

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu kebutuhan dasar manusia yaitu kebutuhan akan papan atau rumah yang membutuhkan tanah, karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai sosial asset dan sebagai capital asset. Sebagai social asset, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai capital asset, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan disisi lain harus dijaga kelestariannya.¹ Hal ini merupakan efek dari perkembangan zaman yang merubah pola hidup manusia dari hidup berpindah-pindah hingga membangun rumah dan lingkungan tempat tinggal sendiri secara menetap, tetapi pada dasarnya manusia menjadikan cenderung untuk membeli rumah siap huni yang dibangun oleh pengembang (developer) melalui perumahan yang ditawarkan.

Salah satu strategi pengembang kawasan perumahan untuk menarik minat konsumen adalah dengan penjualan tanah dan bangunan, dimana bangunan yang akan didirikan nantinya disesuaikan dengan selera konsumen dan strategi uang muka rumah yang dapat dicicil seiring dengan pembangunan rumah yang dipesan, kemudian melakukan pengikatan jual beli dengan konsumen untuk tanah dan bangunan (perumahan) yang akan dijualnya.¹

¹ Ariana Ratna Pramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan", *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 3, (Tahun 2016). Hlm. 2.

Pengikatan jual beli yang dilakukan antara pengembang dengan pembeli, pada umumnya dilakukan dengan cara pembeli melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan dan disepakati bersama. Sebaliknya para pengembang mengikatkan dirinya kepada pembeli untuk menyelesaikan pembangunan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama pula.² Maka dalam hal ini merupakan suatu kewajiban bagi pembeli untuk membayar pada jadwal yang telah ditentukan, juga dapat ditetapkan dengan cara menjanjikan suatu syarat yang bersifat timbal balik, contohnya apabila pengembang telah menyelesaikan tugasnya maka pihak pembeli melakukan pembayaran.

Oleh karena itu, suatu janji yang dijanjikan oleh penjual adalah penyerahan atau pemindahan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak lain adalah pembayaran harga yang telah disetujui, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1457 KUHPerdara, namun sudah semestinya bahwa harga itu harus berupa sejumlah uang, karena jika berupa barang maka bukan jual beli yang terjadi tetapi tukar menukar.³

Dalam praktik, seringkali terjadi banyak pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibuat dibawah tangan, tanpa melalui akta Notaris, hal tersebut berakibat pada timbulnya permasalahan. Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (perumahan) dilakukan sebelum selesai dibangun, tak jarang harga jual yang sudah disepakati ternyata tidak diikuti dengan pelayanan yang baik kepada calon pembeli rumah, misalnya kualitas bangunan, pelayanan prajual maupun purnajual, developer terlambat menyelesaikan atau menyerahkan bangunan, fasilitas tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian, dan

² *Ibid.*

³ *Ibid.*

sebagainya. Keadaan ini sering membuat pembeli kecewa. Kelalaian kadangkala juga dilakukan oleh pembeli, tidak jarang pembeli pun tidak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati bersama developer berupa pembayaran cicilan apartemen. Kelalaian menurut KUHPerdato adalah perbuatan wanprestasi:

➤ Pasal 1238 KUHPerdato

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.⁴

➤ Pasal 1243 KUHPerdato

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.⁵

Berkaitan dengan hal ini, guna mengamankan kepentingan pembeli dan penjual, Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia menerbitkan Surat Keputusan Nomer: 09/KPTS/M/1995, tanggal 23 Juni 1995, tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli, selain mengatur mengenai contoh bentuk standar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang wajib diikuti oleh semua perusahaan pengembang yang belum dapat melakukan transaksi jual beli, juga mengenai kemungkinan risiko yang ditanggung oleh pembeli terlalu besar apabila developer ingkar janji.

⁴ Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵ Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Saat yang paling tepat dalam penyerahan barang oleh penjual, adalah saat pembeli membayar harga barang tersebut. Dalam Penyerahan barang terdapat perjanjian yang tidak terlaksanakan sesuai dengan isi yang telah dijanjikan akan mengakibatkan salah satu pihak melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), akan tetapi dimana apabila pembeli yang ingkar janji semata-mata tidak terlalu merugikan pengembang sebab pihak pengembang telah menerima uang muka (down payment) tetapi ketika pengembang yang ingkar janji dalam ketetapan waktu atau pun hal lainnya, sangat merugikan konsumen.

Tabel 1

Putusan Pengadilan Dalam Sengketa Wanprestasi Atas Barang Lelang Berupa Tanah, Bangunan dan Lima Unit Mobil

No	Nomor Putusan	Penggugat	Tergugat	Obyek Sengketa	Petitum	Amar Putusan	Ket
1	Nomor 283/Pdt.G/2016/PN Dps	PT. Sani Mitra Lestari	Tergugat I Soehardjo Gondo Tergugat II Lie Thien Ping Tergugat III Hendy Setiawan Turut Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung	Wanprestasi	1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; 2. Menyatakan sah dan berharga sita persamaan yang telah diletakkan dalam perkara ini; 3. Menyatakan perjanjian yang dilakukan oleh Para Tergugat untuk menjadikan : sebidang tanah beserta bangunan berupa hotel di atasnya yang terletak di Desa Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat (DATI) II Badung, Propinsi Bali sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 7/Desa Legian, seluas 3.850 M2 (tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi), yang saat ini tercatat atas nama Soehardjo Gondo (Tergugat I) dan Lie Thien Ping (Tergugat II) selaku pemilik/ pemegang haknya, terletak di Jalan Padma Utara, Legian, Kuta, Denpasar, Bali, dahulu setempat dikenal sebagai Balisani Hotel, saat ini dikenal sebagai Balisani Padma Hotel 4. Menyatakan Penggugat berhak untuk menuntut pelaksanaan janji Para Tergugat untuk menjadikan:	<u>MENGADILI</u> DALAM EKSEPSI ➤ Menolak eksepsi Turut Tergugat; DALAM POKOK PERKARA ➤ Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard); ➤ Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp. 2.356.000,- (dua juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah);	Belum Inkracht

					sebidang tanah beserta bangunan berupa hotel di atasnya yang terletak di Desa Legian 5. Menyatakan Para Tergugat telah wanprestasi. 6. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk melakukan peralihan hak atas: sebidang tanah beserta bangunan berupa hotel di atasnya yang terletak di Desa Legian, 7. Memberi ijin/kuasa kepada Penggugat untuk melakukan peralihan hak atas : sebidang tanah beserta bangunan berupa hotel di atasnya yang terletak di Desa Legian 8. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh peralihan hak dari padanya untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik atas dua bidang tanah tersebut (obyek tersengketa) di atas kepada Penggugat 9. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijadikan sebagai dasar Turut Tergugat untuk menerbitkan Hak Guna Bangunan atas : sebidang tanah yang terletak di Desa Legian 10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kepada Penggugat biaya penyerahan dan peralihan hak	
--	--	--	--	--	--	--

					dan balik nama atas dua bidang tanah beserta bangunan hotel di atasnya tersebut dari Para Tergugat kepada Penggugat; 11. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun upaya hukum perlawanan, banding atau kasasi yang diajukan Para Tergugat atau Pihak Lain 12. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan ini; 13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini. Atau apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, Penggugat mohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)		
2	Nomor 77/PDT/2017/PT.DPS.				<u>MENGADILI</u> ➤ Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat ; ➤ menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor:283/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 14 Pebruari 2017 yang dimohonkan banding tersebut ; ➤ Menghukum pihak Pembanding dahulu Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan, yang	Belum Inkracht	

						dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;	
3	Nomor 1388 K/Pdt/2018					<u>MENGADILI:</u> ➤ Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. Sani Mitra Lestari tersebut ➤ Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 77/PDT/2017/PT. DPS tanggal 19 Juli 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 283/Pdt.G/2016/PN. Dps tanggal 14 Februari 2017; <u>MENGADILI SENDIRI:</u> Dalam Eksepsi: - Menolak eksepsi Turut Tergugat; Dalam Pokok Perkara: 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; 2. Menyatakan perjanjian yang dilakukan oleh Para Tergugat untuk menjadikan: Sebidang tanah beserta bangunan berupa hotel di atasnya yang terletak di Desa Legian 3. Menyatakan Penggugat berhak untuk menuntut pelaksanaan janji Para Tergugat untuk menjadikan:	BelumInkrac ht

						Sebidang tanah beserta bangunan berupa hotel di atasnya yang terletak di Desa Legian 4. Menyatakan Para Tergugat telah wanprestasi; 5. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk melakukan peralihan hak atas: Sebidang tanah beserta bangunan berupa hotel di atasnya yang terletak di Desa Legian 6. Memberi izin/kuasa kepada Penggugat untuk melakukan peralihan hak atas: Sebidang tanah beserta bangunan berupa hotel di atasnya yang terletak di Desa Legian 7. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh peralihan hak daripadanya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas dua bidang tanah tersebut (objek tersengketa) di atas kepada Penggugat; 8. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijadikan sebagai dasar Turut Tergugat untuk menerbitkan Hak Guna Bangunan atas: Sebidang tanah beserta bangunan berupa hotel di atasnya yang terletak di Desa Legian 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kepada Penggugat biaya	
--	--	--	--	--	--	--	--

						penyerahan dan peralihan hak dan balik nama atas dua bidang tanah beserta bangunan hotel di atasnya tersebut dari Para Tergugat kepada Penggugat; 10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan ini; Menghukum Para Termohon Kasasi semula Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar semua biaya perkara yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)	
4.	Nomor 51 PK/Pdt/2020	Para Pemohon Peninjauan Kembali 1.Lie Thien Ping 2.Hendy Setiawan	Pemohon Peninjauan Kembali 1) Pt Sani Mitra Lestari Para Turut Termohon Peninjauan Kembali 1) Soehardjo Gond 2) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, Propinsi Bali			<u>MENGADILI:</u> ➤ Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. Lie Thien Ping, 2. Hendy Setiawan tersebut; ➤ Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan, yang pada pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);	Inkracht

5.	Nomor 993 PK/Pdt/2021	Pemohon Peninjauan Kembali Kedua 1. Lie Thien Ping	Para Termohon Peninjauan Kembali kedua 1. Pt Sani Mitra Lestari 2. Soehardjo Gondo Para Turut Termohon Peninjauan Kembali Kedua 1. Hendy Setiawan 2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, Propinsi Bali			<u>MENGADILI:</u> 1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Kedua: Lie Thien Ping tersebut; 2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali Kedua untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah)	Inkracht
----	--------------------------	--	--	--	--	---	----------

Sumber: Direktori Putusan Mahkamah Agung

Berdasarkan uraian diatas maka penulis menentukan untuk melakukan Penelitian dengan Judul: **“DESKRIPSI PEMBATALAN PUTUSAN JUDEX FACTIE OLEH JUDEX JURIS DALAM SENGKETA WANPRESTASI ATAS BARANG LELANG BERUPA TANAH, BANGUNAN DAN LIMA UNIT MOBIL”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana diuraikan di atas maka permasalahan penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Mengapa Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima dalam sengketa wanprestasi atas barang lelang berupa tanah, bangunan dan lima unit mobil?
2. Mengapa Mahkamah Agung dan Peninjauan Kembali menyatakan gugatan penggugat dikabulkan dalam sengketa wanprestasi atas barang lelang berupa tanah, bangunan dan lima unit mobil?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk Mengetahui Alasan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima dalam sengketa wanprestasi atas barang lelang berupa tanah, bangunan dan lima unit mobil
- b. Untuk Mengetahui Alasan Mahkamah Agung dan Peninjauan Kembali menyatakan gugatan penggugat dikabulkan dalam sengketa wanprestasi atas barang lelang berupa tanah, bangunan dan lima unit mobil.

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang cukup berarti sebagai literatur ilmiah yang dapat dijadikan bahan kajian untuk memperkaya pengetahuan dan pemikiran para insan akademik yang sedang mempelajari ilmu hukum, khususnya didalam hukum Perdata dalam hal untuk mengetahui:

- 1) Alasan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima dalam sengketa wanprestasi atas barang lelang berupa tanah, bangunan dan lima unit mobil
- 2) Alasan Mahkamah Agung dan Peninjauan Kembali menyatakan gugatan penggugat dikabulkan dalam sengketa wanprestasi atas barang berupa tanah, bangunan dan lima unit mobil

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan referensi bagi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana dalam rangka pengembangan serta pendalaman ilmu Hukum, Khususnya di bidang Ilmu Hukum Perdata.

- 1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan referensi bagi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana dalam rangka pengembangan serta pendalaman Ilmu Hukum, Khususnya di bidang Ilmu Hukum Perdata
- 2) Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai salah satu sumber informasi bagi masyarakat dan pihak lain yang membutuhkan sebagai

bahan referensi tentang permasalahan Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Oleh Instansi Pemerintah

3) Untuk menambah wawasan penulis maupun pembaca pada bidang Ilmu Hukum Perdata Serta merupakan satu syarat dalam penyelesaian studi pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.

D. Keaslian Penelitian

1. Nama : Ryan Melcky Tobo
 Fakultas : Hukum
 Universitas : Kristen Arta Wacana Kupang
 Judul Skripsi : Akibat Hukum Pembatalan Putusan Bebas Oleh Mahkamah Agung Terhadap Pembayaran Uang Pengganti Dalam Tindak Pidana Korupsi
 Rumusan Masalah : Mengapa terdakwa Tofik Khaerudin diputus bebas oleh Mahkamah Agung sedangkan terdakwa Henry Mbatu diputus pembedaan? Bagaimana akibat hukum putusan bebas tersebut terhadap pembayaran uang pengganti bagi terdakwa Henry Mbatu? Bagaimana upaya hukum oleh Penuntut Umum terhadap pembayaran uang pengganti yang tidak dapat dieksekusi?
2. Nama : Ridolf Beny Ropa Rohi
 Fakultas : Hukum
 Universitas : Kristen Arta Wacana Kupang

Judul Skripsi : Deskripsi Putusan Judex Factie Dan Judex Juris
Dalam Sengketa Wanprestasi Yang Dilakukan
Oleh Pt. Raga Perkasa Ekaguna

Rumusan Masalah : Mengapa Judex Factie Pengadilan Negeri Dan
Pengadilan Tinggi Menolak Gugatan Penggugat?
Mengapa Judex Juris Mahkamah Agung Dan
Peninjauan Kembali Mengabulkan Gugatan
Penggugat?

3. Nama : Billy Marwan Maroe

Fakultas : Hukum

Universitas : Kristen Arta Wacana Kupang

Judul Skripsi : Disparitas Putusan Judex Factie Dan Judex Juris
Dengan Peninjauan Kembali Dalam Sengketa Hak Atas
Tanah

Rumusan Masalah : Mengapa Judex Factie Dan Judex Juris Menjatuhkan
Putusan Mengabulkan Gugatan Penggugat Sedangkan
Hakim Pk Membatalkan Dan Menjatuhkan Putusan
Menolak Gugatan Penggugat ?

4. Nama : Anita Tampani

Fakultas : Hukum

Universitas : Kristen Arta Wacana Kupang

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Putusan Hakim Terhadap Perbuatan
Melawan Hukum Penggunaan Tanah Dan Bangunan

Rumusan Masalah : Mengapa Terhadap Perbuatan Melawan Hukum
Penggunaan Tanah Dan Bangunan Ada Gugatan
Yang Dikabulkan Dan Ada Gugatan Yang Ditolak?

5. Nama : Desmi Rina Christin Modok
Fakultas : Hukum
Universitas : Kristen Arta Wacana Kupang
Judul Skripsi : Deskripsi Tentang Pembatalan Putusan Kasasi Oleh
Hakim Peninjauan Kembali Dalam Sengketa
Kepemilikan Tanah

Rumusan Masalah : Apakah Yang Menjadi Dasar Pertimbangan Hakim
Peninjauan Kembali Membatalkan Putusan Kasasi
Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah?

E. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Berdasarkan judul diatas maka sifat penelitian yang digunakan oleh calon peneliti, dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang berusaha mendeskripsikan dan menguraikan objek dan subjek yang diteliti secara mendalam, luas dan terperinci. Sifat deskriptif dalam penelitian ini adalah hendak menjelaskan, menggambarkan, dan menguraikan tentang alasan Pengadilan Negeri Dan Pengadilan Tinggi Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Di Terima Dalam Sengketa Wanprestasi Atas Barang Lelang Berupa Tanah, Bangunan Dan Lima Unit Mobil dan Alasan Mahkamah Agung Dan Peninjauan Kembali Menyatakan Gugatan Pengugat Dikabulkan Dalam Sengketa Wanprestasi Atas Barang Jaminan Berupa Tanah, Bangunan Dan Lima Unit Mobil.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif. Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum ini terdiri dari penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum; dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.⁶

3. Variabel Penelitian

Dilihat dari topik yang diangkat dalam penelitian ini, maka dalam penelitian ini menempatkan dua variabel penelitian antara lain sebagai berikut:

1) Variabel Bebas

Variabel Bebas merupakan variabel yang mempengaruhi atau variabel yang menjadi sebab timbulnya variabel lain dalam hal ini variabel terikat. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah alasan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi menyatakan gugatan penggugat tidak di terima dalam sengketa wanprestasi atas barang lelang berupa tanah, bangunan dan lima unit mobil dan alasan Mahkamah Agung dan Peninjauan Kembali menyatakan gugatan penggugat dikabulkan dalam sengketa wanprestasi atas barang lelang berupa tanah, bangunan dan lima unit mobil.

2) Variabel Terikat

Variabel terikat merupakan variabel yang dipengaruhi atau variabel yang timbul atau terjadi karena dipengaruhi oleh variabel bebas. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah Putusan Hakim dalam sengketa

⁶Soerjonoseokanto, SriMamudji,2024,“*PenelitianHukumNormatif*”,Jakarta:RajawaliPERS,hlm.12-13

wanprestasi atas barang lelang berupa tanah, bangunan dan lima unit mobil

4. Jenis Dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder. Data sekunder adalah, data yang diperoleh dari bahan pustaka atau data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertai, serta peraturan perundang-undangan dan jurnal. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat seperti: peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan dan peraturan-peraturan yang mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak berkepentingan. Bahan Hukum Primer dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

a) Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- HIR dan RBG

b) Putusan Pengadilan

- Nomor 283/Pdt.G/2016/PN Dps
- Nomor 77/PDT/2017/PT.DPS
- Nomor 1388 K/Pdt/2018
- Nomor 51 PK/Pdt/2020
- Nomor 993 PK/Pdt/2021

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah jurnal-jurnal ilmiah, karya tulis hukum atau pandangan ahli hukum, kasus-kasus hukum yang berkaitan dengan masalah penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penulisan ini menggunakan studi kepustakaan, studi kepustakaan adalah kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi objek penelitian. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah, tesis, disertasi, ensiklopedia, internet, dan jurnal.

6. Analisis Data

Setelah data terkumpul maka teknik selanjutnya adalah analisis data yaitu proses mengolah data dengan cara data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu analisis yang bersifat deskriptif dengan menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan guna menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.