayar kerugian materiil maupun immaterial kepada Penggugat (2) Tergugat Rekonvensi dikenakan membayar serta kerugian materiil serta biaya-biaya lainnya dalam pelaksanaan sidang yang berlangsung.

Kata kunci : wanprestasi, jual beli, tanah

HALAMAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Bacalah dengan menyebut nama Tuhanmu
Dia telah menciptakan manusia dari segumpal darah
Bacalah, dan Tuhanmulah yang maha mulia
Dia mengajarkan manusia apa yang tidak diketahuinya
(Q.S. Al-'Alaq : 1-5)

Maka nikmat Tuhanmu yang manakah yang kamu dustakan?
(Q.S. Ar-Rahman : 13)

Niscaya Allah akan mengangkat (derajat) orang-orang yang beriman
diantaramu dan orang-orang yang diberi ilmu beberapa derajat
(Q.S. Al-Mujadilah : 11)

Dalam perjalananku yang penuh dengan takdir, sedih, bahagia bersama orang-
orang yang memberiku pengalaman hidup yang sangat berharga. Engkau
berikan aku kesempatan untuk sampai di penghujung awal perjuanganku

Segala puji bagi-Mu ya Allah

Alhamdulillah...Alhamdulillah...Alhamdulillahirobbil'alamin...

Syukur kepada Allah SWT, atas karunia serta kemudahan yang Engkau
berikan, akhirnya skripsi yang sederhana ini dapat terselesaikan. Sholawat
dan salam selalu terlimpahkan untuk Rasulullah Muhammad SAW.

Kuperssembahkan karya sederhana ini untuk Papi dan Mamiku Afrizal. S.H dan Linda Novita. S.E, yang tiada pernah hentinga selama ini memberiku semangat, do'a, dorongan, nasihat dan kasih sayang serta pengorbanan yang tak tergantikan hingga aku selalu kuat menjalani setiap rintangan yang ada di depanku, Papi...Mami...terimalah karya sederhana ini sebagai kado keseriusanku untuk membalas semua pengorbananmu, ya Allah ya Rahman ya Rahim...Terima kasih telah kau tempatkan aku diantara kedua malaikatmu yang setiap waktu ikhlas menjagaku, mendidikku, membimbingku dengan baik, ya Allah berikanlah balasan yang setimpal syurga firdaus untuk mereka dan jauhkanlah mereka nanti dari panasnya sengat hawa api nerakamu.

Teruntuk kakak dan adikku tersayang, Anugrah fajar Ravqy dan Afinda Wahyu Dzulhabib, terima kasih selalu mengerti keadaan adik dan kakakmu, dan menjadi tempat berbagi rasa, terima kasih atas segala dukungan dan do'anga. Maafkan aku yang belum bisa menjadi yang terbaik untuk kalian.

"Hidupku terlalu berat untuk mengandalkan diri sendiri tanpa melibatkan bantuan Allah SWT dan orang lain. Tak ada tempat terbaik untuk berkeluh kesah selain kepada Allah SWT dan bersama sahabat-sahabat terbaik"

Terima kasih kepada sahabat dan teman-teman penulis (Makhnunatun, Della Ana Safitri, Ashma Annisa Hazri, Wagianti, Cindy Novita,, Putri Manda Sari, Dita Indah Sari, Fitri Ramadhani, Sufi Aulia, Riezty Anggia Novita, Risna Fitriani, Addyn,. Fandi, Halim, Fadlan) yang telah bersedia menjadi tempat berkeluh kesah, sahabat yang selalu memberikan kebahagiaan, semangat dan motivasi kepada penulis selalu optimis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Untuk seseorang yang spesial Wanda Syafutra sudah menjadi pengemang penulis, terima kasih telah memberikan pengertian dan dukungan kepada penulis.

Hanya sebuah karya kecil dan untaian kata-kata ini yang dapat kupersembahkan kepada kalian semua,, Terimakasih beribu terimakasih kuucapkan.

Atas segala kekhilafan salah dan kekuranganku, kurendahkan hati serta diri menjabat tangan meminta beribu-ribu kata maaf terecurah.

Skripsi ini kupersembahkan.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat beserta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia ke alam yang berilmu pengetahuan. Skripsi ini berjudul “Tinjauan Yuridis Tentang Wanprestasi Jual Beli Tanah Dalam Putusan Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Pdg”

. Skripsi ini ditulis guna memenuhi persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta.

Terima kasih penulis ucapkan kepada Yth. Ibu As Suhaiti Arief, S.H M.H dan Yth. Bapak Adri, S.H M.H selaku Pembimbing I dan Pembimbing II penulis, yang telah meluangkan waktunya membimbing penulis, memberikan arahan dan petunjuk dalam menyusun skripsi ini hingga dapat terselesaikan dengan baik.

Penyelesaian skripsi ini tidaklah terlepas dari bimbingan, arahan dan petunjuk dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini penulis dengan hati yang tulus mengucapkan terima kasih kepada :

1. Yth. Ibu Dwi Astuti Palupi, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
2. Yth. Ibu Dr. Sanidjar Pebrihariati R., S.H., M.H selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
3. Yth. Bapak Adri, S.H., M.H selaku Ketua Bagian Hukum Perdata, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta.

Semoga bimbingan, arahan dan petunjuk yang telah diberikan kepada penulis bernilai ibadah di sisi Allah SWT.

Penulis menyadari skripsi ini jauh dari kesempurnaan, mengingat keterbatasan kemampuan dan ilmu pengetahuan yang penulis miliki, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi banyak pihak umumnya dan bermanfaat untuk meningkatkan penegakan hukum di Indonesia khususnya, aamiin.

Padang, Februari 2018

Penulis

DAFTAR ISI

| | |
|---|----|
| ABSTRAK | i |
| KATA PENGANTAR | ii |
| DAFTAR ISI | iv |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Rumusan Permasalahan | 7 |
| C. Tujuan Penelitian | 7 |
| D. Metode Penelitian | 7 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | |
| A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian | |
| 1. Pengertian Perjanjian..... | 10 |
| 2. Syarat-syarat sahnya Perjanjian..... | 13 |
| 3. Asas-asas Perjanjian..... | 19 |
| 4. Berakhirnya Perjanjian | 24 |
| B. Tinjauan Tentang Hukum Acara Perdata | |
| 1. Bentuk-bentuk Tuntutan Hak..... | 26 |
| 2. Kompetensi Pengadilan | 27 |
| 3. Pihak-pihak yang Berperkara di Pengadilan..... | 29 |
| 4. Pemeriksaan Perkara di Pengadilan | 31 |
| 5. Pembuktian | 36 |

| | |
|--|----|
| 6. Putusan Hakim dan Putusan Pengadilan..... | 42 |
|--|----|

C. Tinjauan Tentang Wanprestasi

| | |
|--|----|
| 1. Pengertian Wanprestasi..... | 45 |
| 2. Bentuk-bentuk Wanprestasi..... | 46 |
| 3. Pembelaan Debitur yang Dituduh Lalai..... | 46 |
| 4. Akibat Wanprestasi..... | 48 |

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | |
|--|----|
| A. Pembuktian Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah Perkara Nomor: 13/Pdt.G/2015/PN.Pdg..... | 50 |
| B. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Tuntutan Ganti Rugi Karena Wanprestasi Dalam Perkara Nomor: 13/Pdt.G/2015/PN.Pdg..... | 53 |

BAB IV PENUTUP

| | |
|--------------------|----|
| A. Kesimpulan..... | 65 |
| B. Saran..... | 66 |

LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kekayaan alam yang bernilai ekonomis bagi manusia dan tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam kelangsungan hidup manusia karna mampu menghasilkan sumberdaya alam yang banyak bagi hajat orang banyak. Hal diatas dalam pasal 33 ayat (3) Undang–undang Dasar Negara 1945 yang menyatakan :

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebenar–benarnya untuk kemakmuran rakyat.”¹

Tanah memiliki peraturan dan ketentuan dalam kepemilikannya, pendaftaran hak atas tanah baik yang pertama kali maupun pendaftaran berikutnya karena peralihan hak maupun karena jual beli tanah, tukar menukar, maupun karena diwakafkan kesemuanya merupakan suatu peraturan–peraturan yang di administrasikan dengan baik oleh kantor Pertanahan.²

Dengan bertumbuhnya jumlah penduduk yang sangat tinggi, kerap kali tidak diimbangi dengan jumlah lahan yang memadai, sehingga kerap kali tidak cukup untuk menampung jumlah orang yang ingin memiliki diatasnya. Rumah merupakan kebutuhan bagi manusia yang mempunyai peranan penting dalam

¹ Karina Pramithasari, 2016, *Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kota Batam*, Tesis, Universitas Riau Kepulauan, Kepulauan Riau, hlm.174

²*Ibid*, hlm. 175

membentuk watak kepribadian manusia itu sendiri, sehingga rumah merupakan penunjang dalam kehidupan manusia.³

Untuk kepemilikan dari lahan, tanah, serta rumah kadang terdapat sengketa didalamnya, yang dapat terjadi begitu saja didalam masyarakat tanpa dapat disadari akan terjadinya, permasalahan tersebut. Dan terkadang permasalahan itu dapat membesar mau tidak mau harus diselesaikan melalui badan hukum yang mengaturnya. Dengan ketentuan yang berlaku dalam penyelesaian sengketa tersebut.

Tuntutan hak adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah tindakan main hakim sendiri "*Eigenrichting*".Setiap pihak yang berperkara memiliki hak dalam mempertahankan haknya tersebut. Pada Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa:

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”⁴

Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli) dapat didaftarkan juga dibuktikan dengan akta PPAT.Akta PPAT tersebut merupakan bukti terjadinya peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum melalui jual

³ *Ibid*, hlm 176

⁴ *Ibid*

beli dan salah satu mutlak untuk melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli di Kantor Pertanahan.⁵

Perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian jual beli di hadapan PPAT yang kemudian jika syarat terang dan tunainya terpenuhi maka dilanjutkan dengan penanda tangan akta jual beli yang dibuat, sekaligus juga merupakan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli.⁶

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atau suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di janjikan. Yang di janjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan sedangkan yang di janjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Yang harus di serahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi.⁷ Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan:

”Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

⁵ Indah Widyaningsih, 2017, *Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Jual Beli*, Tesis, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta, hlm. 2

⁶ Linda Pradipta Devi, 2016, *Kajian Yuridis Sengketa Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi*, Tesis, Universitas Slamet Riyadi Surakarta, Surakarta, hlm. 3

⁷ Subekti, 2010, *Hukum Perjanjian*, Cet-23, PT.. Intermisa, Jakarta, hlm. 79

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi tidak diindahkan, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan, pengadilan lah yang memutuskan apakah debitur wanprestasi atau tidak.⁸

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa peralihan hak milik atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku.⁹ Salah satu gugatan yang terjadi di wilayah Pengadilan Negeri Padang yang yaitu perjanjian jual beli tanah sebagai Tergugat I AFRIZAL S.Pd dan Tergugat II AFRIJON S.H dengan Penggugat ASNI ANYAR.

Bahwa Penggugat bersama suami Penggugat yang bernama BASTIAN (alm) mempunyai tanah seluas 2,7 ha, yang terletak di Sungai Sapih, Kelurahan Sungai Sapih, Kecamatan Kuranji Kota Padang, Yang Penggugat dapat dari hasil usaha almarhum suami Penggugat ketika masih hidup, 24 persil bidang tanah adalah merupakan pecahan dari sertifikat hak milik yang di buat atas nama Penggugat, suami Penggugat, anak-anak Penggugat yang berjumlah tiga orang Han Faizal, Rion Ritzal, dan Mon Irzal dan satu persil dibuat atas nama kakak kandung Penggugat yang bernama Munir.

⁸ *Ibid*

⁹ Linda Pradipta Devi, *op cit*, hlm, 3

Setelah suami penggugat meninggal dunia pada tanggal 02 Agustus 2008 Penggugat menunjuk advokat dan memberi kuasa kepada saudara Afrijon. SH (Tergugat II) untuk mengurus semua masalah tanah warisan tersebut. Dari 24 persil bidang tanah oleh Penggugat sekeluarga sepakat untuk diberikan kepada anak tertua Penggugat Han Faizal sebanyak 13 persil bidang tanah dan sisanya 11 persil disepakati untuk dijual.

Saudara Afrijon diberikan kuasa untuk menjual 11 persil tanah tersebut, keseluruhannya memiliki luas 3.275 m^2 x Rp. 270.000 per meter = Rp. 1.350.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh ribu rupiah) setelah dikurangi fee mediasi, bagian untuk pemilik tanah asal sebesar 25% dan biaya surat menyurat maka seharusnya Penggugat berhak terhadap jumlah pembayaran jual beli terhadap 11 sertifikat yang dijual kepada Tergugat I adalah sebanyak Rp. 693.187.000,- (enam ratus sembilan puluh tiga juta seratus delapan puluh tujuh ribu rupiah).

Hingga saat ini, sudah tiga tahun lamanya sejak transaksi jual beli (*in casu* bulan Desember 2011), penggugat baru menerima pembayaran sebanyak Rp.339.387.000,- (tiga ratus tiga puluh sembilan juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah), sehingga sisa uang yang belum di bayarkan sebanyak Rp. 353.800.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah), dengan alasan sisa uang tersebut belum dibayarkan oleh Tergugat I (Afrijon. S.Pd) selaku pihak pembeli.

Akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) para tergugat, telah merugikan penggugat secara materil dan penggugat telah seringkali menemui para tergugat untuk melaksanakan kewajibannya, namun para tergugat tidak pernah melakukan kewajibannya, dan layak jika Tergugat I di hukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, penulis tertarik untuk mengambil judul **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG WANPRESTASI JUAL BELI TANAH DALAM PUTUSAN NOMOR 13/Pdt.G/2015/PN.Pdg”**

B. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dikemukakan di atas, maka permasalahan yang akan di teliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pembuktian wanprestasi dalam perkara Nomor : 13/Pdt.G/2015/PN.Pdg ?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam putusan tuntutan ganti rugi karena wanprestasi dalam perkara Nomor : 13/Pdt.G/2015/PN.Pdg?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana pembuktian wanprestasi dalam perkara Nomor : 13/Pdt.G/2015/PN.Pdg ?
2. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan tuntutan ganti rugi karena wanprestasi dalam perkara Nomor : 13/Pdt.G/2015/PN.Pdg?

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Apabila dilihat dari sudut jenisnya, maka penelitian yang digunakan tergolong ke dalam jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka dinamakan data sekunder.

Apabila dilihat dari sudut sifatnya, maka penelitian yang digunakan tergolong ke dalam penelitian yang bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian hukum yang diperoleh langsung dari masyarakat dinamakan data primer (atau data dasar).

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder terdiri dari bahan-bahan hukum sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat.¹⁰ Bahan hukum primer yang dijadikan bahasan dalam penelitian ini, yaitu :

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 2) *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*
- 3) *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg)*

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 13

- 4) *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv)
- 5) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA)
- 6) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- 7) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.¹¹ Bahan hukum sekunder yang digunakan berupa literatur yang terdiri dari buku-buku, hasil penelitian sebelumnya.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan yakni berupa kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia yang dapat membantu penelitian ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen. Studi dokumen dilakukan dengan cara mempelajari dokumen atau bahan kepustakaan. Bahan kepustakaan diperoleh melalui penelitian

¹¹*Ibid*

kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, hasil penelitian dan putusan perkara Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Pdg

4. Teknik Analisis Data

Penelitian ini bersifat deskriptif, maka analisis data yang dipergunakan adalah analisis kualitatif terhadap data sekunder. Data tersebut diolah, diuraikan bukan dalam bentuk angka melainkan dalam bentuk uraian kalimat hingga diperoleh suatu kesimpulan yang sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian.