

TANGGUNG JAWAB HUKUM *DEVELOPER* TERHADAP KETERLAMBATAN SERAH TERIMA STUDI KASUS: MEIKARTA

Sabrina Ang, Rahma Aulia Faradilah, Feili Lim, Moody Rizqy Syailendra

Universitas Tarumanagara, Indonesia

*Corresponding Author:

sabrina.205240026@stu.untar.ac.id

Abstract

The growth of the property sector utilizing the pre-project selling scheme has given rise to various legal concerns, particularly delays in unit delivery by developers that result in consumer losses. This investigation purposes to examine the legal liability of developers and the forms of consumer protection, using the Meikarta project as a case study. The study adopts a normative juridical approach through statutory analysis and case examination. The findings demonstrate that delays in unit delivery constitute a breach of contract caused by licensing constraints, incomplete construction readiness, and unequal bargaining power between the parties. In such situations, developers are required to perform their obligations, compensate for losses, or terminate the agreement in accordance with legal provisions. Accordingly, stronger regulatory oversight and law enforcement are essential to ensure legal certainty and safeguard consumer interests.

Keywords: breach of contract, developer responsibility, consumer protection

PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara hukum¹ yang membagi hukum menjadi dua klasifikasi, yakni hukum publik dan hukum privat². Hukum publik ialah aturan hukum yang berlaku antara negara dengan warga negara, menurut Moeljatno hukum publik memiliki dasar untuk menentukan perbuatan yang tidak boleh dilakukan, dalam hal apa telah melanggar larangan serta sanksi pidana bagi para pelanggar. Sementara itu, hukum privat merupakan sekumpulan aturan hukum antara individu dengan individu lainnya yang berfokus pada kepentingan dari masing-masing individu. Hukum privat dapat disebut juga sebagai hukum perdata (*Burgerlijk Recht*) dengan KUHP (*Burgerlijk Wetboek*)³ sebagai bentuk hukum tertulisnya. Hukum Perdata Indonesia terbagi menjadi hukum perdata materiil dan hukum perdata formil⁴, hukum perdata materiil ialah kaidah hukum yang berisikan tentang hak dan kewajiban perdata, hukum perdata materiil bersumber dari KUHP, KUH Dagang, UU Nomor 1 Tahun 1974 terkait dengan Perkawinan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun tentang Agraria, Hukum Adat dan Hukum Islam. Hukum perdata formil disebut juga sebagai Hukum Acara Perdata, karena berisikan aturan terkait dengan mekanisme dalam menjalankan hukum perdata materiil, hukum acara perdata berfungsi untuk mengajukan tuntutan hak atau gugatan pada pihak yang melanggar hak dan kewajiban menurut aturan UU yang berlaku atau yang ditentukan sesuai dengan perjanjian yang disepakati bersama⁵. Pada hukum perdata,

¹ Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 1 ayat (3)

² Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Cetakan ke-5. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 1

³ Santoso, A. P. A., Nugrahaningsih, W., & Rezi, A. R. (2022). *Kapita Selekta Hukum Perdata*. Yogyakarta, PUSTAKABARUPRESS.

⁴ *Ibid*

⁵ Sarwono. *Hukum Acara Perdata : Teori Dan Praktik / Sarwono*. 2012

perjanjian pada dasarnya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menjadi penentu dari isi, bentuk, dan syarat perjanjian. Akan tetapi, pada praktiknya asas ini tidak senantiasa berlangsung secara ideal, terutama dalam transaksi antara developer dan konsumen. Hal ini dikarenakan adanya ketimpangan kekuatan antara para pihak, sehingga kebebasan berkontrak seringkali hanya bersifat formal dan tidak mencerminkan keseimbangan yang nyata.⁶

Hukum menjadi aspek penting dalam kehidupan masyarakat yang berfungsi untuk membatasi tingkah laku serta hubungan antar masyarakat, hubungan antara masyarakat dengan masyarakat, maupun hubungan antara masyarakat dengan pemerintah atau dengan badan hukum lain⁷. Manusia sebagai subjek hukum memiliki hak yang diatur di dalam UU yang berlaku, seperti hak untuk hidup, hak untuk bekerja, serta hak untuk berkumpul dan berserikat, hukum menjadi aspek penjamin dari hak-hak manusia, memberi bentuk dan perlindungan terhadapnya.⁸

Ada berbagai bentuk klasifikasi hak, ada yang membedakannya melalui bagaimana ia melekat pada manusia, seperti hak untuk hidup yang menjadi hak yang dalam konteks kodrati telah melekat pada manusia begitu ia dilahirkan. Hak kodrati selain berupa hak hidup, juga dapat berupa hak atas kebebasan, dan hak milik.⁹ Hak untuk hidup menjadi hak mendasar bagi manusia, yang bersifat universal dan tidak dapat dihilangkan, dihapuskan, atau dialihkan kepada orang lain, dalam rangka menghidupinya dirinya mengikuti perkembangan zaman manusia tumbuh dengan berbagai kebutuhan hidup. Umumnya kebutuhan manusia dibagi dalam tiga klasifikasi, yakni kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Karl Marx mendefinisikan kebutuhan primer sebagai kebutuhan dasar yang setidaknya-tidaknya dimiliki oleh setiap kalangan masyarakat yang mencakup, sandang (pakaian), pangan (makanan), dan papan (tempat tinggal).¹⁰ Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, manusia melakukan berbagai usaha dalam rangka terpenuhinya kebutuhan mereka salah satunya adalah melalui pembangunan.

Salah satu proyek pembangunan pemukiman di Indonesia ialah Meikarta. Meikarta adalah sebuah proyek pembangunan kota terencana (*township*) megah yang dibangun oleh perusahaan PT Mahkota Sentosa Utama (PT MSU) yakni berupa anak perusahaan PT. Lippo Cikarang Tbk yang diluncurkan pada 17 Agustus 2017.¹¹ Meikarta merupakan mega proyek kota mandiri berskala besar dengan estimasi biaya pembangunan mencapai Rp 234 triliun, dengan luas area yang mencapai 500 hektar.¹² Proyek Meikarta menggunakan strategi pemasaran *pre project selling* yakni keadaan unit yang belum tuntas pembangunannya dan masih berada pada tahap perencanaan sehingga *developer* melakukan pemasaran dengan media bantuan seperti brosur atau maket. Dalam proses pemasaran tersebut, transparansi informasi menjadi hal yang sangat krusial. Informasi yang disampaikan melalui brosur atau media promosi harus mencerminkan kondisi sebenarnya dari proyek yang ditawarkan. Ketidaksesuaian antara informasi yang diberikan dengan realisasi pembangunan dapat menimbulkan kerugian bagi konsumen serta berpotensi menjadi dasar tuntutan hukum.¹³ Sistem *pre project selling* memiliki keuntungan diantaranya ; pihak developer dapat mengetahui target pasar di wilayah unit akan dibangun, pihak *developer* mendapatkan modal untuk melakukan pembangunan unit melalui *down payment* (DP) dari

⁶ Azka, M. R., & Hermono, B., "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Properti di Indonesia," *Novum Jurnal Hukum*, Vol. 8, No. 3, 2021.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan ke-11. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), hal.44

⁸ *Ibid.*, 142-143

⁹ *Ibid.*, 159-161

¹⁰ Marx, Karl & Engels, Friedrich. 1845. *The German Ideology*. Moscow: Progress Publishers.

¹¹ Gusti *et al.*, *Perbuatan Wanprestasi PT Mahkota Sentosa (PT MSU) Pada Pembangunan Apartemen Meikarta Terhadap Konsumen*, (Jakarta: FH Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, 2023), hal. 1.

¹² Mumtaz Naufal, *Kasus Suap Perizinan Meikarta*, (Palembang: FH Universitas Sriwijaya), hal. 1.

¹³ Therik, D. F., & Gultom, E. R., "Perlindungan Pembeli Apartemen Pre Project Selling: Studi Kasus Meikarta," *Binamulia Hukum*, Vol. 12, No. 2, 2023.

pembeli. Namun, dalam pelaksanaannya sistem *pre project selling* juga mempunyai resiko yang cukup besar terutama bagi pembeli, sistem *pre project selling* memiliki resiko keterlambatan dalam serah terima *unit* apartemen, belum adanya IMB, status kepemilikan tanah yang tidak jelas, serta permasalahan lainnya yang menghambat proses pembangunan.¹⁴

Proyek Meikarta menghadapi banyak masalah yang diakibatkan dari sistem *pre project selling* yang mereka terapkan, antara lain dalam bidang perizinan yang belum jelas yang membuat proses pembangunan harus berhenti,¹⁵ adapun gugatan yang dilayangkan oleh pihak kontraktor, kasus suap terkait perizinan pembangunan di area tersebut yang juga melibatkan pejabat daerah setempat, serta keterlambatan jadwal serah terima unit kepada pembeli.¹⁶ Masalah-masalah yang dihadapi dalam pembangunannya menimbulkan kekhawatiran bagi para konsumen yang telah melakukan pembayaran, ditambah lagi dengan keterlambatan serah terima dari pihak *developer*.

Kondisi tersebut menunjukkan adanya ketidakseimbangan kedudukan antara pelaku usaha (*developer*) dengan pelanggan. Dalam banyak kasus, pelanggan tidak mempunyai posisi tawar yang kuat karena perjanjian yang digunakan bersifat baku dan disusun sepihak oleh *developer*. Akibatnya, konsumen seringkali hanya dapat menerima isi perjanjian tanpa memiliki ruang untuk melakukan negosiasi yang adil.¹⁷ Kemarahan pembeli timbul dari kekhawatiran, tak sedikit dari mereka yang telah membayar lunas, dan ada juga yang membayar uang muka 20 atau 30 persen dan sisanya akan dibayar melalui angsuran¹⁸. Namun berdasarkan UU No. 20 Tahun 2011 terkait dengan Rumah Susun Pasal 43 ayat (1) dan Pasal 44 ayat (1) menyatakan bahwa pembelian atas rumah yang belum selesai dibangun dilakukan dengan PPJB dan sesudah selesainya pelaksanaan pembangunan dengan Akta Jual Beli (AJB).

Pembuatan PPJB harus dibuat di hadapan notaris setelah dipenuhinya syarat antara lain; status kepemilikan tanah; kepemilikan IMB; ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; pembangunan paling sedikit telah mencapai 20 persen dari keseluruhan; dan hal yang diperjanjikan.¹⁹ Sedangkan dalam kasus ini Meikarta telah melakukan penjualan meskipun pembangunannya belum mencapai 20 persen dari keseluruhan yang dijanjikan kepada konsumen, sehingga atas hal ini konsumen Meikarta melakukan pengaduan kepada DPR RI pada Desember 2022 sebagai aksi unjuk rasa karena konsumen mengeluh belum mendapatkan unit yang sudah dijanjikan kepada mereka oleh pihak *developer* pada 2019. Sehingga berdasarkan hal ini, penulis memilih judul “ANALISIS PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM OLEH *DEVELOPER* TERHADAP KETERLAMBATAN SERAH TERIMA PROPERTI (STUDI KASUS: MEIKARTA)” dalam rangka mencari tahu bagaimana bentuk pertanggungjawaban yang dapat diberikan oleh pihak pengembang kepada konsumen yang terlambat atau belum menerima haknya.

METODE

Penelitian ini menerapkan metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif menekankan pada pengkajian aturan UU, doktrin, dan putusan pengadilan untuk menganalisis penerapan hukum dalam suatu peristiwa atau kasus. Dalam penelitian ini, penulis meneliti tanggung jawab hukum oleh *developer* terhadap keterlambatan serah terima pada kasus proyek

¹⁴ Mengenal Sistem Pre-Project Selling dalam Pemasaran Apartment. Artikel Law Office of Bernard Kaligis. <https://bernardkaligislaw.com/mengenal-sistem-pre-project-selling-dalam-pemasaran-apartment-mari-teliti-sebelum-membeli/> diakses pada 29 Maret 2026.

¹⁵ Zerlina Chotamah, I. Perizinan Proyek Meikarta.

¹⁶ Therik, D. F., & Gultom, E. R. (2023). Perlindungan Pembeli Apartemen Pre Project Selling: Studi Kasus Keterlambatan Serah Terima Proyek Meikarta. *Binamulia Hukum*, 12(2), 403-416.

¹⁷ Hidayah, N., & Nugraheni, R. (2020)

Perlindungan Hukum Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen Sistem Pre Project Selling

¹⁸ *Ibid.*, hal. 405

¹⁹ Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 44 ayat(2)

Meikarta. Penelitian ini memiliki tujuan dalam rangka memahami bagaimana bentuk tanggung jawab hukum yang dilakukan oleh *developer* dalam pelaksanaan pembangunan properti yang sempat terhenti terhadap konsumen, bagaimanakah bentuk perlindungan hukum untuk konsumen pada perjanjian jual beli unit apartemen dengan pihak *developer*, serta bagaimana peran pemerintah atau lembaga pemerintah terkait dalam mengawasi dan menindak *developer* yang tidak memenuhi kewajiban serah terima properti tepat pada waktunya.

Untuk menjawab rumusan masalah, penelitian ini memanfaatkan sejumlah pendekatan hukum, yakni:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).

Pendekatan ini diterapkan untuk melakukan telaah peraturan yang menjadi dasar hukum dalam perkara, seperti Pasal 1243 KUHP tentang Wanprestasi, UU No. 20 Tahun 2011 terkait dengan Rumah Susun Pasal 43 ayat (1) dan Pasal 44 ayat (1), UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UUKPKPU), UU No. 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, serta undang-undang dan sejumlah aturan seperti PP yang relevan dengan kasus yang dibahas .

2. Pendekatan kasus (*case approach*).

Pendekatan ini dipergunakan dalam melakukan analisis Putusan Nomor 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga JKT.PST secara mendalam, termasuk fakta hukum, pertimbangan hakim, dan putusan akhir dalam pertanggungjawaban PT MSU terhadap pembeli yang sudah melakukan *down payment* (DP) atas unit apartemen pada proyek Meikarta.

3. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan ini dipergunakan dalam memahami konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan wanprestasi, hak milik atas properti, dan hukum perlindungan konsumen, PPJB, dalam konteks hubungan antara warga negara dan pemerintah.

Penelitian ini mempergunakan data sekunder, yaitu data yang didapatkan dari bahan-bahan hukum yang sudah tersedia sebelumnya. Sumber data di antaranya:

1. Bahan Hukum Primer

- a. KUHPerdata, khususnya Pasal 1243 tentang Wanprestasi.
- b. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK).
- c. Putusan Nomor 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga JKT.PST antara PT Mahkota Sentosa Utama (MSU) Meikarta dan para krediturnya.
- d. UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

2. Bahan Hukum Sekunder

- a. Buku, jurnal hukum, dan artikel ilmiah yang membahas tentang wanprestasi, perlindungan konsumen, tanggung jawab hukum antara *developer* dan konsumen apabila proses pembangunan apartemen yang terhenti karena melanggar hukum.
- b. Kajian hukum dari penelitian terdahulu yang membahas unsur-unsur wanprestasi dan tanggung jawab *developer* serta peran pemerintah terhadap kepemilikan dari unit apartemen milik konsumen.

3. Bahan Hukum Tersier

Kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber informasi hukum lainnya yang membantu menjelaskan konsep dan istilah hukum yang dipergunakan.

Pengumpulan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan membaca, menelaah, dan mengutip sumber hukum yang relevan, antara lain:

1. Peraturan perundang-undangan,
2. Putusan pengadilan,
3. Buku dan literatur hukum,
4. Jurnal atau artikel ilmiah yang mendukung analisis.

Studi kepustakaan ini digunakan untuk memperoleh pemahaman mengenai dasar hukum wanprestasi, perlindungan konsumen, dan prinsip perlindungan hukum yang digunakan hakim dalam memutus perkara.

Data yang sudah terhimpun dilaksanakan analisis dengan metode analisis deskriptif-kualitatif. Artinya, peneliti menggambarkan fakta hukum dari kasus yang diteliti, lalu menghubungkannya dengan teori dan aturan hukum yang berlaku. Langkah analisis meliputi:

1. Menjelaskan fakta hukum dalam perkara, yaitu bentuk tanggung jawab hukum oleh *developer* dalam pelaksanaan pembangunan properti yang terhenti terhadap konsumen yang sudah melakukan pembayaran.
2. Menilai pertimbangan yuridis hakim, termasuk penerapan Pasal 1243 KUHPerdara dan prinsip keadilan dalam melindungi hak milik penggugat.
3. Membandingkan hasil putusan dengan teori dan penelitian terdahulu mengenai perbuatan wanprestasi, bentuk pertanggungjawaban, serta peran pemerintah dalam mengawasi dan menindaklanjuti.
4. Menarik kesimpulan tentang bagaimana hukum perdata diterapkan dalam memberikan perlindungan terhadap hak milik warga.

Langkah-langkah penelitian dilaksanakan seperti di bawah ini:

1. Mengidentifikasi permasalahan hukum yang muncul dalam kasus pemberhentian pembangunan apartemen meikarta diakibatkan karena perizinan yang belum jelas, serta bagaimana bentuk tanggung jawab yang dilakukan oleh pihak *developer* akibat keterlambatan serah terima.
2. Mengumpulkan bahan hukum yang sesuai dengan peraturan, literatur, dan putusan pengadilan.
3. Menganalisis fakta hukum dan pertimbangan hakim berdasarkan teori wanprestasi dan perlindungan konsumen.
4. Menyusun kesimpulan dan memberikan pandangan hukum terhadap bentuk pertanggungjawaban yang dilakukan, menganalisis putusan yang ada dan membandingkan dengan keputusan lainnya.

Untuk memelihara keabsahan hasil penelitian, dilakukan:

1. Triangulasi sumber, yakni melalui perbandingan isi putusan pengadilan dengan literatur hukum dan peraturan perundang-undangan.
2. Konsistensi interpretasi hukum, dengan menggunakan teori dan prinsip hukum yang diakui dalam doktrin hukum Indonesia.
3. Analisis objektif, dengan menilai pertimbangan hakim berdasarkan hukum positif, bukan dari sisi emosional atau subjektif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanggungjawab Hukum *Developer* Terhadap Konsumen Saat Pembangunan Terhenti

Hukum menjadi suatu cabang ilmu yang bersifat perspektif dan menghasilkan sebuah kebenaran koherensi.²⁰ Hukum dalam implementasinya harus dapat memberikan kepastian seperti yang tertuang dalam tujuan ilmu hukum oleh Gustav Radbruch yang meliputi; Kepastian, Kemanfaatan dan keadilan.²¹ Dengan demikian, pada pelaksanaannya suatu tindakan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan dalam rangka melindungi subjek hukum. Hans Kelsen mendefinisikan pertanggungjawaban hukum sebagai upaya subjek hukum untuk memikul tanggung jawab atas sanksi dari yang diakibatkan dari perbuatan hukumnya, menurut Hans Kelsen tanggung jawab hukum terdiri dari empat kategori yakni tanggung jawab oleh individu yang menanggung kesalahannya sendiri, individu yang menanggung kesalahan dari orang lain, individu yang menanggung tanggung jawab atas kesengajaannya, dan individu yang bertanggung jawab atas kesalahannya yang tidak disengaja dan tidak diprediksi.²² Berdasarkan tujuan itulah dalam lingkup terjadinya suatu perjanjian diharapkan dapat memberikan keadilan dan kepastian bagi pihak-pihaknya maka syarat dilakukannya suatu perjanjian tertulis pada pasal 1320 KUHPerd yang berlaku mencakup: “*Sepakat dari para pihak, kecakapan, suatu hal, dan sebab yang halal*”²³

Keempat syarat tersebut pada dasarnya diklasifikasikan kembali menjadi dua bagian yakni syarat subjektif yang berisikan syarat pertama serta kedua, dan syarat objektif yang berisikan syarat ketiga dan keempat.²⁴ Sebuah perjanjian diberlakukan seperti UU bagi para pihak yang terkait (asas *pacta sunt servanda*). Kitab hukum perdata memaknai perjanjian sebagai “....suatu perbuatan dimana seorang individu atau lebih telah sepakat untuk saling mengikatkan diri kepada satu atau lebih lainnya”.²⁵ Perjanjian menjadi salah satu asal muasal terjadinya perikatan, sehingga pada dasarnya perjanjian mengikat para pihak yang telah bersepakat layaknya undang-undang.

Selama perkembangannya ada banyak jenis perjanjian yang dikenal oleh masyarakat salah satu yang telah melekat dalam kehidupan masyarakat ialah perjanjian jual beli. Kegiatan jual beli merupakan aktivitas yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang mana salah satu pihak memiliki kewajiban untuk menyerahkan suatu barang yang telah sepakati dan sebaliknya salah satu pihak berkewajiban memberikan pembayaran untuk barang tersebut.²⁶ Kegiatan jual-beli meliputi dua pihak yakni penjual dan pembeli yang menjadi subjek dari kegiatan jual beli, sedangkan objek dari kegiatan jual-beli meliputi suatu benda tertentu atau dapat ditetapkan, dapat dilihat baik dari segi bentuk, jenis, jumlah, ataupun harganya dan merupakan benda yang secara hukum memang boleh diperjual-belikan.²⁷

Kegiatan jual-beli dapat ditemukan dimana saja dan dapat terjadi kapan saja, dalam skala yang lebih besar terdapat jual-beli properti. Namun jual-beli rumah atau properti pada umumnya terjadi pada saat rumah atau bangunan tersebut belum dibangun atau masih berada pada tahap pembangunan, karena dalam definisinya jual beli menimbulkan kewajiban berupa penyerahan

²⁰ *Op.cit.*, Peter Mahmud hal. 9

²¹ Benard L. Tanya *et al*, *TEORI HUKUM Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Cetakan ke-3, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2010), hal. 130.

²² Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Rasul Mutaqien (Bandung : Nuansa & Nusa Media, 2006), hal.140.

²³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

²⁴ Wahyu Kurniawan, *HUKUM PERIKATAN dalam Tradisi Sistem Hukum Civil*, Cetakan ke-1, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2023), hal. 139.

²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

²⁶ Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan ke-5, (Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 317

²⁷ *Ibid.*, hal. 318

barang oleh penjual kepada pembeli,²⁸ sedangkan dalam kasus ini hal yang menjadi objek perjanjian belum ada atau masih dalam proses perencanaan atau belum selesai. Oleh karena itu diadakan PPJB yang diatur dalam PP No. 12 Tahun 2021.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah kesepakatan yang dibuat oleh penjual dan pembeli dalam rangka mengikat para pihak yang melaksanakan perdagangan sampai objek yang dijanjikan untuk diserahkan selesai atau ada dan dibuat dihadapan notaris.²⁹ Dalam kasus ini, yakni kasus Meikarta juga telah dibuat PPJB antara PT. Mahkota Sentosa Utama dengan konsumen. Berdasarkan UU No. 8 Tahun 1999 terkait dengan Perlindungan Konsumen Pasal 4 (b) yang berisikan bahwasanya konsumen mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan/atau jasa berdasarkan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.³⁰

Guna menjamin kegiatan jual-beli dapat melindungi baik hak konsumen maupun penjual maka dalam pelaksanaannya, jual-beli rumah atau bangunan yang masih dalam tahap pembangunan dibuatlah sistem PPJB.³¹ Kehadiran sistem PPJB diharapkan dapat memberikan kepastian dan jaminan kepada konsumen atas pembelian unit rumah atau bangunan yang sedang dalam pembangunan, sebab jika bangunan masih dalam proses pembangunan tidak dapat diterbitkan akta jual-beli karena tidak dapat dilakukan serah terima sedangkan jual beli mengharuskan adanya penyerahan oleh penjual kepada pembeli. Untuk dapat mengaplikasikan sistem PPJB undang-undang mengatur bahwa perlu memenuhi persyaratan yang meliputi; “(a) status kepemilikan tanah; (b) hal yang diperjanjikan; (c) PBG;³² (d) ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; (e) pembangunan minimal telah mencapai 20 persen dari keseluruhan perencanaan pembangunan.”³³

Saat pembeli menandatangani PPJB maka pembeli dianggap telah menyetujui pembelian unit properti yang ditawarkan kepadanya oleh *developer* dengan melakukan pembayaran uang muka terlebih dahulu atau *down payment* kepada *developer*. Kemudian pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan dengan pihak *developer* secara bertahap, setelah pembangunan selesai barulah dilakukan serah-terima properti kepada pembeli, namun perlu digaris bawahi juga bahwa hal ini dapat dilakukan jika properti tersebut telah selesai dibangun dan telah melengkapi perizinannya yang meliputi izin tinggal seperti SHM atau SHGB, berdasarkan ketentuan yang sudah ditentukan pada PPJB.³⁴

Dalam kasus Meikarta, PT. Mahkota Sentosa Utama menjadi pihak *developer* dan menjanjikan bahwa unit properti Meikarta akan menyelesaikan pembangunannya pada periode tahun 2019 sampai tahun 2020 barulah dilakukan proses serah terima secara bertahap kepada para konsumen yang telah melakukan pembayaran.³⁵ Namun dalam proses pembangunannya Meikarta

²⁸ R.Subekti, Aneka Perjanjian (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), dalam Arief Rahman *et al*, “Analisis Hukum Kekuatan Mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah,” Jurnal Fundamental Justice, Vol 6. No. 1, 2025, hal. 102

²⁹ Yuanita Puspitasari, “Penyimpangan Klausula Baku yang Terdapat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah,” Notaire, Vol. 3, No. 2, 2020, hal. 292

³⁰ Indonesia, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4 (b).

³¹ Indonesia, Undang-undang Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 22 ayat (3)

³² *Ibid.*, Pasal 1 ayat (33): PBG atau Persetujuan Bangunan Gedung merupakan surat izin yang diberikan kepada pemilik bangunan untuk melakukan kegiatan pembangunan baru, perubahan, perluasan, pengurangan, dan/atau perawatan bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung yang berlaku.

³³ *Ibid.*, Pasal 22 ayat (5)

³⁴ Gunawan dan Samsuto, “Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Perspektif Hukum Perdata: Tinjauan Terhadap Aspek Keabsahan dan Penyelesaian Sengketa” Jurnal Riset Ilmiah, Volume 1 No. 4 2024, hal. 258.

³⁵ Ali Akhmad Noor Hidayat, “Janji Serah Terima Unit Meikarta sampai 2027, Lippo Cikarang: Dilakukan Bertahap”, <https://www.tempo.co/ekonomi/janji-serah-terima-unit-meikarta-sampai-2027-lippo-cikarang-dilakukan-bertahap-240473>, 12 Desember 2022

menghadapi berbagai kasus hukum yang menghambat proses pembangunannya, menyebabkan serah terima yang pada awalnya diestimasikan akan dilakukan pada periode tahun 2019 sampai 2020 mengalami penundaan dan kini diperkirakan akan dilakukan sampai tahun 2027.³⁶

Keterlambatan serah terima yang terjadi di kasus ini, menimbulkan kerugian kepada beragam pihak, khususnya para konsumen yang telah melakukan pembayaran namun sampai saat ini belum dapat menempati unitnya. Salah satu kasus yang dihadapi dalam proses pembangunan Meikarta adalah terkait izin pembangunan lahan, dimana oleh Pemerintah Daerah Bekasi hanya memberikan izin proyek pembangunan Meikarta seluas 84,3 hektar sesuai dengan Peraturan Daerah Bekasi Nomor 12 Tahun 2011 tentang Perencanaan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi 2018/2019.³⁷ Namun pada kenyataannya Meikarta merupakan mega proyek yang menggunakan lahan seluas 500 hektar, hal ini tentu bertentangan dengan Perda Bekasi.

Akibatnya banyak konsumen yang mengalami kerugian akibat keterlambatan serah-terima, sebab sampai dengan bulan Desember 2022 baru dilakukan penyerahan 1.800 unit dari 130.000 unit apartemen yang terjual.³⁸ Jika berdasarkan pada UU No. 8 Tahun 1999 terkait dengan Perlindungan Konsumen, pihak *developer* telah melakukan pelanggaran atas Pasal 4 (b) yang mengungkapkan bahwasanya konsumen berhak memperoleh produk yang telah disepakati, namun pada kenyataannya dalam kasus ini meski telah melewati pada batas waktu yang dijanjikan pihak Meikarta masih belum melakukan penyerahan atas barang konsumen, dan baru menyerahkan 1,3 persen dari keseluruhan unit yang telah terjual.

Atas terjadinya ketidak sesuaian antara apa yang telah diperjanjikan oleh *developer* dengan apa yang terjadi sesungguhnya, dalam kasus ini telah menimbulkan banyak kerugian bagi para konsumen, maka pihak *developer* memiliki tanggungjawab yang sudah tertera pada Pasal 19 UU No. 8 Tahun 1999 terkait dengan Perlindungan Konsumen yang berbunyi bahwasanya pelaku usaha memiliki tanggung jawab untuk mengganti rugi apabila pelanggan merugi dikarenakan melakukan konsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan ataupun diperjualbelikan oleh pelaku usaha.³⁹ Ganti rugi dapat berbentuk pengembalian uang ataupun penggantian produk yang memiliki jenis yang sama atau bernilai setara dengan kerugian yang dialami dapat juga berupa pemberian perawatan kesehatan termasuk dengan memberikan santunan yang selaras dengan ketentuan UU yang diberlakukan.

Sehingga meskipun proyek telah terhenti entah karena kesalahan yang disengaja ataupun tidak disengaja ataupun karena hal lainnya, pihak *developer* tetap memiliki tanggung jawab akibat tidak terpenuhinya apa yang telah diperjanjikan sebelumnya.

a. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen dengan Pihak Developer

Dalam hukum perjanjian, hubungan antara para pihak muncul karena adanya kesepakatan yang sesuai dengan syarat sah seperti yang tertera pada KUHP, yakni terdapat kesepakatan, cakupan, objek tertentu, serta sebab yang halal. Kesepakatan yang sudah disusun dengan cara sah tersebut diberlakukan mengikat untuk para pihak seperti UU berdasarkan asas *pacta sunt servanda*.⁴⁰ Selain itu, dalam pelaksanaannya, perjanjian juga harus dijalankan dengan itikad baik, artinya para pihak harus bersikap jujur dan tidak menimbulkan kerugian satu sama lain.⁴¹

³⁶ *Op.cit.*, Therik hal. 404

³⁷ Ujang Aswin dan Armansyah Prasakti, "Kajian Yuridis Permasalahan Mega Proyek Meikarta Berdasarkan Perda Kabupaten Bekasi No. 12 Tahun 2011", Jurnal Kewarganegaraan Vol. 4, No. 1 (2020), hal. 17–24.

³⁸ Tim CNN Indonesia, "Alasan Proyek Meikarta Tersendat: Kasus Korupsi hingga Digugat Pailit", CNN Indonesia, <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20230124154931-92-904285/alasan-proyek-meikarta-tersendat-kasus-korupsi-hingga-digugat-pailit>, 2023.

³⁹ Indonesia, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 19 ayat (1).

⁴⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320 jo. Pasal 1338.

⁴¹ Ridwan Khairandy, Hukum Perjanjian Indonesia, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 91.

Dalam praktiknya, perjanjian tidak sebatas dinilai dari kepastian hukum saja, tetapi juga harus berfokus pada keadilan, apalagi jika posisi para pihak tidak seimbang.

Dalam kondisi seperti itu, perlindungan hukum untuk pembeli begitu krusial. Hal ini karena hukum pada dasarnya bertujuan untuk melindungi masyarakat, terutama pihak yang posisinya lebih lemah. Dalam hubungan antara *developer* dan konsumen, seringkali konsumen berada dalam posisi yang tidak begitu menguntungkan, baik dari segi ekonomi maupun informasi. Dengan demikian, dibutuhkan perlindungan hukum agar hak-hak pelanggan tetap terjaga dan tidak dirugikan.

Berdasarkan uraian di atas, perlindungan hukum untuk konsumen pada kesepakatan jual beli unit apartemen dengan pihak *developer* perlu mendapat perhatian serius. Dalam praktiknya, perjanjian yang dipergunakan biasanya berupa PPJB, yang isinya sudah ditentukan terlebih dahulu oleh *developer* dalam bentuk klausula baku. Akibatnya, konsumen hanya bisa menerima isi perjanjian tersebut tanpa banyak pilihan untuk menegosiasikan, sehingga posisi konsumen menjadi lebih lemah. Hal ini turut linear dengan hasil riset yang mengungkapkan bahwasanya dalam perjanjian baku, kedudukan konsumen cenderung tidak seimbang dibandingkan pelaku usaha.⁴²

Permasalahan ini semakin terlihat dalam sistem jual *pre-project selling*, yakni penjualan apartemen yang dilaksanakan sebelum bangunan benar-benar selesai. Dalam kondisi seperti ini, konsumen pada dasarnya hanya mengandalkan janji yang ada di dalam perjanjian. Dalam kasus Meikarta, pemasaran dilakukan ketika pembangunan belum sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh aturan UU, yang mana sejak awal sudah ada risiko kerugian bagi konsumen.

Jika dilihat dari pelaksanaan perjanjian, keterlambatan penyerahan unit apartemen oleh *developer* dapat dikategorikan sebagai wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata.⁴³ Hal ini menunjukkan bahwa kewajiban yang sudah disepakati tidak dijalankan sebagaimana mestinya. Akibatnya, konsumen mengalami kerugian, baik secara materiil seperti uang yang sudah dibayarkan, maupun secara immateriil seperti ketidakpastian dan keterlambatan yang dirasakan. Dalam beberapa penelitian hukum juga dijelaskan bahwa keterlambatan seperti ini termasuk bentuk pelanggaran kewajiban kontraktual yang merugikan konsumen.⁴⁴

Dalam kondisi tersebut, sebenarnya hukum sudah memberikan perlindungan kepada pelanggan melalui berbagai peraturan. UU No. 8 Tahun 1999 terkait dengan Perlindungan Konsumen memberikan hak kepada pelanggan guna memperoleh informasi yang jelas dan benar, serta hak untuk mendapatkan produk berdasarkan perjanjian.⁴⁵ Selain itu, UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juga mengatur bahwa penjualan unit apartemen yang belum selesai dibangun hanya boleh dilakukan jika sudah disesuaikan dengan syarat tertentu, termasuk pembangunan minimal 20%. Aturan ini dibuat⁴⁶ untuk mengurangi risiko kerugian bagi konsumen sejak awal, meskipun dalam praktiknya masih sering tidak dijalankan dengan baik.

Jika pelanggaran tetap terjadi, maka perlindungan hukum bagi konsumen tidak hanya berhenti pada aturan saja, tetapi juga bisa dilakukan melalui upaya untuk mendapatkan kembali hak-haknya. Konsumen dapat menuntut agar *developer* memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian. Jika tidak dipenuhi, konsumen bisa meminta ganti rugi atas kerugian yang dialami, baik yang sifatnya materiil ataupun immateriil. Hal ini turut linear dengan riset yang mengungkapkan bahwasanya upaya hukum pada wanprestasi *developer* merupakan bentuk perlindungan nyata bagi konsumen.⁴⁷

⁴² Hidayah, N., & Nugraheni, R., "Kedudukan Konsumen dalam Perjanjian Baku," Jurnal Hukum, 2020.

⁴³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243.

⁴⁴ Pratama, R. A., "Analisis Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Properti," Jurnal Ius Constituendum, 2020.

⁴⁵ Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁴⁶ Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 43 dan 44.

⁴⁷ Lestari, S., "Tanggung Jawab Developer dalam Keterlambatan Penyerahan Apartemen," Jurnal Hukum dan Pembangunan, 2022.

Selain itu, jika perjanjian sudah tidak bisa dilanjutkan, konsumen juga dapat mengajukan pembatalan perjanjian. Hal ini penting agar konsumen tidak terus berada dalam kondisi yang merugikan. Dengan adanya pilihan ini, konsumen memiliki posisi untuk melindungi dirinya sendiri secara hukum.

Dalam proses penyelesaiannya, konsumen bisa terlebih dahulu mencoba menyelesaikan masalah melalui musyawarah dengan pihak *developer*. Namun jika tidak ada kesepakatan atau *developer* tidak menunjukkan itikad baik, maka konsumen dapat menempuh jalur hukum melalui lembaga penyelesaian sengketa atau pengadilan.⁴⁸

Dengan demikian, perlindungan hukum untuk pelanggan pada kesepakatan jual beli unit apartemen dengan pihak *developer* tidak sebatas terlihat dari adanya aturan hukum, melainkan juga dari bagaimana aturan tersebut dapat digunakan untuk melindungi konsumen dalam praktik. Dalam kasus Meikarta, perlindungan tersebut terlihat dari adanya hak bagi konsumen guna menuntut pemenuhan kewajiban, meminta ganti rugi, maupun mengakhiri kesepakatan, sehingga konsumen tidak terus dirugikan dan dapat memperoleh keadilan.

Peran Pemerintah atau Lembaga Terkait dalam Mengawasi dan Menindak *Developer* yang Tidak Memenuhi Kewajiban Serah Terima Properti Tepat Pada Waktunya.

Meikarta merupakan proyek pengembangan real estate dengan sistem *Pre Project Selling*. Hal ini merupakan sistem pemasaran dan penjualan properti yang dilaksanakan sebelum pembangunan apartemen atau perumahan diberlakukan, sehingga penawaran yang diberikan oleh *developer* berbentuk sebuah ilustrasi desain.⁴⁹ Sistem penjualan *pre project selling* sudah diberlakukan di negara Perancis sejak 1967, di Indonesia metode ini diberlakukan dengan cara Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) untuk membuat perikatan kepada para pihak. PPJB adalah perjanjian pendahuluan guna terlahirnya perjanjian pokok atau jual beli, PPJB berisi sejumlah janji dari pihak terikat yang berisi ketentuan pokok yang sudah disepakati untuk sahnya melaksanakan perjanjian pokok.⁵⁰ Dalam KUHPdata perjanjian ialah bentuk tindakan yang dilaksanakan oleh dua orang atau lebih mengikatkan diri mereka, dan dapat dituntut apabila perjanjiannya tidak dipenuhi dikarenakan perjanjian melahirkan akibat hukum, dalam melakukan perjanjian terdapat asas-asas yang harus dipatuhi. Menurut Pasal 1338 KUHPdata dalam suatu Perjanjian terdapat asas-asas di bawah ini;

- a) asas konsensualisme
- b) asas pacta sunt servanda
- c) asas kebebasan berkontrak
- d) asas itikad baik.⁵¹

Keempat asas ini wajib dipatuhi oleh para pihak yang membentuk perjanjian, terutama pada asas itikad baik, asas itikad baik bermaksud agar pada saat pembuatan perjanjian hingga pelaksanaan kesepakatan berdasarkan norma kepatutan dan kesusilaan, kesepakatan tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian pada kedua atau salah satu pihak, itikad baik berarti sesuatu yang diperbuat secara tulus dalam batin seseorang, dengan jujur dan untuk sesuatu yang baik.

⁴⁸ Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 45.

⁴⁹ Mika Anabelle dan Hanafi Tanawijaya, Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 616/PDT.G/2017PN.JKT jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 20/PDT.G/2019/PT/DKI), Jurnal Hukum Adigama, Edisi No. 2 Vol. 2 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, 2019, hlm.4.

⁵⁰ Edi Krisharyanto dan Peni Jati Setyowati, Pengendalian Pre-Project Selling Melalui Prinsip Perlindungan Konsumen Berdasarkan UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Jurnal Perspektif, Edisi No. 2 Vol. 24, Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma, 2019, hlm. 127.

⁵¹ Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia: Dalam Perspektif Perbandingan (bagian pertama), Ctk. Kedua, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 83-84.

Walaupun pada pelaksanaannya suatu perjanjian bersifat mengikat dan apabila dilanggar dapat dikenakan sanksi hukum, tidak jarang terjadinya kasus pelanggaran perjanjian, salah satu contohnya adalah terlambatnya serah terima properti dalam proyek Meikarta. Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, bahwa proyek Meikarta menggunakan sistem *Pre Project Selling*, sehingga para pembeli diharuskan untuk melakukan *Down Payment* (DP) atau pembayaran uang muka terlebih dulu, *Down Payment* ini nantinya akan digunakan oleh *developer* sebagai modal awal dalam proses pembangunan properti. Pada hal ini, proyek Meikarta sempat tertunda diakibatkan adanya permasalahan dalam perizinan yang belum jelas, kasus suap terkait tanah yang digunakan, serta keterlambatan dalam serah terima unit apartemen kepada pembeli. Keterlambatan serah terima unit apartemen disebabkan karena proses pembangunan yang sempat terhenti, akibat dari hal ini proses serah terima unit apartemen menjadi terhambat, sehingga pembeli yang telah membayar lunas mengalami kerugian.

UU No.20 Tahun 2011 terkait dengan ketentuan rumah susun, berdasarkan Pasal 42 ayat (2), *developer* wajib memberikan informasi terhadap pembeli mengenai kepastian peruntukan ruang, hak atas tanah, status penguasaan rumah susun, izin pembangunan, serta jaminan dari lembaga penjamin untuk pembangunan, akan tetapi tergugat tidak memenuhi syarat yang ditentukan. Tindakan tergugat juga bertolak belakang dengan Pasal 43 ayat (1) dan (2) yang menjelaskan bahwa PPJB tertanda tangani di depan notaris dapat dipergunakan dalam jual beli rumah susun pra tuntasnya pembangunan,⁵² namun dalam hal ini terdapat syarat yang harus dipenuhi seperti status kepemilikan tanah kepemilikan IMB, pembangunan maksimal 20% serta persyaratan lainnya yang harus disesuaikan dengan perjanjian, sehingga penggugat tidak memperoleh kepastian atas dibelinya unit apartemen tersebut.⁵³

Dalam hal ini, PT Mahkota Sentosa telah melakukan wanprestasi kepada para pembeli, dan wajib mengganti rugi sebesar Rp 415.716.086 terhadap penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cikarang. Dalam proses hukum, peran pemerintah sangat dibutuhkan agar upaya penyelesaian dapat berjalan berdasarkan aturan hukum yang diberlakukan. Perlindungan Konsumen diatur pada UU No. 8 Tahun 1999 terkait dengan Perlindungan Konsumen, pada hal ini BPSK berfungsi sebagai lembaga yang menyelesaikan sengketa konsumen dengan menggunakan jalur non-litigasi, BPSK menjadi lembaga awal bagi pembeli untuk melaporkan kerugian yang dialami.⁵⁴ BPSK berwenang untuk menjatuhkan sanksi berupa ganti rugi kepada PT Mahkota Sentosa menurut Pasal 60 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen, berbentuk pengembalian uang, penggantian produk, dan tanggung jawab hukum lainnya, serta Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) yang turut membantu penanganan aduan konsumen dan menyediakan bantuan hukum, perlindungan bagi korban, mendorong pengembangan kebijakan perlindungan konsumen.

KESIMPULAN DAN SARAN

Analisis ini mengungkapkan bahwa hadirnya sistem Pengikatan Perjanjian Jual-Beli menjadi salah satu cara pemerintah untuk menjamin hukum dan menjamin perlindungan akan hak-hak dari pelanggan. PPJB menjadi jaminan bagi partisipan untuk menuntut haknya, suatu perjanjian mengikat para pihak yang terlibat layaknya UU(*pacta sunt servanda*), dalam kasus ini pihak *developer* pada awalnya menjanjikan serah terima pada periode tahun 2019 sampai 2022, namun pada realitanya serah terima akan berlangsung sampai tahun 2027. Sehingga menimbulkan kerugian dari beragam pihak, oleh karena adanya keterlambatan dalam proses serah

⁵² Salim, P. W., Jap, C. C., & Naru, M. T. A. (2023). Pemenuhan Hak Konsumen Dalam Sengketa Perdata Lahan Meikarta. *Jurnal Cahaya Mandalika*, 3(1), 137-147.

⁵³ *ibid*

⁵⁴ Peran Pemerintah dan Lembaga Perlindungan Konsumen dalam Menangani Sengketa Properti. <https://www.wartakonsumen.com/read/2025/07/1201/peran-pemerintah-dan-lembaga-perlindungan-konsumen-dalam-menangani-sengketa-properti?page=all> diakses pada Selasa, 14 April 2026.

terima yang tidak selaras dengan apa yang telah disepakati oleh pihak *developer* dalam kesepakatannya, pihak yang mengembangkan perlu bertanggung jawab atas kerugian yang diterima oleh konsumen. Bentuk pertanggungjawaban dapat meliputi kompensasi berupa dana, pengembalian dana, ganti barang atau jasa, dan rehabilitasi. Jika pihak *developer* dalam proses penyelesaian masalah tidak menunjukkan itikad baik maka pihak konsumen dapat membawa masalah ini untuk menempuh jalan hukum, untuk mendapatkan haknya.

Masalah ini tidak sebatas menuntut partisipasi dari pelanggan dan pihak *developer* Meikarta, melainkan juga ada pihak lain yang terlibat salah satunya adalah pemerintah. Pemerintah sebagai *regulator* dan memiliki kapasitas untuk melakukan penegakan hukum memiliki peran untuk memastikan agar dalam proses penyelesaian masalahnya, konsumen mendapatkan hak yang memang sudah selayaknya ia dapatkan beserta ganti rugi atas kerugian yang dialaminya. Selain itu pemerintah juga memiliki tugas untuk memastikan bahwa proses hukum dan penyelesaian masalah yang dilakukan berjalan sesuai prosedur dan regulasi yang ada. Hal ini dilakukan dalam rangka mencegah skema seperti ini terjadi lagi dan memakan korban masyarakat di masa depan, pemerintah sesuai dengan UUD 1945 memiliki hak untuk melindungi segenap bangsa dan tumpah darah Indonesia, sehingga telah menjadi kewajiban negara untuk melindungi hak konsumsi masyarakatnya dan memastikan agar kedepannya hak hak konsumen dapat terlindungi dan terjamin.

Akan selalu ada ruang untuk berkembang dan memperbaiki diri mengikuti perkembangan zaman, begitupun dengan regulasi yang ada. Dalam prakteknya hukum akan selalu berkembang mengikuti perkembangan zaman yang berubah-ubah, untuk dapat beradaptasi dengan perkembangan zaman penegak hukum harus cepat tanggap dalam menghadapi permasalahan yang ada. Dalam kasus ini kehadiran sistem PPJB menjadi jaminan bagi perlindungan hak konsumen, meski demikian tetap terjadi penyelewengan dalam prosesnya. Unit yang seharusnya diserahkan sesuai tanggal yang dijanjikan justru mengalami keterlambatan yang disebabkan oleh pihak pengembang yang terjerat kasus hukum seperti korupsi, suap dan lainnya. Kurangnya pengawasan dan ketegasan dari aparat penegak hukum menjadi salah satu faktor terjadinya, sehingga diperlukan pengawasan dan ketegasan dari aparat pemerintah yang bersangkutan untuk mengawal setiap proses hukum yang berlangsung mulai dari pengurusan izin mendirikan bangunan, proses pembangunan, hingga saat proses serah terima dilakukan. Saat ini serah terima unit Meikarta mengalami penundaan dan diperkirakan akan memakan waktu sampai tahun 2027, diharapkan kepada aparat pemerintah yang terlibat untuk terus mengawasi prosesnya, agar pada waktu yang ditentukan kali ini konsumen bisa mendapatkan haknya yang tertunda, dan agar tidak terjadi kembali penyimpangan dalam prosedurnya.

DAFTAR PUSTAKA

- A, Pratama, R. (2020). Analisis wanprestasi dalam perjanjian jual beli properti. *Jurnal Ius Constituendum*.
- Anabelle, Mika, & Tanawijaya, Hanafi. (t.t.). Sistem pre project selling dalam penjualan satuan unit apartemen menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 616/PDT.G/2017/PN.JKT jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 20/PDT.G/2019/PT/DKI). *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2).
- Anonim. (2023). Alasan proyek Meikarta tersendat: Kasus korupsi hingga digugat pailit. *CNN Indonesia*. Diakses dari <https://www.cnnindonesia.com>
- Anonim. (2026). Mengenal sistem pre-project selling dalam pemasaran apartment. *Law Office of Bernard Kaligis*. Diakses 29 Maret 2026, dari <https://bernardkaligislaw.com>
- Anonim. (2026). Peran pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen dalam menangani sengketa properti. *Warta Konsumen*. Diakses 14 April 2026, dari <https://www.wartakonsumen.com>

- Aswin, Ujang, & Prasakti, Armansyah. (2020). Kajian yuridis permasalahan mega proyek Meikarta berdasarkan Perda Kabupaten Bekasi No. 12 Tahun 2011. *Jurnal Kewarganegaraan*, 4(1).
- Azka, M. R., & Hermono, B. (2021). Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi properti di Indonesia. *Novum Jurnal Hukum*, 8(3).
- C, Salim, P. W., Jap, C., & Naru, M. T. A. (t.t.). Pemenuhan hak konsumen dalam sengketa perdata lahan Meikarta. *Jurnal Cahaya Mandalika*, 3(1).
- Gunawan, & Samsuto. (2024). Analisis ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam perspektif hukum perdata: Tinjauan terhadap aspek keabsahan dan penyelesaian sengketa. *Jurnal Riset Ilmiah*, 1(4).
- Gusti, et al. (2023). *Perbuatan Wanprestasi PT Mahkota Sentosa Utama (PT MSU) pada pembangunan apartemen Meikarta terhadap konsumen*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
- Hidayah, N., & Nugraheni, R. (2020). Kedudukan konsumen dalam perjanjian baku. *Jurnal Hukum*.
- Hidayah, N., & Nugraheni, R. (2020). Perlindungan hukum konsumen dalam perjanjian jual beli apartemen sistem pre project selling.
- Hidayat, Ali Akhmad. (2022, 12 Desember). Janji serah terima unit Meikarta sampai 2027, Lippo Cikarang: Dilakukan bertahap. *Tempo*. Diakses dari <https://www.tempo.co>
- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320.
- Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 1 ayat (3).
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*.
- Kelsen, Hans. (2006). *Teori Hukum Murni* (terj. Rasul Mutaqien). Bandung: Nuansa & Nusa Media.
- Khairandy, Ridwan. (2013). *Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Krisharyanto, Edi, & Setyowati, Peni Jati. (t.t.). Pengendalian pre-project selling melalui prinsip perlindungan konsumen berdasarkan UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Perspektif*, 24(2).
- Kurniawan, Wahyu. (2023). *Hukum Perikatan dalam Tradisi Sistem Hukum Civil*. Jakarta: Kencana.
- Lestari, S. (2022). Tanggung jawab developer dalam keterlambatan penyerahan apartemen. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*.
- Marx, Karl, & Engels, Friedrich. (1845). *The German Ideology*. Moscow: Progress Publishers.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2018). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Muhammad, A. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Mumtaz Naufal. (t.t.). *Kasus Suap Perizinan Meikarta*. Palembang: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
- Puspitasari, Yuanita. (2020). Penyimpangan klausula baku yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah. *Notaire*, 3(2).
- Rahman Arief, et al. (2025). Analisis hukum kekuatan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah. *Jurnal Fundamental Justice*, 6(1).
- Santoso, Aris Prio Agus, et al. (2022). *Kapita Selekta Hukum Perdata*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.
- Sarwono. (t.t.). *Hukum Acara Perdata: Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. (2014). *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Tanya, Bernard L., et al. (2010). *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Yogyakarta: Genta Publishing.

Therik, D. F., & Gultom, E. R. (2023). Perlindungan pembeli apartemen pre project selling: Studi kasus Meikarta. *Binamulia Hukum*, 12(2).