

KAJIAN YURIDIS UPAYA HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PEMBELIAN UNIT APARTEMENT YANG TIDAK MENJALANKAN PRESTASINYA (Studi Kasus PPJB PT. Mahkota Semesta Utama di Bekasi)

Christian Yogi Setyawan¹, Waluyo²

^{1,2} Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Email: christianyogi2002@gmail.com

waluyo.ih@upnjatim.ac.id

Abstrak:

Beberapa tahun terakhir ini perkembangan pembangunan perumahan yang terdapat di kota-kota besar dalam bentuk rumah susun komersial seperti apartemen terjadi peningkatan yang cepat dan persaingan yang sangat ketat dalam menarik konsumen. Namun dalam pelaksanaannya seringkali terjadi suatu permasalahan yang menyangkut tentang perjanjian. Konsep jual beli rumah susun dengan sistem *pre-project selling* pun dapat menimbulkan potensi-potensi yang tidak diinginkan pada konsumen. Penelitian ini bertujuan untuk memahami akibat hukum perjanjian pendahuluan jual beli serta upaya terkait ketiadaan unit Apartemen terhadap pembeli yang telah membayar lunas. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan konseptual dan pendekatan undang-undang. Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan wawancara. Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif analitis serta menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli apartemen Meikarta dapat dianggap sah secara hukum, namun perlu dilakukan restrukturisasi perjanjian. Hal ini disebabkan oleh PT. Mahkota Semesta Utama sebagai pengembang Apartemen Meikarta terbukti melakukan wanprestasi sebagaimana Pasal 1243 KUHPerdata pada unsur tidak melakukan apa yang akan disanggupi dilakukannya dengan tidak menyerahkan unit apartemen sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Kata Kunci: *Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Upaya Hukum*

Abstract:

In recent years, there has been a rapid increase and intense competition in the development of commercial vertical housing, such as apartments, in major cities to attract consumers. However, during implementation, there are often problems related to agreements. The concept of pre-project selling of apartments can also create unintended potential consequences for consumers. This study aims to understand the legal consequences of preliminary sales agreements and efforts related to the unavailability of apartment units for buyers who have made full payments. The research method used is normative juridical with a conceptual and statutory approach. Data collection was carried out through a literature study and interviews. Data analysis was conducted using a descriptive analytical method and a qualitative approach. The results of the study show that the apartment purchase agreement for Meikarta can be considered legally valid, but restructuring of the agreement is necessary. This is because PT. Mahkota Semesta Utama, as the developer of the Meikarta Apartment, has been proven to have committed a breach of contract as stipulated in Article 1243 of the Civil Code, namely by failing to perform what it has agreed to do by not handing over the apartment unit in accordance with the agreed agreement.

Keywords: *Preliminary Sales and Purchase Agreement; Legal action*

Pendahuluan

Tempat tinggal atau hunian bagi masyarakat Indonesia saat ini sudah mengalami progres pembangunan yang sangat signifikan. Banyak *developer* menawarkan berbagai macam hunian sebagai bagian bahwa Indonesia sedang giat membangun. Indonesia, sebagai negara berkembang, tengah gencar membangun berbagai sektor. Salah satu wujud nyata pembangunan tersebut adalah pembangunan perumahan, khususnya rumah susun. Tujuan utama pembangunan adalah untuk meningkatkan kesejahteraan seluruh rakyat, baik secara fisik maupun spiritual. Hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati secara adil dan merata oleh seluruh lapisan masyarakat. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menjadi payung hukum dalam penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia, memastikan bahwa pembangunan ini sejalan dengan upaya mewujudkan kemakmuran bagi rakyat.¹

Pertumbuhan pembangunan rumah susun komersial seperti apartemen dan kondominium di kota-kota besar semakin pesat dalam beberapa tahun terakhir. Persaingan di antara pengembang pun semakin ketat. Konsep hunian bertingkat ini dianggap sebagai solusi yang efektif untuk mengatasi keterbatasan lahan di perkotaan yang padat penduduk. Rumah susun menawarkan kepraktisan dan efisiensi bagi penghuninya.² Konsep *Pre-Project Selling* melibatkan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai bentuk komitmen awal antara pengembang dan pembeli. Melalui PPJB, pembeli dapat memesan unit properti sebelum pembangunan selesai. Setelah proyek pembangunan rampung dan unit siap ditempati, transaksi jual beli akan dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan notaris.³ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berfungsi sebagai dasar hukum bagi transaksi jual beli properti. PPJB ini kemudian akan dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat. AJB inilah yang akan digunakan sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah dan bangunan di kantor pertanahan. Melalui proses balik nama, hak kepemilikan atas properti secara resmi berpindah dari penjual ke pembeli.⁴

Meikarta, proyek ambisius Lippo Group di Cikarang, sempat menjadi sorotan karena janji-janjinya akan menjadi kota mandiri modern dengan ratusan gedung pencakar langit. Namun, kenyataannya proyek ini mengalami sejumlah kendala yang berdampak pada konsumen. Pembangunan yang molor dan ketidakjelasan nasib konsumen yang telah melakukan pembayaran membuat proyek ini menjadi polemik. Sejumlah vendor bahkan mengajukan gugatan pailit terhadap pengembang karena tunggakan pembayaran. Konsumen pun tak tinggal diam, mereka menuntut kepastian terkait pembangunan unit apartemen yang telah mereka pesan. Situasi ini menunjukkan tantangan besar dalam mewujudkan proyek properti berskala besar, terutama jika tidak dibarengi dengan perencanaan dan pelaksanaan yang matang.

Di sisi konsumen, Meikarta terus diamuk karena tak kunjung selesai dan serah terima. Pada tahun 2020, sejumlah konsumen Blok 61006 sempat menuntut pengembalian uang karena pembangunannya tak segera dilakukan. Pada salah satu Surat Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit Nomor 011610/PPPU-MSU/082017 dengan konfirmasi pesanan No. LK-OB0020976 Tanggal 09/082017 yang didalamnya menegaskan bahwa Surat tersebut secara otomatis merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli salah satu unit apartemen Meikarta yang sampai saat ini mencari kepastian. Pihak Meikarta menolak pengembalian uang dan

¹ Djumialdji, *Hukum Bangunan: Ctk. Pertama*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), 1.

² Lintang Yudhantaka, Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling. *Yuridika*, 32(1), 2017, 85.

³ Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), 78.

⁴ Lintang Yudhantaka, *Op. Cit.*, 87.

menawari 3 opsi kepada konsumen.⁵ PT Mahkota Sentosa Utama (MSU), pengembang Meikarta, mengajukan gugatan perdata sebesar Rp56 miliar terhadap 18 anggota Perkumpulan Komunitas Peduli Konsumen Meikarta (PKPKM). Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan nomor perkara 1194/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt. Sebagai tanggapan atas tuntutan konsumen untuk pengembalian uang, MSU menawarkan tiga opsi kepada para konsumen, namun ketiganya melibatkan pembayaran selisih harga yang cukup signifikan. Opsi pertama dan kedua menawarkan unit apartemen dengan luas dan harga yang berbeda, sementara opsi ketiga menawarkan unit dengan harga yang sedikit lebih rendah. Namun, pada ketiga opsi tersebut, konsumen tetap diharuskan membayar tambahan sejumlah uang. Karena dinilai penambahan biaya tersebut, konsumen menolak dan terus menuntut PT Mahkota Semesta Utama untuk memenuhi sebagaimana dalam perjanjian PPJB.

Dalam hal tersebut, ditemukan adanya permasalahan terkait pembeli yang sudah membayar lunas pada apartemen meikarta pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli sebagaimana pada Pasal 1457 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa jual-beli adalah suatu perjanjian dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, tetapi sampai sekarang pembeli tersebut belum mendapatkan unit Apartemen sesuai waktu yang telah dijanjikan pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli. Dari hal tersebut, menimbulkan pertanyaan mengenai akibat hukum yang dapat terjadi jika pembeli tersebut tidak mendapatkan unit apartemen meikarta sesuai waktu yang dijanjikan serta upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh pembeli tersebut agar hak-hak nya dapat dipenuhi.

Metode Penelitian

Penelitian ini mengadopsi pendekatan yuridis normatif. Artinya, penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji berbagai sumber hukum seperti buku, jurnal, peraturan perundang-undangan, dan dokumen hukum lainnya.⁶ Dalam penelitian ini, digunakan pendekatan ganda, yakni pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan cara menelaah secara mendalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah hukum yang diteliti, sedangkan pendekatan konseptual dilakukan dengan menganalisis konsep-konsep hukum yang mendasari permasalahan tersebut.⁷

Pembahasan dan Hasil Penelitian

Keabsahan Pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Terkait Ketiadaan Unit Apartemen Meikarta Terhadap Pembeli Yang Telah Membayar Lunas

PPJB merupakan suatu bentuk perjanjian yang harus memenuhi peraturan yang berlaku di Indonesia. Pengertian perjanjian secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdata yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁸ Dari Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁹ Pembangunan rumah susun, termasuk apartemen, harus sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Undang-undang ini mengatur

⁵ Afifah Rahma Nurdifah, *Kronologi Lengkap Kisruh Meikarta Hingga di Demo Pembeli*. Dikutip dari Website Artikel Koran Ekonomi Bisnis <https://ekonomi.bisnis.com/read/20221213/47/1607990/kronologi-lengkap-kisruh-meikarta-hingga-didemo-pembeli/3>. Diakses pada tanggal 24 Maret 2024, Pukul 22.45 WIB.

⁶ Soerjono Soekanto & Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 2009), 13.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 24.

⁸ R. Soeroso, *Perjanjian di bawah tangan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 3.

⁹ *Ibid*, 4.

bahwa pembangunan rumah susun hanya dapat dilakukan di atas tanah yang memiliki status hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah negara. Maka pembangunan Apartemen Meikarta tersebut harus jelas mengenai hak atas tanah guna menghindari konflik dikemudian hari. Dijelaskan dalam Pasal 1 Angka 1.51 bahwa konsep Tanah Bersama mengacu pada area tanah tertentu yang menjadi bagian integral dari kompleks rumah susun. Tanah ini dimiliki bersama oleh seluruh penghuni dan digunakan untuk kepentingan bersama, seperti area hijau, fasilitas umum, atau akses jalan. Penggunaan dan pengelolaan Tanah Bersama ini diatur dalam dokumen perencanaan awal proyek dan harus mendapatkan persetujuan dari instansi terkait.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berbeda dengan perjanjian jual beli biasa. Jika jual beli merupakan kesepakatan final untuk menyerahkan suatu barang dan menerima pembayaran, PPJB merupakan kesepakatan awal yang mengikat kedua belah pihak untuk melaksanakan transaksi jual beli tersebut di kemudian hari. Konsep dasar jual beli sendiri telah diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdota.¹⁰ Sederhananya, PPJB merupakan kesepakatan awal yang bertujuan untuk memastikan bahwa suatu transaksi jual beli akan terjadi di masa mendatang, dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati bersama.

Secara umum, berdasarkan ketentuan Pasal 1334 KUHPerdota, suatu benda yang belum ada bentuknya dapat menjadi objek suatu perjanjian, seperti perjanjian jual beli. Namun, dalam praktik jual beli properti dalam tahap pra-konstruksi (*pre-project selling*), objeknya adalah tanah yang belum sepenuhnya siap.¹¹ Hal ini membuat penerapan aturan jual beli biasa dalam KUH Perdata tidak sepenuhnya sesuai. Oleh karena itu, para pihak seringkali membuat perjanjian khusus yang dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk mengakomodasi transaksi semacam ini. Mengingat pembangunan apartemen membutuhkan waktu yang cukup lama, pengembang sering kali melakukan penjualan unit apartemen secara tunjuk atau inden. Mekanisme ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 melalui PPJB. Syarat utama dalam pembuatan PPJB adalah adanya kepastian hukum terkait kepemilikan tanah, perizinan pembangunan, serta progres pembangunan yang telah mencapai minimal 20%. Ketentuan ini bertujuan untuk melindungi konsumen dari risiko kerugian akibat ketidakjelasan status hukum properti yang dibelinya.¹² Sesuai dengan Pasal 1 Angka 1.32 PPJB Apartemen Meikarta, terdapat tiga pihak utama dalam perjanjian ini, yaitu Pemesan (konsumen yang membeli unit), Penerima Pesanan (perusahaan yang menerima pemesanan), dan Pengembang (perusahaan yang membangun proyek). Dalam banyak kasus, Penerima Pesanan dan Pengembang adalah entitas yang sama. Kedudukan para pihak ini sebagai subjek hukum yang cakap telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Pasal 2 Angka 2.1 PPJB Apartemen Meikarta secara tegas mengatur kesepakatan antara Pemesan dan Penerima Pesanan. Pemesan berkomitmen untuk membeli unit apartemen yang telah dipilih, sedangkan Penerima Pesanan berjanji untuk menjual unit tersebut. Semua detail terkait transaksi, seperti harga, cara pembayaran, spesifikasi unit, dan ketentuan lainnya, telah tercantum secara rinci dalam Konfirmasi Pesanan yang merupakan bagian dari perjanjian ini. Pasal tersebut membuktikan adanya keterikatan antara penjual dan pembeli atau konsumen. Konsep perikatan dalam hukum perdata menjelaskan tentang hubungan timbal balik antara dua pihak atau lebih. Dalam Pasal 2 Angka 2.1 PPJB Apartemen Meikarta, terdapat perikatan antara Pemesan dan Penerima Pesanan. Pemesan memiliki hak untuk mendapatkan unit

¹⁰ Diah Ayu Saraswita, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktik Pre-Project Selling. *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, 5(2), 2019, 225.

¹¹ Arivan Halim, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre-Project Selling. *Jurnal Justice Voice*, 1(2), 2022, 57.

¹² N.G.N. Renti Maharaini Kerti, Menguntungkan Atau Merugikan: Pemasaran Secara Pre-Project Selling Sektor Hunian Vertikal Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen. *Jurnal Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum*, 4(1), 2021, 20.

apartemen yang telah dipesan, sedangkan Penerima Pesanan berkewajiban untuk memenuhi pesanan tersebut. Hubungan hukum ini diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk KUHPerdota.¹³

Ketika Pemesan telah melunasi seluruh pembayaran unit apartemen, maka akan diterbitkan Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (PPPU). Dokumen ini berfungsi sebagai bukti kuat atas kesepakatan jual beli antara Pemesan dan Pengembang. Tahap selanjutnya adalah pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang menandai berakhirnya proses jual beli secara hukum. Namun, sebelum AJB ditandatangani, Pemesan wajib memenuhi sejumlah persyaratan, termasuk pembayaran seluruh biaya terkait dan pemenuhan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah sebagaimana dijelaskan pada Pasal 9 Angka 9.1 PPJB Apartemen Meikarta.

Sebagai salah contoh berkas Surat Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit Nomor 011610/PPPU-MSU/08/2017 pada tanggal 19 Agustus 2017 yang dalam isinya terdapat identitas pemesan/konsumen, *keyplan* dan *floor plan*, serta spesifikasi unit. Dalam poin isi nomor 2, tertuang bahwa Penegasan Pemesanan tersebut secara otomatis merupakan PPJB bahwa Asas konsensualisme yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdota menjadi landasan utama dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Meikarta. Asas ini menekankan bahwa kesepakatan kedua belah pihak merupakan syarat mutlak bagi sahnya suatu perjanjian. Dalam konteks PPJB, kesepakatan ini tercapai setelah kedua belah pihak memenuhi semua kewajiban yang telah diatur dalam undang-undang, termasuk Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Mengenai objek tertentu dalam Pasal 1320 KUHPerdota, dalam hal ini Penerima Pesanan yaitu PT. Mahkota Semesta Utama menawarkan suatu objek yang diperjualbelikan berupa gambar atau konsep sarusun Apartemen Meikarta yang lokasinya berada di Cikarang, Kabupaten Bekasi. Yang perlu digarisbawahi dalam hal ini adalah, bentuk dan fisik sarusun tersebut belum ada terutama pada tahap pra-konstruksi. Namun, apartemen secara umum memenuhi syarat sebagai objek jual beli. Ini adalah suatu benda yang dapat dimiliki, dikuasai, dan diperdagangkan. Apartemen Meikarta masih dalam bentuk rencana atau sedang dalam proses pembangunan. Maka objek yang diperjualbelikan sebenarnya adalah hak atas suatu benda untuk masa depan yang sifatnya mendatang. Namun dalam PPJB tersebut, tidak dijelaskan mengenai garansi waktu pembangunan Apartemen tersebut. Dapat dianalisa bahwa terdapat beberapa ketidakpastian terkait dengan apartemen yang masih dalam tahap pembangunan, seperti kualitas bangunan, waktu penyelesaian, dan fasilitas yang sebenarnya akan tersedia.

Syarat sah perjanjian yang wajib dipenuhi selanjutnya adalah adanya suatu sebab yang halal. Dalam hal ini tujuan dari suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan. Sebab yang melatarbelakangi perjanjian harus bersifat halal dan tidak merugikan pihak lain. Jika pembangunan apartemen tertunda jauh dari jadwal yang dijanjikan, hal ini dapat menimbulkan masalah mengenai kesungguhan pengembang dalam melaksanakan perjanjian. Klausul Pasal 2 Angka 2.6 PPJB Apartemen Meikarta yang memberikan keleluasaan kepada pengembang untuk mengubah atau bahkan membatalkan spesifikasi unit tanpa kompensasi yang memadai bertentangan dengan asas kepatutan dalam Pasal 1339 KUHPerdota. Asas ini mengharuskan adanya unsur keadilan dan kewajiban dalam setiap perjanjian, tidak hanya mengikat para pihak, tetapi juga memperhatikan norma-norma hukum dan kebiasaan yang berlaku.

¹³ M. Bakri, *Op. Cit.*, 24.

Akibat Hukum Pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Terkait Ketiadaan Unit Apartement Meikarta Terhadap Pembeli Yang Telah Membayar Lunas

Menurut Pipin Syarifin, akibat hukum adalah segala konsekuensi yang timbul dari suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum. Baik itu akibat yang langsung berhubungan dengan tindakan tersebut, maupun akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa lain yang diatur dalam hukum.¹⁴ Selain itu perlu digali mengenai upaya hukum terhadap pembeli apartement meikarta yang tidak mendapatkan unit sesuai waktu telah dijanjikan. Upaya hukum atau penyelesaian sengketa sendiri yang dapat dilaksanakan oleh pembeli yaitu melalui dua proses, yakni proses litigasi dan proses non litigasi.¹⁵

Contoh putusan pengadilan mengenai salah satu gugatan konsumen yang dilayangkan pada PT. Mahkota Semesta Utama sebagai Tergugat pada Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PNCKr, dengan Penggugat Ir. Djuara Pirmaton Siahaan. Dalam putusan tersebut Penggugat telah melunasi pembayaran untuk satu unit yang terletak di Tower S-1, Blok 30026, Lantai 23, Nomor Unit 23C5, dengan luas 35,76 m², Tipe CS, berdasarkan Konfirmasi Pesanan Nomor LK-OB0031544 tanggal 3 September 2017, dan satu unit yang terletak di Tower T-1, Blok 65005, Lantai 26, Nomor Unit 26B1, dengan luas 26,46 m², Tipe B1, berdasarkan Konfirmasi Pesanan Nomor LK-OB0031484 tanggal 3 September 2017. Namun, Penggugat belum menerima hak atas unit-unit tersebut, karena belum ada serah terima dua unit tersebut hingga Penggugat mengajukan gugatan ini. Oleh karena itu, Penggugat menyatakan bahwa hingga saat ini, tidak ada bukti konkret mengenai keberadaan menara dan unit-unit yang dipesan oleh Penggugat, yaitu tidak ada serah terima dan sama sekali tidak ada fisik atau bangunannya (menara), sebagaimana yang telah tercantum dalam dua konfirmasi pesanan bahwa unit-unit tersebut telah selesai dan siap diterima pada tanggal 31 Oktober 2019 dan 31 Desember 2019, serta tidak ada pula tindakan nyata Tergugat untuk mengganti kerugian Penggugat atas keterlambatan serah terima tersebut.

Secara perjanjian, telah terjadi kesepakatan antara 2 pihak tersebut. Tergugat/Penerima Pesanan tersebut berbentuk badan hukum Perusahaan Terbatas yang menurut Majelis Hakim cakap untuk melakukan perbuatan hukum dengan Subjek Hukum lainnya sehingga syarat sahnya suatu perjanjian telah terpenuhi. Dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai pembelian apartemen yang tidak dilarang oleh pemerintah sehingga syarat ketiga dan keempat dari sahnya suatu perjanjian telah terpenuhi. Namun telah terjadi wanprestasi oleh PT. Mahkota Semesta Utama terkait batas waktu serah terima 2 unit Apartemen. Maka dapat dianalisa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah dibuat antara para pihak seharusnya dinyatakan batal demi hukum. Hal ini dikarenakan Penerima Pesanan yakni PT. Mahkota Semesta Utama telah melakukan wanprestasi perjanjian melalui Surat Penegasan Konfirmasi Pesanan sebagaimana menurut Subekti yang dimaksud dengan wanprestasi dalam Pasal 1243 KUHPerdara adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi yang dapat berupa 4 (empat) unsur:¹⁶ Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dari ke 4 unsur tersebut, PT. Mahkota Semesta Utama telah memenuhi unsur 1 yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya dari PPJB Apartemen Meikarta bahwa bentuk fisik unit Apartemen mangkrak dan tidak ada unit yang diberikan kepada konsumen salah satunya kepada Penggugat dalam Putusan tersebut. Sehingga perjanjian pemesanan

¹⁴ Pipin Syarifin, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Pustaka Setia, 2011), 71.

¹⁵ Susanti Adi Nugroho, *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2015), 1.

¹⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1984), 45.

dapat dijadikan wadah hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli apartemen dengan sistem *pre project selling*.

Dari permasalahan mengenai Apartemen Meikarta, timbul adanya akibat dari suatu hal yang telah dilaksanakan terkait ketiadaan unit Apartemen Meikarta terhadap pembeli yang telah membayar lunas. Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.¹⁷ Menurut Kamus Bahasa Indonesia, "akibat" berarti hasil atau konsekuensi dari suatu peristiwa, syarat, atau keadaan sebelumnya. Dalam konteks hukum, "akibat hukum" merujuk pada suatu peristiwa yang disebabkan oleh tindakan hukum oleh suatu subjek hukum, baik tindakan yang sah maupun tidak sah. Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan konsekuensi hukum bagi debitur yang tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian. Konsekuensi hukum adalah hasil dari suatu peristiwa hukum, yang dapat berupa sanksi atas tindakan yang melanggar hukum.

Dalam hubungan hukum antara pengembang properti dan pembeli apartemen, diperlukan instrumen hukum untuk mengikat kedua pihak pada perjanjian mereka. Instrumen hukum ini biasanya berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun, dalam banyak kasus yang melibatkan pengembang properti dan konsumen, PPJB tidak dijalankan di hadapan notaris, melainkan dalam dokumen pribadi seperti Konfirmasi Pesanan atau Surat Penegasan.¹⁸ Perjanjian pemesanan dibuat oleh pengembang yang substansinya sudah ditentukan secara sepihak tanpa ada keterlibatan konsumen sama sekali. Konsumen dihadapkan pada pilihan yang sulit, apabila ingin membeli unit apartemen yang ditawarkan oleh pengembang maka terpaksa harus menyetujui apapun yang tertuang dalam perjanjian pemesanan yang dibuat secara baku oleh pengembang.¹⁹

Jika menganalisis dari permasalahan Apartemen Meikarta, Konsumen yang telah membeli unit apartemen Meikarta perlu mewaspadaai risiko yang mungkin terjadi. Pasalnya, proyek ini belum memiliki izin pembangunan yang lengkap. Kondisi ini meningkatkan kemungkinan proyek tertunda atau bahkan gagal, sehingga konsumen berpotensi mengalami kerugian. Hal tersebut menimbulkan kerugian bagi para konsumen atau pemesan unit yang telah membayar lunas. Sehingga menimbulkan suatu akibat hukum. Pasal 1320 KUHPdata, menurut Subekti terdapat syarat subjektif dan syarat objektif yang masing-masing dapat memberikan akibat hukum.²⁰ Syarat subjektif meliputi kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak. Sedangkan syarat objektif meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Jika seseorang melakukan wanprestasi perjanjian yang melanggar syarat subjektif, maka akibat hukum yang dapat dilakukan yaitu dapat dibatalkan.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) menjadi payung hukum utama dalam melindungi konsumen, termasuk dalam transaksi jual beli rumah susun. Namun, khusus untuk rumah susun, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun memberikan aturan yang lebih spesifik. Jika terdapat pertentangan antara kedua undang-undang tersebut, maka aturan dalam UU Rumah Susun yang lebih khusus akan berlaku. Hal ini sesuai dengan asas hukum *lex specialis derogat legi generalis*, yang berarti aturan khusus mengalahkan aturan umum.²¹

Praktik *pre-project selling* dalam industri properti, khususnya rumah susun, menimbulkan konsekuensi hukum yang signifikan. Perjanjian yang telah disepakati antara pengembang dan konsumen memiliki kekuatan hukum yang sama dengan undang-undang

¹⁷ Marwan Mas, *Op. Cit.*, 39.

¹⁸ Panca Basuki Rahmat, *et. al.*, Akibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem Pre-Project Selling Yang Tidak Dibuat Dalam Akta Notaris. *Jurnal Suara Hukum*, 4(2), 2022, 385.

¹⁹ *Ibid*, 386.

²⁰ Subekti, *Op. Cit.*, 61.

²¹ Letezia Tobing. (2012). Mengenai Asas Lex Specialis Derogat Legi Generalis. Dikutip dari website Hukum Online, diakses pada <https://www.hukumonline.com/klinik/a/lex-spesialis-dan-lex-genralis-lt509fb7e13bd25/>. Pada tanggal 28 Agustus 2024, Pukul 15.53. WIB.

(*pacta sunt servanda*). Artinya, apa yang telah dituangkan dalam perjanjian wajib ditaati oleh kedua belah pihak. Namun demikian, Pasal 89 ayat (2) huruf i Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun memberikan peluang bagi konsumen untuk mengajukan gugatan perwakilan jika merasa dirugikan oleh penyelenggaraan proyek rumah susu

Upaya Hukum Bagi Kosumen Atas Pembelian Apartemen Meikarta Yang Tidak Menjalankan Prestasinya Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Permasalahan Apartemen Meikarta dalam tindakan Wanprestasi, Penggugat harus melakukan Somasi terhadap Tergugat yakni PT. Mahkota Semesta Utama sebelum mengajukan gugatan di Pengadilan. Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdota Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditor) kepada si berutang (debitor) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 162/Pdt.G/2020/PNCKr, dalam dakwaannya Penggugat diberi penawaran mengenai pengembalian berupa materi namun Penggugat menolak dan tetap menginginkan apartemen seperti yang diperjanjikan sehingga tetap mengajukan Gugatan tersebut. Pasal 105 Ayat (1) *juncto* Ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa dalam bidang rumah susun pertama-tama harus melalui jalur musyawarah untuk mencapai mufakat. Namun, jika upaya damai ini tidak membuahkan hasil, pihak yang merasa dirugikan berhak mengajukan gugatan ke pengadilan umum atau memilih alternatif penyelesaian sengketa lainnya yang disepakati bersama oleh kedua belah pihak.

Apabila haknya sebagai pembeli tidak dipenuhi, konsumen dapat mengambil tindakan hukum untuk memaksa penjual memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian. Jika pemenuhan perjanjian tidak lagi mungkin, konsumen berhak untuk membatalkan perjanjian dan menuntut ganti rugi atas segala kerugian yang dideritanya. Hak untuk menuntut ini bersifat fleksibel, sehingga konsumen dapat memilih kombinasi antara tuntutan pemenuhan, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian, tergantung pada situasi yang dihadapinya.²² Mengacu pada Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pembeli berhak menuntut pengembang. Tuntutan tersebut dapat berupa sejumlah opsi, yakni memaksa pengembang untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam perjanjian, meminta ganti rugi atas kerugian yang diderita, membatalkan perjanjian yang telah dibuat, atau menggabungkan antara tuntutan pemenuhan prestasi dan ganti rugi, bahkan pembatalan perjanjian serta ganti rugi. Berdasarkan Pasal 1276 KUHPerdota hal – hal yang dapat dilakukan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi adalah: Memenuhi/melaksanakan perjanjian, memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi, membayar ganti rugi, membatalkan perjanjian, membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Dalam Pasal 2 Angka 2.6 PPJB Apartemen Meikarta menjelaskan bahwa Pihak-pihak telah sepakat bahwa melakukan pemesanan unit sebelum konstruksi dimulai mengandung risiko. Risiko tersebut termasuk kemungkinan perubahan atau pembatalan unit yang dipesan, seperti perubahan letak, desain, luas, atau fasilitas umum. Jika terjadi perubahan, pengembang berhak memindahkan unit pembeli ke lokasi atau tipe yang setara, atau membatalkan pesanan dengan pengembalian dana. Maka, Surat Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 dan Surat Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU- MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 batal dan tidak mengikat secara hukum. Dalam hukum perdata, pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Salah satu dasar pembatalan perjanjian adalah ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan apa yang telah disepakati bersama. Jika dalam perjanjian tidak disebutkan secara eksplisit mengenai

²² Anda Setiawati, Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB, *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum*, 1(2), 2019, 7.

konsekuensi jika terjadi wanprestasi, maka hakim berwenang memberikan tenggat waktu tertentu, maksimal satu bulan, bagi pihak yang bersalah untuk memenuhi kewajibannya.

Berdasarkan Putusan Pengadilan, PT. Mahkota Semesta Utama harus melaksanakan dan memenuhi sebagaimana dalam PPJB dan Surat Konfirmasi Pesanan dengan melakukan restrukturisasi perjanjian. Restrukturisasi kontrak merupakan proses penyesuaian kembali terhadap isi suatu perjanjian yang telah ada. Perubahan ini dilakukan dengan tujuan untuk mengatasi berbagai kendala atau perubahan kondisi yang terjadi, terutama dalam situasi yang tidak terduga seperti pandemi. Dengan melakukan restrukturisasi, para pihak dapat menciptakan keseimbangan baru dalam hubungan kontraktual, sehingga kepentingan masing-masing pihak dapat terakomodasi dengan baik. Restrukturisasi dapat dilakukan dalam berbagai bentuk, seperti perubahan jangka waktu, penyesuaian harga, atau penambahan klausul *force majeure*.²³ Hal tersebut juga berlaku bagi konsumen lain yang dirugikan atas perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh PT. Mahkota Semesta Utama. Pelaksanaan paksa atau eksekusi dalam hukum perdata merujuk pada tindakan yang dapat diambil untuk memaksa pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam suatu perjanjian untuk melaksanakan kewajibannya tersebut.

Dalam konteks kasus Meikarta, teori pelaksanaan dapat diterapkan untuk memaksa pengembang memenuhi kewajibannya dalam menyerahkan unit apartemen kepada konsumen. Menurut Suharnoko, pelaksanaan paksa dapat dilakukan melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.²⁴ Berdasarkan wawancara dengan Debby Pratiwi Meiyesti Tampubolon selaku konsumen apartemen Meikarta yang telah membayar lunas pada Surat Penegasan No. 011610/PPPU-MSU/08/2017, yang bersangkutan hingga saat ini belum mendapatkan haknya dari pelaksanaan paksa untuk memberikan unit apartemen sebagaimana yang telah dipesan. Sehingga upaya yang diberikan masih belum berjalan dengan maksimal karena beberapa konsumen selain narasumber yang penulis wawancara masih memperjuangkan haknya terkait unit apartemen Meikarta tersebut kepada PT. Mahkota Semesta Utama. Dalam hal ini, konsumen Meikarta yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memaksa pengembang menyerahkan unit apartemen yang telah dijanjikan. Namun, menurut Subekti mengingatkan bahwa pelaksanaan paksa harus memperhatikan prinsip keadilan dan keseimbangan.²⁵ Artinya, pengadilan harus mempertimbangkan kemampuan pengembang dalam memenuhi kewajibannya dan dampak yang mungkin timbul dari pelaksanaan paksa tersebut. Dalam kasus Meikarta, jika pengadilan memerintahkan pelaksanaan paksa, maka pengembang harus menyerahkan unit apartemen kepada konsumen sesuai dengan perjanjian awal. Namun, mengingat kompleksitas proyek dan kemungkinan adanya kendala teknis atau finansial, pelaksanaan paksa mungkin sulit dilakukan secara langsung.²⁶

Penutup

Perjanjian jual beli apartemen Meikarta dapat dianggap sah secara hukum, namun perlu dilakukan restrukturisasi perjanjian. Hal ini disebabkan oleh adanya wanprestasi Pasal 1243 KUHPerdata pada unsur tidak melakukan apa yang akan disanggupi dilakukannya. PT. Mahkota Semesta Utama sebagai pengembang Apartemen Meikarta terbukti melakukan wanprestasi

²³ Siti Wulandari. Wulandari, *et. al.*, Restrukturisasi Kontrak Untuk Mewujudkan Keadilan Dalam Bisnis. In *Proceeding of Conference on Law and Social Studies*, Universitas PGRI Madiun, 2021, 8.

²⁴ Suharnoko, *Op. Cit*, 23.

²⁵ Subekti, *Op. Cit*, 79.

²⁶ Suharnoko, *Op. Cit*, 25.

dengan tidak menyerahkan unit apartemen sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Undang-undang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun memberikan perlindungan hukum bagi konsumen, namun dalam praktiknya masih banyak kendala yang dihadapi oleh konsumen. Berdasarkan putusan pengadilan, konsumen berhak menuntut pemenuhan perjanjian, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian. Meskipun demikian, pengembang seringkali menawarkan solusi lain seperti pengembalian uang. Namun, jika konsumen menginginkan unit apartemen sesuai perjanjian, mereka berhak untuk tetap melanjutkan gugatan.

Seharusnya pengembang pada hal ini yaitu PT. Mahkota Semesta Utama harus lebih transparan dalam memberikan informasi kepada konsumen, termasuk informasi mengenai status kepemilikan tanah, progres pembangunan, dan perizinan. Agar kejadian serupa tidak terulang, pembeli properti perlu lebih berhati-hati dalam memilih pengembang dan proyek properti. Beberapa hal yang perlu diperhatikan yaitu mengenai Status Kepemilikan Tanah. Pastikan pengembang memiliki hak yang jelas atas tanah yang akan dibangun. Kemudian memastikan pengembang telah memiliki izin-izin yang diperlukan untuk membangun proyek. Yang paling penting yaitu membaca perjanjian dengan seksama sebelum menandatangani dan konsultasikan dengan pengacara jika diperlukan

Daftar Pustaka

- Aisyah, Rachmadea. Lippo's *Meikarta Secures 32.000 Fixed Buyers*. Dikutip dari website artikel koran The Jakarta Post <http://www.thejakartapost.com/news/2017/09/12/lippos-meikarta-secures-32000-fixed-buyers.html>. Diakses pada tanggal 06 Maret 2024, Pukul 16.20 WIB.
- Anwar, Ali. Kota Meikarta, Deddy Mizwar: *Masak Saya Harus Kirim Satpol PP*. Dikutip dari website artikel koran Tempo <https://metro.tempo.co/read/896302/kota-meikarta-deddy-mizwar-masak-saya-harus-kirim-satpol-pp>. Diakses pada tanggal 06 Maret 2024, Pukul 16.00 WIB.
- Aprilia, Zefanya. Kronologi Kasus Meikarta, Dulu Jor-Joran, Kini Lepas Tangan. Dikutip dari Website Artikel Koran CNBC <https://www.cnbcindonesia.com/market/20230220113434-17-415229/kronologi-kasus-meikarta-dulu-jor-joran-kini-lepas-tangan>. Diakses pada 22 Juni 2024, 12.01 WIB.
- Djumialdji. *Hukum Bangunan: Ctk. Pertama*. (Jakarta: Rineka Cipta, 1996).
- Halim, Arivan. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre-Project Selling. *Jurnal Justice Voice*, Vol.1, No.2, 2022.
- Kerti, N.G.N. Renti Maharaini. Menguntungkan Atau Merugikan: Pemasaran Secara Pre-Project Selling Sektor Hunian Vertikal Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen. *Jurnal Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum*. Vol.4. No.1, 2021.
- Letezia Tobing. (2012). Mengenai Asas Lex Specialis Derogat Legi Generalis. Dikutip dari website Hukum Online, diakses pada <https://www.hukumonline.com/klinik/a/lex-spesialis-dan-lex-genralis-lt509fb7e13bd25/>. Pada tanggal 28 Agustus 2024, Pukul 15.53. WIB.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011).
- Nugroho, Susanti Adi. *Penyelesaian Sengketa Abitrasi dan Penerapan Hukumnya*. (Jakarta: Prenamedia Group, 2015).
- Nurdifah, Afifah Rahma. Kronologi Lengkap Kisruh Meikarta Hingga Di Demo Pembeli. Dikutip dari Website Artikel Koran Ekonomi Bisnis

<https://ekonomi.bisnis.com/read/20221213/47/1607990/kronologi-lengkap-kisruh-meikarta-hingga-didemo-pembeli/3>. Diakses pada tanggal 24 Maret 2024, Pukul 22.45 WIB.

- Purbandari. *Kepastian dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre Project Selling*. Jurnal Ilmiah Widya, Vol.29, No.320, 2012.
- R. Soeroso. *Perjanjian Di Bawah Tangan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).
- Rahmat, Panca Basuki, et. al., Akibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem Pre-Project Selling Yang Tidak Dibuat Dalam Akta Notaris. *Jurnal Suara Hukum*, Vol.4, No.2, 2022.
- Saraswita, Diah Ayu. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktik Pre-Project Selling. *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, Vol.5, No.2, 2019, 225.
- Setiawati, Anda. Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB, *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum*, Vol.1, No.2), 2019.
- Shofie, Yusuf. *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).
- Soekanto, Soerjono & Mahmudji, Sri. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Press, 2009).
- Suraja, Clara Julitha. Skripsi. *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Pemasaran Apartemen Meikarta Dengan Sistem Pre-Project Selling Yang Belum Memiliki Izin Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*. (Bandung: Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, 2018).
- Syarifin, Pipin. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Pustaka Setia, 2011).
- Wulandari, Siti, et. al., Restrukturisasi Kontrak Untuk Mewujudkan Keadilan Dalam Bisnis. In *Proceeding of Conference on Law and Social Studies*, Universitas PGRI Madiun, 2021.
- Yudhantaka, Lintang. *Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling*. *Yuridika*, Vol.32, No.1, 2017.