

PEMENUHAN HAK KONSUMEN DALAM SENGKETA PERDATA LAHAN MEIKARTA

Patrick Winson Salim¹, Clayment Claudio Jap², Margareth Trisya Adefinola Naru³

Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: ¹patrick.205210190@stu.untar.ac.id, ²clayment.205210231@stu.untar.ac.id,

³margareth.205210122@stu.untar.ac.id

ABSTRAK

Kata kunci:

Pemenuhan Hak
Konsumen, Sengketa
Perdata Lahan Meikarta,
implementasi Undang-
Undang Perlindungan
Konsumen

Pemenuhan hak konsumen dalam sengketa perdata lahan Meikarta menjadi isu penting yang membutuhkan perhatian serius. Meikarta adalah sebuah proyek properti besar di Cikarang, Jawa Barat yang dikelola oleh Lippo Group. Namun, proyek ini menjadi kontroversial karena adanya sengketa perdata antara Lippo Group dan para konsumen yang telah membeli lahan di dalam proyek Meikarta. Dalam konteks ini, pemenuhan hak konsumen menjadi sangat penting. Konsumen yang telah membeli lahan di Meikarta memiliki hak atas lahan tersebut, dan harus dipenuhi oleh Lippo Group. Dilakukannya riset ini berfokus pada dua rumusan masalah utama, yaitu: (a) Bagaimana penyelesaian sengketa perdata lahan meikarta dapat memastikan pemenuhan hak konsumen dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr? (b) Bagaimana implementasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen dalam menjamin pemenuhan hak konsumen dalam sengketa perdata lahan Meikarta?. Penggunaan metode penelitian dalam penulisan riset ini merupakan teknik yang bersifat yuridis-normatif, yakni hakikatnya merupakan riset dengan studi Kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak dipenuhinya hak konsumen oleh pihak Meikarta dikarenakan pembangunan Meikarta mengalami keterlambatan, status lahan belum jelas, informasi yang diberikan tidak transparan, serta tidak adanya kompensasi yang memadai.

ABSTRACT

Keywords :

Fulfillment of Consumer
Rights, Meikarta Land
Civil Dispute,
Implementation of the
Consumer Protection
Law

The fulfillment of consumer rights in the Meikarta land civil dispute is an important issue that requires serious attention. Meikarta is a large property project in Cikarang, West Java, managed by the Lippo Group. However, the project has become controversial due to the civil dispute between the Lippo Group and consumers who have purchased land within the Meikarta project. In this context, the fulfillment of consumer rights is crucial. This research focuses on two main issues, namely: (a) How can the settlement of the Meikarta land civil dispute ensure the fulfillment of consumer rights in District Court Number 162/Pdt.G/2020/PN Ckr? (b) How does the implementation of the Consumer Protection Law ensure the fulfillment of consumer rights in the Meikarta land civil dispute? The research methodology used in this study is a juridical-normative technique, which is essentially a literature review. The research findings indicate that consumer rights were not fulfilled by Meikarta due to delays in the Meikarta development, unclear land status, non-transparent information provided, and inadequate compensation.

PENDAHULUAN

Saat ini di tengah era globalisasi, kian maraknya investasi di bidang properti menjadi peluang bisnis yang menjanjikan bagi para pihak. Namun, tak jarang di dalamnya terjadi sengketa perdata yang melibatkan hak konsumen terkait lahan. Salah satu kasus sengketa perdata lahan yang menjadi perhatian publik adalah Meikarta. Meikarta merupakan proyek yang diinisiasi oleh

Lippo Group untuk membangun kota baru di Cikarang, yang diharapkan menjadi proyek pengembangan terbesar di daerah tersebut. Kota yang akan dibangun memiliki konsep, sistem jaringan, dan teknologi terkini yang berskala internasional, dan berpotensi menjadi kota yang paling indah dan lengkap di wilayah Asia Tenggara (Aswin & Prasakti, 2020).

Pada dasarnya, pembangunan Negara Indonesia dilakukan dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Menurut Pasal 28 H ayat 1 UUD 1945, “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan,” Hal ini sejalan dengan tujuan utama bangsa Indonesia.

Meikarta merupakan proyek pengembangan real estate yang bertujuan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi Indonesia. Sayangnya, proyek ini tidak berjalan rencana, dan terdapat beberapa kasus menunjukkan tindakan yang sangat merugikan pelanggan. Karena pengembangan properti menjadi lebih umum di Indonesia, ada banyak persaingan untuk mendapatkan pembeli. Pengembangan strategi yang efisien dan bijaksana untuk penjualan properti terpengaruh sebagai hasilnya. Pemanfaatan teknik showcase yang dikenal dengan pre-project selling telah dilakukan sejak tahap perencanaan perbaikan properti Meikarta. Dalam hal ini, pengembang properti melakukan penjualan unit properti apartemen sebelum pembangunan sebenarnya dimulai (Saraswita, 2019).

Yohannes Sogar Simamora mengemukakan, bahwa pre project selling dianggap “strategi pemasaran yang dilakukan pada properti, khususnya apartemen, yang masih dalam tahap perencanaan dan hanya berupa gambar atau denah. Pada tahap ini, proses perizinan yang diwajibkan belum sepenuhnya selesai, dan terkadang lokasi properti yang direncanakan belum jelas.” (Simamora, 1996)

Dalam transaksi jual beli apartemen antara pengembang dan konsumen melalui pre project selling, biasanya terdapat masalah yang timbul terkait dengan pembayaran uang muka (down payment) oleh konsumen kepada pengembang. Pada praktiknya, pengembang hanya membuat surat pemesanan atau surat pendahuluan, tanpa membuat akta perjanjian pengikatan jual beli.

Para pengembang cenderung memilih menggunakan perjanjian baku yang memberikan kekuasaan penuh kepada mereka untuk menentukan isi perjanjian. Hal ini dapat mengakibatkan konsumen terkekang dalam penggunaan perjanjian tersebut karena mereka tidak memiliki ruang untuk bernegosiasi. Masalah dapat muncul ketika konsumen ingin menuntut hak mereka, tetapi tidak dapat melakukannya karena pengembang belum memenuhi kewajibannya. pembeli tidak memiliki posisi tawar yang kuat dan seringkali tidak terlibat dalam menentukan isi perjanjian yang dibuat oleh pengembang (Az'zhara, 2019).

Lippo Group sebagai pengembang telah memasarkan ribuan hunian apartemen tanpa memiliki izin yang diperlukan untuk membangun kawasan terkait tata ruang dan lingkungan. Hal ini menunjukkan ketidakkonsistenan Lippo Group dalam memenuhi persyaratan perizinan sebelum melakukan pemasaran. Faktanya, pengembang seharusnya memiliki pemahaman yang mendalam mengenai legalitas dan perizinan yang terkait, karena informasi tersebut sangat penting bagi calon konsumen.

Semestinya suatu perjanjian memuat kewajiban dan manfaat yang disepakati oleh kedua belah pihak, di mana keduanya setuju untuk memenuhi pencapaian yang disepakati dalam hal-hal dalam kesepakatan. Substansi perjanjian ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak, sehingga keduanya memiliki niat baik untuk mematuhi perjanjian tersebut. Dalam hal salah satu pihak lalai memenuhi perikatannya, maka akan dikenakan sanksi sesuai dengan pengaturan kesepakatan. Kesepakatan adalah salah satu sumber komitmen yang terjadi dalam jual beli. Dalam konteks tersebut, komitmen adalah fase dasar dari kesepakatan dan pertukaran pembelian.

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan penjelasan mengenai pengertian perjanjian, yang menyatakan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih

mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih lainnya.” Sebagai konsumen Meikarta, sudah seharusnya adanya hak-hak yang dimiliki dalam kasus ini, khususnya hak untuk mendapatkan informasi yang lengkap dan tepat dari pengembang terkait legalitas proyek dan perizinan.

Hal ini penting untuk memastikan bahwa perjanjian yang akan dibuat dengan pengembang didasarkan pada keterangan yang valid dan akurat. Sebelum mengadakan perjanjian, pembeli memiliki hak untuk meminta penjelasan dan informasi yang dibutuhkan sebelum menandatangani perjanjian. Jika terdapat ketidakjelasan atau ketidakpastian mengenai isi perjanjian, konsumen berhak untuk menolak dan meminta perubahan atas isi perjanjian tersebut.

Dalam hal developer tidak dapat memenuhi komitmennya seperti yang telah disepakati dalam perjanjian, konsumen juga berhak untuk meminta pengembang untuk memenuhi kewajibannya atau mengajukan tuntutan ganti rugi. Hal ini sesuai dengan rule of equity dalam aturan perjanjian yang mengatur keistimewaan dan komitmen para pihak yang perlu diperhatikan serta dipatuhi.

Akibatnya, dalam perjanjian jual beli tanah Meikarta, itikad baik memainkan peran penting dalam menjaga hubungan yang harmonis antara pengembang dan konsumen, serta meminimalkan resiko terjadinya sengketa di kemudian hari. Kedua belah pihak diharapkan dapat bekerja sama untuk kepentingan kedua belah pihak dan menghindari tindakan yang merugikan salah satu pihak apabila prinsip itikad baik diutamakan.

Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata mengatur tentang “goeder trouw” atau asas itikad baik. Karena di dalamnya diatur bahwa suatu perjanjian harus dibuat dengan itikad baik dan kepatutan oleh para pihak. dalam hal ini, para pihak diharapkan memiliki sikap jujur dan bertanggung jawab untuk mencapai tujuan bersama. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa pelaksanaan perjanjian dilakukan dengan integritas. Selain itu, pelaksanaan perjanjian harus mengikuti nilai-nilai yang diakui secara luas dalam masyarakat (Priyono, 2017).

Menurut Subekti, salah satu pilar terpenting hukum perjanjian adalah asas itikad baik dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata. Memberikan kewenangan kepada pengadilan untuk mengawasi pelaksanaan suatu kontrak agar kepatutan dan keadilan tidak dilanggar. Artinya, jika ada pihak yang melanggar rasa keadilan (*recht gevoel*), hakim berwenang untuk membatalkan perjanjian. Agar pelaksanaan kontrak tidak melanggar standar nilai kepatutan dan kewajaran yang ada, konsep itikad baik mensyaratkan kepatutan dan kewajaran dalam pelaksanaan kontrak (Syarifuddin, 2012).

Pemenuhan hak konsumen dalam sengketa perdata sangat penting untuk dibahas karena hak konsumen merupakan hak yang dijamin oleh Perundang-undangan serta pedoman lainnya. Konsumen berhak atas perlindungan hukum dan penyelesaian sengketa yang adil, efektif dan efisien dalam sengketa perdata. Sehingga, sangat penting untuk memiliki Aparat penegak hukum konstan untuk menindak tegas pelaksanaan hukum terhadap pengembang atau perusahaan yang melanggar hak konsumen. Pemerintah dan lembaga terkait juga perlu meningkatkan pengawasan terhadap praktik bisnis yang merugikan konsumen, serta memberikan edukasi dan informasi yang cukup kepada masyarakat mengenai hak-hak konsumen yang dapat dilindungi oleh hukum.

Dalam konteks sengketa perdata lahan Meikarta, putusan mengenai hak konsumen menjadi penting untuk menyelesaikan sengketa antara pengembang dan konsumen. Konsumen yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan ke pengadilan dan memperjuangkan hak-haknya. Selain itu, putusan tersebut dapat menjadi acuan bagi kasus serupa di masa depan, sehingga perlu diperhatikan oleh pengembang atau perusahaan untuk mematuhi peraturan perundang-undangan terkait perlindungan konsumen dan memberikan pelayanan yang terbaik kepada konsumen.

Maka, penulis memutuskan untuk memilih judul "Perlindungan Hak Konsumen dalam Sengketa Perdata atas Lahan Meikarta". Judul ini dipilih dengan tujuan untuk menekankan pentingnya melindungi hak-hak konsumen dalam sengketa perdata terkait lahan Meikarta, sekaligus menunjukkan bahwa tujuan utama dari analisis ini adalah untuk memastikan bahwa hak-

hak konsumen dilindungi secara adil dan sejalan dengan aturan hukum yang berlaku. Berdasarkan uraian di atas, hal-hal yang menjadi perhatian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa perdata lahan Meikarta dapat memastikan pemenuhan hak konsumen dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr?
2. Bagaimana implementasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen dalam menjamin pemenuhan hak konsumen dalam sengketa perdata lahan Meikarta?

METODE PENELITIAN

Dalam jurnal ini, Studi kepustakaan digunakan sebagai dasar penelitian yuridis-normatif (Soekanto, 1985). Studi kasus putusan Pengadilan Negeri Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr digunakan sebagai bahan penelitian. Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (perspektif statute) dan pendekatan konseptual (perspektif konseptual) untuk mempelajari teori dan perspektif ahli hukum secara menyeluruh dan sistematis. Fokus penelitian adalah aturan hukum positif di Indonesia.

Kajian bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan pemenuhan hak konsumen dalam sengketa lahan Meikarta menghasilkan data sekunder. Pendekatan deskriptif kualitatif digunakan untuk menjelaskan fenomena yang terjadi secara sistematis, faktual, dan valid. Data yang terkumpul dianalisis secara mendalam dan terperinci untuk menjawab permasalahan penelitian yang sedang diuji. Hasil evaluasi menunjukkan bahwa tidak dipenuhinya hak konsumen oleh pihak Meikarta yang disebabkan oleh keterlambatan pembangunan, status lahan yang belum jelas, kurangnya transparansi dalam informasi yang disediakan, serta ketiadaan kompensasi yang memadai.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pemenuhan Hak Konsumen Dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr

Pada tanggal 27 Januari 2021, Pengadilan Negeri Cikarang telah mengambil keputusan mengenai sengketa perdata lahan antara Meikarta dengan konsumen yang merasa dirugikan. Sebelumnya, pada tanggal 31 Agustus 2020, sengketa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Cikarang dengan nomor register 162/Pdt.G/2020/PN Ckr. Dalam putusan tersebut, terdapat subjek hukum yang merupakan salah satu penggugat dalam sengketa perdata lahan antara Meikarta dengan konsumen yang merasa dirugikan yaitu Ir. Djuara Pirmaton Siahaan. Beliau merupakan salah satu dari ratusan konsumen Meikarta yang merasa dirugikan karena Meikarta tidak memenuhi kewajibannya sebagai pengembang proyek apartemen. Sehingga PT Mahkota Sentosa Utama, sebagai pengembang dari proyek Meikarta, didaftarkan sebagai pihak tergugat.

Penggugat telah menandatangani dua perjanjian terpisah untuk membeli dua unit yang berbeda dari Tergugat pada tanggal 3 September 2017. Namun, tergugat tidak memberikan salinan fisik dari syarat dan ketentuan perjanjian (peraturan rumah), seperti yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Selain itu, tergugat tidak memenuhi persyaratan pemasaran dan konstruksi gedung apartemen, sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Dalam membangun rumah susun, Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 menetapkan hak dan kewajiban pengembang. Menurut Pasal 42 ayat (2), pengembang diwajibkan untuk memberikan pembeli informasi tentang kepastian peruntukan ruang, hak atas tanah, status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan, dan jaminan dari lembaga penjamin untuk pembangunan. Namun demikian, Tergugat tidak memiliki persyaratan tersebut.

Hal ini juga bertentangan dengan Pasal 43 ayat 1 dan 2 yang menyebutkan bahwa PPJB yang ditandatangani di depan notaris dapat digunakan untuk jual beli rumah susun sebelum pembangunan selesai. Namun harus memenuhi syarat-syarat tertentu, seperti status kepemilikan

tanah, kepemilikan IMB, tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum, pembangunan minimal 20%, dan hal-hal yang telah disepakati. Akibatnya, Penggugat tidak mendapatkan kepastian atas pembelian dua unit apartemen tersebut. Meskipun Penggugat merupakan konsumen yang sangat beritikad baik, ia masih belum menerima hak atas unit apartemen yang telah dipesan dan dibayarnya secara penuh dengan tiga termin. Tahap pertama yaitu Booking Fee, Tahap Kedua yaitu *Down Payment*, dan Tahap ketiga yaitu pelunasan, semuanya dibayarkan pada tanggal 3 September, 18 September, dan 18 Oktober 2017 dengan jumlah masing-masing termin adalah Rp. 2.000.000,-, Rp. 15.567.380,-, dan Rp. 2.000.000,-.

Penggugat berupaya untuk mendapatkan kompensasi atas keterlambatan serah terima unit apartemen, denda keterlambatan, hak atas keuntungan yang diharapkan, serta uang yang masih tersimpan di rekening tergugat. Selain itu, ia juga mengkhawatirkan bahwa tower dan unit yang dipesan mungkin tidak ada bukti konkrit karena tidak ada serah terima dan bangunan fisik yang tidak ada. Perjanjian pemesanan sebelumnya menyebutkan bahwa unit apartemen harus siap diterima pada tanggal 31 Oktober 2019 dan 31 Desember 2019.

Berdasarkan fakta yang telah diungkapkan, dapat disimpulkan bahwa tergugat melakukan wanprestasi dalam perjanjian pemesanan unit apartemen dengan penggugat. Tindakan tergugat merugikan penggugat secara finansial karena tidak memenuhi janjinya untuk menyerahkan unit apartemen dalam jangka waktu yang telah disepakati dan tanpa adanya pemberian ganti rugi atau denda atas keterlambatan serah terima unit apartemennya. Putusan Pengadilan Negeri Cikarang memutuskan bahwa PT Mahkota Sentosa Utama, pengembang proyek Meikarta, telah melanggar janji terhadap penggugat dan harus membayar ganti rugi senilai Rp 415.716.086 kepada penggugat.

Wanprestasi adalah ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban dalam suatu perjanjian, baik itu dalam hal waktu, cara pelaksanaan, atau bahkan ketidakanggapan untuk melaksanakan perjanjian tersebut sama sekali (Harahap, 1982). Apabila salah satu pihak lalai dalam melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian atau undang-undang, hal ini disebut wanprestasi. wanprestasi dapat dilakukan dengan atau tanpa niat. Jika terjadi secara tidak sengaja, hal itu dapat disebabkan oleh ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban tersebut atau karena adanya keadaan tertentu yang memaksa untuk tidak memenuhi kewajiban tersebut (Muru, 2007).

Istilah “jual beli” didefinisikan dalam Pasal 1457 KUH Perdata sebagai “perjanjian dimana penjual berjanji untuk menyerahkan suatu barang sedangkan pembeli berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”. Pembeli wajib membayar harga pembelian secara tunai, dan penjual wajib menyerahkan barang yang diperjanjikan. Dalam proses jual beli, penjual berhak menerima pembayaran atau materi ganti sebagai ganti atas penyerahan kebendaan yang dimilikinya. Sedangkan pembeli memiliki hak untuk menerima kebendaan dengan jaminan penuh dari penjual bahwa kebendaan tersebut benar-benar nyata dan ada (Yusra & Sari, 2012).

Mengingat bahwa pembeli tidak sepenuhnya memiliki seluruh apartemen dalam transaksi jual beli. Hanya setelah kesepakatan dan setelah terjadi penandatanganan surat perjanjian pembelian ditembus, pembeli akan mendapatkan hak istimewa penuh atas loteng. Dengan demikian, pembeli yang telah melakukan cicilan atas obyek yang ditawarkan dan yang dibelinya akan mendapat jaminan hukum sehubungan dengan tanggung jawab atas loteng tersebut. Ketika pihak developer atau pengembang tidak memenuhi kewajibannya dalam sebuah perjanjian, maka akan timbul akibat hukum yang dapat mempengaruhi pelaksanaan perjanjian tersebut.

Hal ini dapat dilihat dari ketidakmampuan pihak pembeli untuk menjamin bahwa hak-hak yang semestinya mereka terima sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan (Krisno et al., 2015). Terkait dengan kasus wanprestasi di Meikarta, di mana developer tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk memberikan unit apartemen dan hak-hak lainnya kepada pembeli.

Konsumen berhak menuntut ganti rugi kepada pengembang sebagai pelaku usaha apabila pengembang melanggar Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disetujui sebelumnya dan merugikan konsumen. Pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi,

pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, dan pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi adalah semua akibat yang mungkin timbul dari tuntutan hukum wanprestasi (Ramelan, 2014). Pihak yang meyakini bahwa dirinya mengalami kerugian akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh pihak lain dapat mengajukan tuntutan ini. Misalnya, wanprestasi di Meikarta dapat menyebabkan pembeli menuntut ganti rugi dan memenuhi haknya sesuai dengan ketentuan perjanjian.

Meskipun sudah ada putusan pengadilan yang memerintahkan pihak pengembang untuk memberi ganti rugi kepada pembeli yang mendapat kerugian, namun masih ada beberapa konsumen yang tidak mendapatkan pemenuhan hak mereka. Dalam hal ini, pihak pengembang justru malah menggugat sejumlah uang kepada konsumen, yang jumlahnya jauh lebih besar daripada ganti rugi yang harus dibayarkan kepada konsumen. Akibatnya, situasi ini semakin memperlihatkan ketidakadilan dalam kasus ini, karena konsumen yang seharusnya mendapatkan haknya justru terus dirugikan oleh pihak pengembang.

Karenanya, dibutuhkan upaya konkret yang harus diambil agar memastikan bahwa pemenuhan hak konsumen terpenuhi secara efektif, misalnya dengan mengajukan tuntutan eksekusi putusan kepada pengadilan atau melibatkan lembaga penegak hukum untuk menindaklanjuti pelanggaran yang dilakukan oleh pihak pengembang. Sehingga penyelesaian sengketa perdata lahan Meikarta melalui putusan tersebut dapat memastikan pemenuhan hak konsumen lain.

2. Implementasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen Dalam Menjamin Pemenuhan Hak Konsumen Dalam Sengketa Perdata Lahan Meikarta

Untuk melindungi hak-hak konsumen, perlu dilakukan upaya yang lebih besar untuk melindungi konsumen yang keadaannya merupakan salah satu kerugian yang signifikan. Aturan hukum yang dapat melindungi suatu produk diperlukan karena konsumen biasanya tidak mengetahui produk terbuat dari apa, bagaimana pembuatannya, atau strategi pemasaran apa yang digunakan untuk menyebarkannya. Satjipto Rahardjo mengemukakan, bahwa perlindungan hukum memiliki peran penting dalam memberikan keamanan dalam jaminan kebebasan dasar yang telah dihilangkan oleh orang lain. Berhubungan dengan konteks, tujuan perlindungan hukum adalah agar masyarakat dapat sepenuhnya menggunakan semua haknya yang telah dijamin melalui undang-undang (Satjipto, 2000).

C.S.T. Kansil, sebaliknya, mengatakan bahwa “Perlindungan Hukum” adalah serangkaian langkah hukum untuk dilaksanakan oleh aparat penegak hukum supaya menjamin keamanan dan keselamatan individu, bagi individu terhadap berbagai hambatan dan bahaya fisik dan mental (Kansil, 1979). Pendapat ahli tersebut di atas menunjukkan bahwa perlindungan hukum memiliki peran krusial dalam meningkatkan keamanan dan jaminan kebebasan dasar. Hal ini dimaksudkan untuk melindungi individu dari gangguan dan ancaman yang mungkin timbul dari berbagai pihak dan agar masyarakat dapat sepenuhnya menggunakan hak-hak hukumnya.

Perlindungan hukum ini dalam sengketa perdata lahan Meikarta sebenarnya bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara kebutuhan dan kepentingan pengembang dan pembeli. Kehidupan manusia akan lebih mudah mencapai keselarasan dan keserasian secara formil maupun materil jika ada keseimbangan di antara para pihak yang saling berhubungan. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menitikberatkan pada perlindungan hak-hak konsumen, menjamin keadilan hukum bagi konsumen, dan memberikan jaminan perlindungan hukum bagi konsumen yang pada umumnya menghadapi risiko lebih besar daripada pelaku usaha.

Kebebasan pembeli sebagaimana disinggung dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut:

- a) Hak untuk menggunakan barang dan/atau jasa dengan nyaman, aman, dan terlindungi;
- b) Hak untuk memilih barang dan jasa dan memperolehnya sesuai dengan nilai tukar yang dijanjikan, syarat dan jaminan;

- c) Hak atas informasi yang akurat, tidak ambigu, dan benar tentang ketentuan dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d) Hak agar pikiran dan keluhan tentang produk atau layanan yang dipakai didengar;
- e) Hak atas perwakilan, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen yang layak;
- f) Opsi untuk mendapatkan arahan dan instruksi pelanggan;
- g) Hak untuk tidak diperlakukan tidak adil atau tidak jujur ketika dilayani atau diperlakukan;
- h) Hak untuk mendapat ganti rugi dalam hal barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak diberikan dengan cara yang seharusnya;
- i) Hak yang diatur oleh peraturan perundang-undangan lainnya.

Hak-hak tersebut melindungi pembeli terkait jual-beli apartemen komersial dalam hal pengembang sebagai pengelola usaha tidak dapat melaksanakan syarat-syarat perjanjian. Tanggung jawab pihak pengembang atau developer diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), yang mencakup hal-hal berikut:

- a) Melakukan kegiatan usahanya dengan itikad baik;
- b) Mengenai kondisi, jaminan, penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan barang atau jasa, informasi yang diberikan kepada pelanggan harus akurat, jelas, dan benar;
- c) Pembeli perlu diperlakukan dengan benar, jujur, dan tanpa diskriminasi;
- d) Barang atau jasa yang dibuat atau dijual harus memenuhi standar yang berlaku..
- e) Pembeli berhak untuk mengevaluasi dan melakukan percobaan produk atau layanan khusus, juga agar mendapatkan jaminan atas barang yang telah dibelinya;
- f) Konsumen berhak mendapatkan ganti rugi apabila menderita kerugian akibat penggunaan barang atau jasa yang tidak sesuai dengan perjanjian.

Pasal 9 UUPK melarang pengelola bisnis (pihak pengembang) untuk melakukan hal-hal berikut:

1. melakukan penawaran, membuat, atau mempromosikan barang maupun jasa dengan cara yang tidak benar serta memberi kesan seolah-olah:
 - a) Barang mungkin memenuhi persyaratan tertentu atau memiliki harga, gaya atau mode, standar mutu, karakteristik, sejarah, atau penggunaan khusus.
 - b) produk tampaknya dalam kondisi baik atau belum pernah digunakan.
 - c) Seolah-olah produk atau layanan telah dimiliki atau diberikan oleh sponsor, persetujuan, perlengkapan khusus, keuntungan khusus, karakteristik kerja, atau aksesori khusus.
 - d) Produk atau layanan berasal dari perusahaan yang memiliki persetujuan atau terafiliasi dengan sponsor.
 - e) Produk atau layanan dapat diperoleh.
 - f) Produk bebas dari kerusakan terpendam.
 - g) Produk adalah bagian pada suatu produk khusus.
 - h) Produk berasal dari area tertentu.
 - i) Produk atau layanan dapat mempengaruhi reputasi produk atau layanan lainnya secara langsung atau tidak langsung.
 - j) Memakai kata-kata yang melampaui batas dan keterangan lengkap tentang keamanan, ketiadaan bahaya, dan tanpa resiko atau efek samping.
 - k) Menjanjikan sesuatu yang tidak jelas.
2. Produk atau layanan dalam bagian (1) tidak diizinkan melakukan perdagangan atas yang disebutkan di atas.
3. Pengelola bisnis jika melanggar ketentuan pada bagian (1) di atas tidak diizinkan meneruskan usaha untuk memasarkan, mempromosikan, dan mengiklankan terkait barang atau jasa tersebut.

Kesepakatan para pihak dapat mengungkapkan adanya ikatan hukum antara subjek hukum dalam konteks hukum perdata. Dengan perkembangan pemahaman, pertemuan pasti akan memenuhi komitmen mereka dan memperoleh hak-hak yang telah disepakati. Namun, jika salah satu pihak lalai melaksanakan tanggung jawab yang telah disepakati, maka hak pihak lainnya akan dilanggar. Akibatnya, pihak yang mengalami kerugian berhak mendapatkan perlindungan hukum dalam situasi tersebut.

Pada bulan Desember 2022, Meikarta menginformasikan bahwa mereka telah menyerahkan sebanyak 1.800 unit kepada konsumen sesuai dengan klaim mereka. Namun demikian, banyak konsumen menjadi kecewa karena unit yang mereka terima tidak memenuhi harapan mereka pada awalnya. Tingginya biaya IPL Meikarta yang tidak sesuai dengan yang dipromosikan sebelumnya membuat kekecewaan ini semakin menjadi. Dengan tujuan untuk membangun 250.000 unit, Meikarta tidak akan bertanggung jawab untuk memberikan kompensasi apartemen kepada konsumen. Selain itu, konsumen yang berpartisipasi dalam proyek Meikarta terus membayar angsuran tanpa keyakinan bahwa mereka akan mendapatkan hak yang seharusnya mereka peroleh. Hal ini berdampak pada pemenuhan kebutuhan dasar konsumen. Dengan harga terendah sebesar Rp 127 juta per unit pada tahun 2017, Meikarta telah mengumumkan penjualan antara 100.000 dan 130.000 unit properti hunian. Dengan demikian, “proyek ini diperkirakan akan menghasilkan pendapatan total sekitar 12,7 triliun hingga 16,51 triliun.” Nilai-nilai angka tersebut menunjukkan berapa banyak uang yang bisa hilang dari pelanggan apabila pengembangan Meikarta gagal (Wikanto, 2022).

Untuk melindungi konsumen, UUPK harus memperhatikan adanya suatu asas yaitu manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan kepastian hukum (Auli, 2022). Konsumen dalam proyek meikarta tersebut tidak mendapatkan apa yang menjadi haknya sebagaimana berkaitan dengan asas-asas tersebut. Perlindungan konsumen harus menguntungkan konsumen dan masyarakat secara keseluruhan, seperti yang ditunjukkan oleh manfaat. Sesuai dengan asas keadilan, perlindungan konsumen harus menjamin perlakuan yang sama bagi semua konsumen. Perlindungan konsumen harus mengimbangi hak dan kewajiban konsumen dan produsen, khususnya pembeli dan pengembang, menurut prinsip keseimbangan. Menurut prinsip keamanan, perlindungan konsumen harus memastikan bahwa pelanggan akan merasa aman saat menggunakan barang dan jasa. Perlindungan konsumen harus memberikan kepastian hukum kepada pembeli dan penjual untuk melaksanakan hak dan kewajibannya, sesuai dengan asas kepastian hukum. Dengan adanya ketentuan hukum, diharapkan hak-hak konsumen akan dilindungi dan dipenuhi sehingga konsumen dapat merasa aman dan terlindungi saat memenuhi kebutuhan hidupnya.

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dapat mengenakan sanksi administratif berupa ganti rugi sesuai Pasal 60 Ayat 1 UU Perlindungan Konsumen sebesar Rp.200.000.000,- kepada pengelola bisnis yang melanggar berupa:

- a. Pengembalian uang, penggantian produk dan layanan yang sama, perawatan kesehatan, atau kompensasi atas kerugian yang dialami oleh pembeli bukanlah bentuk kompensasi yang dapat diterima oleh perusahaan untuk ditawarkan kepada pembeli.
- b. Kerugian yang disebabkan oleh tindakan perusahaan iklan yang berkaitan dengan pembuatan iklan terdapat pada Pasal 20.
- c. Apabila Pengelola bisnis tidak mampu memberikan jaminan purna jual suku cadang dan perawatan, serta jaminan yang telah ditentukan sebelumnya, maka perusahaan yang berdagang jasa juga berlaku. Yang dimaksud dengan “sanksi yang dapat dijatuhkan” adalah pidana yang dapat dijatuhkan oleh pengadilan sebagai tanggapan atas tuntutan penuntut umum atas pelanggaran yang dilakukan oleh perusahaan atau pengurusnya (terdapat pada Pasal 25 dan 26). Jenis hukuman ini mencakup:

a. Hukuman Pokok, terdiri dari dalam hal pelaku usaha mengabaikan pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan Pasal 18, dipidana dengan pidana kurungan paling lama lima tahun atau denda paling banyak lebih dari Rp 2.000.000.000 (dua miliar rupiah) atau lebih.

2) dan lain sebagainya..

b. Selain sanksi pidana pokok yang dapat dijatuhkan berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 63 Undang Undang Perlindungan Konsumen, ada kemungkinan untuk memberikan sanksi pidana tambahan.

Konsumen tidak mengharapkan sanksi pidana. Sebaliknya, terlepas dari kenyataan bahwa pembeli memiliki hak untuk mengajukan klaim atas kerugian yang disebabkan oleh pelanggaran atau wanprestasi, mereka mengantisipasi dengan menerima lebih banyak kompensasi atas kerugian mereka. Penerapan Undang-Undang Perlindungan Konsumen justru tidak menjamin pemenuhan hak konsumen meikarta hal ini disebabkan oleh kurangnya penegakan hukum yang efektif. Artinya, Jika tidak ada tindakan penegakan hukum yang memadai terhadap pelanggaran hak konsumen dalam kasus Meikarta, konsumen mungkin tidak dapat memperoleh kompensasi atau pemulihan hak yang mereka klaim sesuai dengan undang-undang yang ada. Di satu sisi Sengketa perdata kasus lahan Meikarta merupakan sengketa yang bersifat Kompleksitas yaitu seringkali melibatkan banyak pihak dan memiliki aspek-aspek hukum yang kompleks. Penyelesaian sengketa semacam itu dapat memakan waktu lama dan memerlukan proses pengadilan yang rumit, sehingga pemenuhan hak konsumen dapat terhambat atau tertunda. Faktanya, bahwa gugatan ganti rugi yang telah dibayarkan pihak Meikarta hanya didapatkan oleh beberapa konsumen, masih adanya konsumen lain yang belum mendapatkan haknya.

Meskipun undang-undang perlindungan konsumen di Indonesia tidak secara eksplisit mengatur masalah jual beli apartemen, hak-hak konsumen dilindungi oleh UUPK, menetapkan adanya lembaga yang menjalankan kewajiban untuk melindungi hak-hak tersebut. Dalam hal ini, Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) bertanggung jawab. BPKN bertanggung jawab untuk menangani pengaduan konsumen terkait pelanggaran hak-hak konsumen serta menyediakan bantuan hukum dan perlindungan konsumen, selain berperan penting dalam mendorong pengembangan kebijakan perlindungan konsumen. Sedangkan BPSK merupakan organisasi publik dan independen yang menggunakan konsiliasi, mediasi dan arbitrase untuk menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen. Selain itu, mereka menangani ketentuan standar, mengadukan pelanggaran pada penuntut umum, menerima pengaduan pelanggan, memanggil perusahaan yang diduga melanggar, memanggil saksi, dan memberlakukan hukuman yang bersifat administratif terhadap perusahaan yang tidak mematuhi (berdasarkan UU No. 8/1999).

Sehingga dalam implementasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen perlu melibatkan berbagai pihak, termasuk pemerintah, lembaga perlindungan konsumen, dan pelaku usaha. Pemerintah dan lembaga penegak hukum harus secara aktif menegakkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Ini mencakup penyelidikan terhadap dugaan pelanggaran hak konsumen, pengawasan terhadap pelaku usaha, dan penindakan terhadap pelanggaran yang terjadi. Serta pemerintah perlu Meningkatkan kesadaran dan pendidikan konsumen mengenai hak-hak mereka sangat penting. Lembaga perlindungan konsumen harus melakukan kampanye dan penyuluhan untuk memastikan bahwa konsumen mengetahui hak-hak mereka serta cara melindungi diri dalam bertransaksi.

Demikian pula, pelaku usaha harus diawasi secara ketat oleh pemerintah dan instansi yang berkaitan langsung untuk memastikan bahwa mereka mematuhi UUPK dan menghindari praktik bisnis yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen. Melalui implementasi dan penegakan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, pemerintah dan lembaga terkait berperan dalam memastikan pemenuhan hak konsumen dan memberikan jaminan bahwa konsumen dapat

bertransaksi secara adil dan aman. Dengan adanya sinkronisasi tersebut dapat berjalan secara efektif diperlukannya konsumen memiliki tanggung jawab untuk memahami hak-hak mereka dan mengambil langkah yang tepat jika hak-haknya dilanggar.

KESIMPULAN

Mengacu pada informasi sebelumnya yang telah disampaikan, ini menunjukkan bahwa pembayaran untuk apartemen Meikarta dapat dilakukan dengan berbagai metode, termasuk pembayaran langsung dengan uang muka dan angsuran. Hak milik apartemen atau rumah susun belum beralih ke pembeli meskipun pembayaran telah dilakukan. Hal ini disebabkan karena pihak pengembang belum membuat Akta Jual Beli (AJB). Dengan kata lain, proses pengalihan hak milik hanya dapat dilakukan setelah AJB dibuat, bukan melalui pembayaran lunas atau uang muka yang ditetapkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Dalam sengketa perdata lahan Meikarta yang terdapat pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr tidak secara langsung menjamin pemenuhan hak konsumen. Namun, implementasi Undang-Undang Perlindungan Konsumen dapat membantu memastikan pemenuhan hak konsumen melalui penegakan hukum yang adil, bantuan lembaga perlindungan konsumen, dan peningkatan kesadaran konsumen tentang hak-hak mereka. Konsumen juga perlu memahami hak dan kewajiban mereka serta mengikuti perkembangan aturan dan regulasi yang berlaku supaya menghindari potensi masalah yang mungkin timbul pada kesepakatan jual-beli apartemen. Pengembang Meikarta juga harus mematuhi ketentuan UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun. Pihak developer yang tidak memenuhi persyaratan dapat dikenakan sanksi pidana dan denda sesuai UU Rumah Susun. Pihak Meikarta dalam kasus ini gagal memenuhi hak konsumen karena keterlambatan pembangunan yang signifikan, ketidakjelasan status lahan, kurangnya transparansi informasi, dan kurangnya kompensasi yang memadai. Konsumen mengalami penundaan kepemilikan properti, ketidakpastian legalitas, kebingungan akibat informasi yang tidak transparan, dan ketidakpuasan karena kurangnya kompensasi yang pantas.

DAFTAR PUSTAKA

- Aswin, U., & Prasakti, A. (2020). Kajian Yuridis Permasalahan Mega Proyek Meikarta Berdasarkan Perda Kabupaten Bekasi No. 12 Tahun 2011. *Jurnal Kewarganegaraan*, 4(1), 22.
- Auli, R. C. (2022). *Hukumonline, Hukum Perlindungan Konsumen: Cakupan, Tujuan, dan Dasarnya*. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hukum-perlindungan-konsumen-cakupan-tujuan-dan-dasarnya-lt62dfc65f7966c/>
- Az'zhara, D. N. (2019). *Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Selisih Harga Produk Pada Label Harga Dengan Pembayaran Di Kasir Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Dan Hukum Islam*.
- Harahap, M. Y. (1982). Segi-segi hukum perjanjian. (*No Title*).
- Kansil, C. S. T. (1979). Pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia. (*No Title*).
- Krisno, A. A. D. J., Dharmawan, N. K. S., & Darmadi, A. A. S. W. (2015). Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 4.
- Miru, A. (2007). Hukum kontrak dan perancangan kontrak. *Jakarta: Raja Grafindo Persada*.
- Priyono, E. A. (2017). Peranan asas itikad baik dalam kontrak baku (upaya menjaga keseimbangan bagi para pihak). *Diponegoro Private Law Review*, 1(1).
- Ramelan, E. (2014). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun Rumah Susun. *Strata Title/Apartemen, Laksbang Mediatama, Yogyakarta*.
- Saraswita, D. A. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Praktik Pre Project Selling. *Jurnal Media Hukum Dan Peradilan*, 5(2), 223–229.

- Satjipto, R. (2000). Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Simamora, Y. S. (1996). *Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sarana Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan Di Indonesia*. Universitas Airlangga.
- Soekanto, S. (1985). *Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cet.
- Syaifuddin, M. (2012). Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan). Bandung: Mandar Maju.
- Wikanto, A. (2022). *Konsumen Keluhkan Proyek Meikarta, Ini Saran Pemerintah Agar Konsumen Tidak Rugi*. <https://nasional.kontan.co.id/news/konsumen-keluhkan-proyek-meikarta-ini-saran-pemerintah-agar-konsumen-tidak-rugi>
- Yusra, D., & Sari, N. N. (2012). Analisa Atas Surat Pemesanan Barang (Purchasing Order) sebagai Perjanjian Jual Beli. *Lex Journalica*, 9(1), 18073.
-



This work is licensed under a
Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License