

Perlindungan Hukum bagi Konsumen Perumahan Bandung City View 2 akibat Terjadinya Kekalahan Sengketa antara Developer dengan Pemilik Lahan

Dylan Muhamad Raihan*, Lina Jamilah

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*dylanmuhamad99@gmail.com, linajamilah@unisba.ac.id

Abstract. Legal protection for home consumers must be proven with a certificate of land ownership or building rights as regulated in Law Number 5 of 1960, which has been updated by Government Regulation Number 18 of 2021. In practice, there is a sale and purchase of the Bandung City View 2 housing estate. After losing the dispute as per the Bandung Administrative Court decision. The purpose of this research is to determine the legal protection for consumers and the judge's considerations in deciding the case after the developer's defeat in Administrative Court Decision Number 3/G/2021/PTUN.Bandung. The research method used in this study is a normative juridical approach, with a specific descriptive-analytic analysis. The data analysis is normative qualitative. The conclusion of the research is that legal protection for consumers of the Bandung City View 2 housing estate who do not have a certificate of land ownership or building rights, which has been revoked by the Bandung State Administrative Court, is lacking. In this case, referring to Law Number 1 of 2011, Article 42, the judge did not pay clear attention to the law regulating land registration, and therefore the consumer is entitled to compensation as regulated in Law Number 8 of 1999, Article 7, which regulates the obligations of business actors.

Keywords: *Legal Protection, Bandung City View 2.*

Abstrak. Perlindungan hukum bagi konsumen yang memiliki rumah harus membuktikan dengan sertifikat hak milik atas tanah atau hak guna bangunan sebagaimana yang diatur di dalam uu nomor 5 tahun 1960 yang telah di perbaharui dengan pp np 18 tahun 2021 .dalam praktik terjadinya jual beli perumahan bandung city view 2 . setelah kalah sengketa sebagaimana putusan pengadilan tata usaha bandung. Adapun tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen dan pertimbangan hakim dalam memutus perkara pasca kekalahan developer dalam Putusan PTUN Nomor 3/G/2021/PTUN.Bandung. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini pendekatannya adalah yuridis normatif, spesifikasi analisisnya deskriptif analitis Analisa datanya normatif kualitatif .Simpulan dari penelitian bahwa perlindungan hukum bagi konsumen perumahan bandung city view 2 tidak memiliki sertifikat hak milik atas tanah atau hak guna bangunan yang dicabut oleh pengadilan tata usaha negara kota bandung dalam hal ini tinjau uu no 1 no 2011 pasal 42 pengadilan tidak memperhatikan dengan jelas uu yang mengatur tentang pendaftaran tanah serta dengan hal ini konsumen berhak memperoleh ganti rugi sebagaimana uu no 8 tahun 1999 pasal 7 mengatur kewajiabn pelaku usaha.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Bandung City View 2.*

A. Pendahuluan

Hak negara dalam penguasaan atas tanah secara khusus diatur dalam Undang- Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar-Dasar Pokok Agraria, yang dalam Pasal 2 ayat (1) ditentukan sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak negara dalam menguasai tanah bukanlah berarti dimiliki, melainkan mempunyai arti Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia berwenang untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah yang mana dalam UUPA ditegaskan bahwa hak menguasai dari Negara ini memberi kewenangan kepada Pemerintah secara formal untuk mengatur bidang pertanahan. Aturan teknis kementerian ATR BPN tentang hak negara dalam menguasai tanah secara substansial dan *lex specialis*, kewenangan Pemerintah dalam mengelola kepemilikan, penggunaan, dan peruntukan tata tanah dalam lingkup hukum agrarian perdata administrasi negara tidak dilakukan secara adil dan merata dalam menjalankan kewenangan yang diberikan UUD 1945 juncto UUPA.

Pengelolaan kepemilikan peruntukan dan pengadaan tanah berkorelasi dengan hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah maka diaturlah bermacam- macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh Negara (Pemerintah) kepada dan dimiliki oleh subyek hak (Pasal 4 UUPA). Dalam perkembangannya, tanah menjadi semakin penting karena sebagai sumber daya alam yang dapat dinilai keberadaannya terbatas untuk menampung berbagai aktivitas manusia yang terus berkembang, oleh karena itu tanpa adanya peraturan yang tegas mengenai pengelolaan atas tanah, maka tidak jarang akan banyak permasalahan yang timbul baik berupa konflik kepemilikan, maupun konflik yang menyangkut penggunaan atau peruntukan tanah itu sendiri, sehingga pada Pasal 19 UUPA telah dengan tegas mengamanatkan kepada Pemerintah agar di seluruh wilayah Indonesia dilaksanakan pendaftaran tanah, dengan tujuan untuk mencapai kepastian hukum.

Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli PP no 12 tahun 2021 yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli. Lahirnya PPJB didasari oleh asas kebebasan berkontrak sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (1) KUHPerdara bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Dengan menekankan pada perkataan “Semua” maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat untuk membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja, dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti Undang- Undang.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada dasarnya adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir para pihak. Dan apabila tidak di tunaikan hak konsumen dilindungi di dalam undang undang republik Indonesia no 8 tahun 1999 yang mana konsumen menurut hukum dapat memilih tuntutan sebagai berikut: (1) Pemenuhan perjanjian, (2) Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi, (3) Ganti rugi, (4) Pembatalan perjanjian, (5) Pembatalan disertai ganti rugi.

Berikut beberapa kasus yang terjadi perihal permasalahan yang sedang diteliti dalam penulisan ini, misalnya hal tersebut terjadi antara lain pada kasus green citayam residence (GCG) di bogor, yang mana developer kalah dalam pengadilan yang harus menggusur 3.000 unit rumah yang telah dihuni oleh pembeli setelah diputus oleh pengadilan. Dan mereka harus di gusur pada 13 maret 2020 kini proses tersebut harus tertunda karena pandemi covid 19. Selanjutnya ada kasus serupa yang sedang terjadi di bandung terhadap perumahan Bandung city view Gugatan itu dilayangkan ahli waris Raden Ardisasmita diwakili Deny Septiana terhadap Kantor BPN Bandung selaku tergugat dan PT Global Kurnia Grahatama selaku tergugat intervensi I. PT Global Kurnia Grahatama, yang merupakan developer dari perumahan Bandung City View 2 yang terletak di Jalan Pasir Impun, Kelurahan Pasir Impun, Kecamatan Mandalajati, Kota Bandung sejak 7 Januari 2021. Pengugat mengajukan gugatan didasarkan karena Laksamana Pertama Deny Septiana mengklaim memiliki *Eigendom Verponding* Nomor 6391 atas nama Raden Ardisasmita yang dianggap sebagai bukti kepemilikan terhadap tanah yang menjadi

bagian dari SHGB No. 34/Pasir Impun milik PT GKG. Kemudian Gugatan itu diputus Majelis Hakim TUN pada tanggal 29 Juli 2021. Dimana dalam putusannya mengabulkan seluruh gugatan Laksamana Pertama Deny Septiana S.IP M.Ap serta membatalkan SHGB No. 34/Pasir Impun beserta turunannya sejumlah 222 Sertifikat.

Warga terancam diusir dari kediamannya sekarang tanpa kepastian dari PT. GIG selaku pengembang dan belum menjanjikan untuk ganti rugi atas property yang kini sudah di akui milik ahli waris raden ardisasmita tersebut sebagaimana mestinya dalam Undang-undang republik indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.

B. Metodologi Penelitian

Metode Pendekatan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, sebagai konsekuensi pemilihan topik permasalahan hukum (hukum adalah kaidah atau norma yang ada dalam masyarakat).

Spesifikasi Penelitian. Spesifikasi dari penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu menggambarkan fakta-fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan dalam permasalahan yang ada dalam skripsi ini.

Tahap Penelitian. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka mengenai Merumuskan dan menganalisa Penerapan Ketentuan perlindungan konsumen akibat kalahnya developer dalam putusan PTUN nomor 3/g/2021/ptun.bdg tentang status hak atas tanah sah.

Teknik Pengumpulan Data. Dalam penulisan penelitian ini dilakukan teknik pengumpulan data dengan cara studi kepustakaan, yang nantinya akan dianalisis dengan teori-teori hukum yang ada.

Analisis Data. Setelah memperoleh keseluruhan data yang ada melalui analisis kuantitatif, yaitu data-data yang di dapat dilapangan maupun data tertulis akan diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Data kuantitatif yang didapat akan digunakan sebagai penunjang data kualitatif. Hasil penelitian akan dipaparkan secara deskripsi sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang seluruh permasalahan yang diteliti.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Objek Sengketa Hak Atas Tanah Bandung City View 2

BANDUNG CITY VIEW 2					
EIGENDOM VERPONDING NO 6391			HGB NO 34 PASIR IMPUN		
Milik Deni Septiana Ahli waris Ardisasmita			Milik PT.Global Kurnia Grahatama		
Luas	Sengketa	42.780	Luas	80.888	(Termasuk dengan Hak Atas Tanah Ardisasmita)
SHM NO.736					
Milik Deni Septiana Ahli waris Ardisasmita			SHGB Murni Global		
Luas	Sengketa	42.780	38.108		
Putusan PTUN No:3/G/2021/PTUN .Bandung					
Batal HGB Global Kurnia Grahatama No.34					
Splitsing HGB No 34					

Gambar 1. Pemetaan objek sengketa tanah di wilayah Bandung Cit View 2

Kronologis terjadinya sengketa

Surat Gugatan Laksamana pertama Deny Septian tertanggal 7 Januari 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 7 Januari 2021 dengan Register Perkara Nomor : 3/G/2021/PTUN.BDG dan telah diperbaiki pada tanggal 23 Maret 2021 yang tuntutan pokoknya adalah memohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menyatakan batal atau tidak sah surat Keputusan Tata Usaha Negara terkait diterbitkannya SHGB atas nama PT Global Kurnia Grahatama, atas nama Bank BRI, SHM atas nama Achmad Irwan Pramudia Dkk.

Objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor :

34/Pasir Impun, terbit tanggal 10 Juli 2015, Surat Ukur tanggal 08-07-2015 Nomor 00189/2015, seluas 80.888 m² (delapan puluh ribu delapan ratus delapan puluh delapan meter persegi), tercatat atas nama PT. Global Kurnia Grahatama, sebatas seluas 42.780 m² (empat puluh dua ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Pasir Impun, Kelurahan Pasir Impun, Kecamatan Mandalajati, Kota Bandung, Jawa Barat beserta turunannya melawan *Acte Van Eigendom*, *Eigendom Verponding* Nomor 6391, atas nama Raden Ardisasmita, Salinan (Afschrift) Nomor 334/1935, terbukti bahwa Raden Ardisasmita (Almarhum) merupakan Pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah seluas 42.780 m² (empat puluh dua ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Keresidenan Kabupaten Prengae atau Priangan Tengah, Bagian Pemerintahan Bandung, Distrik Oedjoengbroeng, Lingkungan atau Kampung Tjikadoet, diluar perkotaan Nomor Kadaster 501 dari Distrik Oedjoengbroeng – Wetan, sekarang dikenal dengan Jalan Pasir Impun, Kelurahan Pasir Impun, Kecamatan Mandalajati, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, yang telah dibeli oleh Raden Ardisasmita (Almarhum) dari Frans August Witbols Feugen pada tanggal 23 April 1935, dihadapan Meester Willem Gerrit Chavennes, Notaris di Bandung dan Meester Jhr. G.P.H.W. Rangers Hora Sicama, Advokat dan Pengacara di Pengadilan Tinggi Hindia Belanda, secara faktual bahwa sejak membeli obyek tanah tersebut, pada masa hidupnya, Raden Ardisasmita (Almarhum) tidak pernah mengalihkan atau menjual obyek tanah tersebut kepada pihak lain sebagaimana yang tertera pada Putusan PTUN Bandung Nomor 3/G/2021/PTUN.BDG.

Analisis Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Bandung City View 2 Pasca Kekalahan Developer dalam Putusan PTUN Nomor 3/G/2021/ PTUN. Bdg

Konsep hukum mengenai hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut sebagai hak. Artinya hak kepemilikan atas suatu benda, disebut hak milik atas benda tersebut. Dalam hubungannya dengan hak milik atas tanah, maka ada satu proses yang harus dilalui yaitu proses penguasaan, dimana hak menguasai itu harus didahului dengan tindakan pendudukan atau menduduki untuk memperoleh penguasaan itu, dan dengan batas waktu tertentu, maka akan menjadi hak milik.

Pengaturan hak atas tanah dapat didasarkan pada huruf h ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun, selanjutnya dalam konstitusi Indonesia.

Kedudukan tanah terbagi menjadi tanah hak milik dan sewa. Tanah yang bersertipikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar di Kantor Pertanahan sedangkan tanah yang belum bersertipikat merupakan tanah yang belum memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan tanah negara. Biasanya tanah-tanah milik negara yang telah dikuasai dan digarap oleh masyarakat secara turun temurun tidak memiliki hak sebagaimana diatur dalam peraturan Pendaftaran tanah, namun sebagai pegangan maka mereka umumnya memiliki bukti Surat Keterangan Tanah dari Kepala Desa sebagai bukti awal dalam proses pendaftaran tanah sebelum yang berakhir pemerian hak atas tanah berupa sertipikat. (Pengukuran batas alas hak SHM dan HGB diupayakan oleh BPN, prosesnya cukup sederhana, dimulai dengan kesaksian ketua Rukun Tetangga (RT), ketua Rukun Warga (RW), kemudian diketahui oleh Kepala Desa, Kepolisian disetujui oleh Kepala Desa atau Lurah dan seterusnya dikuatkan oleh Camat serta saksi saksi. Banyak tanah adat ataupun hak milik yang dipersengketakan batas batasnya atau terjadi penyerobotan lahan, mengakibatkan antara pengusana lahan dengan pemilik tanah ulayat atau hak milik menjadi bersengketa karena keputusan Tata Usaha Negara yang keliru menerbitkan alas hak beserta batas-batasnya, untuk merebut potensi tanah yang tersedia pengusaha lahan berkompetisi untuk memberi berbagai macam penawaran kepada pemilik lahan adat dan pemilik sah atas tanah dalam menawarkan bentuk bentuk : 1). Kerja sama, 2). Sewa lahan, 3). Jual beli.

Peralihan tanah dengan skema penerimaan I akseptasi suatu penawaran dari pemilik lahan maka akan melahirkan suatu perjanjian. Dengan demikian, suatu penawaran yang dibuat oleh pengusaha lahan harus memuat syarat atau ketentuan yang jelas dan dapat dipahami oleh

kedua belah pihak. Kejelasan terhadap hal-hal yang ditawarkan serta keinginan atau kesadaran dari pihak pengusaha lahan akan akibat hukum bahwa pengusaha lahan akan terikat pada poin-poin yang ditawarkan apabila calon pemilik tanah adat bersertifikat hak milik menerimanya sehingga hal ini merupakan syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian berkekuatan hukum yang mengikat seketika setelah disepakati oleh para pihak. Di samping itu, suatu penawaran juga harus dilakukan langsung oleh pihak-pihak yang berkepentingan atau pihak yang mendapat kewenangan dari padanya karena pada akhirnya perjanjian tersebut akan memberi akibat hukum pada mereka juga dan semua itu di kenyataan dan fakta yang telah dilakukan developer Perumahan Bandung City View 2 tidak di peroleh oleh konsumen yang telah bertansaksi fantastis di sana yang mengakibatkan kerugian setelah terjadinya polemik ini di meja hijau PTUN Kota Bandung.

Disatu sisi tergugat yakni PT. Global Kurnia Grahatama Selaku Pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 34/Pasir Impun , terbit tanggal 10 Juli 2015, Surat Ukur tanggal 08-07-2015 Nomor 00189/2015, seluas 80.888 m² (delapan puluh ribu delapan ratus delapan puluh delapan meter persegi), tercatat atas nama PT. Global Kurnia Grahatama, sebatas dan seluas 42.780 m² (empat puluh dua ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Jal an Pasir Impun, Kelurahan Pasir Impun, Kecamatan Mandalajati, Kota Bandung beserta turunannya yakni yang dimiliki konsumen perumahan bandung city view 2 adalah korban dari ketidak cermatan hakim terhadap memahami eksepsi tergugat di dalam persidangan yang mana menjelaskan diberlakukannya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang mencabut ketentuan hukum yang sebelumnya mengatur tentang hak-hak barat dari Buku II KUH Perdata yang berkaitan dengan tanah, berdasarkan ketentuan tersebut Hak Eigendom yang merupakan hak barat harus dikonversikan menjadi hak yang berlaku sesuai ketentuan konversi UUPA; Pemegang hak Eigendom wajib mendaftarkan hak konversinya sesuai Pasal I Ketentuan Konversi dalam UUPA, sebagai berikut : "Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini sejak saat itu satus hak atas tanah yang dimiliki masyarakat republik indonesia tersebut menjadihak milik."

Menurut buku "Hukum Pendaftaran Tanah" karangan Yamin Lubis et.al (hlm.21 8), pemberlakuan konversi terhadap hak-hak barat (ter masuk eigendom) dilakukan dengan pemberian batas jangka waktu sampai 20 (dua puluh tahun) sejak pemberlakuan UUPA. Artinya, mensyaratkan terhadap hak atas tanah eigendom dilakukan konversi menjadi hak milik selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980.

Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutus perkara Bandung cityview 2 ini Pasca Kekalahan Developer Dalam Putusan PTUN Nomor 3/ G/2021/ PTUN. BDG

Upaya hukum bagi pemilik tanah adat bersertifikat hak milik dalam pendaftarant tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat kumulatif , yaitu: (1) Penerbitan sertifikat tanahnya telah berusia 5 tahun atau lebih (2) Proses penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada itikad baik (3) Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemeganghak atau kekuasaanya.

Secara kosepsional, upaya hukum terhadap pemilik tanah adat bersertifikat hakmilik dapat diupayakan dengan cara upaya hukum secara preventif dan upaya hukum secara represif. Upaya hukum preventif yang dapat diupayakan yang beriktikad baik yakni telah di atur di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan. Keharusan diakuinya kekuatan pembuktian yang dilakukan pemilik tanah adat bersertifikat hak milik sebagai bukti awal pendaftaran elektronik menurut peraturan menteri agraria dan tata ruang nomor 16 tahun 2021 tentang pendaftaran tanah pemilikan dan penguasaan atas tanah olehpanitia adjudikasi merupakan suatu terobosan progresif dalam sistem pendaftaran tanah, namun dalam praktiknya, fakta tanah adat dan SHM dalam pembuktian dilapangan masih dipertanyakan validitasnya, terjadi dalam pembuktian beberapa perkara sengketa tanah dinilai tanah adat dan SHM tidak menunjukkan adanya tujuan hukum formil, yaitu kebenaran yang utuh dari suatu perkarasengketa tanah dengan menerapkan ketentuan hukum acara pembuktian secara jujur dan tepat dengan tujuan untuk mencari siapakah pemilik tanah yang memiliki hubungan erat dengan tanah yang di kuasainya.

Selain adanya permasalahan validitas tanah adat dan SHM di era peraturan menteri

agraria dan tata ruang nomor 16 tahun 2021 tentang pendaftaran tanah yang diragukan kekuatan pembuktiannya, tanah adat dan SHM memerlukan dukungan alat bukti lain yang diatur dalam Sistem hukum pembuktian, artinya satu alat bukti saja tidak cukup (*Unus testis nullus testis*), alat bukti lain tersebut dalam ranah perdata adalah alat bukti saksi ahli (camat dan lurah) yang memberikan kesaksiannya sesuai dengan keahliannya, selain itu pembuktian hak atas tanah memerlukan adanya dukungan dari kehadiran saksi fakta, dalam hal ini adalah ahli waris dari adanya suatu perbuatan hukum jual beli atas peralihan hak atas tanah. Ahli waris mengetahui tentang tentang fakta yang terjadi dalam melakukan perbuatan hukum jual beli yang dilakukan para pihak yang bersengketa.

Letter C, kikitir tanah adat dan SHM saja tidak cukup untuk mewujudkan validitas hukum, kepemilikan tanah adat dan SHM saja dinilai hakim sebagai alat bukti yang tidak cukup untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah, tanah adat dan SHM memiliki status sebagai alat bukti persangkaan, alat bukti ini adalah kesimpulan hakim atas peristiwa yang diketahui umum (silsilah tanah yang termaktub dalam tanah adat dan SHM), silsilah yang termaktub dalam tanah adat dan SHM merupakan persangkaan yang diakui oleh undang-undang, kemudian dibentuk opini persangkaan yang dihubungkan dengan perbuatan jual beli.

Stelse PP No 9 Tahun 1959 memberikan informasi sejarah hukum pengalihan tanah, bahwa ketika pengelola membuktikan silsilah bahwa tanah *eigendom* tersebut telah dialihkan (*levering*) dalam bentuk sewa, tidak di alihkan dengan cara jual beli maka hal ini merupakan titik awal ketidak pastian hukum bagi Anton Sujono dan BMPTV SI, sengketa Anton Sujono sebagai pemilik hak atas tanah *eigendom* berdasarkan levering waris, yang dibuktikan berdasarkan dokumen diatas, telah mengalami cacat hukum dalam hal tata cara penyerahan tanahnya (*levering*) pada pengelola yang telah bercampur dengan hibah *eigendom* yang saat ini dimiliki oleh pendeta vikarius, pembuktian di persidangan harus dibuktikan dengan *meetbrief dan surat ukur di lapangan* yang harus dilakukan BPN untuk memerikan keadilan pada para pihak yang bersengketa. keuskupan gereja secara hukum memiliki dokumen resmi *eigendom* dengan cara hibah, sebagian tanah kegerejaan di sewakan atau dikontrakan pada pegawai TVRI, tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah yang disewakan pada pegawai TVRI, artinya suatu ukur *eigendom* yang dimiliki pendeta dan surat ukur yang dimiliki oleh anton sujono cq NV Verselois sama sama mengkalimberdasarkan surat ukur tanah *eigendom* zaman belanda. tanah tersebut telah kehilangan aspek *de jure* nya, artinya secara faktanya tanah tersebut tidak lagi dikuasai secara fisiknya oleh Pendeta dan Anton sudjono, meskipun Pendeta dan Anton Sujono Cq NV Verselois memiliki dokumen resmi *eigendom* dan verpondingnya.

Aspek pemilikan dan penguasaan tanah memiliki kesamaan dengan aspek *de jure* dan *de facto* artinya bahwa kepemilikan tanah harus memiliki aspek diakui secara hukum dan secara faktualnya sehingga kepemilikannya dapat memiliki kedudukan yang utuh di mata hukum dan diakui di dalam aturan adat setempat. Perkara penyerahan tanah secara adat seperti maro, polah, dan gadai, memiliki aspek hukum tanah, bahwa yang bersangkutan yang mengusahakan tanah dapat menguasai dan dapat menggunakan tanah dengan atau tanpa batas waktu. adapun, dokumen *eigendom* dan *verponding*.

D. Kesimpulan

1. Perlindungan konsumen sebagai pemilik rumah di Perumahan Bandung City view 2 adalah bahwa tidak memiliki sertifikat hak milik (SHM) atau hak guna bangunan (HGB), Karena konsumen pemilik rumah bandung city view 2 sebagai pihak intervensi dalam perkara No 3/G/2021/PTUN .Bandung berakhir dengan mengalami kekalahan, karena hal tersebut, bahwa SHM merupakan alas hak yang paling kuat (*eigendom*).
2. Dasar pertimbangan hakim mengacu ada PP No 224 tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah, dimana pertimbangan hakim lebih mengutamakan pada pemilik silsilah tanah yaitu ahli waris Ardisasmita, yaitu Deny Septiana sebagai pemilik SHM dan membatalkan SHGB atas nama Global kurnia grahatama, maka konsumen yang melakukan perjanjian jual beli rumah dengan global kurnia grahatama telah dirugikan.

Acknowledge

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah berperan penting dalam proses penyusunan karya ini. Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya ditujukan kepada Dr. Hj. Lina Jamilah, S.H., M.H., sebagai pembimbing yang telah memberikan arahan dan bimbingan berharga. Penghargaan juga disampaikan kepada Prof. Dr. Efik Yusdiansyah, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, serta Dr. Ade Mahmud, S.H., M.H., Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, atas dukungan dan kesempatan yang diberikan.

Tak lupa, penulis juga mengucapkan terima kasih kepada kedua orang tua tercinta, ibu dan ayah, atas cinta dan doa yang tak henti-hentinya mengiringi setiap langkah. Rasa terima kasih juga disampaikan kepada teman-teman SMA yang setia mendukung, serta rekan-rekan seperjuangan yang selalu memberikan semangat. Selain itu, penulis menghargai dukungan dari teman-teman bermain, serta saudara-saudara yang turut mendoakan kesuksesan penulisan ini.

Daftar Pustaka

- [1] Adrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- [2] Arie S. Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005
- [3] C.S.T. Kansil, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1989
- [4] Diyan Isnaeni, H. Suratman, Reforma Agraria Land reform Dan Redistribusi Tanah Di Indonesia, Intrans Publishing, Malang, 2018
- [5] Eko Budiharjo, Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1998
- [6] George Whitecross Paton, A Text-Book of Jurisprudence, Oxford at The Clarendon Press, London 1951
- [7] Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik terhadap UU No.30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Refika Aditama, Bandung, 2009
- [8] Herlien Budiono, 2016. Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu). Citra Aditya Bakti, Bandung.
- [9] Iman Soetikno, Politik Agraria Nasional, Cet: II, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta 1985
- [10] Janus Sidabalok, Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia, PT. Citra Aditya, Bandung, 2006,
- [11] Jhony Ibrahim, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Banyu Media, Malang, 2006,
- [12] Karl J. Pelzer, Terjemahan Bosco Carvalho, Sengketa Agraria: Pengusaha- Pengusaha Perkebunan Melawan Petani, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta 1991
- [13] Muhammad Abdul Ghoni dk, Fiqih perumahan dan Implementasinya dala pembiayaan Tapera, Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera), Jakarta, 2023
- [14] Muhammad Yamin, Abdul Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju, Bandung, 2010,
- [15] Philipus M Hadjon, Pengantar Hukum Administrasi, Gadjahmada University Press, Yogyakarta, 2011,
- [16] Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- [17] Soedikno Mertokusumo, Hukum dan Politik Agraria, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, 1988,
- [18] Soerjono Soekanto & Sri Mamuji, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Press, Cetakan ke-17 Jakarta, 2015
- [19] Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum,, U.I Press, Jakart, 2008
- [20] Subekti, ,Hukum Perjanjian, cet ke-XXI, Intermasa, Jakarta, 2005 Subekti, 2005. Hukum

- Perjanjian, Intermedia, Jakarta.
- [21] Urip Santoso, Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, ed. 1, cet. 2, Kencana, Jakarta, 2017
- [22] Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- [23] UUD 1945 Amandemen Ke 4
- [24] Undang-undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria
- [25] PP No 18 Tahun 2021 Tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah
- [26] Website resmi Direktori Putusan Mahkamah Agung.
- [27] Bustomi, A. (2018). *TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA TERHADAP KERUGIAN KONSUMEN* (Vol. 16, Issue 2). Bulan MEI. <http://www.scribd.com/doc/35914052/>,
- [28] Hartono, S. R. (2000). Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen pada Era Perdagangan Bebas. Mandiri Maju.
- [29] Syawali, H., & Imaniyati, N. S. (2000). Hukum Perlindungan Konsumen. *Bandung: Mandar Maju*.
- [30] Apriliana Fauzi, G., & Fitria Haidina Maulidini Habib, N. (2024). Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah Adat Perseorangan yang Objek Tanahnya Telah Terdaftar Atas Nama Orang Lain. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(1), 45–52. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.4527>
- [31] Mochamad Nur Arsyi Rivaldi, & Rimba Supriatna. (2023). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Perseorangan yang Objek Jual Belinya Tidak Diserahkan setelah Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 117–122. <https://doi.org/10.29313/jrih.v3i2.2999>
- [32] Saraswati, I., & Selasari Pesulima, A. (2024). Kedudukan Hukum Objek Hak Atas Tanah Milik pada Boedel Kepailitan yang Sudah Dijaminkan kepada Kreditor. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(1), 53–60. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.4528>