

Perlindungan Pembeli Apartemen *Pre Project Selling* (Studi Kasus Keterlambatan Serah terima Proyek Meikarta)

Danish Ferdie Therik*, Elfrida Ratnawati Gultom

Universitas Trisakti

*email: danish.ferdie@trisakti.ac.id

Diterima: 26 April 2023

Direvisi: 28 April 2023

Disetujui: 26 Desember 2023

Abstrak

Penjualan apartemen secara *pre project selling* yang sedang berkembang saat ini dihadapkan dengan berbagai permasalahan yang menyertainya, risiko terbesar bagi pembeli secara *pre project selling* adalah kegagalan pengembang untuk menyerahkan unit apartemen tepat waktu sesuai perjanjian, berbagai peraturan telah diterbitkan untuk melindungi hak-hak konsumen, akan tetapi keterlambatan penyelesaian proyek Meikarta merupakan bukti bahwa banyaknya peraturan belum dapat menjamin perlindungan menyeluruh terhadap pembeli. Pembeli menanggung risiko yang besar atas kegagalan penyerahan unit apartemen dan menempatkan pembeli berada dipihak yang sangat rentan. Peraturan perundang-undangan telah menyediakan landasan hukum bagi pembeli untuk memperjuangkan hak-haknya akan tetapi putusan Pengadilan Niaga No. 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga Jakarta Pusat membatasi upaya pembeli tersebut. Penelitian ini mengangkat upaya yang masih mungkin dapat dilakukan untuk memberikan perlindungan kepada pembeli apartemen secara *pre project selling* dengan mengangkat studi kasus pada proyek Meikarta.

Kata Kunci: Apartemen; Perlindungan Konsumen; Pre Project Selling.

Abstract

The biggest risk for buyers in pre project selling is the failure of the developer to deliver apartment units on time according to the agreement, various regulations have been issued to protect consumer rights, but the delay in the completion of the Meikarta project is proof that many regulations cannot guarantee comprehensive protection for buyers. The buyer bears a great risk for the failure to deliver the apartment unit and puts the buyer on a very vulnerable side. The laws and regulations have provided a legal basis for buyers to fight for their rights but the Commercial Court decision No. 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga Central Jakarta limits the buyer's efforts. This research raises efforts that can still be done to provide protection to apartment buyers in pre project selling by raising a case study on the Meikarta project.

Keywords: Apartment; Consumer Protection; Pre Project Selling.

A. PENDAHULUAN

Proyek Meikarta pertama kali diperkenalkan pada bulan Mei 2017 oleh Lippo Grup melalui PT. Mahkota Sentosa Utama, yaitu anak perusahaan PT. Lippo Cikarang Tbk (LPCK), lokasi proyek Meikarta berada di Kota Cikarang Selatan, Bekasi, Jawa Barat. PT. Mahkota Sentosa Utama menawarkan sebuah konsep kota mandiri yang lengkap berisikan apartemen, perkantoran, office tower, mall, rumah sakit dan hotel. Dalam pembangunannya, Meikarta menggandeng para investor ternama dari luar negeri antara lain: Jepang, Taiwan, Hongkong, Singapura, dan Qatar dengan nilai investasi sebesar Rp278 triliun.¹

Berdasarkan perencanaan awal akan dibangun sebanyak 250 tower apartemen yang dipasarkan dalam kondisi *pre project selling* atau inden, yaitu kondisi unit belum selesai dibangun atau masih dalam tahap perencanaan dalam bentuk gambar atau konsep. Pengembang Meikarta menjanjikan bahwa pembangunan apartemen akan diselesaikan pada tahun 2019 sampai dengan 2022 untuk kemudian diserahkan terimakan secara bertahap kepada para pembeli.

Seiring dengan berjalannya waktu ternyata progres pembangunan proyek Meikarta tidak sesuai dengan rencana, pembangunan tersendat-sendat karena dihadang berbagai macam persoalan antara lain pembangunan yang dihentikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi karena tidak sesuai dengan perizinan daerah, adanya gugatan dari pihak kontraktor, kasus suap perizinan yang melibatkan mantan Bupati Bekasi, Neneng Hassanah Yasin dan Direktur Operasional Lippo Grup, Billy Sindoro, dan adanya putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat yang mengesahkan proposal perdamaian atau homologasi dengan putusan nomor 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga Jakarta Pusat yang menyebabkan jadwal serah terima unit apartemen semula dijadwalkan pada tahun 2019 sampai dengan 2022 mundur menjadi bulan Maret tahun 2021 hingga 2027.²

Meikarta mengajukan izin pembangunan lahan seluas 500 hektare sedangkan Pemda Bekasi hanya menerbitkan izin proyek Meikarta seluas 84,3 hektare, Pemda Bekasi berdalih bahwa izin tersebut sesuai dengan Perda Bekasi Nomor 12 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi 2018/2019,³ tidak cukup permasalahan penyelesaian pembangunan dan perizinan pada bulan Desember 2022, pengembang Meikarta mengajukan gugatan terhadap 18 pembeli unit apartemen yang belakangan gugatan tersebut akhirnya dicabut kembali karena tekanan berbagai pihak.

Berbagai permasalahan yang mendera proyek Meikarta mengakibatkan jadwal serah terima unit apartemen menjadi tertunda, pengembang Meikarta gagal menyerahkan unit-unit apartemen kepada pembeli sesuai dengan yang dijanjikan pada awal pemasarannya, sampai dengan bulan Desember 2022 pengembang Meikarta sudah menjual 130.000 unit apartemen, akan tetapi baru 1.800 unit yang

¹ Angra Mansyah dan Faiz Mufidi, "Pengaturan Jual Beli Apartemen Dengan Cara Penjualan Sebelum Proyek dibangun oleh Lippo Dalam Proyek Meikarta dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun JO Buku ke Tiga BW tentang Perikatan," *Spesia: Prosiding Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2019): 780-786, <https://karyailmiah.unisba.ac.id/index.php/hukum/article/view/16333>.

² Ali Akhmad Noor Hidayat, "Janji Serah Terima Unit Meikarta sampai 2027, Lippo Cikarang: Dilakukan Bertahap," *bisnis.tempo.co*, 2022, <https://bisnis.tempo.co/read/1667290/janji-serah-terima-unit-meikarta-sampai-2027-lippo-cikarang-dilakukan-bertahap>.

³ Ujang Aswin dan Armansyah Prasakti, "Kajian Yuridis Permasalahan Mega Proyek Meikarta Berdasarkan Perda Kabupaten Bekasi No. 12 Tahun 2011," *Jurnal Kewarganegaraan* 4, no. 1 (2020): 17-24, <https://doi.org/10.31316/jk.v4i1.878>.

sudah diserahterimakan,⁴ ini artinya pengembang hanya dapat menyerahkan 1,3% unit apartemen dari total unit yang sudah laku.

Dengan mundurnya jadwal serah terima tersebut, maka pembeli tidak bisa menikmati unit apartemen sesuai dengan rencana padahal beberapa pembeli sudah melaksanakan kewajibannya melunasi pembayaran unit apartemen dan pembeli yang membayar dengan menggunakan fasilitas kredit bank tetap diwajibkan untuk membayarkan angsuran setiap bulan walaupun belum ada kepastian kapan akan menerima unit. Keterlambatan serah terima apartemen tersebut telah menimbulkan kerugian yang tidak sedikit bagi pembeli, 130 pembeli Meikarta mengaku mengalami kerugian sampai dengan Rp30 miliar akibat belum menerima unit dari pengembang di mana kerugian tersebut adalah jumlah uang yang telah dibayarkan pembeli kepada pengembang Meikarta, jumlah tersebut juga masih dapat bertambah karena masih ada 300 sampai dengan 400 orang pembeli lainnya yang belum melengkapi dokumen-dokumen.⁵

Perlindungan terhadap konsumen tersebar di berbagai macam peraturan perundang-undangan, antara lain: Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS), Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU PKPU) dan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker) serta peraturan-peraturan seperti Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri, peraturan-peraturan tersebut secara filosofis diharapkan dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pembeli apartemen.

Bentuk lain perlindungan hukum terhadap pembeli *pre project selling* adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), lazimnya pengembang dan pembeli terlebih dahulu menandatangani perjanjian pendahuluan yang dibuat dihadapan notaris yang disebut dengan PPJB, PPJB berisikan hak dan kewajiban pengembang dan pembeli yang mencerminkan kepastian hukum dengan maksud melindungi hak pembeli dan pengembang serta memiliki fungsi sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa dikemudian hari.⁶ PPJB yang dibuat dihadapan notaris lebih menguntungkan bagi pembeli di samping karena kekuatan hukum pembuktiannya yang lebih kuat juga karena notaris bersifat netral sesuai dengan jabatannya, notaris juga dapat memberikan penyuluhan kepada pembeli terkait dengan PPJB tersebut.⁷

Menurut catatan Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) tren pengaduan konsumen dalam sektor perumahan sepanjang tahun 2020 sebesar 5,7%, kemudian menurun pada tahun 2021 menjadi 4,9% dan kembali melonjak naik pada tahun 2022 yaitu sebesar 9%,⁸ hal tersebut menunjukkan bahwa

⁴ Tim CNN Indonesia, "Alasan Proyek Meikarta Tersendat: Kasus Korupsi hingga Digugat Pailit," CNN Indonesia, 2023, <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20230124154931-92-904285/alasan-proyek-meikarta-tersendat-kasus-korupsi-hingga-digugat-pailit>.

⁵ Zefanya Aprilia, "Konsumen Meikarta Rugi Rp 30 M, 400 Orang Masih Belum Terdata," CNBC Indonesia, 2023, <https://www.cnbcindonesia.com/market/20230213101242-17-413214/konsumen-meikarta-rugi-rp-30-m-400-orang-masih-belum-terdata>.

⁶ Safira Riza Rahmani dan Nynda Fatmawati Octarina, "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli," *Jurnal Supremasi* 10, no. 1 (2020): 36-46, <https://doi.org/10.35457/supremasi.v10i1.895>.

⁷ Panca Basuki Rahmat, Hanif Nur Widhiyanti, dan Erna Anggraini, "Akibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem Pre Project Selling Yang Tidak Dibuat Dalam Akta Notaris," *Jurnal Suara Hukum* 4, no. 2 (2022): 379-407, <https://doi.org/10.26740/jsh.v4n2.p379-407>.

⁸ Suhaiela Bahfein dan Hilda B. Alexander, "Tren Pengaduan Properti Naik, YLKI Desak Pemerintah Bikin Organisasi Perlindungan Konsumen," Kompas.com, 2023, <https://www.kompas.com/properti/read/2023/01/20/200000821/tren-pengaduan-properti-naik-ylki->

permasalahan konsumen di sektor properti cenderung meningkat. Bentuk permasalahan dominan di sektor properti adalah keterlambatan pembangunan apartemen dengan sistem *project selling*. YLKI menyebut pengaduan konsumen soal perkara perumahan masih tinggi selama 10 tahun terakhir dan terjadi pergeseran tren pengaduan dari rumah hunian vertikal seperti rumah tapak menjadi rumah vertikal seperti rumah susun dan apartemen, dalam 5 tahun terakhir aduan konsumen terkait perumahan masuk lima besar, sumber persoalannya di *pre project selling*. Pengembang menjual rumah sebelum unitnya hal tersebut banyak menimbulkan persoalan.⁹

Jual beli properti secara *pre project selling* menempatkan pembeli pada berbagai permasalahan, meskipun pembeli berharap mendapatkan keuntungan harga lebih murah dari penjualan *pre project selling*, namun pembeli juga dihadapkan pada risiko kegagalan pengembang menyerahterimakan unit apartemen dengan tepat waktu, permasalahan proyek mangkrak menempati posisi kedua dari seluruh aduan disektor properti yang diterima oleh YLKI sepanjang tahun 2023.¹⁰ Berbagai persoalan yang dihadapi pengembang akan berimbas kepada hak-hak konsumen, pengembangan *pre project selling* apartemen menempatkan konsumen sebagai pihak yang rentan sehingga perlu untuk mendapatkan perlindungan hukum. Permasalahan dalam penelitian ini adalah upaya hukum apa yang dapat dilakukan untuk melindungi pembeli *pre project selling* apartemen Meikarta?

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini bersifat deskriptif, dengan pendekatan normatif, yaitu pendekatan terhadap peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual yang berkaitan dengan hukum perumahan, rumah susun serta hukum perlindungan konsumen, kemudian dianalisis dan diambil kesimpulan secara kualitatif. Data yang digunakan adalah data sekunder yang didapatkan dari observasi kepustakaan serta berbagai data dari hasil rilis berbagai sumber.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kebutuhan akan hunian semakin bertambah seiring pertambahan jumlah penduduk, sedangkan pertumbuhan jumlah penduduk tidak sebanding dengan pertumbuhan tingkat hunian, pada tahun 2022 kebutuhan hunian di Jakarta mencapai 11 juta unit di mana kondisi ini salah satunya dipengaruhi oleh faktor harga lahan di Jakarta yang semakin tinggi,¹¹ untuk menyiasati kebutuhan hunian yang semakin tinggi tersebut, pengembang menawarkan produk hunian secara inden atau *pre project selling*. *Pre project selling* adalah perikatan yang dilakukan oleh penjual dan pembeli atas properti yang belum dibangun yang berupa gambar atau konsep dengan tujuan penjual mengetahui respons pasar terhadap produk

[desak-pemerintah-bikin-organisasi](#).

⁹ Riri Rahayu, "Pengaduan Perkara Perumahan Tinggi, YLKI: Bermasalah dari Hulu hingga Hilir," Tempo.co, 2023, <https://bisnis.tempo.co/read/1682029/pengaduan-perkara-perumahan-tinggi-ylki-bermasalah-dari-hulu-hingga-hilir>.

¹⁰ Tim CNN Indonesia, "YLKI Minta Pemerintah Bentuk Pengawas Perlindungan Konsumen Properti," CNN Indonesia, 2023, <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20230120141727-92-903075/ylki-minta-pemerintah-bentuk-pengawas-perlindungan-konsumen-properti>.

¹¹ Sujoni, "Kebutuhan Hunian di Jakarta Capai 11 Juta Unit, Pengembang Properti Siapkan Ini," Sindonews.com, 2022, <https://metro.sindonews.com/read/863395/171/kebutuhan-hunian-di-jakarta-capai-11-juta-unit-pengembang-properti-siapkan-ini-1661166537>.

yang akan dibangun.¹² Alasan penjualan *pre project selling* ditempuh yakni dengan pertimbangan ekonomi antara lain memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar bagi pihak pengembang disatu sisi sedangkan konsumen sebagai pembeli bisa mendapatkan harga jual yang lebih murah di sisi lain, karena konsumen membayar sebagian di muka.¹³ Sistem *pre project selling* yang dilakukan oleh pengembang untuk melakukan pemasaran apartemen merupakan cara yang efektif dan cepat untuk mendapatkan modal yang digunakan untuk membangun apartemen.¹⁴ Dengan sistem perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli ini penyelenggara pembangunan perumahan mendapatkan dana pembelian rumah dari pembeli dan pembeli akan mendapatkan kepastian memiliki rumah dengan dana yang terbatas.¹⁵

Akibat harga tanah yang semakin mahal dan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi khususnya di kota-kota besar, maka pengembang mengalami kesulitan untuk melakukan perluasan pengembangan wilayah sehingga pengembang mengubah fokus pengembangan yang semula dilakukan secara horizontal dengan membangun hunian tapak atau *landed house*, berubah menjadi pembangunan secara vertikal dengan membangun apartemen atau rumah susun. Rumah susun menurut ketentuan Pasal 1 UURS adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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.

Implementasi pembangunan rumah susun atau apartemen dalam kondisi *pre project selling* dihadapkan pada permasalahan keterlambatan penyelesaian pembangunan oleh pengembang, dengan berbagai alasan pengembang gagal menyelesaikan pembangunan, pembeli sebagai pihak yang lemah sangat membutuhkan perlindungan atas hak-haknya sebagai konsumen. Hukum perlindungan konsumen adalah sebagian dari cabang hukum yang mengatur tentang konsumen. Asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur tentang perlindungan konsumen tersebar di berbagai peraturan umum antara lain dalam bentuk hukum perdata, hukum pidana, dan hukum administrasi negara yang diimplementasikan ke dalam berbagai peraturan perundang-undangan.

Menurut N.G.N. Renti Maharaini Kerti, berbagai peraturan perundang-undangan telah diterbitkan sebagai landasan hukum perlindungan konsumen terkait pemasaran rumah susun secara *pre project selling*, yaitu:¹⁶

- 1) Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 28H ayat (1);

¹² I Made Artha Rimbawa, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Properti Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Prinsip Perlindungan Konsumen Dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen," *Vyavahara Duta* 16, no. 2 (2021): 137-148, <https://doi.org/10.25078/vd.v16i2.2421>.

¹³ N.G.N. Renti Maharaini Kerti, "Menguntungkan Atau Merugikan: Pemasaran Secara Pre project Selling Sektor Hunian Vertikal Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen," *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum* 4, no. 1 (2021): 18-32, <https://doi.org/10.25105/hpph.v4i1.12900>.

¹⁴ Panca Basuki Rahmat, Hanif Nur Widhiyanti, dan Erna Anggraini, "Kekaburan Batasan Makna Pemasaran Dalam Transaksi Jual Beli Apartemen Dengan Sistem Pre Project Selling," *Masalah-Masalah Hukum* 51, no. 1 (2022): 82-94, <https://doi.org/10.14710/mmh.51.1.2022.82-94>.

¹⁵ Triyanto dan Habib Adjie, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Pre Project Selling," *Res Judicata* 1, no. 1 (2018): 57-69, <https://doi.org/10.29406/rj.v1i1.1039>.

¹⁶ Kerti, "Menguntungkan Atau Merugikan: Pemasaran Secara Pre project Selling Sektor Hunian Vertikal Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen."

- 2) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- 3) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- 4) Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja;
- 5) Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan;
- 6) Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
- 7) Peraturan Pemerintah No. 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen;
- 8) Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 2019 tentang Badan Perlindungan Konsumen Nasional;
- 9) Peraturan Pemerintah No. 59 Tahun 2001 tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat; dan
- 10) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Satu-satunya peraturan perundang-undangan yang secara tegas mengatur tentang perlindungan konsumen adalah UUPK. UUPK mendefinisikan konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan, sedangkan perlindungan konsumen diartikan sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Konsumen yang dimaksud dalam UUPK adalah konsumen akhir (*end user*) bukan investor, karena dalam pemasaran properti dikenal adanya pembeli sementara atau investor yang melakukan pembelian untuk dijual lagi, perbedaan pokok antara konsumen akhir dan investor terletak pada penggunaan barang dan/jasa, konsumen akhir menggunakan langsung barang dan/atau jasa, sedangkan investor bermaksud untuk menjual lagi barang dan/atau jasa tersebut dengan tujuan mencari keuntungan. Pengertian konsumen dan pembeli dalam penelitian ini mengandung arti konsumen akhir sesuai dengan pengertian konsumen dalam UUPK.

Perlindungan konsumen dalam UUPK bersifat umum karena tidak disebutkan secara khusus konsumen atas produk barang dan/atau jasa apa serta kriteria-kriteria konsumen secara spesifik. Pertimbangan dibuatnya UUPK adalah karena pada waktu itu ketentuan hukum yang melindungi konsumen dinilai belum memadai. Peraturan perlindungan konsumen yang bersifat lebih khusus tersebar di berbagai peraturan perundang-undangan antara lain: UURS, Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat (SK Menpera) No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 11/PRT/M/2019 tentang Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dan Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Dasar hukum diperbolehkannya pengembang menjual apartemen secara *pre project selling* diatur dalam Pasal 43 UURS *jo.* Pasal 51 UU Ciptaker yang menyebutkan bahwa jual beli rumah susun sebelum pembangunan selesai dapat dilakukan dengan syarat harus dilakukan dengan PPJB yang dibuat dihadapan Notaris, adapun syarat pembuatan PPJB menurut UURS yaitu:

- 1) Harus memenuhi syarat status kepemilikan tanah;

- 2) Persetujuan bangunan gedung;
- 3) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- 4) Keterbangunan paling sedikit 20%; dan
- 5) Hal yang diperjanjikan.

Syarat status kepemilikan tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum bahwa pengembang benar-benar pemilik tanah yang akan dibangun dalam artian tanah tersebut bukan merupakan tanah sengketa, syarat persetujuan bangunan gedung berarti gedung yang akan dibangun telah memiliki perizinan yang lengkap baik yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah maupun oleh Pemerintah Pusat, antara lain Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, yaitu kelengkapan fisik untuk mendukung terwujudnya perumahan yang sehat, aman dan terjangkau, keterbangunan paling sedikit 20% sebagai bentuk perlindungan terhadap konsumen yang bertujuan mencegah hal-hal yang tidak diinginkan seperti pengembang yang membawa lari uang konsumen,¹⁷ dan hal yang diperjanjikan dapat mengatur tentang jadwal pembayaran pembeli dan jadwal serah terima unit oleh pengembang.

Persyaratan pengembang untuk membangun apartemen diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (PP No. 13 Tahun 2021), pada Pasal 16 disebutkan pelaku pembangunan harus membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan izin rencana fungsi dan pemanfaatannya yang menjadi bagian dari proses PBG yang diterbitkan oleh Bupati/Wali Kota. Pelaku pembangunan juga harus mengikuti standar pembangunan rumah susun, yaitu: persyaratan administrasi, persyaratan teknis dan persyaratan ekologis. Persyaratan administrasi meliputi status hak atas tanah dan PBG. Dengan demikian UU Ciptaker dan PP No. 13 Tahun 2021 menekankan dua syarat penting yang harus dimiliki oleh pengembang, yaitu persyaratan status hak kepemilikan tanah dan status perizinan yaitu PBG.

Berdasarkan Pasal 14 ayat (2) PP No. 13 Tahun 2021, pengembang diwajibkan menyelesaikan pembangunan rumah susun paling lama 3 tahun yang dihitung dari tahapan perencanaan sampai dengan penyelesaian pembangunan, pelanggaran akibat tidak diselesaikannya pembangunan dalam waktu 3 tahun, maka pengembang dapat dikenakan sanksi administrasi berupa peringatan tertulis, pengenaan denda administratif, dan pencabutan izin usaha. Pemberian sanksi tersebut dilakukan secara bertahap apabila pengembang mengabaikan sanksi peringatan tertulis dikenakan denda administratif paling sedikit Rp100 juta dan paling banyak Rp1 miliar, yang perlu dipahami oleh konsumen bahwa denda administratif tersebut dibayarkan kepada negara bukan kepada pembeli apartemen. Pada praktiknya sangat jarang terjadi pemerintah menerapkan sanksi administrasi kepada pengembang yang terlambat menyelesaikan pembangunan, hal ini diakibatkan karena lemahnya pengawasan terhadap begitu banyaknya proyek pembangunan perumahan di Indonesia.

Terdapat celah hukum yang selama ini menjadi praktik dan dimanfaatkan oleh pengembang, yaitu mengurus izin awal pembangunan sebagai dasar pengembang melakukan pemasaran akan tetapi penyelesaian pembangunan tidak dilakukan

¹⁷ Anonim, "Rusun Dipasarkan Setelah Terbangun 20%, Pengembang: Kami Butuh Tes Pasar," Detik Finance, 2013, <https://finance.detik.com/properti/d-2418862/rusun-dipasarkan-setelah-terbangun-20-pengembang-kami-butuh-tes-pasar>.

dalam jangka waktu 3 tahun sesuai ketentuan PP No. 13 Tahun 2021. Selama ini Pemerintah lebih terfokus pada pengawasan perizinan sebelum pembangunan dibanding dengan pengawasan penyelesaian pembangunan, menurut YLKI dalam proyek Meikarta, Pemerintah hanya memberi izin lokasi saja kepada Meikarta setelah itu nyaris tidak ada pengawasan yang berarti.¹⁸

Pengawasan Pemerintah sangat penting guna menjalankan fungsi kewenangannya, untuk mengawasi tindakan yang dilakukan oleh pelaku pembangunan dalam melakukan pemasaran, Pemerintah dapat menempuh upaya dengan cara menerbitkan izin pemasaran, sehingga izin pemasaran tersebut dapat dijadikan dasar hukum pelaku pembangunan dalam melakukan pemasaran.¹⁹ Oleh karena itu, perlu adanya perlindungan hukum terhadap konsumen yang bersifat preventif (pencegahan) dan bersifat represif (penyelesaian). Perlindungan secara preventif dengan adanya upaya dari Pemerintah maupun lembaga konsumen untuk mensosialisasikan untuk konsumen lebih cermat dalam melakukan hubungan hukum dengan pengembang.²⁰

Eksistensi UUPK diharapkan menambah kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli apartemen. Dalam Pasal 4 UUPK, hak-hak konsumen antara lain: berhak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya. Di sisi lain pengembang sebagai pelaku usaha memiliki kewajiban antara lain beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya dan memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian. UUPK memberikan hak kepada konsumen untuk menuntut ganti kerugian kepada pengembang baik yang didasarkan atas keputusan pengadilan maupun berdasarkan kesepakatan bersama di luar pengadilan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), yaitu: konsiliasi, mediasi dan arbitrase,²¹ dan konsultasi, negosiasi dan penilaian ahli.

UUPK adalah dasar pembentukan BPSK, yaitu badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen, yang dimaksud pelaku usaha dalam industri properti adalah pengembang properti. Eksistensi BPSK diperkuat dengan Peraturan Menteri Perdagangan No. 72 Tahun 2020 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perdagangan No. 06/M-DAG/PER/2017 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

BPSK adalah forum di luar pengadilan atau non litigasi untuk menyelesaikan sengketa yang timbul antara pelaku usaha dan konsumen karena kedudukan

¹⁸ Dimas Andi, "Begini Pandangan YLKI Soal Proyek Meikarta yang Kembali Bermasalah," *Kontan.co.id*, 2022, <https://newssetup.kontan.co.id/news/begini-pandangan-ylki-soal-proyek-meikarta-yang-kembali-bermasalah-1>.

¹⁹ Indah Permata Sari, "Menyikapi Problematika Hukum Dalam Pemasaran Satuan Rumah Susun Yang Menggunakan Sistem Pre Project Selling," *Jurnal Juri-Diction* 2, no. 3 (2019): 933-948, <https://doi.org/10.20473/jd.v2i3.14363>.

²⁰ Elsa Mellinda Saputri, Waspiyah Waspiyah, dan Ridwan Arifin, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit," *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 2, no. 2 (2019): 151-161, <https://doi.org/10.30996/jhbbc.v2i2.1936>.

²¹ Rimbawa, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Properti Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Prinsip Perlindungan Konsumen Dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen."

konsumen yang lebih rentan dibandingkan pelaku usaha. Sebagai lembaga penyelesaian sengketa secara non litigasi maka BPSK dapat menyelesaikan sengketa konsumen secara mediasi, arbitrase atau konsiliasi. Tugas dan kewenangan BPSK diatur dalam Pasal 4 Permendag No. 06/M-DAG/PER/2017, yaitu:

- 1) Melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara konsiliasi, mediasi, dan arbitrase;
- 2) Memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- 3) Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausul baku;
- 4) Melaporkan kepada penyidik umum jika terjadi pelanggaran UUPK;
- 5) Menerima pengaduan tertulis maupun tidak dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- 6) Melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- 7) Memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- 8) Memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang diduga mengetahui pelanggaran UUPK;
- 9) Meminta bantuan kepada penyidik untuk menghadirkan saksi, saksi ahli, atau setiap orang pada butir g dan butir h yang tidak bersedia memenuhi panggilan BPSK;
- 10) Mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- 11) Memutuskan dan menetapkan ada tidaknya kerugian dipihak konsumen;
- 12) Memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen; dan
- 13) Menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan UUPK.

Keanggotaan BPSK terdiri dari 3 unsur, yaitu: unsur pemerintah, unsur konsumen dan unsur pelaku usaha. Anggota setiap unsur berjumlah sekurang-kurangnya 3 orang dan sebanyak-banyaknya 5 orang, sehingga jumlah anggota BPSK minimal 9 orang dan maksimal 15 orang.

BPSK memberikan peluang kepada pembeli untuk menempuh upaya hukum secara non litigasi, jalur litigasi ditempuh dengan alasan biaya murah akan tetapi memiliki kekurangan, yaitu proses persidangan yang memakan waktu cukup lama dimulai sejak tingkat Pengadilan Negeri sampai dengan Mahkamah Agung, oleh karenanya beberapa pihak lebih memilih penyelesaian secara non litigasi, yaitu berdasarkan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Jalur non litigasi ini memberikan keuntungan waktu yang singkat bagi konsumen dan pelaku usaha, pelaku usaha pada umumnya sangat berminat terhadap penyelesaian sengketa dengan jangka waktu yang singkat, karena hal tersebut berkaitan dengan kegiatan bisnis yang membutuhkan waktu dan percepatan usaha.

Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli *pre project selling* adalah PPJB, secara umum proses pembelian unit apartemen adalah sebagai berikut: setelah pembeli melakukan pemesanan pembeli dan pengembang menandatangani surat pesanan, kemudian pembeli membayar uang muka atau *down payment* (DP) biasanya sebesar 20% dan ditandatangani PPJB, kemudian apabila unit sudah selesai dibangun dan pengurusan sertifikat sudah selesai maka ditandatangani Akta

Jual Beli (AJB) oleh pengembang dan pembeli.²² PPJB berisikan hak dan kewajiban pengembang dan pembeli yang mencerminkan kepastian hukum dengan maksud melindungi hak pembeli dan pengembang serta memiliki fungsi sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa dikemudian hari.²³ PPJB yang dibuat dihadapan notaris lebih menguntungkan bagi pembeli, pertama karena kekuatan hukum pembuktiannya, kedua karena notaris wajib bersifat netral sesuai dengan jabatannya, dan yang ketiga notaris dapat memberikan penyuluhan kepada pembeli terkait dengan PPJB tersebut.²⁴

PPJB sebagai perjanjian tak bernama diatur dalam buku ketiga BW tentang perikatan, PPJB adalah perjanjian pendahuluan yang memiliki peranan penting untuk mengatur hubungan hukum pengembang dan pembeli. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sahnya perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat perjanjian, hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Materi PPJB rumah susun diatur di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 11/PRT/M/2019 tentang Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, pada Pasal 11 Peraturan Menteri tersebut PPJB paling sedikit harus memuat identitas para pihak, uraian objek PPJB, harga rumah dan tata cara pembayaran, jaminan pelaku pembangunan, hak dan kewajiban para pihak, waktu serah terima bangunan, pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, pengalihan hak, pembatalan dan berakhirnya PPJB serta penyelesaian sengketa.

Di dalam PPJB, penjual dapat dinyatakan wanprestasi apabila penjual tidak segera menyerahkan barang yang dijualnya.²⁵ Isi klausul PPJB wajib merujuk pada Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat (SK Menpera) No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun, Pemerintah mengeluarkan SK Menpera ini dengan maksud menjunjung keadilan kedua belah pihak, sehingga sebelum menandatangani perlu dibandingkan antara klausul-klausul di dalam PPJB versi pengembang dengan versi SK Menpera tersebut.²⁶

Pembeli diharapkan memahami lebih dulu konsep penjualan *pre project selling* sebelum menandatangani PPJB. PPJB bersifat preventif bagi pembeli yang telah terbentuk sejak ditandatanganinya PPJB yang di dalamnya mengatur mengenai klausul-klausul yang harus dipenuhi oleh para pihak, dan dilengkapi dengan ketentuan mengenai denda dan sanksi,²⁷ akan tetapi saat ini PT. Mahkota Sentosa Utama sedang dalam PKPU berdasarkan putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga Jakarta Pusat dan berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 250 ayat (1) UUKPKPU, maka semua perjanjian tentang penyerahan benda yang diperdagangkan termasuk dengan PPJB otomatis menjadi

²² Renti Maharaini Kerti, "Implementasi UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen," *Jurnal Legislasi Indonesia* 15, no. 2 (2018): 41-45, <https://ejournal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/178>.

²³ Rahmani dan Octarina, "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli."

²⁴ Rahmat, Widhiyanti, dan Anggraini, "Akibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem Pre Project Selling Yang Tidak Dibuat Dalam Akta Notaris."

²⁵ Andika Arisaputra dan Elfrida Ratnawati Gultom, "Tanggung Jawab Developer yang Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus di Perumnas Semarang II)," *Jurnal Pendidikan dan Konseling (JPDK)* 4, no. 6 (2022): 11643-11650, <https://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jpdk/article/view/10307>.

²⁶ Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)* (Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009), hlm. 46-47.

²⁷ Diah Ayu Saraswita, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktik Pre Project Selling," *Jurnal Media Hukum dan Peradilan* 5, no. 2 (2019): 223-229, <https://repository.ubaya.ac.id/37184/>.

hapus dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun.

Berdasarkan UUKPKPU, pembeli dimungkinkan untuk mengajukan permohonan PKPU dan kepailitan kepada pengembang apabila terjadi keterlambatan pembangunan, yang dimaksud dengan pailit adalah sita umum atas seluruh harta debitur agar dicapainya perdamaian antara debitur dan para kreditur agar harta tersebut dapat dibagi-bagi secara adil diantara para kreditur.²⁸ Kewajiban penyelesaian pembangunan oleh pengembang adalah utang pengembang kepada pembeli, definisi utang menurut UUKPKPU adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.

Dalam perikatan PPJB, pengembang berkedudukan sebagai debitur, yaitu memiliki kewajiban menyerahkan unit apartemen tepat waktu sedangkan pembeli berkedudukan sebagai kreditur. Debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih dapat dinyatakan pailit melalui putusan pengadilan.

Dasar bagi pembeli mengajukan permohonan pailit terhadap harta debitur adalah ketentuan Pasal 1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Pembeli sebagai kreditur secara bersama-sama dengan pembeli-pembeli lainnya berkedudukan sebagai orang yang mempunyai piutang karena perjanjian dan dapat ditagih di muka pengadilan.

Syarat kepailitan, yaitu pengembang memiliki dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, akan tetapi sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) UUKPKPU, maka PPJB menjadi batal apabila putusan pailit diucapkan. Pengembang tidak memiliki lagi kekuasaan untuk menguasai dan mengelola seluruh harta kekayaannya dan beralih kepada kekuasaan kurator, pembeli hanya dapat mengajukan diri sebagai kreditur konkuren kepada kurator.²⁹ Bentuk perlindungan terhadap kreditur konkuren didasarkan atas dasar prinsip kepailitan, yaitu *parri passu prorata parte*, prinsip tersebut mengatur bahwa utang terhadap kreditur konkuren dibayarkan secara proporsional/sebanding dengan besar kecilnya utang tersebut,³⁰ sebagai kreditur konkuren pembeli tidak berhak untuk didahulukan pelunasannya daripada kreditur separatis dan preferen, kreditur konkuren mendapatkan pelunasan yang paling terakhir dengan syarat apabila harta pailit pengembang masih tersisa.

Dengan demikian pengajuan gugatan perdata maupun permohonan PKPU serta kepailitan oleh pembeli berdasarkan PPJB saat ini tidak dapat dilakukan oleh pembeli apartemen Meikarta karena adanya putusan PKPU Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga Jakarta Pusat.

²⁸ Munir Fuady, *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), hlm. 8.

²⁹ Bernadetha Aurelia Oktavira, "Kepailitan Developer Apartemen Mengakibatkan Hapusnya PPJB," *Hukum Online.com*, 2020, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kepailitan-i-developer-i-apartemen-mengakibatkan-hapusnya-ppjb-lt5f61885071a8d>.

³⁰ Edwin Prasetyo, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Properti atas Kepailitan Perusahaan Pengembang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 01/Pdt.Sus Pemb.) (Sebelas Maret University, 2018), <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/63519/>.

Dengan demikian telah banyak peraturan perundang-undangan yang diterbitkan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pembeli apartemen secara *pre project selling*, namun faktanya permasalahan keterlambatan penyelesaian pembangunan apartemen secara *pre project selling* masih sering terjadi.

D. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, ternyata peraturan perundang-undangan yang sudah ada belum mampu memberikan perlindungan optimal terhadap konsumen khususnya pembeli apartemen secara *pre project selling*. Pembeli apartemen Meikarta yang mengalami kerugian akibat keterlambatan penyelesaian pembangunan dapat menempuh upaya non litigasi, yaitu dengan cara Mediasi. Mediasi dapat dilakukan melalui forum BPSK sesuai dengan tugas dan kewenangannya, oleh karena PT. Mahkota Sentosa Utama selaku pengembang dalam kondisi PKPU, maka mediasi harus dilakukan dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Putusan Pengadilan Niaga No. 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga Jakarta Pusat dan UUKPKPU serta harus dengan persetujuan Pengurus yang telah ditunjuk.

DAFTAR PUSTAKA

- Andi, Dimas. "Begini Pandangan YLKI Soal Proyek Meikarta yang Kembali Bermasalah." Kontan.co.id, 2022. <https://newssetup.kontan.co.id/news/begini-pandangan-ylki-soal-proyek-meikarta-yang-kembali-bermasalah-1>.
- Anonim. "Rusun Dipasarkan Setelah Terbangun 20%, Pengembang: Kami Butuh Tes Pasar." Detik Finance, 2013. <https://finance.detik.com/properti/d-2418862/rusun-dipasarkan-setelah-terbangun-20-pengembang-kami-butuh-tes-pasar>.
- Aprilia, Zefanya. "Konsumen Meikarta Rugi Rp 30 M, 400 Orang Masih Belum Terdata." CNBC Indonesia, 2023. <https://www.cnbcindonesia.com/market/20230213101242-17-413214/konsumen-meikarta-rugi-rp-30-m-400-orang-masih-belum-terdata>.
- Arisaputra, Andika, dan Elfrida Ratnawati Gultom. "Tanggung Jawab Developer yang Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus di Perumnas Semarang II)." *Jurnal Pendidikan dan Konseling (JPDK)* 4, no. 6 (2022): 11643–11650. <https://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jpdk/article/view/10307>.
- Aswin, Ujang, dan Armansyah Prasakti. "Kajian Yuridis Permasalahan Mega Proyek Meikarta Berdasarkan Perda Kabupaten Bekasi No. 12 Tahun 2011." *Jurnal Kewarganegaraan* 4, no. 1 (2020): 17–24. <https://doi.org/10.31316/jk.v4i1.878>.
- Bahfein, Suhaiela, dan Hilda B. Alexander. "Tren Pengaduan Properti Naik, YLKI Desak Pemerintah Bikin Organisasi Perlindungan Konsumen." Kompas.com, 2023. <https://www.kompas.com/properti/read/2023/01/20/200000821/tren-pengaduan-properti-naik-ylki-desak-pemerintah-bikin-organisasi>.
- Fuady, Munir. *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Citra Aditya Bakti,

2017.

- Hidayat, Ali Akhmad Noor. "Janji Serah Terima Unit Meikarta sampai 2027, Lippo Cikarang: Dilakukan Bertahap." *bisnis.tempo.co*, 2022. <https://bisnis.tempo.co/read/1667290/janji-serah-terima-unit-meikarta-sampai-2027-lippo-cikarang-dilakukan-bertahap>.
- Kallo, Erwin. *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009.
- Kerti, N.G.N. Renti Maharaini. "Menguntungkan Atau Merugikan: Pemasaran Secara Pre project Selling Sektor Hunian Vertikal Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen." *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum* 4, no. 1 (2021): 18–32. <https://doi.org/10.25105/hpph.v4i1.12900>.
- Kerti, Renti Maharaini. "Implementasi UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen." *Jurnal Legislasi Indonesia* 15, no. 2 (2018): 41–45. <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/178>.
- Mansyah, Angra, dan Faiz Mufidi. "Pengaturan Jual Beli Apartemen Dengan Cara Penjualan Sebelum Proyek dibangun oleh Lippo Dalam Proyek Meikarta dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun JO Buku ke Tiga BW tentang Perikatan." *Spesia: Prosiding Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2019): 780–786. <https://karyailmiah.unisba.ac.id/index.php/hukum/article/view/16333>.
- Oktavira, Bernadetha Aurelia. "Kepailitan Developer Apartemen Mengakibatkan Hapusnya PPJB." *Hukum Online.com*, 2020. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kepailitan-ideveloper-i-apartemen-mengakibatkan-hapusnya-ppjb-lt5f61885071a8d>.
- Prasetyo, Edwin. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Properti atas Kepailitan Perusahaan Pengembang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 01/Pdt.Sus Pemb." *Sebelas Maret University*, 2018. <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/63519/>.
- Rahayu, Riri. "Pengaduan Perkara Perumahan Tinggi, YLKI: Bermasalah dari Hulu hingga Hilir." *Tempo.co*, 2023. <https://bisnis.tempo.co/read/1682029/pengaduan-perkara-perumahan-tinggi-ylki-bermasalah-dari-hulu-hingga-hilir>.
- Rahmani, Safira Riza, dan Nynda Fatmawati Octarina. "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli." *Jurnal Supremasi* 10, no. 1 (2020): 36–46. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v10i1.895>.
- Rahmat, Panca Basuki, Hanif Nur Widhiyanti, dan Erna Anggraini. "Akibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem Pre Project Selling Yang Tidak Dibuat Dalam Akta Notaris." *Jurnal Suara Hukum* 4, no. 2 (2022): 379–407. <https://doi.org/10.26740/jsh.v4n2.p379-407>.
- . "Kekaburan Batasan Makna Pemasaran Dalam Transaksi Jual Beli Apartemen Dengan Sistem Pre Project Selling." *Masalah-Masalah Hukum* 51, no. 1 (2022): 82–94. <https://doi.org/10.14710/mmh.51.1.2022.82-94>.
- Rimbawa, I Made Artha. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Properti Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Prinsip Perlindungan Konsumen Dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen." *Vyavahara Duta*

- 16, no. 2 (2021): 137–148. <https://doi.org/10.25078/vd.v16i2.2421>.
- Saputri, Elsa Mellinda, Waspiyah Waspiyah, dan Ridwan Arifin. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit.” *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 2, no. 2 (2019): 151–161. <https://doi.org/10.30996/jhbbc.v2i2.1936>.
- Saraswita, Diah Ayu. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktik Pre Project Selling.” *Jurnal Media Hukum dan Peradilan* 5, no. 2 (2019): 223–229. <https://repository.ubaya.ac.id/37184/>.
- Sari, Indah Permata. “Menyikapi Problematika Hukum Dalam Pemasaran Satuan Rumah Susun Yang Menggunakan Sistem Pre Project Selling.” *Jurnal Jurist-Diction* 2, no. 3 (2019): 933–948. <https://doi.org/10.20473/jd.v2i3.14363>.
- Sujoni. “Kebutuhan Hunian di Jakarta Capai 11 Juta Unit, Pengembang Properti Siapkan Ini.” *Sindonews.com*, 2022. <https://metro.sindonews.com/read/863395/171/kebutuhan-hunian-di-jakarta-capai-11-juta-unit-pengembang-properti-siapkan-ini-1661166537>.
- Tim CNN Indonesia. “Alasan Proyek Meikarta Tersendat: Kasus Korupsi hingga Digugat Pailit.” *CNN Indonesia*, 2023. <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20230124154931-92-904285/alasan-proyek-meikarta-tersendat-kasus-korupsi-hingga-digugat-pailit>.
- . “YLKI Minta Pemerintah Bentuk Pengawas Perlindungan Konsumen Properti.” *CNN Indonesia*, 2023. <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20230120141727-92-903075/ylki-minta-pemerintah-bentuk-pengawas-perlindungan-konsumen-properti>.
- Triyanto, dan Habib Adjie. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Pre Project Selling.” *Res Judicata* 1, no. 1 (2018): 57–69. <https://doi.org/10.29406/rj.v1i1.1039>.