

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

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. Pembangunan di Indonesia bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Rumah susun, sebagai salah satu proyek pembangunan, diharapkan dapat berkontribusi pada pencapaian tujuan tersebut. Negara kita, yang masih dalam tahap pembangunan, terus berupaya membangun infrastruktur fisik maupun non-fisik. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menjadi landasan hukum yang mengatur segala hal terkait pembangunan dan pengelolaan rumah susun di Indonesia, memastikan bahwa pembangunan ini memberikan manfaat yang setara bagi seluruh lapisan masyarakat.¹

Persaingan di sektor properti perkotaan, khususnya rumah susun seperti apartemen dan kondominium, semakin sengit dalam beberapa tahun terakhir. Meningkatnya permintaan akan hunian vertikal ini didorong oleh gaya hidup modern masyarakat perkotaan yang menginginkan tempat tinggal praktis dan efisien. Keterbatasan lahan di kota-kota besar menjadi faktor utama yang mendorong pertumbuhan pesat pembangunan rumah susun.² Meningkatnya

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

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

kebutuhan akan properti, terutama di perkotaan, telah mendorong pengembang untuk menerapkan strategi penjualan yang lebih cepat dan efisien. Salah satunya adalah *Pre-Project Selling*. Dalam sistem ini, pengembang menawarkan unit properti, seperti apartemen, kepada calon pembeli sebelum proyek pembangunan selesai. Calon pembeli kemudian akan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan melakukan pembayaran uang muka sebagai tanda jadi. Strategi ini memungkinkan pengembang untuk mendapatkan dana segar di awal proyek dan memberikan calon pembeli kesempatan untuk memilih unit yang diinginkan.

Penjualan dengan sistem *Pre Project Selling* dilakukan dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan kesepakatan dari dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bila bangunan telah selesai, bersertifikat, dan layak huni.³ PPJB dibuat sebagai perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mengikat para pihak sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Akta Jual Beli (AJB) memiliki peran yang sangat penting dalam memberikan kekuatan hukum atas transaksi jual beli tanah dan bangunan. Dokumen ini dibuat oleh PPAT dan menjadi bukti otentik atas peralihan hak milik. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, AJB merupakan syarat mutlak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau balik nama di kantor pertanahan.

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

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang umumnya disusun oleh pengembang seringkali menguntungkan pihak pengembang. Posisi tawar menawar yang tidak seimbang antara pengembang dan pembeli membuat konsumen rentan terhadap ketidakadilan. Banyak informasi penting, seperti status kepemilikan tanah, spesifikasi bangunan, dan penanganan keterlambatan proyek, seringkali tidak dijelaskan secara transparan. Selain itu, hak-hak kolektif pembeli, seperti akses terhadap fasilitas umum, juga seringkali terabaikan.⁴

Pertumbuhan pesat kawasan industri di Cikarang telah mendorong pengembangan mega proyek seperti Meikarta. Dikembangkan oleh PT Mahkota Semesta Utama, Meikarta menawarkan berbagai fasilitas modern, mulai dari apartemen, perkantoran, hingga pusat perbelanjaan. Dengan akses transportasi yang semakin mudah menuju Jakarta, Meikarta berpotensi menjadi pusat bisnis dan hunian baru di kawasan timur Jakarta. Pengembang Meikarta menggunakan strategi *pre-project selling* untuk menarik minat konsumen dengan menawarkan potongan harga besar dan fasilitas lengkap. Calon pembeli hanya perlu membayar *booking fee* kecil untuk mengamankan unit. Namun, informasi yang mereka dapatkan seringkali terbatas pada materi promosi, sehingga konsumen perlu berhati-hati.⁵

⁴ Lintang Yudhantaka, *Op. Cit.*, Hlm. 87.

⁵ Clara Julitha Suraja. (2018). 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. Hlm. 3.

Pre-project selling adalah strategi pemasaran yang umum digunakan dalam industri properti, di mana produk properti dipasarkan sebelum pembangunan fisik dimulai. Pada dasarnya, ini merupakan sebuah uji pasar untuk mengukur minat dan respon konsumen terhadap suatu proyek properti.⁶ "Pengembang properti sering kali menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk memasarkan proyek mereka sebelum semua izin resmi diperoleh. Strategi ini bertujuan untuk menarik minat pembeli dan mempercepat penjualan. Namun, kasus Meikarta menjadi contoh nyata bahwa praktik seperti ini dapat menimbulkan masalah jika proyek belum memenuhi semua persyaratan perizinan, seperti yang terjadi di Kabupaten Bekasi."⁷

Pada dasarnya, pembangunan apartemen Meikarta belum dilakukan, yang baru dilakukan ialah pembebasan lahan dan belum diterbitkannya izin pembangunan apartemen Meikarta, sehingga secara hukum belum memenuhi syarat yang ditetapkan di dalam undang-undang. Artinya, masih ada potensi bahwa pembangunan apartemen Meikarta gagal untuk dilaksanakan ataupun apabila pembangunan apartemen dilaksanakan tetapi tidak sesuai dengan waktu yang dijanjikan. Adapun permasalahan yang menjamur mulai dari perizinan proyek yang dipertanyakan pada Mei 2017 lalu, Pemerintah Provinsi Jawa Barat meminta pengembang menghentikan proyek apartemen tersebut termasuk oleh Wakil Gubernur Jawa Barat saat itu karena belum ada perizinan dan kesesuaian

⁶ Purbandari. (2012). *Kepastian dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre Project Selling*. Jurnal Ilmiah Widya. 29 (320). Hlm 12.

⁷ Ali Anwar. 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.

tata ruang proyek. Akan tetapi, para pengembang proyek tersebut tetap melakukan promosi dan penjualan *property* tersebut meskipun belum diterbitkan izin untuk pembangunan kawasan tersebut dan hingga saat ini pembeli yang telah selesai melakukan transaksi pembelian apartemen Meikarta mencapai 32.000 orang.⁸ Meikarta disebut menjanjikan akan memiliki 100 gedung pencakar langit yang memiliki 35-46 lantai yang akan dapat dihuni pada tahun 2017. Namun pada faktanya, pada tahun tersebut pembangunan masih mangkrak dan tidak ada kejelasan terhadap konsumen yang telah membayar lunas unit apartemen tersebut. Hingga PT Lippo Cikarang Tbk. (LPCK) yaitu PT Mahkota Semesta Utama itu berkali-kali digugat pailit oleh vendor hingga konsumennya. Gugatan pertama dari vendor iklannya sendiri yaitu PT Relys Trans Logistic dan PT Imperia Cipta kreasi. Pendaftaran gugatan pailit tersebut dilakukan pada 24 Mei 2018 ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan nomor perkara 68/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN Jkt.Pst terkait permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) atau pailit. Upaya PKPU yang diajukan terkait dengan pembayaran iklan Meikarta yang mandek. Pihak PT Mahkota Semesta Utama mengelak gugatan tersebut karena kedua vendor tak melampirkan bukti pendukung.

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.

⁸ Rachmadea Aisyah. 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.

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 menawarkan 3 opsi kepada konsumen.⁹ Gugatan Konsumen sebesar Rp56 miliar oleh PT MSU yang menggugat perdata sebanyak 18 anggota PKPKM ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat (PN Jakbar). Gugatan tersebut terdaftar dengan nomor perkara 1194/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt. Opsi pertama, pihak konsumen ditawarkan untuk blok No.58007-27-21M seluas 54,99meter persegi. Namun karena nilai unitnya senilai Rp629,7 juta, terdapat selisih harga senilai Rp282,7 juta yang harus ditanggung oleh konsumen. Kedua, konsumen bisa memilih Blok 52021-2B-22 M seluas 42,33meter persegi senilai Rp450,3 juta, pemesan pun harus membayar uang selisih senilai Rp103,3 juta. Ketiga, pengembang menawarkan konsumen dengan unit No.53021-2B-38M dengan nilai unit senilai Rp447,1 juta dan konsumen pun harus membayar sebesar Rp100,1 juta. Karena dinilai penambahan biaya tersebut, konsumen menolak dan terus menuntut PT Mahkota Semesta Utama untuk memenuhi sebagaimana dalam perjanjian PPJB.

⁹ 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.

Dalam Sidang Tahunan MPR RI pada Februari 2023, Komisi VI DPR RI menyoroiti isu Meikarta. Pihak Meikarta mangkir dari panggilan Komisi VI DPR RI pada 26 Januari 2023. Ketut Budi Wijaya menyatakan bahwa setelah mendengar aspirasi, mereka memutuskan untuk mencabut tuntutan. Surat pernyataan pencabutan tuntutan telah diterima oleh DPR.

Selain itu, Ketut juga mengungkapkan bahwa jumlah unit apartemen yang dipesan hanya mencapai 18.000 unit dari target 100 ribu unit. Dari jumlah tersebut, hanya sebagian kecil yang telah diserahterimakan kepada konsumen. Sebanyak 4.200 unit telah diserahkan sejak PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang) tahun 2020. PKPU 2020 menetapkan bahwa Meikarta harus menyerahkan produk-produk ini hingga tahun 2027.¹⁰

Progress kasus tersebut diketahui 21 anggota DPR RI meninjau langsung proyek Meikarta setelah menerima keluhan dari konsumen dan diketahui sekitar 130 konsumen ingin mengajukan pengembalian uang karena pembangunan unit belum selesai.¹¹ DPR telah berdiskusi dengan perwakilan Meikarta, dan hasilnya, konsumen dapat mengajukan pengembalian uang melalui proses titip jual yang akan dilakukan oleh pihak Meikarta.¹²

Dalam hal tersebut, ditemukan adanya permasalahan terkait pembeli yang sudah membayar lunas pada apartement meikarta pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli sebagaimana pada Pasal 1457 KUHPerduta yang menyebutkan bahwa

¹⁰ Zefanya Aprilia. 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.

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*

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. Hal tersebut perlu diteliti lebih lanjut mengenai Akibat Hukum yang dapat terjadi jika pembeli tersebut tidak mendapatkan unit apartement meikarta sesuai waktu yang dijanjikan serta upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh pembeli tersebut agar hak-hak nya dapat dipenuhi.

Akibat hukum menurut Pipin Syarifin adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.¹³ 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.¹⁴

Berdasarkan uraian di atas, Penulis mengangkat judul penelitian skripsi yaitu **“KAJIAN YURIDIS UPAYA HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PEMBELIAN UNIT APARTEMEN YANG TIDAK MENJALANKAN**

¹³ Pipin Syarifin. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pustaka Setia. Hlm. 71.

¹⁴ Susanti Adi Nugroho. (2015). *Penyelesaian Sengketa Arbitrase dan Penerapan Hukumnya*, Jakarta: Prenamedia Group. Hlm. 1.

PRESTASINYA ((Studi Kasus PPJB PT. Mahkota Semesta Utama di Bekasi))”.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli yang dilakukan oleh konsumen dengan prinsip Apartement Meikarta?
2. Apa upaya hukum bagi kosumen atas pembelian apartement meikarta yang tidak menjalankan prestasinya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum perjanjian pendahuluan jual beli terkait ketiadaan unit Apartement Meikarta Bekasi terhadap pembeli yang telah membayar lunas.
2. Untuk mengetahui dan memahami upaya hukum bagi pembeli yang telah membayar lunas terkait ketiadaan unit Apartement Meikarta Bekasi.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya. Terutama upaya hukum terkait ketiadaan unit apartement meikarta terhadap pembeli yang telah membayar lunas pada perjanjian pendahuluan jual beli.
 - b. Dapat memberikan bahan dan masukan serta referensi bagi penelitian terkait yang dilakukan selanjutnya. Yakni terkait upaya hukum terkait

ketiadaan unit apartement meikarta terhadap pembeli yang telah membayar lunas pada perjanjian pendahuluan jual beli.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan pihak – pihak yang berkepentingan, termasuk pihak yang berwenang dan masyarakat umumnya terkait upaya hukum terkait ketiadaan unit apartement meikarta terhadap pembeli yang telah membayar lunas pada perjanjian pendahuluan jual beli.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu bahan masukan dan melengkapi referensi yang belum ada terkait upaya hukum terkait ketiadaan unit apartement meikarta terhadap pembeli yang telah membayar lunas pada perjanjian pendahuluan jual beli.

1.5. Keaslian Penelitian

Penelitian ini terdapat perbedaan dengan penelitian terdahulu terkait atas upaya hukum terhadap ketiadaan unit apartement meikarta pada pembeli yang telah membayar lunas dalam perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana tabel berikut:

No.	Nama Penulis, Judul, Tahun	Fokus Penelitian	Perbedaan
1.	Angra Mansyah, Faiz Mufidi, “Pengaturan Jual Beli Apartemen dengan Cara Penjualan Sebelum Proyek dibangun oleh Lippo dalam	Berfokus pada pengaturan jual beli apartemen dengan cara penjualan sebelum proyek dibangun (<i>pre</i>	Penelitian Penulis lebih kompleks menggali akibat hukum dan Upaya hukum atas

	<p>Proyek Meikarta dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun JO Buku ke Tiga BW tentang Perikatan”, 2019.</p>	<p><i>project selling</i>) dan perlindungan hukum bagi para pihak pembeli yang terlibat dalam perjanjian pengikatan jual beli dengan cara penjualan sebelum proyek dibangun (<i>pre project selling</i>).</p>	<p>ketiadaan unit apartement meikarta pada pembeli yang telah membayar lunas dalam perjanjian pendahuluan jual beli.</p>
2.	<p>Vinna Khairunnisa, “Tanggung Jawab Pengembang (<i>Developer</i>) Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara <i>Pre Project Selling</i>”, 2018.</p>	<p>Penelitian yuridis normatif dengan berfokus pada Keabsahan PPJB dan tanggung jawab pihak pengembang (<i>Developer</i>).</p>	<p>Penelitian Penulis merupakan yuridis normatif yang berfokus pada aspek akibat hukum perjanjian kesepakatan jual beli terkait ketiadaan unit Apartement Meikarta di Bekasi terhadap pembeli yang telah membayar lunas.</p>
3.	<p>Natalia Salim, Endang Pandamsari. “Tanggung Jawab Developer Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Penyerahan Unit Apartemen Pluit Sea View Berdasarkan</p>	<p>Objek penelitian adalah PPJB apartemen pluit sea view sedangkan objek penelitian penulis pada kasus</p>	<p>Penelitian Penulis berfokus pada objek penelitian yaitu upaya hukum bagi konsumen atas pembelian apartement meikarta</p>

	Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, 2019.	permasalahan Apartemen Meikarta.	yang tidak menjalankan prestasinya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Meikarta.
--	---	----------------------------------	--

Tabel 1.1 Perbedaan Penelitian Terdahulu

Tabel di atas menunjukkan adanya kebaharuan Penelitian Penulis disini mengenai upaya hukum terhadap ketiadaan unit apartement meikarta pada pembeli yang telah membayar lunas atas perjanjian pendahuluan jual beli yakni menggali secara normatif dengan melihat aspek akibat hukum sebagai akibat dari suatu tindakan hukum sekaligus bentuk upaya hukum untuk melindungi pihak pembeli apartement meikarta.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Sesuai dengan judul serta rumusan masalah yang diangkat pada penelitian ini, maka penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan melalui penelitian atas bahan kepustakaan atau data sekunder.¹⁵ Jenis penelitian yuridis normatif dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan

¹⁵ Soerjono Soekanto & Sri Mahmudji. (2009). *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press. Hlm.13.

berperilaku manusia yang dianggap pantas.¹⁶ Penelitian ini berpusat pada analisis terhadap norma-norma hukum yang berlaku, baik tertulis maupun tidak tertulis. Norma-norma ini dapat berupa undang-undang, peraturan pemerintah, yurisprudensi, atau doktrin hukum dan bersifat deskriptif analitis dilakukan dengan melakukan analisa serta memanfaatkan sumber-sumber kepustakaan dan peraturan perundangundangan yang berlaku di Indonesia. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan kebenaran atas keberlakuan sebuah Peraturan-Perundang-undangan tersebut telah sesuai dengan norma dan konsep negara hukum.

1.6.2 Pendekatan

Sehubungan dengan jenis penelitian yang digunakan, maka pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Kasus (*Case Approach*) dan Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*Statute Approach*). Pendekatan Kasus (*Case Approach*) adalah sebuah metode penelitian yang berfokus pada pengumpulan dan analisis data secara intensif terhadap satu kasus atau fenomena tertentu.¹⁷ Alasan penulis menggunakan pendekatan kasus karena analisa dilakukan dengan berusaha untuk memahami secara mendalam tentang suatu peristiwa yang terjadi pada konsumen atas pembelian unit apartement yang tidak menjalankan prestasinya. Dalam penulisan Skripsi ini juga menggunakan Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) dilakukan dengan

¹⁶ Amiruddin & Zainal Asikin. (2012). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm.118.

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki. (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Hlm. 24.

menelaah peraturan yang berkaitan dengan isu hukum.¹⁸ Dalam Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan, penulis melakukan analisa dari hukum positif yang terkait untuk dikaji implementasinya tentang kesesuaian suatu peristiwa atau isu hukum dengan peraturan perundangan-undangan tersebut. Pada pendekatan ini, penulis akan memberikan analisis terkait akibat hukum dan upaya hukum terkait ketiadaan unit apartement meikarta terhadap pembeli yang telah membayar lunas pada perjanjian pendahuluan jual beli.

1.6.3 Bahan Hukum

Bahan hukum pada penelitian ini menggunakan data sekunder atau studi pustaka. Hal ini dilakukan dengan cara meneliti buku-buku, dokumen-dokumen, catatan-catatan, laporan-laporan serta peraturan perundang-undangan yang terkait dengan isu hukum dalam penelitian ini. Data sekunder sebagaimana dimaksud terbagi menjadi 2 (dua) bahan hukum, yakni bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.¹⁹

- a. Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini diantaranya adalah:
 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

¹⁸ *Ibid.*, Hlm. 24.

¹⁹ *Ibid.*, Hlm. 141.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.
 6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.
 7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 16 tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum.
 8. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli pada Apartemen Meikarta.
- b. Bahan hukum sekunder pada umumnya berupa publikasi terkait hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. Publikasi tersebut dapat berupa bukubuku, jurnal hukum, serta komentar-komentar atas putusan pengadilan.²⁰ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya adalah Buku ilmiah, Jurnal ilmiah, Artikel ilmiah, Skripsi.
- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.²¹

²⁰ *Ibid.*, Hlm. 141.

²¹ Rahman Amin. (2019). *Pengantar Hukum Indonesia*. Yogyakarta: CV. Budi Utama. Hlm

Dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang digunakan meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus hukum, dan Situs internet yang berkaitan dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Apartemen.

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dengan cara:

1. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan hukum tertulis yang terkait dengan isu hukum pada penelitian ini. Studi kepustakaan ini bertujuan untuk menemukan landasan hukum serta teori dalam peraturan perundang-undangan, buku, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya yang berhubungan dengan perjanjian pendahuluan jual beli terhadap apartemen atau rumah susun.

2. Wawancara

Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan melakukan komunikasi langsung dengan narasumber guna mendapatkan informasi yang akurat secara langsung. Wawancara akan dilakukan dengan pihak pembeli, dalam hal ini terkait ketiadaan unit apartemen meikarta terhadap pembeli yang telah membayar lunas pada perjanjian pendahuluan jual beli.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Metode analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara inventarisasi dan identifikasi Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan isu hukum dalam penelitian ini. Hasil dari menginventarisasi dan mengidentifikasi Peraturan Perundang-undangan tersebut kemudian ditarik sebuah kesimpulan dengan metode preskriptif yang memberikan hasil analisis yang seyogyanya menurut Peraturan Perundang-undangan tersebut. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan penafsiran terhadap undang-undang. Penafsiran yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Penafsiran Gramatikal

Penafsiran gramatikal adalah Penafsiran dengan penafsiran hukum sesuai dengan arti kata atau istilah. Terdapat hubungan yang sangat erat antara bahasa dan hukum. Bahasa adalah satu-satunya alat yang digunakan oleh legislator untuk mengekspresikan kehendak, tetapi tidak dapat dipisahkan bahwa legislator terkadang memiliki urutan kata yang salah. Dengan demikian, dalam penelitian ini menerapkan pencarian kata yang lazim digunakan dalam sehari-hari dan disertai juga dengan menggunakan kamus bahasa.

2. Penafsiran Sistematis

Penafsiran sistematis adalah penafsiran suatu undang-undang dengan mengaitkan pasal-pasal yang relevan dengan undang-undang

tersebut atau menghubungkannya dengan undang-undang lain. Hukum selalu dikaitkan dengan hukum dan peraturan lain, dan hukum tidak independen atau independen dari sistem hukum secara keseluruhan. Setiap hukum adalah bagian dari keseluruhan sistem hukum. Selain itu, materi hukum yang diperoleh dalam penelitian ini sangat penting, logis dan sistematis, karena materi hukum dicatat secara sistematis dan konsisten, yang akan memungkinkan untuk mengungkapkan solusi untuk masalah demikian.

1.6.6 Sistematika Penulisan

Penelitian skripsi yang berjudul **“KAJIAN YURIDIS UPAYA HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PEMBELIAN UNIT APARTEMENT YANG TIDAK MENJALANKAN PRESTASINYA (Studi Kasus PPJB PT. Mahkota Semesta Utama di Bekasi)”** dalam penulisannya dibagi menjadi 4 (empat) bab yang terdiri dari beberapa sub bab.

Bab I berisikan pendahuluan, pada bab ini penulis menjelaskan secara umum dan menyeluruh terkait pokok permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Hal ini dilakukan guna mengantarkan pembaca untuk memahami dan masuk dalam pokok pembahasan. Bab ini berisikan uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian Pustaka, dan metode penelitian yang digunakan.

Bab II dalam penelitian ini berisikan pembahasan terkait akibat hukum perjanjian jual beli yang dilakukan oleh konsumen dengan prinsip

Apartement Meikarta. Dalam bab ini akan dibagi menjadi dua sub-bab. *Sub-bab pertama* akan membahas terkait keabsahan pada perjanjian pendahuluan jual beli terkait ketiadaan unit apartemen meikarta terhadap pembeli yang telah membayar lunas. *Sub-bab kedua* akan membahas terkait akibat hukum pada perjanjian pendahuluan jual beli terkait ketiadaan unit apartement meikarta terhadap pembeli yang telah membayar lunas.

Bab III dalam penelitian ini membahas terkait upaya hukum bagi konsumen atas pembelian apartement meikarta yang tidak menjalankan prestasinya pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pada bab ini tidak terbagi menjadi sub bab pembahasan. Bab ini menguraikan bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan pada perjanjian pendahuluan jual beli terkait ketiadaan unit apartemen meikarta terhadap pembeli yang telah membayar lunas berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

Bab IV dalam penelitian ini berisikan penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran atas pokok permasalahan. Pada sub bab pertama akan memuat tentang kesimpulan mengenai bab-bab sebelumnya dan sub bab kedua akan memuat saran-saran yang akan memberikan manfaat serta membenahi permasalahan yang ada.

1.7 Tinjauan Pustaka

1.7.1 Tinjauan tentang Perjanjian Pendahuluan Jual Beli

1.7.1.1 Pengertian Perjanjian secara umum

Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara memberikan definisi dasar mengenai perjanjian. Menurut pasal tersebut, perjanjian merupakan

tindakan dimana seseorang atau beberapa orang membuat kesepakatan untuk terikat satu sama lain. Dengan kata lain, perjanjian adalah ikatan hukum yang timbul karena adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih.²² Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata menjelaskan bahwa perjanjian merupakan peristiwa hukum yang timbul ketika satu pihak atau lebih memberikan suatu janji kepada pihak lain. Janji tersebut dapat berupa kewajiban untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.²³

Menurut R. Setiawan, definisi perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1313 KUHPerdata memiliki cakupan yang terlalu luas. Penggunaan istilah "perbuatan" dalam pasal tersebut berpotensi mencakup perbuatan melawan hukum dan tindakan perwakilan, yang secara substansi berbeda dengan pengertian perjanjian yang sebenarnya.²⁴ Perjanjian merupakan ikatan hukum yang timbul dari kesepakatan antara dua pihak atau lebih. Salah satu pihak berkewajiban memberikan suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berhak atas prestasi tersebut.²⁵ Perjanjian merupakan salah satu sumber timbulnya perikatan. Perikatan adalah hubungan hukum yang mengatur hak dan kewajiban antar pihak dalam bidang harta kekayaan. Contohnya, dalam perjanjian jual beli, penjual

²² R. Soeroso. (2010). *Perjanjian di bawah tangan*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 3.

²³ *Ibid*, Hlm. 4.

²⁴ Leli Joko Suryono. (2014). *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: LP3M. Hlm. 45.

²⁵ H. Mashudi dan Moch. Chidir Ali. (2001). *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata, Cet.II*. Bandung: CV. Mandar Maju. Hlm. 35.

berkewajiban menyerahkan barang dan pembeli berkewajiban membayar harga.²⁶

Dalam hukum perikatan, prestasi merupakan objek yang menjadi pokok perjanjian. Prestasi dapat dikategorikan menjadi tiga jenis, yaitu: pemberian sesuatu (seperti menyerahkan barang), perbuatan hukum (seperti memperbaiki barang), dan pengekangan perbuatan hukum (seperti tidak menggunakan merek tertentu).²⁷

Menurut Salim HS mendefinisikan perjanjian sebagai hubungan hukum yang terjalin antara dua subjek hukum atau lebih dalam bidang harta kekayaan. Dalam hubungan ini, salah satu pihak berhak atas suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasi tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.²⁸

1.7.1.2 Asas – Asas Perjanjian

Hukum perjanjian merupakan bagian penting dalam kehidupan masyarakat. Untuk mengatur hubungan hukum yang timbul dari perjanjian, KUHPerdara telah menetapkan beberapa asas penting. Berikut adalah beberapa di antaranya:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

²⁶ M. Bakri, dkk. (2013). *Pengantar Hukum Indonesia Pembidangan dan Asas-asas Hukum Jilid 2*. Malang: UB Press. Hlm 24.

²⁷ *Ibid*, Hlm 25.

²⁸ Salim MS. (2008). *Hukum Kontrak, Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 27.

Salah satu asas yang mendasar dalam hukum perjanjian adalah kebebasan berkontrak. Setiap orang bebas untuk membuat perjanjian atau tidak, dengan siapa saja, dan dengan isi perjanjian sesuai dengan keinginannya. Asas ini memberikan fleksibilitas bagi para pihak dalam mengatur hubungan hukum mereka.

2. Asas *Privity of Contract*

Berdasarkan Pasal 1315 *jo.* 1340 KUHPerdata menjelaskan bahwa Asas ini menegaskan bahwa perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya. Artinya, hanya pihak-pihak yang terlibat langsung dalam perjanjian yang memiliki hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian tersebut.

3. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas ini menekankan pentingnya kepastian hukum dalam perjanjian. Perjanjian yang sah memiliki kekuatan hukum yang sama dengan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan demikian, para pihak wajib melaksanakan isi perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

4. Asas Konsensualisme

Asas ini menyatakan bahwa syarat sah suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan antara para pihak. Kesepakatan ini dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Asas ini

menunjukkan bahwa perjanjian tidak harus selalu berbentuk formal.

5. Asas Proporsionalitas

Asas proporsionalitas menghendaki adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian. Hak dan kewajiban tersebut harus ditetapkan secara adil dan tidak merugikan salah satu pihak.

6. Asas Kepatutan

Pasal 1339 KUHPerdara menekankan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat secara hukum, tetapi juga harus memenuhi asas kepatutan. Artinya, isi dan pelaksanaan perjanjian harus adil dan tidak merugikan pihak lain. Selain itu, perjanjian juga harus mempertimbangkan kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang.

7. Asas Kebiasaan

Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa dalam perjanjian, tidak hanya hal-hal yang secara eksplisit tertulis yang mengikat, tetapi juga kebiasaan-kebiasaan yang umum dilakukan dalam situasi serupa juga menjadi bagian dari perjanjian tersebut.

8. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan prinsip fundamental dalam hukum perjanjian. Prinsip ini menggarisbawahi pentingnya kejujuran, keterbukaan, dan niat baik dalam pelaksanaan perjanjian. Hal ini secara eksplisit dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang mensyaratkan agar perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik.

1.7.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPPerdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Kesepakatan

Kesepakatan dalam perjanjian menunjukkan adanya kebebasan kehendak dari para pihak. Artinya, kedua belah pihak harus memiliki kemauan yang bebas dan tidak terpengaruh oleh tekanan dari pihak lain untuk membuat perjanjian. Kesepakatan yang diperoleh melalui paksaan, tipu daya, atau kesalahan tidak dapat dijadikan dasar untuk membentuk suatu perjanjian yang sah.

2. Kecakapan

Kecakapan hukum merupakan syarat mutlak bagi seseorang untuk dapat melakukan perbuatan hukum, termasuk membuat perjanjian. Kecakapan hukum ini memberikan wewenang kepada seseorang untuk mengikat dirinya dalam suatu hubungan hukum. Namun, perlu diingat bahwa tidak

semua individu memiliki kecakapan hukum penuh. Undang-undang membatasi kecakapan hukum bagi mereka yang belum dewasa, berada di bawah pengampuan, atau dalam beberapa kasus, perempuan yang telah menikah.²⁹

3. Suatu Hal Tertentu. Menurut KUHPerdara Pasal 1332 dan 1333 KUH Perdata mengatur tentang syarat sah suatu perjanjian terkait dengan objek perjanjian. Objek perjanjian haruslah sesuatu yang jelas dan tertentu, baik jenis maupun jumlahnya. Artinya, tidak cukup hanya menyebutkan secara umum, tetapi harus dirinci dengan spesifik. Hal ini bertujuan untuk menghindari sengketa di kemudian hari karena ketidakjelasan objek perjanjian.
4. Suatu Sebab yang diperbolehkan/Kausa

Kebebasan berkontrak merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian. Namun, kebebasan ini bukan berarti tanpa batas. Pasal 1335 KUH Perdata dengan tegas menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat batasan-batasan tertentu yang harus diperhatikan dalam membuat perjanjian.

²⁹ R. Soeroso. (2011). *Perjanjian Di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: PT. Sinar Grafika. Hlm 12.

Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif artinya harus dipenuhi semuanya baru dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah.

1.7.1.4 Akibat Perjanjian

Salah satu asas penting dalam hukum perjanjian adalah asas *pacta sunt servanda* atau asas janji harus ditepati. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya, sekali sebuah perjanjian disepakati, para pihak berkewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut.³⁰ Konsekuensinya, para pihak tidak dapat secara sepihak menarik diri dari perjanjian yang telah dibuat (Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata).

Secara umum, suatu perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUH Perdata). Namun, terdapat pengecualian, yaitu ketika perjanjian dibuat untuk kepentingan pihak ketiga. Dalam hal ini, pihak ketiga dapat menuntut pelaksanaan perjanjian jika haknya terpengaruh (Pasal 1317 KUH Perdata).

Selain asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik juga menjadi prinsip penting dalam hukum perjanjian. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya, para pihak tidak hanya dituntut untuk memenuhi

³⁰ *Ibid.*, Hlm. 19-23.

kewajiban yang secara eksplisit tercantum dalam perjanjian, tetapi juga harus bertindak secara wajar dan tidak merugikan pihak lain.

1.7.1.5 Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian dapat dikatakan berakhir apabila terpenuhi salah satu satunya sebagai berikut:³¹

1. Pembayaran

Dalam konteks hukum perjanjian, pembayaran didefinisikan sebagai penyerahan uang atau barang kepada pihak yang berhak sebagai pelaksanaan dari suatu perjanjian. Tindakan pembayaran ini bertujuan untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian tersebut.

2. Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti Dengan Penyimpanan atau Penitipan

Dalam hukum perdata, apabila seorang debitur (pihak yang berutang) telah siap untuk melunasi utangnya, namun kreditur (pihak yang berhak menerima utang) menolak untuk menerimanya, maka debitur berhak melakukan upaya hukum. Debitur dapat menawarkan pembayaran secara tunai kepada kreditur. Jika penawaran tersebut ditolak, debitur

³¹ Ahmadi Miru dan Skka Pati. (2021). *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Depok: Rajawali Pers. Hlm. 110-151.

dapat melakukan konsinyasi, yaitu menitipkan jumlah utang yang harus dibayar ke pengadilan negeri setempat.

3. Pembaruan Utang

Pasal 1413 KUHPerdato mengatur mengenai pembaruan perjanjian utang. Pembaruan ini dapat dilakukan dalam tiga hal utama. Pertama, pembaruan objek utang, yaitu perubahan benda atau hak yang menjadi objek utang. Kedua, pembaruan pihak debitur, yaitu penggantian debitur lama dengan debitur baru. Ketiga, pembaruan pihak kreditur, yaitu penggantian kreditur lama dengan kreditur baru.

4. Perjumpaan Uang atau Kompensasi

Pasal 1425 KUHPerdato mengatur mengenai kompensasi. Kompensasi adalah suatu keadaan di mana dua orang saling berutang satu sama lain. Dalam hal ini, utang-utang tersebut dapat saling menghapuskan sehingga perjanjian dianggap telah selesai.

5. Percampuran Utang

Pasal 1435 KUH Perdata mengatur tentang percampuran utang. Jika seseorang yang berutang utama (debitur utama) juga menjadi kreditur dari pihak yang sama, maka terjadilah percampuran utang. Percampuran ini akan menghapuskan utang utama. Namun, perlu diperhatikan bahwa percampuran utang ini tidak berlaku bagi penanggung

utang. Artinya, kewajiban penanggung utang untuk melunasi utang pokok tetap ada meskipun terjadi percampuran utang pada debitur utama.

6. Pembebasan Utang

Pasal 1438 sampai dengan 1443 KUHPerdara mengatur mengenai pembebasan utang. Pembebasan utang adalah suatu tindakan hukum di mana kreditur melepaskan haknya untuk menagih utang kepada debitur. Salah satu bentuk pembebasan utang yang diatur dalam Pasal 1440 KUHPerdara adalah pembebasan utang yang dilakukan kreditur terhadap seluruh debitur yang berutang kepadanya.

7. Musnahnya Barang yang Terutang

Pasal 1444 dan 1445 KUH Perdata mengatur mengenai hapusnya suatu perjanjian akibat musnahnya barang yang menjadi objek perjanjian. Apabila barang yang menjadi objek suatu perjanjian musnah karena suatu kejadian di luar kendali debitur, maka perjanjian tersebut dianggap berakhir.

8. Kebatalan atau Pembatalan

Pasal 1446 sampai dengan Pasal 1456 KUH Perdata mengatur mengenai kebatalan atau pembatalan suatu perjanjian. Kebatalan suatu perjanjian dapat terjadi dalam dua kondisi utama. Pertama, jika salah satu pihak yang membuat perjanjian tidak memiliki kapasitas hukum untuk

melakukan perbuatan hukum, seperti anak di bawah umur atau orang yang mengalami gangguan jiwa. Kedua, jika terdapat unsur-unsur seperti paksaan, penipuan, atau kekhilafan dalam proses pembuatan perjanjian.

9. Berlakunya Syarat Batal

Pasal 1266 KUH Perdata mengatur mengenai syarat batal dalam suatu perjanjian. Jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian dan sebelumnya telah ada kesepakatan mengenai syarat batal, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan perjanjian ke pengadilan.

10. Kadaluwarsa

Pasal 1967 KUH Perdata mengatur mengenai hapusnya suatu perjanjian karena lewatnya waktu. Apabila jangka waktu yang telah ditetapkan dalam suatu perjanjian telah berakhir dan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka perjanjian tersebut dianggap berakhir dengan sendirinya.

1.7.1.6 Konsep Perjanjian Pendahuluan Jual Beli

Istilah "jual beli" dalam hukum Indonesia berasal dari terjemahan bahasa asing "*contract of sale*". Perjanjian jual beli secara rinci diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1459 KUH Perdata. Menurut Pasal 1457, jual beli adalah suatu perjanjian di

mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain berjanji untuk membayar harga barang tersebut. Dengan demikian, unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah penyerahan barang dan pembayaran harga.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli sebelum dilakukannya perjanjian jual beli definitif. PPJB bertujuan untuk mengikat kedua belah pihak agar melaksanakan perjanjian jual beli di kemudian hari setelah semua syarat dan ketentuan yang telah disepakati terpenuhi.

Definisi PPJB diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2021 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut PP No. 12 Tahun 2021) pasal 1 ayat 10 yaitu Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli 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. Dalam pasal 1 ayat 11 menjelaskan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli

Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.

Dalam pasal 22 I PP No. 12 Tahun 2021 PPJB dilakukan setelah pelaku Pembangunan memenuhi persyaratan kepastiana atas:

1) Status kepemilikan tanah;

Status kepemilikan tanah dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB

2) Hal yang diperjanjikan;

Hal yang diperjanjian sebagaimana bdimaksud yaitu paling sedikit terdiri atas:

- a. kondisi rumah.
- b. prasarana, sarana, dan utilias yang menjadi informasi pemasaran.
- c. penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB.
- d. status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan.

3) Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)

PBG disampaikan Salinan sesuai asli kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.

4) Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk perumahan dibuktikan dengan:

- a. Terbangunnya prasarana paling sedikit jalan dan saluran pembuangan air hujan/drainase
- b. Lokasi Pembangunan sarana sesuai peruntukan
- c. Surat pernyataan pelaku Pembangunan mengenai tersedianya utilitas umum berupa sumber Listrik dan sumber air.

Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk rumah susun dibuktikan dengan surat pernyataan dari pelaku Pembangunan mengenai ketersediaan tanah siap bangun di luar tanah Bersama yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah provinsi khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.

5) Keterbangunan paling sedikit 20%

Persyaratan keterbangunan minimal 20% merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembangunan perumahan atau rumah susun. Keterbangunan ini dihitung berdasarkan persentase dari total unit rumah yang direncanakan untuk perumahan tunggal atau deret, dan persentase dari total volume konstruksi untuk rumah susun.

Selain itu, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum juga menjadi persyaratan yang harus dipenuhi. Untuk memastikan pemenuhan persyaratan tersebut, diperlukan laporan dari konsultan pengawas atau konsultan manajemen konstruksi.

Dalam pasal 22 I PP No. 12 Tahun 2021 isi PPJB paling sedikit harus memuat:

- 1) Identitas para pihak;
- 2) Uraian objek PPJB;
- 3) Harga rumah dan tata cara pembayaran;
- 4) Jaminan pelaku Pembangunan;
- 5) Hak dan kewajiban para pihak;
- 6) Waktu serta terima bangunan;
- 7) Pemeliharaan bangunan;
- 8) Penggunaan bangunan;
- 9) Pengalihan hak;
- 10) Pembatalan dan berakhirnya PPJB
- 11) Penyelesaian sengketa.

PPJB dilakukan sebagai kontrak antara penjual dan pembeli sebagai kontrak awal dengan tujuan mengikat para pihak terlebih dahulu. Salah satu penyebabnya adalah ketidakpatuhan terhadap persyaratan transaksi penjualan. Hal-hal yang didasarkan pada penutupan kontrak penjualan, khususnya sertifikat yang masih

dalam proses, tidak dapat dilakukan pembayaran, dan persyaratan khusus lainnya antara penjual dan pembeli tidak dapat dilakukan.³²

Pelaksanaan Perjanjian Perumahan diikat oleh suatu landasan perjanjian utama yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disingkat dengan PPJB. Karena pemindahan hak dilakukan atas dasar perjanjian jual beli PPAT, maka penandatanganan perjanjian jual beli tidak mengakibatkan perpindahan hak. Perjanjian pembelian yang mengikat ini dibuat sebagai perjanjian awal. Perjanjian pendahuluan adalah langkah untuk memfasilitasi pembelian dan penjualan rumah dan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli dan penjual.

Dalam bagian 1313 berisi kata-kata kontrak. PPJB disusun atas dasar kebebasan berkontrak. Pihak dapat merumuskan dan membuat aturan sendiri sesuai dengan tujuan bisnis mereka. Kemudian aturan-aturan yang ditentukan dalam kontrak sesuai dengan ketentuan kontrak. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, para pihak secara hukum wajib menandatangani PPJB dengan kontrak. PPJB berisi ketentuan untuk dijual bila semua persyaratan yang diperlukan terpenuhi. KUHPerdara tidak secara khusus mengatur PPJB. Pada prinsipnya PPJB tunduk pada ketentuan umum Perjanjian Buku III KUHPerdara tentang perikatan.

³² Selly. (2021). *Skripsi. Analisis Yuridis Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Sistem Pre Project Selling*. Fakultas Hukum Universitas Putera Batam. Hlm. 2.

1.7.2 Tinjauan tentang Wanprestasi

1.7.2.1 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur (pihak yang berutang) gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Wanprestasi ini dapat terjadi ketika debitur tidak melakukan prestasi sama sekali, melakukan prestasi tidak sempurna, atau melakukan prestasi terlambat. Akibat dari wanprestasi adalah timbulnya kewajiban bagi debitur untuk memberikan ganti rugi kepada kreditur (pihak yang berhak menerima prestasi).³³

1.7.2.2 Akibat Hukum Wanprestasi

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan. Akibat hukum dari wanprestasi dapat berupa pembatalan perjanjian, baik dengan atau tanpa tuntutan ganti rugi. Selain itu, pihak yang dirugikan juga dapat memilih untuk meminta pelaksanaan perjanjian, baik dengan atau tanpa tuntutan ganti rugi. Pilihan-pilihan ini diatur dalam Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum

³³ Yahman. (2014). *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Jakarta: Prenadamedia Group. Hlm. 80-81.

Perdata. Ganti rugi yang dapat dituntut meliputi biaya, kerugian, dan bunga³⁴

1.7.2.3 Jenis-Jenis Wanprestasi

Wanprestasi adalah keadaan di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak memenuhi kewajibannya. Kewajiban ini bisa timbul dari perjanjian yang kita buat sendiri, atau bisa juga dari undang-undang. Wanprestasi bisa terjadi karena berbagai alasan, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Misalnya, seseorang mungkin tidak bisa memenuhi janjinya karena mengalami kesulitan keuangan atau karena adanya kendala di luar kendalinya.

Wanprestasi adalah keadaan di mana seorang debitur gagal memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian. Kewajiban ini bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya tanpa alasan yang sah, maka ia dapat dituntut ganti rugi oleh kreditur.³⁵ Untuk dapat dikatakan wanprestasi, harus terpenuhi beberapa unsur, di antaranya adanya perjanjian yang sah, adanya kesalahan dari debitur, adanya kerugian yang dialami oleh kreditur, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum debitur dengan kerugian yang dialami kreditur.³⁶ Menurut

³⁴ Niru Anita Sinaga, Nurlily Darwis. (2020). Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian. *Jurnal Mitra Manajemen*, 7(2). Hlm. 52

³⁵ J. Satrio. (1992). *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Aditya Bhakti. Hlm. 71

³⁶ Niru Anita, *Op.Cit.*, Hlm. 51

Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat jenis yaitu:³⁷

1. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

1.7.3 Tinjauan tentang Upaya Hukum dan Akibat Hukum

1.7.3.1 Upaya Hukum

1.7.3.1.1 Pengertian Upaya Hukum

Upaya hukum merupakan mekanisme yang diberikan oleh undang-undang kepada para pihak yang merasa dirugikan oleh suatu putusan pengadilan. Melalui upaya hukum, pihak yang tidak puas dapat mengajukan permohonan agar putusan tersebut diubah atau dibatalkan. Adanya upaya hukum ini didasarkan pada premis bahwa hakim sebagai manusia juga memiliki potensi untuk melakukan kesalahan dalam mengambil keputusan. Menurut Denisa Ratna Fardilla Upaya hukum ialah suatu usaha setiap pribadi atau badan hukum yang merasa dirugikan haknya atau atas kepentingannya untuk memperoleh keadilan dan

³⁷ Subekti. (2008). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa. Hlm 52

perlindungan atau kepastian hukum menurut cara-cara yang ditetapkan dalam undang-undang.³⁸

Upaya hukum atau Penyelesaian sengketa dapat dilaksanakan melalui dua proses, yakni proses litigasi yang merupakan cara penyelesaian sengketa tertua dan proses non litigasi yang merupakan hasil perkembangan penyelesaian sengketa melalui kooperatif di luar pengadilan.³⁹

1.7.3.1.2 Bentuk-Bentuk Upaya Hukum

Jenis-jenis upaya hukum dalam Hukum Acara Perdata dibagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu upaya hukum biasa, adalah upaya hukum yang dipergunakan bagi putusan yang belum memiliki kekuatan hukum tetap; dan upaya hukum luar biasa, adalah suatu upaya hukum dilakukan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inrucht van gewijsde*).⁴⁰ Adapun bentuk upaya hukum dapat dibagi menjadi dua yaitu:

1. Upaya Hukum Non Litigasi

Upaya hukum non litigasi atau upaya hukum yang dilakukan diluar pengadilan dikenal dengan istilah *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yang dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa

³⁸ Denisa Ratna Fardilla. Tesis. (2019). *Tanggung Jawab Orang Tua Terhadap Pemenuhan Nafkah Anak Setelah Perceraian (Studi Kasus Di Kota Makassar)*. Makasar: Program Pasca Sarjana Universitas Muslim Indonesia. Hlm. 6.

³⁹ Susanti Adi Nugroho. *Loc. Cit.*

⁴⁰ Syahrul Sitorus. (2018). Upaya Hukum Dalam Perkara Perdata (Verzet, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali Dan Derden Verzet). *Jurnal Hikmah*, 15(1). Hlm. 63

(APS). APS menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU AAPS) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi atau penilaian para ahli. APS merupakan mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagai upaya awal (*primum remedium*) dan menjadikan pengadilan sebagai upaya terakhir (*ultimum remedium*) melalui konsultasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian para ahli.⁴¹

2. Upaya Hukum Litigasi

Upaya hukum litigasi merupakan upaya resolusi konflik yang dapat dilakukan oleh seseorang yang tengah berperkara melalui bantuan pengadilan. Karakteristik dari jalur litigasi ini adalah bersifat *win-lose solution* (menang-kalah) yang diputuskan oleh pihak ketiga dalam hal ini adalah hakim.⁴² Seseorang yang berperkara dapat menempuh upaya ini apabila tidak dapat menyelesaikannya sendiri secara damai, sehingga memerlukan bantuan penyelesaian melalui pengadilan.

⁴¹ Endrik Safudin. (2018). *Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase*. Malang: Intrans Publishing. Hlm. 7.

⁴² *Ibid.*,

Tujuan dari penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan adalah untuk memulihkan hak seseorang yang terganggu oleh pihak lain guna menghindari tindakan main hakim sendiri atau dengan kata lain menciptakan kepastian hukum bagi Masyarakat.⁴³

1.7.3.1.3 Penyelesaian Sengketa

Sengketa merupakan suatu keadaan di mana terdapat perbedaan pendapat, kepentingan, atau persepsi antara dua pihak atau lebih. Perbedaan ini dapat memicu konflik dan berujung pada perselisihan yang lebih serius. Sengketa sering kali dipicu oleh adanya pertentangan kepentingan atau perasaan tidak puas dari salah satu pihak.⁴⁴ Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara utama, yaitu formal dan informal. Proses formal melibatkan lembaga peradilan atau lembaga arbitrase yang akan memberikan keputusan yang mengikat. Sementara itu, proses informal lebih menekankan pada upaya bersama antara kedua belah pihak untuk mencapai kesepakatan melalui negosiasi atau mediasi.⁴⁵

⁴³ Abdulkadir Muhammad. (2015). *Hukum Acara Perdata Indonesi*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hlm. 11.

⁴⁴ Ni Made Trisna Dewi. (2022). Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata. *Jurnal Analisis Hukum*, 5(1). Hlm. 85

⁴⁵ *Ibid.*

1.7.3.2 Akibat Hukum

1.7.3.2.1 Pengertian Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.⁴⁶ Dalam Kamus Bahasa Indonesia, akibat didefinisikan sebagai hasil akhir atau konsekuensi dari suatu peristiwa, tindakan, atau keadaan tertentu. Dengan kata lain, akibat merupakan pengaruh atau dampak yang timbul sebagai hasil dari suatu sebab sebelumnya.

Akibat hukum merupakan konsekuensi yang timbul dari suatu hubungan hukum. Hubungan hukum sendiri terbentuk antara subjek hukum (orang atau badan hukum) yang memiliki hak dan kewajiban satu sama lain. Tindakan yang dilakukan dalam hubungan hukum ini dapat menimbulkan akibat hukum yang positif atau negatif.⁴⁷ Peristiwa hukum merupakan kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum dalam suatu hubungan hukum. Baik dalam lingkup hukum publik maupun privat, setiap peristiwa hukum memiliki potensi untuk memunculkan hak dan kewajiban baru, mengubah status hukum, atau bahkan menimbulkan tanggung jawab hukum.⁴⁸

⁴⁶ Marwan Mas. (2003). *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia. Hlm. 39.

⁴⁷ Soedjono Dirdjosisworo. (2010). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Tinggi. Hlm.131.

⁴⁸ *Ibid*, Hlm. 130.

Mengenai akibat hukum, menurut Soeroso mendefinisikan sebagai akibat yaitu suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.⁴⁹ Contoh: membuat wasiat, pernyataan berhenti menyewa.

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud.⁵⁰

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Contoh: usia menjadi 21 tahun, akibat hukumnya berubah dari tidak cakap menjadi cakap hukum. Atau contoh lain yaitu dengan adanya pengampunan, lenyaplah kecakapan melakukan tindakan hukum.
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain. Contoh: C mengadakan perjanjian jual-beli dengan D, maka lahirlah hubungan hukum antara C dan D. Sesudah dibayar lunas, hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.

⁴⁹ R. Soeroso. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 295.

⁵⁰ *Ibid.*, Hlm. 295.

3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Contohnya: seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.

Akibat hukum adalah konsekuensi yang timbul dari suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum ini bisa berupa tindakan yang sesuai dengan hukum atau yang melanggar hukum. Misalnya, dalam hukum perdata, Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur konsekuensi hukum bagi pihak yang melanggar perjanjian.

1.7.3.2.2 Ganti Rugi

Wanprestasi atau ingkar janji dalam suatu perjanjian akan menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban bagi pihak yang melanggar untuk memberikan ganti kerugian. Ganti kerugian ini bertujuan untuk mengembalikan pihak yang dirugikan ke dalam keadaan semula sebelum terjadinya wanprestasi. Menurut ketentuan Pasal 1246 KUH Perdata, ganti kerugian terdiri dari tiga unsur pokok, yaitu:⁵¹

- a. Pertama, biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan secara langsung sebagai akibat

⁵¹ Niru Anita, *Op.Cit.* Hlm. 52

dari wanprestasi, misalnya biaya perbaikan atau penggantian barang yang rusak.

- b. Kedua, kerugian yang timbul akibat kerusakan atau kehilangan harta benda milik pihak yang dirugikan.
- c. Ketiga, keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh pihak yang dirugikan jika debitur memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian. Keuntungan ini bisa berupa keuntungan yang sudah pasti atau yang hanya bersifat potensial.

1.7.3.2.3 Pembatalan Perjanjian

Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian merupakan upaya hukum untuk mengakhiri suatu perjanjian yang telah dibuat. Tujuan utama dari pembatalan ini adalah untuk mengembalikan kedua belah pihak ke dalam keadaan sebelum perjanjian tersebut diadakan. Pembatalan perjanjian dalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian dianggap batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim dapat memberikan jangka waktu maksimal satu bulan untuk memenuhi kewajiban.

1.7.3.2.4Pelaksanaan

Teori 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 ini dapat diterapkan untuk memaksa pengembang memenuhi kewajibannya dalam menyerahkan unit apartemen kepada konsumen. Menurut Suharnoko (2018) dalam bukunya "Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus", pelaksanaan paksa dapat dilakukan melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ini, konsumen Meikarta yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memaksa pengembang menyerahkan unit apartemen yang telah dijanjikan. Namun, Subekti (2014) dalam "Hukum Perjanjian" mengingatkan bahwa pelaksanaan paksa harus memperhatikan prinsip keadilan dan keseimbangan. 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.⁵²

1.7.3.2.5 Penyesuaian Perjanjian atau Restrukturisasi Kontrak

Teori penyesuaian perjanjian atau *rebus sic stantibus* adalah konsep dalam hukum perdata yang memungkinkan adanya perubahan atau penyesuaian terhadap isi perjanjian jika terjadi perubahan keadaan yang fundamental dan tidak dapat diduga sebelumnya. Teori ini relevan dalam kasus Meikarta mengingat adanya berbagai faktor eksternal yang mungkin mempengaruhi kemampuan pengembang dalam memenuhi janjinya. Agus Yudha Hernoko (2020) dalam "Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial" menjelaskan bahwa penyesuaian perjanjian dapat dilakukan jika terjadi perubahan keadaan yang mempengaruhi keseimbangan perjanjian secara fundamental. Dalam konteks Meikarta, faktor-faktor seperti pandemi COVID-19, perubahan regulasi, atau kendala teknis dalam pembangunan dapat dianggap sebagai perubahan keadaan yang mempengaruhi pelaksanaan perjanjian. Ridwan Khairandy (2016) dalam "Kebebasan Berkontrak dan Pacta Sunt Servanda Versus Itikad Baik" menekankan pentingnya itikad baik dalam penyesuaian perjanjian. Pengembang Meikarta harus dapat membuktikan

⁵² Suharnoko. (2015). *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta: Prenada Media. Hlm. 25

bahwa mereka telah beritikad baik dalam upaya memenuhi perjanjian dan bahwa kendala yang dihadapi benar-benar di luar kendali mereka. Dalam penerapannya pada kasus Meikarta, penyesuaian perjanjian dapat berupa:

- a. Perpanjangan waktu penyerahan unit apartemen
- b. Perubahan spesifikasi unit yang diserahkan
- c. Penawaran unit pengganti di lokasi lain
- d. Pengembalian uang konsumen dengan kompensasi tertentu.

Penyesuaian perjanjian harus dilakukan melalui negosiasi antara pengembang dan konsumen, dengan mempertimbangkan kepentingan kedua belah pihak. Jika tidak tercapai kesepakatan, pengadilan dapat diminta untuk memutuskan penyesuaian yang adil.

1.7.4 Tinjauan tentang Perlindungan Konsumen

1.7.4.1 Pengertian Perlindungan Konsumen

Perlindungan terhadap konsumen sangat terkait dengan adanya perlindungan hukum, perlindungan konsumen mempunyai beberapa aspek hukum yang menyangkut suatu materi untuk mendapatkan perlindungan ini bukan sekedar perlindungan fisik melainkan Hak-hak konsumen yang bersifat abstrak.⁵³ Pengertian Perlindungan Konsumen menurut Pasal 1 angka (1) Undang-undang

⁵³ Az. Nasution. (2020). *Konsumen dan Hukum*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. Hlm. 19

Perlindungan Konsumen Nomer 8 Tahun 1999 yaitu perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Konsep perlindungan konsumen menekankan pada pentingnya kepastian hukum. Hal ini berarti bahwa segala tindakan yang terkait dengan hubungan konsumen dan pelaku usaha harus dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang yang merugikan salah satu pihak.⁵⁴ Pemberian hak-hak kepada konsumen bertujuan untuk menciptakan keseimbangan dalam hubungan antara konsumen dan pelaku usaha. Diharapkan dengan adanya perlindungan hukum yang kuat, konsumen dapat merasa aman dalam bertransaksi dan pelaku usaha dapat menjalankan usahanya dengan bertanggung jawab. Hal ini pada gilirannya akan mendorong pertumbuhan ekonomi yang sehat dan berkelanjutan.

1.7.4.2 Hak dan Kewajiban Konsumen

Istilah “perlindungan konsumen” berkaitan dengan perlindungan hukum. Oleh karena itu, perlindungan konsumen mengandung aspek hukum. Adapun materi yang mendapatkan perlindungan itu bukan sekadar fisik, melainkan terlebih-lebih hak-haknya yang bersifat abstrak. Dengan kata lain, perlindungan konsumen sesungguhnya identik dengan perlindungan yang

⁵⁴ Zulham. (2018). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Kencana. Hlm. 34

diberikan hukum tentang hak-hak konsumen. Salah satu cara yang diutamakan di dalam mencapai suatu keseimbangan antara perlindungan konsumen dengan perlindungan pelaku usaha adalah dengan cara menegakkan hak-hak konsumen, di karenakan posisi pelaku usaha yang selama ini lebih kuat dari pada konsumen. Secara umum ada empat hak yang diakui secara internasional, yaitu:⁵⁵

1. Hak untuk mendapatkan Informasi yang jelas;
2. Hak untuk mendapatkan keamanan;
3. Hak untuk memilih;
4. Hak untuk didengar.

Konsep empat hak dasar konsumen telah menjadi landasan bagi perlindungan konsumen di seluruh dunia. Namun, seiring perkembangan zaman, kesadaran akan pentingnya perlindungan konsumen semakin meningkat. Organisasi Konsumen Internasional (IOCU) kemudian menambahkan beberapa hak konsumen lainnya, seperti hak untuk mendapatkan pendidikan konsumen dan hak untuk hidup di lingkungan yang sehat.⁵⁶ Hak konsumen yang telah ditetapkan merupakan hak subjektif yang melekat pada setiap individu yang berstatus sebagai konsumen. Hal ini memberikan kebebasan bagi konsumen untuk menuntut dan memperjuangkan

⁵⁵ Abdul Atsar, Rani Apriani. (2019). *Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen*. Sleman: Deepublish. Hlm. 40

⁵⁶ *Ibid.* Hlm 41

hak-haknya, baik secara mandiri maupun melalui wadah organisasi konsumen.

Di Indonesia hak-hak konsumen diatur didalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), disebutkan bahwa hak konsumen sebagai berikut:

- a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

- h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedangkan kewajiban konsumen terdapat pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai berikut:

- a. membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b. beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

1.7.5 Tinjauan tentang Apartemen Meikarta

1.7.5.1 Pengertian Apartemen

Kata "apartemen" yang kita kenal saat ini memiliki akar bahasa Belanda, yaitu "*appartement*". Dalam bahasa Belanda, kata ini digunakan untuk merujuk pada sebuah ruangan atau bilik dalam suatu bangunan, khususnya bangunan hunian. Istilah ini kemudian

diadopsi ke dalam berbagai bahasa, termasuk bahasa Inggris, dan menjadi istilah umum untuk menyebut unit hunian dalam sebuah kompleks bangunan.⁵⁷

Perkataan *flat* atau *flatgehouw* (Belanda) yang kadang-kadang kita sebut pula “rumah susun” atau “rumah/gedung bertingkat/*flat*”, dimaksud rumah tinggal bertingkat yang beratap dasar atau loteng/lotengan, yaitu bagian rumah/gedung yang biasanya ditinggali orang sebagai tempat tinggal/kediaman terpisah (tersendiri).⁵⁸

Istilah "*appartementsrecht*" dalam bahasa Belanda memiliki makna yang kaya. Secara harfiah, istilah ini dapat diterjemahkan sebagai "hak atas apartemen". Namun, dalam konteks yang lebih luas, "*appartementsrecht*" juga mencakup keseluruhan peraturan hukum yang mengatur tentang kepemilikan dan penggunaan apartemen. Jadi, istilah ini tidak hanya merujuk pada hak milik atas sebuah unit apartemen, tetapi juga pada keseluruhan sistem hukum yang berkaitan dengan apartemen.⁵⁹

Dalam pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, bahwa apartemen yang disebut juga sebagai rumah susun yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang

⁵⁷ Adrian Sutedi. (2010). *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 275-276.

⁵⁸ *Ibid.*, Hlm. 276.

⁵⁹ *Ibid.*,

distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.

1.7.5.2 Pengertian Meikarta

Meikarta merupakan sebuah mega proyek yang sedang dibangun di Cikarang, Kabupaten Bekasi. Proyek ini terselenggara atas kerjasama antara *Lippo Group* dan beberapa partner, sebuah perusahaan properti ternama di Indonesia. Meikarta sendiri memiliki arti “kota baru” dalam bahasa Jepang, yang menggambarkan visi dan misi dari proyek ini. Meikarta merupakan singkatan dari “Mega Kuningan *International Township and Central Business District*.” Dalam bahasa Indonesia, Meikarta dapat diartikan sebagai sebuah kota mandiri internasional dan pusat bisnis sentral yang mega. Proyek ini memiliki total luas lahan seluas 22.000 hektar di kawasan Cikarang, Bekasi, dengan total biaya proyek yang mencapai triliunan rupiah.⁶⁰

⁶⁰ Apa Arti Dari Meikarta? Berikut Ini Penjelasan Mengenai Arti Meikarta, diakses pada <https://mei-karta.com/blog/arti-nama-meikarta/>, pada tanggal 07 Maret 2024, pukul 0:59.

1.7.6 Tinjauan tentang Prinsip-Prinsip Hukum

1.7.6.1 Teori Kausalitas

Konsep kausalitas, yang menjadi landasan dalam berbagai bidang ilmu, telah dikaji oleh para filsuf dan ilmuwan selama berabad-abad. Von Buri, seorang tokoh hukum terkemuka di Jerman pada abad ke-19, memberikan kontribusi signifikan terhadap perkembangan teori kausalitas. Gagasan yang dikemukakan oleh Von Buri pada tahun 1873 menjadi salah satu tonggak penting dalam sejarah pemikiran tentang sebab akibat, karena berbagai teori yang muncul kemudian merupakan penyempurnaan atau setidaknya masih berkaitan dengan teori yang dikemukakannya.⁶¹

Von Buri mengawali diskursus tentang ajaran kausalitas dengan teorinya *conditio sine qua non* yang secara literal berarti syarat mana tidak (syarat mutlak) dimana teori ini tidak membedakan antara syarat dan sebab yang menjadi inti dari lahirnya berbagai macam teori dalam kausalitas.⁶² Teori ini menganalisis semua faktor di atas bisa dianggap sebagai penyebab karena jika salah satu dihilangkan, akibatnya (tidak diserahkannya unit) mungkin tidak akan terjadi. Hal ini cenderung memperluas pertanggungjawaban pidana.

⁶¹ Sofian, A. (2016). *Ajaran Kausalitas dalam R-KUHP*. Institute for Criminal Justice Reform, Hlm. 2-6.

⁶² *Ibid.*

1.7.6.2 Teori Kerugian

Teori kerugian dalam hukum perdata berkaitan dengan hak konsumen untuk mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang diderita akibat tidak dipenuhinya perjanjian. Dalam kasus Meikarta, konsumen yang tidak mendapatkan unit apartemen sesuai perjanjian dapat mengklaim kerugian yang dialaminya. Kerugian dalam hukum perdata dapat berupa kerugian materiil dan immateriil.⁶³ Kerugian materiil mencakup biaya yang telah dikeluarkan konsumen, seperti cicilan yang telah dibayarkan, sedangkan kerugian immateriil dapat berupa hilangnya kesempatan atau kekecewaan konsumen. Agar dapat menuntut ganti rugi, konsumen harus dapat membuktikan adanya hubungan kausal antara tindakan pengembang (tidak menyerahkan unit) dengan kerugian yang dialami.⁶⁴ Selain itu, kerugian tersebut harus dapat diukur secara objektif.

Penghitungan ganti rugi harus memperhatikan prinsip proporsionalitas.⁶⁵ Artinya, ganti rugi tidak boleh melebihi kerugian yang benar-benar dialami konsumen dan harus mempertimbangkan kemampuan pengembang untuk membayar. Berdasarkan ketiga teori di atas, dapat disimpulkan bahwa kasus Meikarta memerlukan pendekatan yang komprehensif dan berimbang. Pelaksanaan paksa mungkin sulit dilakukan mengingat kompleksitas proyek, sehingga

⁶³ Ahmadi Miru. (2017). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajagrafindo Persada. Hlm. 29

⁶⁴ Munir Fuady. (2015). *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers. Hlm. 44

⁶⁵ Rosa Agustina. (2019). *Hukum Perikatan*. Denpasar: Pustaka Larasan. Hlm. 12

penyesuaian perjanjian dapat menjadi alternatif yang lebih realistis. Namun, jika penyesuaian perjanjian tidak tercapai, konsumen berhak menuntut ganti rugi atas kerugian yang dialaminya.

1.7.6.3 Teori dan Prinsip Keadilan

Dalam hukum perdata, prinsip keadilan merupakan landasan fundamental yang menuntun terciptanya putusan yang adil dan berimbang bagi semua pihak yang terlibat. Prinsip ini diwujudkan melalui berbagai asas dan ketentuan hukum yang bertujuan untuk mencapai keseimbangan dan kepastian hukum. Berikut beberapa prinsip keadilan yang penting dalam hukum perdata:

1. *Audi et Alteram Partem*.

Asas *audi et alteram partem*, yang berarti "dengarkan kedua belah pihak", merupakan prinsip fundamental dalam peradilan perdata.⁶⁶ Asas ini mewajibkan hakim untuk mendengarkan keterangan dan argumentasi dari semua pihak yang berperkara secara adil dan objektif. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap pihak memiliki kesempatan yang sama untuk menyampaikan pembelaannya dan tidak ada pihak yang dirugikan.

2. *Pacta Sunt Servanda*

⁶⁶ Elisabeth Nurhaini Butarbutar. (2009). Konsep Keadilan Dalam Sistem Peradilan Perdata. *Jurnal Mimbar Hukum*, 21(2). Hlm. 361

Asas *pacta sunt servanda*, yang berarti "perjanjian harus ditepati", merupakan prinsip yang menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah dan mengikat harus dihormati dan dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya.⁶⁷ Asas ini bertujuan untuk menjaga kepastian hukum dan melindungi hak-hak para pihak yang telah sepakat dalam suatu perjanjian.

3. *Nemo Damnum Sine Iniuria*

Asas *nemo damnum sine iniuria*, yang berarti "tidak ada kerugian tanpa adanya kesalahan", merupakan prinsip yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat dikenakan tanggung jawab atas kerugian yang diderita orang lain kecuali jika terdapat kesalahan atau kelalaian dari pihak tersebut.⁶⁸ Asas ini bertujuan untuk melindungi hak-hak individu dan memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan tanpa alasan yang sah.

4. *Restitutio In Integrum*

Asas *restitutio in integrum*, yang berarti "pemulihan keadaan semula", merupakan prinsip yang bertujuan untuk mengembalikan keadaan seperti semula sebelum terjadinya suatu peristiwa yang menimbulkan kerugian.⁶⁹ Asas ini

⁶⁷ Johan's Kadir Putra, Rada Alfathania.H. (2020). Asas Kebangsaan Dalam Perjanjian Nominee Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 8(2). Hlm. 327

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ *Ibid.*

diterapkan dalam berbagai kasus perdata, seperti wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, dengan tujuan untuk memberikan keadilan bagi pihak yang dirugikan.

5. *Ius Curia Nostril Secutum*

Asas *ius curia nostril secutum*, yang berarti "hukum yang diikuti oleh pengadilan kami", merupakan prinsip yang menyatakan bahwa hakim dalam memutus perkara harus berpedoman pada hukum yang berlaku di wilayah hukumnya.⁷⁰ Asas ini bertujuan untuk menciptakan keseragaman dan kepastian hukum dalam penerapan hukum di berbagai daerah.

⁷⁰ Elisabeth, *Op.Cit.* Hlm. 364