

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perjanjian dewasa ini telah mengalami perkembangan yang pesat, karena manusia sebagai makhluk sosial dalam kesehariannya pasti terikat dengan pihak lain, maka dari itu Perjanjian menguasai banyak aspek kehidupan sosial, terutama bagi para pelaku jual beli yang membuat kontrak atau perjanjian sebagai dasar dari hubungan hukum mereka dengan pelaku jual beli lain.<sup>1</sup>

Dalam pasal 1313 KUH Perdata “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Dalam hukum, perjanjian dianggap sebagai suatu perbuatan yang mengikat pihak-pihak yang terlibat, seperti yang diatur perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang biasa disebut perikatan. Dalam perjanjian, ada dua pihak berkomitmen untuk melakukan sesuatu hal, di mana salah satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu dan pihak lain menuntut pelaksanaan janji tersebut.<sup>2</sup>

Perjanjian merupakan salah satu bentuk dari perikatan yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dimana perikatan adalah hubungan hukum terkait kekayaan antara dua pihak, di mana satu pihak berhak menuntut sesuatu dari pihak lainnya, sementara pihak lainnya berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 4.

<sup>2</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, P.T. Bale, Bandung, hlm. 9.

<sup>3</sup> Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke- XXXI, PT Intermasa, Jakarta, hlm. 155.

Dalam perjanjian, terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang terlibat, walaupun hak dan kewajiban tersebut telah ditentukan, sering terjadi penyimpangan terhadap isi perjanjian, yang dapat menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak. Jika salah satu pihak tidak menjalankan hak dan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian, maka kelalaian tersebut dapat menyebabkan pihak lain mengajukan gugatan pembatalan di pengadilan.<sup>4</sup>

Pembatalan perjanjian dapat terjadi karena beberapa alasan yang berkaitan dengan syarat perjanjian, sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa syarat-syarat sahny suatu perjanjian, yang terdiri dari empat elemen: kesepakatan antara para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Syarat subjektif mencakup cacat kehendak, seperti kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Dalam hal ini, jika perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif yaitu kesepakatan dan kecakapan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Pada syarat objektif berkaitan dengan objek perjanjian itu sendiri; jika objek tersebut tidak memenuhi ketentuan hukum atau bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan, maka perjanjian dianggap batal demi hukum atau terjadi kebatalan.

Ketentuan tertulis terkait pembatalan perjanjian, spesifiknya perjanjian yang mencantumkan syarat batal pada Pasal 1266 KUHPerdata, bahwa pembatalan perjanjian tidak dapat dilakukan secara sepihak oleh salah satu pihak tanpa melalui putusan pengadilan. Proses ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap keputusan mengenai pembatalan

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 12.

perjanjian dilakukan secara adil dan berdasarkan pertimbangan hukum yang tepat. Dengan demikian, baik dalam konteks syarat objektif maupun subjektif, pengajuan permohonan pembatalan kepada hakim adalah langkah yang esensial untuk mencapai keadilan dan kepastian hukum dalam setiap perjanjian.<sup>5</sup>

Pasal 1266 KUHPerdara memuat ketentuan bahwa:<sup>6</sup>

“Syarat batal dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang bertimbang balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban”;

“Dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim”;

“Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian”;

“Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si Tergugat, memberikan suatu jangka waktu masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan”;

Rumusan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini, mengatur jika debitur wanprestasi, maka perjanjian tidak batal dengan sendirinya karena hukum (ayat 1), karena pembatalan perjanjian tersebut harus dimintakan kepada hakim (ayat 2). Pada perjanjian yang syarat batal itu dinyatakan secara tegas dalam perjanjian, tetap permintaan pembatalan harus dilakukan atau pembatalannya harus dituntut (ayat 3). hakim berwenang untuk memberikan kesempatan kepada debitur, dalam jangka waktu paling lama satu bulan, untuk memenuhi perjanjian meskipun sebenarnya debitur sudah wanprestasi atau cidera janji (ayat 4).<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 93.

<sup>6</sup> Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>7</sup> Elly Erawati dan Budiono, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Pembatalan Perjanjian*, NLRP, Jakarta, hal. 12.

Pengadilan dapat memutus perjanjian serta membebaskan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

Dalam pembatalan suatu perjanjian dapat disimpulkan, baik yang dinyatakan secara tegas maupun tersirat, harus selalu diajukan kepada hakim. Dengan kata lain, keputusan akhir mengenai pembatalan perjanjian ada di tangan hakim, karena pihak yang dirugikan oleh sikap lalai pihak lawan tetap harus meminta hakim untuk mengakhiri perjanjian, meskipun kedua pihak telah setuju bahwa perjanjian akan berakhir.

Dewasa ini, para pihak dalam perjanjian sering bersepakat untuk mencantumkan suatu syarat batal dalam perjanjian dan mengesampingkan Pasal 1266 KUH Perdata dengan menyatakan secara eksplisit di dalam perjanjian mereka untuk mengatur pemutusan perjanjian, sesuai dengan ketentuan Pasal 1265 KUH Perdata, syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula seolah-olah tidak ada suatu perjanjian.<sup>8</sup> Pengesampingan Pasal 1266 KUH Perdata ini mempunyai makna bahwa jika para pihak ingin memutuskan perjanjian mereka, maka para pihak tidak perlu harus menempuh prosedur pengadilan, tetapi dapat diputuskan langsung oleh para pihak.<sup>9</sup>

Pengesampingan ketentuan ini tidak hanya mempengaruhi kepraktisan kontrak, tetapi juga berarti bahwa jika para pihak setuju untuk mengabaikan Pasal 1266 KUH Perdata, maka dalam hal terjadi wanprestasi, salah satu pihak dapat secara otomatis mengakhiri perjanjian

---

<sup>8</sup> Amira Khansa Rahmadita dan Akhmad Budi Cahyono, 2023, *Pengesampingan Pasal 1266 KUH Perdata Dalam Pengakhiran Perjanjian Karena Wanprestasi*, Lex Patrimonium, Vol. 2, No. 1 [2023], Art. 4, hlm.2.

<sup>9</sup> *Ibid.*

tanpa perlu membuktikan apakah debitur benar-benar melakukan wanprestasi atau tidak dapat memenuhi kewajibannya karena adanya *overmacht*. Pengesampingan Pasal 1266 KUH Perdata menyebabkan ketidakseimbangan posisi para pihak dalam perjanjian, di mana kreditur memiliki kedudukan yang lebih kuat dibandingkan dengan debitur, padahal seharusnya kedua belah pihak memiliki kedudukan yang seimbang. Akibatnya, ketentuan lain dalam perjanjian yang telah disepakati juga otomatis runtuh karena kesalahan debitur yang belum terukur kadarnya.<sup>10</sup>

Kebanyakan para pihak dalam perjanjian percaya bahwa solusi terbaik untuk masalah pelaksanaan perjanjian adalah mengesampingkan Pasal 1266 KUH Perdata karena hal tersebut dianggap sebagai implementasi dari asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam Hukum Perjanjian di Indonesia, namun jika ada pihak yang tidak setuju, hal ini akan menimbulkan masalah, karena penyelesaiannya akan melibatkan pihak ketiga, yaitu hakim, yang dapat menengahi pihak-pihak dalam perjanjian tersebut untuk mencari keadilan.

Pengesampingan Pasal 1266 KUHP sendiri sebenarnya masih merupakan kontroversi antara para ahli hukum maupun praktisi. Ada yang berpendapat bahwa karena sifatnya yang memaksa, ketentuan tersebut tidak dapat disimpangi oleh pihak manapun dalam membuat perjanjian. Ada juga yang berpendapat bahwa Pasal 1266 KUH Perdata hanyalah pasal pelengkap yang dapat dikesampingkan oleh para pihak yang

---

<sup>10</sup> Gani, Evy Savitri, 2018, *Tinjauan Yuridis Kedudukan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Terapeutik*, Jurnal Hukum IAIN Ambon, Vol. XIV, No. 2, Desember, hlm. 164.



membuat perjanjian karena bukanlah aturan hukum yang memaksa.<sup>11</sup>

Dengan adanya perbedaan pandangan di kalangan ahli hukum dan pertimbangan hakim dalam menentukan sah atau tidaknya praktik perumusan Perjanjian yang mengesampingkan Pasal 1266 KUH Perdata, menimbulkan pertanyaan bagaimana putusan hakim untuk mencerminkan kepastian hukum dalam menentukan sah atau tidaknya pengesampingan Pasal 1266 KUH Perdata apabila pihak yang wanprestasi keberatan atas tindakan pengakhiran perjanjian secara sepihak oleh pihak lawan janjinya.

Kasus pemutusan perjanjian secara sepihak salah satunya terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 678/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 158/PDT/2019/PT DKI yang menyatakan dalam pertimbangannya bahwa Hakim berpendapat, persetujuan dan klausula dalam surat pesanan dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1266 KUHPerdata tidak jelas, tidak seimbang antara Kewajiban Penggugat dan Tergugat, klausula dalam perkara a quo memberikan konsekuensi yang sangat merugikan bagi Penggugat, yaitu hilangnya seluruh atau sebagian besar hak Penggugat tanpa adanya kesempatan bagi Penggugat untuk meminta ganti rugi atas kerugian yang dialaminya, pertimbangan tersebut juga dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 158/PDT/2019/PT DKI hakim sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama terkait Tergugat/Pembanding telah membuat persetujuan dan klausula dalam surat pesanan tanggal 23-April 2014 tidak jelas, tidak seimbang antara Kewajiban Penggugat dan Tergugat dengan mengesampingkan ketentuan

---

<sup>11</sup> Amira Khansa Rahmadita dan Akhmad Budi Cahyono, Op. Cit, hlm. 3.

pasal 1266 KUHPdata, dapat dinilai sebagai perbuatan untuk menghindari kewajiban/prestasi dalam perjanjian tersebut”

Perkara Nomor 678/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr terjadi diawali dengan pemesanan 1 (satu) unit apartemen Tower A, lantai 1, luas 91 m<sup>2</sup> dengan harga Rp.1.100.000.000,- oleh Penggugat kepada Tergugat Apartemen, Penggugat telah membayar booking fee sebesar Rp.10.000.000. Tergugat mengeluarkan surat pemesanan dengan No.SP01497, dengan nama Pemesan Elisabeth Tri Putri (Penggugat), yaitu 1 (satu) unit hunian pada Apartemen (rumah susun) Kemayoran dengan perincian spesifikasi pemesanan sebagai berikut Tipe SKS: Hunian; Tower: A; Lantai: 1; No. Unit:T; Tipe: 3 Bedroom Corn; Luas: 91,60m<sup>2</sup>; Harga: Rp.1.100.000.000,- dan dilakukan dengan Cara Pembayaran: Cash bertahap.

Pada tanggal 29 Agustus 2014 Penggugat melakukan pembayaran uang muka atas pesanan tersebut sebesar Rp. 320.000.000. dan melihat lokasi unit yang dipesan dan setelah melakukan pengecekan, Penggugat mendapatkan informasi yang diperoleh dari pihak Pengembang (*Developer*) bahwa luas lokasi hunian yang dipesan Penggugat luasnya hanya 76 m<sup>2</sup>.

Karena tidak sesuai dengan luas unit yang dipesan, Penggugat mengajukan komplain serta menunda segala bentuk pembayaran hingga pada tanggal 29 Januari 2015 Tergugat mengirimkan Surat Konfirmasi Pembatalan (SKP) yang isinya menyatakan pemesanan Apartemen atas nama Penggugat dinyatakan batal oleh Tergugat.

Terkait dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor

678/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 158/PDT/2019/PT DKI berbeda dengan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 1/Pdt.G/2021/PN.Bgr. yang dimulai dengan penggugat dan tergugat melakukan Perjanjian Pengikatan jual beli tanah berupa bidang tanah Kavling yang terletak di Desa Cijayanti, Kabupaten Bogor sebagaimana tertuang dalam Perjanjian PPJB: 5022-5023/PPJB/L/I/1997, Tahun 1997 yang dibuat dibawah tangan, dimana Penggugat selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli, dengan disepakati harga sebesar Rp. 1.713.534.240,- dan PPN sebesar Rp. 137.082.739,- yang ditanggung oleh Tergugat, kemudian sepakat melakukan Addendum terhadap PPJB yaitu menambahkan 1 (satu) ayat pada pasal 5 PPJB aquo untuk menyelesaikan pembayaran angsuran sebagaimana diatur di dalam Pasal 2 dan 3 dalam PPJB intinya pembayaran tanah aquo dan PPN dilakukan dengan cara diangsur selama 24 bulan.

Tergugat baru melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 342.707.000,- diman hanya baru membayarkan angsuran kedua selanjutnya Tergugat secara berturut-turut sudah tidak lagi membayarkan angsuran ke-3 hingga seterusnya sampai batas akhir yang ditentukan, karna dalam PPJB telah disepakati jika salah satu pihak wanprestasi maka Pihak Pertama berhak untuk membatalkan perjanjian secara sepihak dengan melepaskan ketentuan pasal 1266 dan 1267 KUHP.

Setelah 23 tahun PPJB Jo. Addendum PPJB telah berakhir justru Tergugat pada tahun 2020 mengirimkan somasi kepada Penggugat, Maka karena hal tersebut Penggugat meminta kepastian Hukum pada Pengadilan untuk Menyatakan PPJB dan Addendum tidak mempunyai kekuatan



hukum karna telah berakhir dan batal sejak Penggugat lalai dalam melaksanakan kewajibannya.

Dalam putusan perkara Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Bgr, Hakim menyatakan pembatalan sepihak yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No. 5022-5023/PPJB/L/I/1997 Jo. Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor: A.017/1997, tertanggal 19 Februari 1997, adalah sah dan berlaku menurut hukum, dengan pertimbangan hukumnya Bahwa: dalam pasal 3 ayat (4) Perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut menyatakan apabila Tergugat lalai untuk membayar maka Penggugat berhak untuk membatalkan pengikatan tersebut secara sepihak dan melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan pasal 1267 KUHPer, sehingga pembatalan perjanjian akibat terjadinya wanprestasi dari salah satu pihak tidak perlu dimintakan kepada hakim karena perjanjian akan otomatis batal.

Bahwa lebih lanjut penyimpangan terhadap Pasal 1266 KUHPerdata dalam praktek perjanjian merupakan suatu hal yang lazim, dengan demikian penyimpangan tersebut memang dinilai sebagai kebutuhan, sekalipun Pasal 1266 KUHPerdata ini nampak bersifat memaksa (*dwingend recht*) tetapi pengesampingannya di dalam perjanjian dapat dinilai sebagai syarat yang biasa diperjanjikan (*bestendig gebruikelijke bedingen*) oleh para pihak dan secara yuridis harus dianggap mengikat.”<sup>12</sup>

Terkait dua putusan tersebut yaitu, Putusan Pengadilan Negeri Nomor 678/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr dan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Bgr, terdapat perbedaan pandangan mengenai

---

<sup>12</sup> Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 1/Pdt.G/2021/PN.Bgr.

penerapan pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdara. Salah satu putusan menyatakan bahwa pembatalan sepihak dengan mengenyampingkan pasal 1266 KUHPer tidak dapat dilaksanakan karena klausula dianggap tidak jelas, tidak seimbang antara Kewajiban Penggugat dan Tergugat dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1266 KUHPerdara, sehingga dapat dinilai sebagai perbuatan untuk menghindari kewajiban/prestasi dalam perjanjian tersebut. Sebaliknya, putusan lainnya yaitu putusan perkara Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Bgr menegaskan penyimpangan terhadap Pasal 1266 dalam praktek perjanjian merupakan suatu hal yang lazim, dan pengesampingannya di dalam kontrak dapat dinilai sebagai syarat yang biasa diperjanjikan (*bestendig gebruikelijke bedingen*) oleh para pihak dan secara yuridis harus dianggap mengikat.

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka peneliti tertarik untuk mengangkat permasalahan ini dalam penelitian skripsi yang berjudul “PENGESAMPINGAN PASAL 1266 KUH PERDATA DALAM MENGAKHIRI PERJANJIAN AKIBAT WANPRESTASI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN ”

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah harus sejalan dengan pembatasan masalah dan disajikan dalam bentuk pertanyaan.<sup>13</sup> Berdasarkan latar belakang yang telah peneliti paparkan sebelumnya, peneliti merumuskan dua rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Putusan Pengadilan Mengenai Implementasi Klausul Pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdara dalam perkara perkara

---

<sup>13</sup> Widodo, 2017, *Metode Penelitian Populer Dan Praktis*, Raja Grafindo, Jakarta, Hlm. 34.

Nomor 678/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr dan Perkara Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Bgr?

2. Mengapa Terjadi Perbedaan Pendapat Hakim Dalam Proses Pengambilan Keputusan Hukum?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang diharapkan tercapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana putusan pengadilan mengenai Implementasi Klausul Pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdara dalam perkara perkara Nomor 678/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr dan Perkara Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Bgr
2. Untuk mengetahui mengapa terjadi perbedaan Pendapat Hakim dalam proses pengambilan keputusan hukum

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini dapat dibagi ke dalam dua hal, yaitu manfaat secara teoritis dan manfaat secara praktis.

1. Manfaat Teoritis

Melatih kemampuan penulis untuk melakukan penelitian secara ilmiah dan merumuskannya dalam bentuk tertulis serta Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan sumbangsih pikiran dan pengetahuan dalam objek kajian ilmu hukum, khususnya dalam bidang perdata. Penulis juga berharap dapat menjadi sebuah penelitian yang bermanfaat akademis dalam bidang hukum perdata.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi peneliti, penelitian ini diharapkan dapat memberikan

tambahan wawasan dan pengetahuan dalam dunia perdata, khususnya mengenai sengketa perjanjian dimana adanya perselisihan antara pihak pihak yang terlibat dalam perjanjian.

- b. Bagi sivitas akademika, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam hal pengetahuan dan kajian mengenai isu hukum terbaru, dan bahan bacaan sebagai rujukan dalam mempelajari ilmu hukum bidang perdata.

## **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah cara sistematis untuk mencapai suatu tujuan melalui langkah-langkah seperti pencarian, pencatatan, perumusan, dan analisis hingga penyusunan laporan.<sup>14</sup> Untuk mencapai sasaran penelitian dengan tepat, peneliti menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode Yuridis Normatif, yang juga dikenal sebagai penelitian doktrinal. Metode ini menempatkan hukum sebagai sistem norma yang terdiri dari asas, norma, dan kaidah yang berasal dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin hukum.<sup>15</sup>

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yang menempatkan hukum sebagai sistem norma yang terstruktur. Penelitian ini berlandaskan pada norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang

---

<sup>14</sup> Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2015, *Metode Penelitian*, PT Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 1.

<sup>15</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan IV, Pustaka Pelajar Yogyakarta, hlm. 33.

undangan serta praktik hukum dalam kegiatan bisnis salah satunya yaitu jual beli di Indonesia. Pendekatan yang digunakan meliputi (a) pendekatan undang-undang atau statute approach dan (b) pendekatan konsep.

Pendekatan undang-undang diterapkan karena penelitian ini melibatkan telaah atau analisis terhadap undang-undang yang relevan dengan masalah yang diangkat. Sedangkan pendekatan konsep digunakan karena ada teori-teori hukum yang menjadi alat analisis dalam penelitian ini.

### **3. Sumber dan Jenis Data**

#### **a. Sumber Data**

Data dalam penelitian ini didapatkan melalui *Library Research* atau penelitian kepustakaan merupakan penelitian yang dilakukan dengan mencari literatur yang ada, seperti buku-buku, karangan ilmiah, peraturan perundang-undangan dan peraturan lainnya yang terkait. Data yang didapat pun dapat melalui:

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
2. Perpustakaan pusat Universitas Andalas Padang.
3. Beberapa literatur dan bahan kulian yang penulis miliki.

#### **b. Jenis Data**

Data dalam penelitian ini merupakan data sekunder dimana data tersebut diperoleh melalui studi kepustakaan yang dilakukan dengan mempelajari bahan-bahan atau buku yang berkaitan dengan judul penelitian penulis. yaitu:

- 1) Bahan hukum primer

Dalam penelitian ini, bahan hukum primer diperoleh dari: yaitu



bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi negara. Bahan hukum primer yang menjadi sumber di dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - b) Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1997 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman;
  - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - d) Undang Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
  - e) Undang Undang Nomor. 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria;
  - f) Undang-Undang No. 1 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
  - g) Undang Undang No. 35 Tahun 1999 Ketentuan Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman;
  - h) Putusan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 1/Pdt.G/2021/PN.Bgr;
  - i) Putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 678/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr;
  - j) Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 158/PDT/2019/PT DKI.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang terdiri atas buku hukum, jurnal hukum, dan pandangan para ahli hukum atau



doktrin. Sumber data dari penelitian ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang berhubungan dengan permasalahan yang dikaji. Bahan ini dapat diperoleh dari:

- a) Literatur-literatur atau buku-buku ilmiah yang terkait dengan penelitian ini.
  - b) Karya tulis ilmiah tentang hukum.
  - c) Jurnal hukum terkait dengan penelitian ini.
- 3) Bahan hukum tersier, adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi dokumen, yaitu pengumpulan data, bahan hukum yang dikumpulkan terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan-bahan ini diperoleh melalui studi pustaka dan studi dokumen yang berkaitan dengan topik yang diteliti.

#### **5. Pengolahan dan Analisis Data**

Pengolahan dan analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **a. Pengolahan Data**

Pengolahan data merupakan kegiatan merapikan hasil pengumpulan data sehingga siap untuk dianalisis. Data yang telah diperoleh akan di *editing*, yaitu proses penelitian kembali terhadap catatan, berkas-berkas, dan informasi yang dikumpulkan pencari data. Selanjutnya, memeriksa dan memperbaiki apabila terdapat kesalahan atau

kekurangan dalam melakukan pengumpulan data.

#### **b. Analisis Data**

Analisis data merupakan langkah lanjut untuk dapat memecahkan dan menguraikan masalah yang akan diteliti berdasarkan bahan hukum yang diperoleh. Analisis data yang akan dilakukan adalah kualitatif yang tidak menggunakan angka-angka, tetapi menggunakan berbagai kalimat yang merupakan pandangan para pakar, peraturan perundang-undangan, termasuk data yang diperoleh dari studi dokumen yang dilakukan.

