

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pertumbuhan dunia usaha Indonesia telah mengalami perubahan yang stabil yang menandakan pertumbuhan ekonomi negara. Pertumbuhan ini telah menyebabkan beberapa jenis pengembangan bisnis. Konsumen mengkonsumsi produk dari pelaku usaha untuk memenuhi kebutuhannya, sedangkan pelaku usaha mempunyai motif untuk mendapatkan keuntungan.

Hubungan konsumen dengan pelaku usaha ialah hubungan perdata yang berada dalam ranah Hukum Privat (perseorangan), hanya saja seiring dengan meningkatnya kebutuhan di bidang hukum. Hubungan antara konsumen dengan pelaku usaha juga dilindungi oleh undang-undang, karena seringkali pelaku usaha merugikan konsumen. Pada prinsipnya perjanjian hubungan konsumen dengan pelaku usaha mengutamakan asas itikad baik sebagai dasar perjanjian.

Pelaku usaha yang menjanjikan keuntungan terlebih dahulu kepada konsumen, walaupun pada awalnya memiliki niat baik dan tidak ada unsur penipuan di dalamnya, namun jika terjadi kelalaian dapat merugikan konsumen. Seperti kasus yang saat ini sedang diteliti oleh penulis mengenai penyerahan bukti kepemilikan konsumen dari developer yang telah melakukan pembayaran cicilan ataupun pembayaran cash untuk membeli unit satuan rumah susun (selanjutnya disingkat: sarusun) The Jarrdin Bandung yang dibangun dan dikembangkan PT. Kagum Karya Husada (selanjutnya disingkat: PT. KKH).

Rumah susun (selanjutnya disingkat: rusun) berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun selanjutnya disingkat UURS, menjelaskan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi secara horizontal dan vertikal menjadi bagian-bagian struktural yang fungsional, dan merupakan suatu kesatuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara sendiri-sendiri, terutama untuk kawasan hunian yang dilengkapi dengan bagian-bagiannya, harta bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Rusun dapat dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Hak Milik (HM) atau Hak Pakai (HP) di atas tanah negara dan HP atau HGB diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL). Rusun dibangun dipermukaan tanah, sehingga kepemilikannya dapat diakui. Berdasarkan Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria atau disingkat UUPA menjelaskan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Hal ini menurut UUPA, mengarah pada kesimpulan bahwa manusia hanya dapat menghaki permukaan (kulit) bumi, sedangkan apa yang ada di bumi, termasuk air dan ruang angkasa, tidak dapat dihaki oleh manusia. (Gautama, 2018). Sejak lahirnya di dunia manusia telah berinteraksi dengan manusia lain di suatu tempat yang disebut masyarakat, manusia adalah anggota masyarakat.(Utrech, 2016).”

Setiap anggota masyarakat memiliki kepentingannya masing-masing, ada anggota masyarakat yang memiliki kepentingan yang sama, tetapi ada juga kepentingan yang saling bertentangan. Peraturan perundang-undangan yang memaksa dan mengatur anggota masyarakat untuk menaatinya, akibatnya menyebabkan adanya keseimbangan disetiap hubungan dalam masyarakat (Utrech, 2016).

Rusun merupakan sarana yang penting bagi kehidupan masyarakat perkotaan, yang sudah tidak dimungkinkan lagi membangun rumah secara horizontal karena meningkatnya populasi manusia (Suandra, 2019). Pentingnya tempat dalam kehidupan manusia terletak pada kenyataan bahwa setiap orang berusaha untuk memiliki dan menggunakan tanah semaksimal mungkin untuk memenuhi dan mempertahankan segala kebutuhannya (Karolus, 1987). Untuk dapat hidup tertib, manusia harus menjalankan hak dan kewajibannya sesuai dengan batasan-batasan tertentu dari hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat.(Kartasapoetra et.all, 1985).

UURS memberikan penjelasan bahwa rusun menurut pengertian yuridis, merupakan bangunan bertingkat, yang selalu memiliki sistem milik perseorangan dan milik bersama, penggunaannya sebagai tempat hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan. Regulasi terbaru rusun membagi 4 (empat) macam rusun, yaitu rusun umum, rusun khusus, rumah rusun, dan rusun komersial.

Kepastian hukum dan bukti kepemilikan sarusun dibuktikan dengan adanya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (selanjutnya disingkat: SHM SRS) dari masing-masing pemilik. Berdasarkan Pasal 47 ayat (1) UURS menyatakan, sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan diterbitkan SHM SRS.

Meningkatnya kebutuhan akan tanah diakibatkan oleh pertumbuhan perekonomian masyarakat dan perekonomian nasional. Melalui pembangunan rusun meningkatkan secara optimal penggunaan tanah secara vertikal hingga akan lebih efektif dibandingkan dengan pembangunan tanah secara horizontal. Penjualan rusun biasanya dilakukan dengan sistem *Pre Project Selling*, dimana penjualan dilakukan atas dasar pemesanan atau inden bersama dengan uang muka atas unit rusun yang akan dibeli. (Eman Ramelan et.al., 2015). Pada saat dilakukan pemesanan untuk transaksi jual beli, para pihak mengadakan perjanjian yang kemudian dituangkan dalam perjanjian pendahuluan untuk perjanjian jual beli atau lebih dikenal dengan perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disingkat PPJB) (Falihah et al., 2017).

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Tentang Jual Beli Pasal 1457 menjelaskan: “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”.

Jual beli selalu memiliki dua bagian hukum perdata, yaitu hukum perikatan dan hukum kebendaan. mengapa demikian karena pada sisi hukum

kebendaan, hak kedua belah pihak didasarkan pada tagihan, yang berupa penyerahan barang kepada satu pihak dan pembayaran harga jual kepada pihak lain. Sedangkan dari sisi hukum perikatan, Jual beli adalah suatu bentuk kontrak yang darinya timbul kewajiban berupa penyerahan barang yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang dari pembeli kepada penjual.

Jual-beli tidak selamanya berjalan dengan baik, terkadang interaksi manusia menimbulkan permasalahan karena kurangnya komunikasi ataupun salah satu pihak ingin mendapatkan keuntungan secara berlebih tanpa mengindahkan kewajiban yang sudah diperjanjikan. Peneliti akan membahas hal tersebut dari sisi pembeli yang tidak mendapatkan hak atas sarusun yang dibelinya.

Permasalahan muncul karena pihak developer, yaitu PT. KKH sampai saat ini belum menyerahkan bukti kepemilikan sarusun kepada konsumennya. Hal ini tentunya menimbulkan kekhawatiran bagi pemilik unit apartemen. Penghuni apartemen The Jarddin Bandung belum mendapat SHM SRS.

Pemilik unit apartemen The Jarddin Bandung merasa khawatir akan keberlangsungan tinggal di rusun tersebut. Pasalnya, berdasarkan hasil putusan PKPU di Pengadilan Niaga Pusat Jakarta, PT Kagum Karya Husada saat ini dalam proses penundaan kewajiban pembayaran utang karena tidak mampu melunasi pinjamannya kepada kreditur.

Kekhawatiran konsumen yang telah membeli unit di The Jarrrdin akibat tidak memiliki bukti kepemilikan atas sarusun tersebut. Bukti kepemilikan hanya sebatas Perjanjian Pengikatan Jual Beli bukan bukti kepemilikan yang

sesuai dengan PP Pendaftaran Tanah. Kasus ini sebetulnya memiliki permasalahan yang menarik, karena pembelian sarusun melalui kredit perbankan seharusnya hati-hati dalam memberikan pinjaman. Perbankan yang bermitra dengan The Jarrdin pun sudah seharusnya tidak mencairkan dana pembelian rumah susun kepada developer.

Pada kasus jual beli ini pun ada ketertarikan penulis, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disingkat PPAT) sudah seharusnya melaksanakan jabatannya dengan hati-hati dan memiliki kemampuan *cross check* terhadap keabsahan status rumah susun. Ketidapatuhan developer terhadap penyerahan bukti kepemilikan pembeli, harus dilihat dari berbagai sudut pandang. Hal ini tentunya tidak hanya melihat tindakan developer yang merugikan konsumen, tetapi juga penyelesaian masalah sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

Berdasarkan permasalahannya yang telah dipaparkan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“TANGGUNG JAWAB DEVELOPER PT. KAGUM KARYA HUSADA ATAS PENYERAHAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN KEPADA KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN THE JARRDIN BANDUNG.”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab developer PT. KKH kepada konsumen atas penyerahan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun The Jarrdin Bandung?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen yang beritikad baik dalam memperoleh bukti kepemilikan satuan rumah susun?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa yang tepat antara konsumen dengan developer PT. KKH agar konsumen memiliki sertifikat hak milik atas satuan rumah susun?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk memahami dan menganalisis tanggung jawab developer PT. KKH kepada konsumen atas penyerahan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun The Jarrdin Bandung.
2. Untuk memahami dan menganalisis perlindungan hukum bagi konsumen yang beritikad baik dalam memperoleh bukti kepemilikan sarusun.
3. Untuk merumuskan penyelesaian sengketa yang tepat antara konsumen dengan developer PT. KKH agar konsumen memiliki sertifikat hak milik atas satuan rumah susun

D. Kegunaan Penelitian

Dari penelitian tersebut diharapkan dapat memberikan manfaat khususnya bagi penulis pribadi, bagi dunia pendidikan terutama hukum dan bagi setiap pembaca dari penelitian ini. Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain:

1. Kegunaan Teoritis:
 - a. Diharapkan penelitian ini bisa memberi sumbangan pemikiran dalam memperkaya khasanah ilmu pengetahuan, khususnya hukum perdata.
 - b. Diharapkan bisa menambah bahan kepustakaan ilmu hukum, khususnya dalam hukum perdata dan hukum agraria.
 - c. Diharapkan bisa memberikan ide-ide dasar dalam bentuk pemikiran baru dalam hal penerapan prinsip-prinsip perjanjian jual beli rusun yang bermanfaat bagi pemahaman dan pengkajian secara teoritis.
2. Kegunaan Praktis:
 - a. Diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat luas secara keseluruhan dan khususnya yang membutuhkan informasi jual beli unit rusun. .
 - b. Diharapkan agar masyarakat Indonesia dalam membeli dan menjual rusun dengan baik sehingga masyarakat melakukannya sesuai dengan hukum yang berlaku.

E. Kerangka Pemikiran

Setiap penelitian pasti didasari permasalahan yang terjadi, sehingga dibutuhkan pemikiran teoritis untuk bisa memahami serta menjawab permasalahan tersebut. Begitupun dalam penelitian ini, penulis akan

menggunakan teori-teori untuk menjawab permasalahan yang ada. Teori utama (*Grand Theory*) teori yang digunakan adalah Teori Negara Hukum Kesejahteraan, sementara untuk teori pendukung (*Middle-Range Theory*) penulis menggunakan Teori Hukum Pembangunan, dan terakhir teori terapan (*Applied Theory*) dalam penelitian ini digunakan Teori Tanggung Jawab Hukum dan Perlindungan Hukum.

Konsep negara hukum kesejahteraan menjadi dasar pemikiran bagi pengembangan sistem ekonomi kerakyatan. Sebab, konsep negara kesejahteraan mewujudkan nilai-nilai keadilan yang menjadi jantung pembangunan ekonomi. Konsep negara kesejahteraan juga secara material disebut sebagai negara hukum modern. Negara Hukum kesejahteraan menurut (Manan, 2012) kedudukan negara atau pemerintah tidak hanya sebagai penjaga keamanan atau ketertiban umum, tetapi juga tanggung jawab untuk `mencapai kesejahteraan masyarakat dan kesejahteraan umum rakyatnya..

(Manan, 2012) juga menyatakan bahwa konsep negara hukum modern atau hukum negara kesejahteraan terdiri dari tiga aspek, yaitu: politik, hukum, dan sosial ekonomi. Aspek politik menuntut pengurangan kekuasaan negara dalam kehidupan politik. Aspek hukum mensyaratkan negara memiliki supremasi hukum, asas legalitas dan *rule of law* dalam proses penegakan hukum, sedangkan aspek sosial menuntut terciptanya keadilan sosial dan kesejahteraan bersama.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan, bahwa negara kesejahteraan adalah pemerintahan negara yang mengatur dan menyelenggarakan kegiatan

yang berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan dasar manusia (*basic needs*): perumahan, pendidikan, pangan, sandang, pekerjaan, dan pelayanan sosial: kompensasi finansial bagi pensiunan, orang tua, sakit, dan orang dengan gangguan sosial: buta, tuli.

Teori Hukum Pembangunan Mochtar Kusumaatmadja sebagai middle range theory menyatakan bahwa untuk mencapai tujuan pembangunan masyarakat sebagaimana yang diharapkan, maka peraturan perundang-undangan secara keseluruhan harus sesuai dengan hukum yang berlaku dan menjadi cerminan terhadap nilai yang berlaku di masyarakat.

Pembangunan hukum perlu dilaksanakan untuk menciptakan system hukum pembangunan nasional, hingga dapat mencapai ketahanan nasional dalam seluruh aspek demi meningkatkan taraf hidup seluruh warga Indonesia. Maka dibutuhkan peraturan yang menjadi patokan dalam kehidupan masyarakat secara menyeluruh.

Hukum yang baik ialah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup dalam masyarakat, mencerminkan nilai-nilai yang hidup di masyarakat. *Law as a tool of social engineering* atau hukum sebagai alat pembaharuan dalam masyarakat dapat berupa undang-undang atau yurisprudensi atau kombinasi keduanya. Oleh karena itu, hukum adalah pengalaman yang diatur dan dikembangkan oleh ide-ide, diumumkan dalam masyarakat yang dibantu oleh organisasi dan kekuasaan politik, oleh institusi yang membuat atau mengesahkan undang-undang. (Rasjidi & Putra, 2017).

Uraian yang dikutip Mochtar Kusumaatmadja, khususnya yang menyangkut fungsi hukum adalah mengakomodasi konsep dari Roscoe Pound yaitu “*law as a tool of social engineering*”. Konsep ini kemudian dimodifikasi menjadi hukum sebagai sarana pembangunan, konsep ini dapat diberlakukan dalam negara yang sedang berkembang di negara maju (Rasjidi & Putra, 2017).

Teori terapan (*Applied Theory*) dalam penelitian ini digunakan teori tanggung jawab hukum dan teori perlindungan hukum. Konsep pertanggungjawaban hukum erat kaitannya dengan konsep hak dan kewajiban. Pendapat umum adalah bahwa hak seseorang selalu terkait dengan kewajiban orang lain. seseorang yang secara hukum bertanggung jawab atas tindakan tertentu atau bahwa dia bertanggung jawab atas suatu kewajiban jika dia bertanggung jawab atas perilaku yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku. Dalam teori pertanggungjawaban hukumnya, Hans Kelsen mengatakan bahwa seseorang bertanggung jawab atas suatu tindakan, yang berarti bahwa ia bertanggung jawab atas hukuman jika ia melanggar hukum (Youky, 2021).

Teori terapan (*Applied Theory*) kedua yang digunakan dalam penulisan ini, yaitu Perlindungan Hukum. Menurut (Raharjo, 2020), Perlindungan hukum adalah pemberian perlindungan terhadap hak asasi manusia yang dilanggar oleh orang lain, dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati segala hak yang diberikan oleh hukum.

Perlindungan secara perdata diatur dalam KUHPerdata. Dalam KUHPerdata, diatur perlindungan untuk pihak yang mengalami kerugian,

yakni berupa ganti rugi. Hal ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang mengatur bahwa orang yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian wajib mengganti rugi atas kerugian yang ditimbulkannya.

Dalam melakukan perjanjian antara para pihak, ada asas yang harus patuhi bersama, yaitu asas itikad baik sebagai dasar untuk pembuatan perjanjian. Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara mengatur tentang itikad baik sebagai dasar perbuatan hukum seseorang untuk mengadakan suatu perjanjian.

Asas itikad baik ini terkadang tidak diindahkan para pihak karena, manusia cenderung melindungi kepentingannya. Pihak penjual selalu ingin untung, pembeli pun ingin mendapatkan harga yang murah. Dalam perjanjian hutang piutang pun sama, terkadang pihak yang memberikan piutang akan berusaha mengabil keuntungan dengan bunga atau mendapatkan keuntungan dari penyitaan yang dilakukan terhadap objek jaminan tersebut.

Jual beli yang dianut di dalam hukum perdata ini hanya bersifat obligator, artinya perjanjian jual beli yang baru menetapkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, yaitu kewajiban kepada penjual untuk mengalihkan hak milik dari barang yang dia jual, juga memberinya hak untuk menuntut pembayaran harga yang disepakati. Disisi lain kewajiban pembeli untuk membayar harga barang dan haknya untuk menerima penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan kata lain, jual beli yang dianut oleh hukum perdata, jual beli belum mengalihkan hak milik. (Soimin, 2017).

Meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Dapat diartikan pula, bahwa jual beli itu adalah persetujuan kehendak,

antara penjual/pembeli mengenai suatu harga dan barang. Karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disepakati para pihak, tidak mungkin ada jual beli. (Soimin, 2017).

Pendaftaran hak atas tanah pemilik unit rusun merupakan kewajiban pemerintah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah di seluruh Indonesia. Hal ini sejalan dengan amanat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya pasal 19 UUPA. Kemudian Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menindaklanjuti hal tersebut.

Jual beli rusun dengan kepemilikan tanah berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, pada prinsipnya harus dilakukan dihadapan PPAT. Dimaksudkan agar perjanjian jual beli tersebut nantinya dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan hak. (Fea, 2016).

Rumah susun dengan kepemilikan lahan, perlu memiliki status pendaftaran tanah yang diatur Pasal 1 Angka 1 PP No.24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik berupa peta dan daftar bidang tanah dan denah, termasuk penerbitan dokumen. haknya atas tanah yang telah dimilikinya dan hak untuk memiliki rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Jual beli dianggap sah jika syarat-syarat materil jual beli telah terpenuhi, hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

“1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;

2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal.”

Kegagalan para pihak untuk mematuhi persyaratan subjektif akan mengakibatkan kesimpulan atau keputusan kontrak yang dibuat. Artinya salah satu pihak yang merasa dimaafkan dapat meminta pembatalan kepada hakim. Namun, perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak sampai hakim memutuskan untuk mengakhiri.

Sebaliknya jika para pihak tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah. Artinya perjanjian ini dianggap tidak ada, sehingga tidak mengikat para pihak (Yuli, 2015).

Proses jual beli dapat dinyatakan dibatalkan jika pembeli tidak pernah tahu bahwa tanah yang akan dibeli bukan milik penjual, sehingga pembeli dapat menggunakan dalih untuk meminta ganti rugi dari penjual, dijelaskan dalam pasal 1471, 1472 KUHPerdara.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang merupakan pemikiran yang sistematis guna mencapai keilmiahan dari penelitian skripsi ini. Metode yang digunakan dalam penelitian skripsi ini yaitu:

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, dilakukan spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis, dengan kata lain mendeskripsikan fakta berdasarkan perolehan data. Kemudian fakta tersebut dianalisis dengan

cara dihubungkan dengan hukum positif dan kemudian ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada. Pada penelitian ini penulis mencoba menganalisis pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) sarusun antara developer dengan konsumen.

2. Metode Pendekatan

Dalam penulisan ini, metode pendekatan yuridis normatif digunakan oleh penulis (Soekanto, 2019), yaitu, penelitian hukum yang dilakukan berfokus pada penelitian data sekunder maupun data dari perpustakaan. Pendekatan yuridis normatif digunakan dalam penelitian ini karena digunakan undang-undang sebagai kajian dan lebih menggunakan data sekunder sebagai bahan dalam penelitian ini. Dalam hal ini berkaitan dengan ketentuan mengenai tanggung jawab developer atas penyerahan SHM SRS.

3. Tahap Penelitian

- a. Penelitian Kepustakaan ialah metode untuk mengumpulkan data atau informasi yang signifikan mengenai penelitian ini, data yang diambil bersumber dari karya ilmiah, buku, peraturan, undang-undang dan lainnya. penelitian kepustakaan merupakan penelitian yang berfokus pada data sekunder, secara sistematis dan teratur mengumpulkan dan mengolah bahan pustaka untuk kemudian dikaji dan dimuat menjadi bentuk layanan yang bersifat informatif, edukatif dan reaktif untuk masyarakat.

- 1) Bahan-bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - a) Undang-Undang Dasar 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - d) Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
 - e) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - g) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah susun (Soekanto, 2019)
 - 2) Bahan-bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer berupa buku-buku yang ditulis oleh para ahli.(Soekanto, 2019)
 - 3) Bahan-bahan hukum tersier, Bahan hukum yang membantu memberikan penjelasan atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopedia, kamus dan lain sebagainya. (Soekanto, 2019)
- b. Penelitian Lapangan, yaitu mengumpulkan, meneliti, dan merefleksikan data primer yang diperoleh langsung dari lapangan untuk menunjang data sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, diusahakan untuk memperoleh data yang relevan dengan masalah sebanyak-banyaknya yang dapat dijadikan bahan penelitian, dengan menggunakan cara studi dokumen dan wawancara dengan narasumber.

- a. Studi dokumen, yaitu pengumpulan dan menganalisis data sekunder mengenai objek penelitian.
- b. Wawancara, yaitu memberikan pertanyaan guna memperoleh data primer secara langsung dari responden yang terdiri dari pejabat desa dan pemilik lahan.

5. Alat Pengumpul Data

Studi dokumen peneliti mengambil referensi dari buku-buku, karya ilmiah, dan jurnal lainnya. Untuk wawancara peneliti meminta pendapat dari orang yang berkompeten dibidang perdata. Sedangkan observasi lapangan peneliti, mendatangi objek perkara secara langsung, sehingga mengetahui fakta di lapangan. Adapun dalam penelitian ini peneliti menggunakan alat pengumpul data berupa laptop, alat tulis, dan alat menyimpan data berupa flashdisk.

6. Analisa Data

Analisis data merupakan pengolahan atas perolehan data dari penelitian yang dilakukan secara kepustakaan maupun secara lapangan. Data sekunder yang diperoleh dari kepustakaan tersebut kemudian secara sistematis dikumpulkan hingga selanjutnya bisa menjadi acuan dalam analisis. Data yang diperoleh baik secara kepustakaan maupun secara

lapangan ini kemudian dibahas secara deskriptif. Deskriptif merupakan penjelasan berupa penggambaran secara menyeluruh dan sistematis yang bertokus pada fakta yang berhubungan dengan permasalahan dalam penulisan skripsi ini.

Metode yuridis kualitatif digunakan dalam penelitian ini karena data yang didapat dari penelitian berupa teori, uraian dan pendapat ahli yang kemudian disusun secara sistematis, lalu dianalisis menggunakan cara kualitatif menggunakan penafsiran hukum sistematis dengan konstruksi hukum.

7. Lokasi Penelitian

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan dilakukan dengan menggunakan data-data sekunder dari:

- 1) Perpustakaan Daerah Provinsi Jawa Barat Jl. Kawalayaan Indah II No.4, Kota Bandung.
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Jl. Lengkong Dalam No.17, Kota Bandung.

b. Penelitian Lapangan

- 1) Apartement The Jarrrdin Bandung Jl. Cihampelas No.10, Kota Bandung.