



KEPASTIAN HUKUM KEDUDUKAN SURAT PESANAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI UNIT APARTEMEN

Pandam Nurwulan.¹

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
Jl. Kaliurang Km 14.5, Sleman, Yogyakarta. Indonesia
Email: nnurwulan@gmail.com

ABSTRACT

The position of the purchase order in apartment unit transactions raises issues for consumers, as it unclears and not provides accurate information for prospective buyers. This research aims to examine the position of the unit purchase order in apartment unit transactions and the legal protection for consumers solely in possession of such purchase orders. This research utilizes a normative juridical method. The results indicate that the status of the unit purchase order can be analogous to a Conditional Sale and Purchase Agreement, contingent upon compliance with the prerequisites outlined in pertinent legislation, notably the Apartment Law. The unit purchase order cannot be equated with the PPJB if it does not meet the requirements and provisions of the Apartment Law. Legal protection for apartment buyers relying solely on unit purchase orders is afforded through both the Consumer Protection Law and the Apartment Law with preventive and punitive mechanisms.

Keywords: *Apartment Unit. Buyer's Legal Protection. Unit Purchase Order.*

ABSTRAK

Kedudukan surat pesanan dalam transaksi jual beli unit apartemen memunculkan permasalahan bagi konsumen, karena surat pesanan tersebut tidak jelas dan tidak memberikan informasi yang akurat bagi masyarakat pembelinya. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis kedudukan surat pesanan dalam transaksi jual beli unit apartemen, dan perlindungan hukumnya bagi konsumen pembeli yang hanya mempunyai surat pesanan unit tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan surat pesanan dalam praktik masyarakat, dapat dipersamakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, bila telah memenuhi syarat dan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, yakni Undang-Undang Rumah Susun. Surat pesanan unit tersebut tidak dapat dipersamakan dengan PPJB, bila tidak memenuhi syarat dan ketentuan dalam Undang-Undang Rumah Susun. Perlindungan hukum bagi pembeli unit apartemen yang hanya mempunyai surat pesanan unit diberikan melalui Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Rumah Susun dengan mekanisme preventif dan represif.

Kata kunci: Apartemen Unit. Perlindungan Hukum Pembeli. Surat Pesanan Unit.

¹ **Submission:** 24 September 2023 | **Review-1:** 20 November 2023 | **Review-2:** 7 Desember 2023 | **Copyediting:** 20 Desember 2023 | **Production:** 2 Januari 2023

1. Pendahuluan

Perbandingan laju pertumbuhan penduduk dengan ketersediaan tanah yang tetap menyebabkan peningkatan kebutuhan yang tinggi akan tempat tinggal. Karenanya, untuk memenuhi hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak, dibentuklah bangunan tempat tinggal dengan kepemilikan bersama yang disebut dengan Rumah Susun/*Flat*/Kondominium.² /*Strata Title*.³ atau Apartemen.⁴ Apartemen adalah bangunan yang terdapat pemisahan antara hak atas bangunan dengan segala sesuatu yang menjadi bagiannya, hak atas tanah bersangkutan serta bagiannya, dan hak atas tanah yang khusus atas bagian tertentu dari bangunan yang dipergunakan secara terpisah.⁵

Transaksi jual beli unit apartemen banyak dilakukan hanya dengan menggunakan surat pesanan unit (selanjutnya disebut SPU). Cara pembelian dengan SPU berpotensi menimbulkan kerugian bagi konsumen. Hal ini karena pada praktiknya, pemasaran unit apartemen dilaksanakan sebelum apartemen tersebut dibangun. Calon pembeli unit apartemen membuat surat pemesanan diikuti dengan *booking fee* atas unit tersebut.⁶ Praktik demikian umum terjadi

² Kondominium pada awalnya dikenal dengan istilah *co-proprietors ownership* tergantung pada asal negaranya. Istilah *condominium* dari asal kata *dominium* berarti *to have control (over a certain property)* dengan cara *con* atau *jointly with one or more others person*. Di negara Spanyol, Italia, Prancis dan beberapa negara di Amerika Latin istilah kondominium dikenal dengan nama *horizontal property*, *platform property* dan terakhir populer dengan istilah *strata title*. Baca: Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun: Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan* (Surabaya: Sinar Grafika, 2015). Hlm. 37; Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010). Hlm. 138; Maria S.W Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing* (Jakarta: Kompas, 2008). Hlm. 91.

³ *Strata title* berkembang di negara dengan sistem hukum anglosaxon, pertama kali diperkenalkan di Australia tahun 1967 melalui undang-undang *Strata Title Act*. Konsep ini memisahkan hak seseorang menjadi beberapa tingkatan (*strata*), yaitu hak atas permukaan tanah, hak atas bumi di bawah tanah, dan udara di atasnya. Sistem pemukiman berupa *Strata title* memisahkan tanah dan bangunan ke dalam unit-unit yang disebut satuan (*parcel*) yang merupakan hak individual, dan adanya tanah, benda, serta bagian yang menjadi milik bersama (*common property*). Singkatnya konsep *strata title* berarti kepemilikan bersama secara horizontal selain pemilikan secara vertikal. Baca: Maria S.W Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan...*, *op.cit.*, hlm. 39.

⁴ D.B. Febramitha, "Analisis Yuridis Terhadap Pemilikan Apartemen Green Parkview Daan Mogot Jakarta Barat," *Notarius* 12, no. 2 (2019): 743–61. Hlm. 745

⁵ Komar Andasmita, *Hukum Apartemen (Rumah Susun)*, Cetakan Kedua (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia, 1986). Hlm. 21, 272, 273

⁶ Aulia Rahmawati, "Hukum Apartemen Dalam Prakteknya Di Indonesia," *Justitia et Pax* 34, no. 1 (2018): 15–32, <https://doi.org/10.24002/jep.v34i1.1216>. Hlm. 20

di Indonesia, seperti pada transaksi jual beli unit apartemen Malioboro Park View di Yogyakarta (selanjutnya disebut MPV) yang menggunakan Surat Pesanan Unit, dan apartemen Meikarta di Bekasi yang menggunakan Konfirmasi Pesanan atau Pernyataan Penegasan Pemesanan Unit, kemudian menjadi bagian tidak terpisahkan dari Surat Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit.

Konsumen yang ingin membeli unit apartemen tersebut harus menandatangani surat pesanan dan pembayaran *booking fee* terlebih dahulu dari penawaran yang diberikan pengembang berupa sebuah perancangan, desain atau ilustrasi dari unit apartemen sebelum pembangunan apartemen dilaksanakan.⁷ Praktik tersebut dimungkinkan berdasar Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rusun). Pasal 42 ayat (1) UU Rusun menyatakan bahwa “Pemasaran dapat dilakukan sebelum pembangunan rusun dilaksanakan”. Pemasaran tersebut dilakukan bila pengembang setidaknya telah mempunyai: “Kepastian peruntukan ruang; kepastian hak atas tanah; kepastian status penguasaan rusun; perizinan pembangunan rusun; dan jaminan atas pembangunan rusun dari lembaga penjamin”. Pasal 42 ayat (3) UU Rusun yang menyatakan bahwa “Segala sesuatu yang dijanjikan saat pemasaran adalah mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB) bagi para pihak”.

Transaksi jual beli unit apartemen dengan surat pesanan seperti contoh di atas tidak serta merta tanpa masalah. PT Mahkota Sentosa Utama (selanjutnya disebut PT MSU) sebagai pengembang Meikarta tetap melakukan pemasaran properti meskipun belum mendapatkan izin atas pembangunan proyek tersebut. Saat ini PT MSU digugat pailit oleh vendornya, namun berdasar Putusan No. 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Jakarta Pusat pada 18 Desember 2020 atau disebut putusan homologasi yang menjanjikan serah terima unit apartemen Meikarta secara bertahap mulai 2022 sampai tahun

⁷ Hubertus Shakti Bagaskara Oratmangun, “Akibat Hukum Terhadap Pelaku Pembangunan Rumah Susun Yang Tidak Memenuhi Syarat Administratif (Studi Kasus Putusan No. 485/Pdt.G/2018/Pn.Jkt.Sel),” *Jurnal Pendidikan Dan Konseling* 4, no. 3 (2022): 2185–2195. Hlm. 2187

2027.⁸ Sementara dalam pemasaran dan penjualan unit apartemen MPV, berdasar Putusan Nomor 91/Pdt/2020/PT YYK, diputus bahwa pengembang MPV yakni PT Malioboro Ensu Sejahtera (selanjutnya disebut PT MES) telah menjual unit apartemen tidak sesuai dengan UU Rusun, kemudian PT MES diputus pailit pada tahun 2021.⁹ Pembangunan apartemen MPV yang tidak selesai kemudian pengembangnya dinyatakan pailit, padahal konsumen telah membayar secara penuh unit apartemen tersebut. Pengembang apartemen Meikarta yang digugat pailit oleh vendornya, dan adanya putusan homologasi yang oleh beberapa konsumen tetap dimintakan pengembalian atau *refund* dari transaksi jual beli unit apartemen bersangkutan karena tidak adanya kepastian serah terima unit.¹⁰

Berdasar uraian di atas, UU Rusun tidak mengenal nomenklatur surat pesanan unit melainkan PPJB. UU Rusun mengakui PPJB sebagai instrumen hukum yang mengikat penjual (pengembang) dan pembeli unit apartemen. Oleh karenanya, bila pembeli hanya mengandalkan SPU sebagai bukti pembelian, padahal SPU merupakan bentuk kesepakatan awal antara pengembang dan pembeli sebelum dilanjutkan dengan PPJB, maka hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Kemungkinan besar pembeli tidak mendapatkan tingkat perlindungan hukum yang setara dibandingkan dengan pihak yang telah membuat PPJB. Hal ini karena UU Rusun tidak mengatur secara eksplisit mengenai surat pesanan unit. Adanya perbedaan terminologi yang digunakan para pihak dalam membuat perjanjian transaksi jual beli unit apartemen dengan yang diatur dalam UU Rusun menimbulkan ketidakpastian hukum yakni mengenai kedudukan SPU dalam transaksi jual beli unit apartemen, dan berkorelasi pada perlindungan hukum bagi pembeli yang hanya mengandalkan surat pesanan unit.

⁸ Mohammad Safir Makki, <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20230124154931-92-904285/alasan-proyek-meikarta-tersendat-kasus-korupsi-hingga-digugat-pailit>, "Alasan Proyek Meikarta Tersendat: Kasus Korupsi hingga Digugat Pailit", Akses 2 Februari 2023.

⁹ Wiwin Sumartini, "Penguasaan Sarusun Berdasarkan PPJB dengan Pelaku Pembangunan (Studi Putusan Nomor 91/Pdt/2020/PT YYK)," *Reformasi Hukum Trisakti* 4, no. 2 (2022): 380.

¹⁰ <https://www.tvonenews.com/daerah/regional/94834-nasib-pilu-pembeli-meikarta-digugat-pengembang-karena-demo-minta-pengembalian-dana>, "Nasib Pilu Pembeli Meikarta: Digugat Pengembang Karena Demo Minta Pengembalian Dana", Akses 23 Februari 2023.

Oleh karena itu, permasalahan yang dikaji dalam tulisan ini terdiri dari dua hal, yaitu: pertama, bagaimana kepastian hukum kedudukan surat pesanan unit dalam transaksi jual beli unit apartemen, dan kedua, bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli unit apartemen yang hanya mempunyai surat pesanan unit. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis kepastian hukum kedudukan surat pesanan unit dalam transaksi jual beli unit apartemen, dan perlindungan hukum bagi pembeli yang hanya mengandalkan surat pesanan unit apartemen.

Berdasarkan hasil penelusuran literatur, terdapat dua penelitian terdahulu yang membahas topik hukum serupa, yaitu pertama, penelitian yang dilakukan oleh Meliana, Joni Emirzon, dan Firman Muntaqi pada tahun 2021 dengan judul *Perlindungan Hukum Developer dan Konsumen Rumah Susun dalam Perjanjian dengan Sistem Pre Project Selling di Indonesia*. Penelitian ini merupakan studi putusan tentang sistem penjualan yang dilakukan oleh pengembang berupa desain, konsep, atau gambar sebelum objek properti yang dijual selesai dibangun. Konsep penjualan dengan sistem *pre project selling* memunculkan banyak kasus yang merugikan para pihak, sehingga perlu dibahas perlindungan hukum bagi konsumen dan pengembang. Kesimpulan dalam penelitian ini adalah bahwa penerapan sistem *pre project selling* berdasarkan putusan yang menjadi pokok kajian adalah dibenarkan dalam peraturan perundang-undangan. Namun agar ke depannya tidak menjadi perselisihan, maka para pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam PPJB yang telah disepakati bersama.¹¹

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Mike Anabelle, dan Hanafi Tanawijaya pada tahun 2019 dengan judul *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.PST jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 20/Pdt.G/2019/PT.DKI)*. Penelitian ini merupakan studi

¹¹ Meliana, Joni Emirzon, dan Firman Muntaqi, "Perlindungan Hukum Developer dan Konsumen Rumah Susun dalam Perjanjian dengan Sistem Pre Project Selling di Indonesia," *Lex LATA Jurnal Ilmiah Hukum*, 2021, 87–103.

putusan yang mengkaji tentang sistem *pre project selling* dalam penjualan apartemen berdasar UU Rusun, dan perlindungan hukum terhadap pembeli dengan sistem *pre project selling* bila pengembang wanprestasi. Proses jual beli dalam skema *pre project selling* dilaksanakan melalui PPJB, karena apartemen belum atau masih dalam proses pembangunan. Namun, bila pengembang melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tertera dalam PPJB, sehingga upaya hukum oleh pihak yang dirugikan dapat melalui jalur perdata, pidana, dan administratif.¹²

Perbedaan penelitian ini dengan kedua penelitian di atas, ialah fokus kedua penelitian sebelumnya tidak membahas mengenai kepastian hukum kedudukan surat pesanan unit dalam transaksi jual beli unit apartemen berdasarkan UU Rusun. Padahal dalam sistem *pre project selling*, umumnya para pihak membuat surat pesanan unit sebelum dilanjutkan dengan membuat PPJB. Surat pesanan unit dalam fokus penelitian ini adalah kontrak antara para pihak berkepentingan yang dalam pelaksanaannya berpotensi merugikan pembeli. Sebab nomenklatur surat pesanan unit tidak secara eskplisit tercantum dalam UU Rusun, sehingga *novelty* dalam penelitian ini adalah menawarkan solusi atas problematika kedudukan surat pesanan dan perlindungan hukumnya bagi pembeli unit apartemen.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif. Penelitian normatif merupakan penelitian hukum yang dikonsepsikan atas asas dengan melihat hukum sebagai norma yang harus diwujudkan, dan norma sebagai hukum positif.¹³ Penggunaan metode hukum normatif, maka sumber kajian berasal dari bahan hukum primer dan sekunder. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, dan konseptual.

¹² H. Anabelle, Mika dan Tanawijaya, "Sistem Pre Project Selling dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun," *Jurnal Hukum Adigama* 2, no. 2 (2019): 1–14.

¹³ M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum* (Jakarta: Kencana, 2021). Hlm. 51-58

Pendekatan perundang-undangan ditelaah dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni UU Rusun, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, berikut peraturan pelaksanaannya. Pendekatan konseptual digunakan untuk mendapatkan sudut pandang dengan melihat aspek hukum yang berkaitan,¹⁴ berupa buku hukum, jurnal hukum, dan artikel yang berhubungan dengan penelitian ini.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi kepustakaan yang mengacu pada buku-buku literatur, jurnal, dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Analisis penelitian ini dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan mengumpulkan bahan hukum, mengkualifikasinya, menghubungkan konsep untuk selanjutnya menarik kesimpulan dari hasil penelitian mengenai permasalahan yang dikaji. Analisis penelitian ini dengan mengkaji kedudukan surat pesanan unit dan perlindungan hukum bagi konsumen atau pembeli unit apartemen yang hanya mempunyai surat pesanan unit. Analisis ini dilakukan dengan pendekatan yuridis dan konseptual yang juga merujuk pada kasus yang ditemukan dan kemudian diteliti untuk menelaah permasalahan yang faktanya terjadi.¹⁵

3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

3.1. Kepastian Hukum Kedudukan Surat Pesanan dalam Transaksi Jual Beli Unit Apartemen

Transaksi jual beli unit apartemen umumnya dilakukan dengan cara memesan atau melakukan indent dengan membayar sejumlah uang tertentu sebagai pengikat, di mana bangunan apartemen belum ada secara fisik. Pihak yang berminat membeli unit apartemen yang belum atau masih dalam proses pembangunan dapat melakukan pesanan atas unit apartemen tersebut. Pesanan dilakukan dengan menandatangani surat

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, 16th ed. (Jakarta: Kencana, 2021). Hlm. 161

¹⁵ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002). Hlm. 103

pesanan unit yang disiapkan oleh pengembang.¹⁶ Transaksi jual beli unit apartemen dalam praktik, umumnya dilakukan dalam tiga tahap, yaitu:

3.1.1. Pemasaran melalui iklan yang umumnya dilakukan pada saat *launching* atau pameran perumahan di mal-mal besar.

Calon konsumen mendapatkan penjelasan dari agen pemasaran. Bila tercapai kesepakatan dan persetujuan maka ditandatangani draft surat pesanan, yang kemudian diikuti dengan pembayaran *booking fee*, sebagai komitmen konsumen untuk membeli unit apartemen. Uang *booking fee* akan diperhitungkan sebagai bagian dari jumlah keseluruhan harga unit apartemen.¹⁷ Umumnya, dalam surat pesanan unit apartemen terdapat klausula jika konsumen tidak menandatangani PPJB sesuai jadwal yang disepakati maka uang pesanan akan hangus.¹⁸ Terkait hal tersebut harus memenuhi ketentuan dalam UU Rusun.

3.1.2. Transaksi jual beli unit apartemen dilakukan pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Subjek dalam PPJB adalah pelaku pembangunan apartemen (pengembang) selaku penjual dan konsumen sebagai pembeli. Kewajiban para subjek dalam PPJB tidak hanya sekadar apa yang diperjanjikan saja, tapi juga harus memperhatikan apa yang diatur oleh undang-undang,

¹⁶ Landya Maria Simatupang, Imam Koeswahyono, and Bambang Sugiri, "Rasio Legis Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Terkait Dengan Implementasinya," *Masalah-Masalah Hukum* 46, no. 4 (2018): 291–98, <https://doi.org/10.14710/mmh.46.4.2017.291-298>. Hlm. 296

¹⁷ Antari Innaka, Sa'ida Rusdiana, dan Mr. Sularto, "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual pada Perjanjian Jual Beli Perumahan," *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 24, no. 3 (2013): 504, <https://doi.org/10.22146/jmh.16122>.

¹⁸ *Booking fee* atau uang panjar diatur dalam Pasal 1464 KUHPerduta menyatakan bahwa "Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjanya". Artinya, uang panjar dapat dikembalikan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak, dan bukan atas pembatalan perjanjian secara sepihak. Berdasar Putusan MA RI Nomor 2661K/Pdt/2004 tanggal 28 Februari 2006, diketahui bahwa penjual tidak wajib mengembalikan uang panjar bila pembeli terbukti wanprestasi; dan Putusan MA RI Nomor 685K/Pdt/2018 tanggal 17 April 2018, bahwa penjual wajib mengembalikan uang panjar dan seluruh biaya yang telah dikeluarkan pembeli, bila penjual terbukti melakukan wanprestasi.

kepatutan, kebiasaan dan ketertiban umum.¹⁹ Perlu juga diperhatikan pada saat serah terima secara fisik, apakah sesuai spesifikasinya seperti dimuat dalam PPJB.²⁰ Persyaratan untuk melakukan transaksi jual beli unit apartemen harus berlandaskan pada regulasi atau peraturan perundang-undangan serta peraturan pelaksanaannya.

3.1.3. Tahap Perjanjian Jual Beli sebagai dasar dilaksanakan jual beli yang sebenarnya, setelah semua persyaratan terpenuhi. Perjanjian jual beli dengan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT),²¹ yang akan memproses peralihan dan pembebanannya jika transaksi tersebut pembayarannya melalui pembiayaan/kredit pemilikan apartemen.

¹⁹ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1986). Hlm. 118

²⁰ Erwin Kallo, *Perspektif Hukum dalam Dunia Properti* (Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009). Hlm. 50

²¹ Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, juga berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan (lebih jelas lihat Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris). Akta yang berkaitan dengan pertanahan, salah satunya adalah PPJB, yang tunduk pada UU Jabatan Notaris dan perundang-undangan lain yang tersangkut dengan perbuatan hukum para pihak. Notaris dalam hal ini membuat perjanjian atas permintaan dan sesuai dengan kehendak para pihak, sehingga akta yang dibuat Notaris yang berkenaan dengan jual beli objek tanah adalah bersifat obligatuir. Sementara PPAT berwenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yaitu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Sehingga akta yang dibuat oleh PPAT berupa AJB dalam jual beli objek tanah bersifat levering yakni memindahkan hak kepemilikan secara yuridis kepada pembeli. Hal ini sebagaimana UUPA yang berdasarkan hukum Adat, bahwa hak milik secara hukum dengan asas nyata dan tunai (konkrit dan kontan) telah beralih pada saat disepakati dan dibuat serta ditandatangani akta PPAT (AJB). Menurut Boedi Harsono, pendaftaran di Kantor Pertanahan adalah untuk memberikan alat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya daripada akta PPAT, yakni membuktikan telah terjadinya pemindahan hak yang dilakukan. Baca: Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I*, Penerbit Djambatan, 1999, dikutip dari Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktik Edisi Revisi* (Bandung: CV Mandar Maju, 2013). Hlm. 306

Berdasar tahapan dalam transaksi jual beli unit apartemen di atas diketahui frasa surat pesanan unit dan PPJB. Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut PP 12/2021), menyatakan bahwa perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli adalah:

“Kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.”

Terdapat dua istilah dari ketentuan di atas yakni, perjanjian *pendahuluan* jual beli dan perjanjian *pengikatan* jual beli. Dua istilah tersebut yang disingkat menjadi PPJB adalah dipersamakan maksudnya sebagai perjanjian antara pelaku pembangunan dan calon konsumen pembeli yang dilakukan di hadapan Notaris.²² PPJB yang ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan Notaris [vide Pasal 22K ayat (3) PP 12/2021] dapat dilakukan pada saat pembangunan apartemen belum dilaksanakan.

Berkaitan dengan transaksi jual beli unit apartemen yang diikuti dengan surat pesanan, dalam transaksi jual beli apartemen MPV misalnya pemesanan apartemen dibuat dengan SPU yang ditandatangani pembeli dan pengembang, kemudian diikuti dengan penandatanganan PPJB. PPJB tersebut telah didaftarkan dalam buku daftar surat di bawah tangan oleh Notaris setempat.²³ Sementara itu, konfirmasi pesanan dalam transaksi jual beli unit apartemen Meikarta, terdapat klausula yang intinya menyatakan bahwa khusus untuk pemesan (pembeli) yang memilih

²² Imam Muhasan, “Validitas PPJB Sebagai Basis PPh Pengalihan Hak Atas Tanah Dan / Atau Bangunan (Tinjauan Dari Aspek Hukum Perdata),” *Jurnal Pajak Indonesia* 2, no. 2 (2018): 30–38. Hlm. 35

²³ Sumartini, “Penguasaan Sarusun Berdasarkan PPJB dengan Pelaku Pembangunan (Studi Putusan Nomor 91/Pdt/2020/PT YYK).” Hlm. 378

metode pembayaran dengan angsuran melalui tunai bertahap kepada penerima pesanan (penjual/pengembang), maka pemesan wajib menyerahkan segala dokumen yang diperlukan pada saat melakukan pemesanan unit, termasuk dalam hal diperlukan untuk menandatangani PPJB di hadapan Notaris.

Surat pesanan unit dapat digolongkan sebagai perjanjian pendahuluan²⁴ (*voor overeenkomst/pactum de contrahendo*) yang merupakan perjanjian awal untuk mengadakan perjanjian yang lebih pasti, yakni akta jual beli.²⁵ Menurut sistem *common law*, terdapat tiga esensi perjanjian pendahuluan yakni *pertama*, perjanjian pendahuluan belum merupakan perjanjian sesungguhnya; *kedua*, klausul yang tertuang hanya mengatur yang pokok-pokok saja; dan *ketiga*, detail perjanjian yang lebih lengkap akan dituangkan dalam perjanjian lain. Kedudukan perjanjian pendahuluan pada prinsipnya bukan sebagai kontrak yang mengikat.²⁶ Perjanjian pendahuluan adalah perwujudan kehendak para pihak yang bernegosiasi namun belum mencapai kesepakatan final, sehingga belum diatur mengenai kewajiban masing-masing pihak,²⁷ sebab belum melahirkan suatu hubungan hukum karena muatannya hanya berupa persetujuan prinsip secara tertulis.²⁸

²⁴ Perjanjian pendahuluan dalam sistem *common law* selain disebut dengan *pactum de contrahendo*, lazim disebut juga sebagai *preliminary agreement*. Bila merujuk pada praktik bisnis internasional, perjanjian pendahuluan sering disebut dengan *Memorandum of Understanding* (MoU) dan *Letter of Intent* (LoI). Baca: Ronald Fadly Sopamena, "Kekuatan Hukum MoU Dari Segi Hukum Perjanjian," *Batulis Civil Law Review* 2, no. 1 (2021): 1, <https://doi.org/10.47268/ballrev.v2i1.451>. Hlm. 5

²⁵ Irwan Gomulja and Habib Adjie, "Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sistem Pre Project Selling," *Law and Justice* 5, no. 1 (2020): 39–54, <https://doi.org/10.23917/laj.v5i1.10395>. Hlm. 43

²⁶ Margaretha Donda Daniella, William Tandya Putra, and Erich Kurniawan Widjaja, "Asas Itikad Baik Dalam Memorandum Of Understanding Sebagai Dasar Pembuatan Kontrak," *Notaire* 2, no. 2 (2019): 231, <https://doi.org/10.20473/ntr.v2i2.13122>. Hlm. 233

²⁷ Arivan Halim, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang dalam Pre Project Selling," *Justice Voice* 1, no. 2 (2022): 53–69, <https://doi.org/10.37893/jv.v1i2.192>. Hlm. 60

²⁸ Muhammad Ali Mabhan, "Kedudukan dan Kekuatan Hukum Memorandum Of Understanding (MOU) Ditinjau dari Segi Hukum Perikatan dalam Kitab Undang–Undang Hukum Perdata," *Meraja Journal* 2, no. 1 (2019): 49–56. Hlm. 54

Perjanjian pendahuluan dalam sistem BW berpedoman pada asas kebebasan berkontrak, termasuk perjanjian tidak bernama (*inominat*) yang pengaturannya tetap mengacu Pasal 1320 KUHPerduta.²⁹ Kekuatan hukum surat pesanan unit sebagai perjanjian pendahuluan ditemukan dalam Pasal 1338 KUHPerduta, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat, tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup, dan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

SPU dalam transaksi jual beli unit apartemen adalah sebagai *voor overeenkomst* di BW dapat mencerminkan komitmen yang serius, sehingga bila muatan SPU telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka kedudukan SPU dapat disamakan dengan undang-undang dan berlaku mengikat terhadap para pihaknya.³⁰ Hal ini karena mengacu pada konsensualisme perjanjian, setelah adanya sepakat dengan memberikan *booking fee* yang kemudian tertuang dalam SPU, maka sudah menimbulkan prestasi bagi para pihak untuk melaksanakan prestasi tersebut (*pacta sunt servanda*).³¹ Sehingga bila salah satu pihak tidak menjalankan muatan yang terkandung dalam SPU, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan wanprestasi.

Pengajuan gugatan tersebut bila berdasar doktrin *culpa in contrahendo* dapat dimasukkan dalam materi gugatan, yakni tanggung jawab para pihak tidak diukur hanya dari kehendak para pihak semata tanpa mempertimbangkan adanya kesalahan dalam penyampaian atau

²⁹ Regina Veronika Wauran, "Kepastian Hukum Perjanjian Secara Lisan Menurut Kuhperdata Pasal 1338," *Lex Privatum* VIII, no. 4 (2020): 86–95, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/30971>. Hlm. 89

³⁰ Novalia Arnita Simamora, Kamello, and Rosnidar Sembiring Jelly Leviza, "Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (Voor Overeenkomst) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Simalungun No 37/PDT/PLW/2012/SIM)," *USU Law Journal* 03, no. 3 (2015): 1–23. Hlm. 88

³¹ I Gede Angga Adi Utama, "Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Internasional," *Ganesha Civic Education Journal* 1, no. 1 (2019): 37–48. Hlm. 41

pengungkapan kehendak tersebut.³² Penerapan doktrin *culpa in contrahendo* dapat dilakukan dalam situasi berikut:³³ jika salah satu pihak tidak serius melakukan penawaran; salah satu pihak melakukan kesalahan sepihak dalam menyampaikan penawarannya; salah satu pihak mengetahui atau seharusnya mengetahui suatu hal yang disampaikan tidak mungkin dilakukan; dan pihak yang melakukan kesalahan tersebut bertanggung jawab atas *negative interest* dari pihak yang tidak bersalah.

Berdasarkan uraian di atas dapat dilihat transaksi jual beli di kedua apartemen tersebut dilakukan dengan terlebih dahulu menandatangani surat pesanan unit yang selanjutnya (bila diperlukan) menandatangani PPJB. Kepastian hukum yang dimaknai sebagai kondisi di mana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati,³⁴ dikaitkan dengan kedudukan hukum SPU dalam transaksi jual beli apartemen dapat dilihat dari dua hal, yaitu:

3.1.1. SPU dipersamakan sebagai PPJB

SPU dapat mengikat sebagai PPJB bila penandatanganan SPU telah memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Pasal 42 ayat (1) UU Rusun menyatakan bahwa “pemasaran dapat dilakukan sebelum pembangunan rusun dilaksanakan”. Pemasaran tersebut dilakukan bila pengembang setidaknya telah mempunyai: “kepastian peruntukan ruang; kepastian hak atas tanah; kepastian status penguasaan rusun; perizinan pembangunan rusun; dan jaminan atas pembangunan rusun dari lembaga penjamin”. Bila pada saat penandatanganan SPU telah memenuhi ketentuan tersebut, maka kemudian secara

³² Yeremia Immanuel Christian, “Itikad Baik Dalam Klausula Baku Pada E-Commerce,” *Sosialita* 2, no. 1 (2023): 85–95. Hlm. 88

³³ Arkie V.Y Tumbelaka, “Kajian Kontrak Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dalam Perspektif Itikad Baik (Kasus Rumah Susun Permata Gandaria Antara Nyonya X Dengan Pt. Putra Surya Perkasa)” (2012). Hlm. 81

³⁴ Siti Halilah and Fakhrurrahman Arif, “Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli,” *Jurnal Hukum Tata Negara* 4, no. II (2021): 56–65, <http://www.ejournal.an-nadwah.ac.id/index.php/Siyasah/article/view/334/275>. Hlm. 58

analogi berlaku ketentuan Pasal 42 ayat (3) UU Rusun yang menyebutkan bahwa “segala sesuatu yang dijanjikan saat pemasaran adalah mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak”. Oleh karena itu, SPU dapat dipersamakan sebagai PPJB bila telah memenuhi ketentuan dalam UU Rusun dan peraturan pelaksanaannya.

SPU mengikat sebagai PPJB³⁵ dalam hal ini dimaksudkan sebagai rangkaian kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam suatu perjanjian pendahuluan sebelum ditandatangani perjanjian sesungguhnya yakni AJB di hadapan PPAT,³⁶ yang bila di dalam SPU tersebut memuat sekurang-kurangnya: 1) nama dan/atau nomor bangunan dan satuan apartemen yang dipesan; 2) nomor lantai dan tipe satuan apartemen; 3) luas satuan apartemen; 4) harga jual satuan apartemen; 5) ketentuan pembayaran uang muka; 6) spesifikasi bangunan; 7) tanggal selesainya pembangunan apartemen; 8) ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh pengembang; 9) surat pesanan juga dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan apartemen yang dipesan, disertai dengan ketentuan tentang tahapan pembayaran.³⁷

3.1.2. SPU tidak dapat dipersamakan dengan PPJB

SPU tidak dapat dipersamakan dengan PPJB, bila penandatanganan SPU tidak memenuhi ketentuan dalam

³⁵ Caesar Nil Atlantic, “Pembatasan Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah,” *Education and Development* 8, no. 1 (2020): 99–104. Hlm. 102

³⁶ Arini Alvita, Enny Koeswarni, and Suparjo, “Kepastian Hukum Bagi Konsumen Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun,” *Indonesian Notary* 3, no. 9 (2021): 83–106. Hlm. 91

³⁷ Muntiasih, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Apartemen Atas Tindakan Wanprestasi Pengembang,” *President University Journal* 2, no. 2 (2018): 84, <http://repository.president.ac.id/xmlui/handle/123456789/3427>.

peraturan perundang-undangan yakni Pasal 42 UU Rusun. Bila pada saat penandatanganan SPU tidak memenuhi ketentuan di atas, maka SPU tidak dapat dipersamakan sebagai PPJB. SPU dalam hal ini hanya semacam surat komitmen dari konsumen pembeli yang akan digunakan sebagai jaminan kepada penjual atau pengembang untuk memastikan bahwa konsumen akan membeli unit tersebut saat penandatanganan PPJB dikemudian hari. Kekuatan hukum dalam SPU bergantung pada iktikad baik kedua belah pihak, dan muatan SPU apakah memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian, karena pembuatan SPU ini tidak ditentukan persyaratannya dalam peraturan perundang-undangan, sehingga tetap harus memenuhi syarat keabsahan perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerdara.³⁸

Kekuatan mengikatnya SPU tidak dapat dipersamakan dengan PPJB meskipun telah di *waarmerking* oleh Notaris, karena dalam hal ini SPU hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan, yakni sepanjang para pihak mengakui adanya kesepakatan tersebut maka SPU berlaku, dan bila SPU dijadikan sebagai alat bukti maka di hadapan pengadilan selain alat bukti SPU tersebut, masih memerlukan bukti lain dan saksi-saksi yang membuktikan kebenaran materilnya.³⁹ Berbeda dengan PPJB sebagaimana dalam Pasal 22K PP 12/2021 yang menyatakan “PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan Notaris” yang merupakan akta autentik, sementara SPU tidak mengharuskan adanya ketentuan atau persyaratan tertentu

³⁸ Dodi Alpayid, Ferdy Rahmadiansyah, and Henrico Munthe, “Kontradiksi Batasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Terhadap Kepastian Hukum,” *Samudera Hukum* 1, no. 2 (2023): 158–64. Hlm. 162

³⁹ Muntiasih, *op.cit.*, hlm. 86.

yang harus dipenuhi oleh pengembang sebagaimana PPJB, antara lain dibuat di hadapan Notaris, memenuhi ketentuan dalam UU Rusun dan UU pelaksananya, serta diakui keberlakuannya oleh peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan hal tersebut, fakta yang terjadi di lapangan dengan contoh kasus pembangunan apartemen MPV dan Meikarta, yakni pelaku usaha saat tahap pemasaran tidak memenuhi ketentuan yang disyaratkan oleh hukum positif (vide Pasal 42 UU Rusun), sehingga kesepakatan transaksi jual beli unit apartemen antara pengembang dan konsumen tidak dibuat dalam bentuk PPJB di hadapan Notaris, melainkan diformulasikan dengan membuat surat pesanan unit apartemen secara di bawah tangan. Sehingga pada kasus di kedua apartemen tersebut: segala sesuatu yang dijanjikan saat pemasaran yang dituangkan dalam SPU adalah tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak. Namun, meskipun SPU pada kedua apartemen tersebut tidak dapat dipersamakan dengan PPJB, sepanjang eksistensi SPU diakui oleh para pihak dan memenuhi keabsahan perjanjian, maka berdasar Pasal 1875 KUHPerdara: akta di bawah tangan (SPU) memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani suatu bukti sempurna seperti akta autentik.

3.2. Perlindungan Hukum bagi Pembeli Unit Apartemen yang Hanya Mempunyai Surat Pesanan Unit

Perlindungan hukum muncul terkait adanya hubungan antara pemerintah dan rakyat, sehingga muncul konsep perlindungan hukum bagi rakyat.⁴⁰ Perlindungan hukum terbagi menjadi perlindungan hukum preventif yakni diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran, dan perlindungan hukum represif adalah perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara,

⁴⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987). Hlm. 1

dan hukuman tambahan bila telah terjadi sengketa atau dilakukannya suatu pelanggaran.⁴¹

Perlindungan hukum ini dimaksudkan sebagai perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum, melalui cara-cara tertentu di antaranya:⁴² membuat peraturan (*by giving regulation*), bertujuan untuk memberikan hak dan kewajiban; dan menjamin hak-hak para subjek hukum; dan menegakkan peraturan (*by law enforcement*), melalui hukum administrasi negara sebagai cara preventif terjadinya pelanggaran hak-hak konsumen dengan perjanjian dan pengawasan; hukum pidana sebagai cara represif terhadap pelanggaran undang-undang dengan pengenaan sanksi pidana; dan hukum perdata untuk memulihkan hak (kuratif), dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian. Sederhananya perlindungan hukum sebagai suatu konsep saat hukum dapat memberikan kepastian, kemanfaatan, dan keadilan.⁴³

Perihal konsumen maka identik dengan perlindungan yang diberikan hukum mengenai hak-hak konsumen, misalnya bagaimana cara mempertahankan hak-hak tersebut dari gangguan pihak lain.⁴⁴ Cakupan perlindungan konsumen dilihat dalam dua aspek, yakni:⁴⁵ perlindungan terhadap kemungkinan objek yang diserahkan kepada konsumen tidak sesuai dengan yang disepakati; dan perlindungan terhadap diterapkannya syarat-syarat yang tidak adil kepada konsumen.

Di Indonesia, perlindungan konsumen diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK). Pasal 1 angka 1 UUPK menyatakan “perlindungan konsumen adalah segala upaya menjamin adanya

⁴¹ Ni Made et al., “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perspektif Kesadaran Hukum Masyarakat” 4, no. 1 (2023): 13–19. Hlm. 15-16

⁴² Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen* (Bandar Lampung: Universitas Bandar Lampung, 2007). Hlm. 31

⁴³ 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, <https://doi.org/10.29406/rj.v1i1.1039>. Hlm. 63

⁴⁴ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia* (Jakarta: Grassindo, 2004). Hlm. 11

⁴⁵ Adrianus Meliala, *Praktik Bisnis Curang* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993). Hlm.

kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”.⁴⁶ Berkaitan dengan perlindungan hukum pembeli unit apartemen yang hanya mempunyai surat pesanan, maka berkorelasi dengan hukum kontrak yakni kebebasan berkontrak bahwa para pihak bebas menentukan isi kontrak, dan *privity of contract*⁴⁷ bahwa hanya para pihak dalam hubungan kontraktual yang memiliki hak dan kewajiban.⁴⁸

Kendatipun para pihak bebas menentukan isi kontrak, namun adakalanya kedudukan salah satu pihak tidak seimbang dalam negosiasi, sehingga melahirkan perjanjian yang kurang menguntungkan bagi salah satu pihak. Hal ini terlihat dari kasus apartemen Meikarta dan MPV, yakni konsumen yang tergiur dengan penawaran atau iklan yang cenderung menyesatkan dari penjual, dan kemudian sepakat membuat SPU di bawah tangan dalam bentuk kontrak standar, membayar *booking fee* (diikuti dengan pembayaran termin), meskipun objek transaksi belum dibangun atau masih dalam proses pembangunan. Atas dasar hubungan kontraktual dalam SPU tersebut, tercantum termin pembayaran, spesifikasi unit, dan waktu serah terima unit, namun ternyata tidak berjalan sesuai perjanjian sehingga konsumen dirugikan.

Mengatasi hal tersebut, perlindungan hukum dari segi hukum perdata dilakukan melalui instrumen gugatan wanprestasi, yakni berdasar adanya hubungan kontraktual, yang mana penjual dalam hal ini tidak dapat dipersalahkan atas hal-hal di luar perjanjian, dan konsumen dapat menggugat dengan gugatan ganti rugi berdasar wanprestasi (*contractual*

⁴⁶ Menurut Utrecht, kepastian hukum berarti adanya pengaturan yang bersifat umum agar setiap orang mengetahui perbuatan yang diperbolehkan atau dilarang. Keberadaan kepastian hukum merujuk pada pemberlakuan hukum yang jelas, konkrit, konsisten, dan terbebas dari keadaan yang bersifat subjektif. Baca: Panca Basuki Rahmat et al., “Kekaburan Batasan Makna Pemasaran Dalam Transaksi Jual Beli Apartemen Dengan Sistem Pre Project Selling,” *Jurnal Masalah-Masalah Hukum* 51, no. 1 (2022): 82–94. Hlm. 86; Mario Julyano et al., “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum,” *Jurnal Crepido* 01, no. 01 (2019): 13–22. Hlm. 14-15

⁴⁷ Abdul Halim Barkatullah, *Framework Sistem Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia* (Bandung: Nusa Media, 2017). Hlm. 41

⁴⁸ Hervi Widya Septiyeni, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Terjadinya Pailit Perusahaan Properti,” *Jurnal Projudice* I, no. 2 (2020): 1–9. Hlm. 2

liability).⁴⁹ Penggunaan instrumen hukum perdata bagi pembeli unit apartemen dengan menggugat penjual apabila misalnya ditemukan ketidaksesuaian antara janji dalam iklan dengan kenyataannya dibuktikan adanya hubungan kontraktual (surat pesanan unit). Sehubungan dengan hal di atas, Pasal 28 UUPK telah mengadopsi prinsip *strict liability*⁵⁰ (dan *presumption of liability*)⁵¹ yakni tergugat/penjual selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah (beban pembuktian terbalik – berada pada tergugat). Prinsip ini sejalan dengan doktrin *caveat venditor* yakni pelaku usaha/penjual perlu berhati-hati terhadap objek yang ia tawarkan, sebab pihak penjual diyakini paling mengetahui informasi secara akurat, jelas, dan jujur atas setiap barang yang ditawarkan, sehingga jangan sampai bertentangan dengan tuntutan, kriteria, dan kepentingan konsumen.⁵²

Doktrin *caveat venditor* merupakan perubahan paradigma yang semula *caveat emptor* sebagai proteksi bagi konsumen terkhusus yang memiliki posisi tawar lebih lemah.⁵³ Jadi apabila hubungan kontraktual pada doktrin *caveat emptor* menekankan pada kesadaran konsumen sendiri untuk melindungi dirinya, berubah menjadi doktrin *caveat venditor* yang menekankan pada kesadaran pelaku usaha untuk melindungi konsumen.⁵⁴

⁴⁹ Shidarta, *op.cit.*, hlm. 63.

⁵⁰ *Strict liability* tidak berarti meniadakan unsur kesalahan melainkan dialihkan beban pembuktiannya (*shifting the burden of proof*) dari pihak yang dirugikan kepada pihak yang merugikan. Baca: Johannes Gunawan, “Kontroversi Strict Liability Dalam Hukum Perlindungan Konsumen,” *Veritas et Justitia* 4, no. 2 (2018): 274–303, <https://doi.org/10.25123/vej.3082>. Hlm. 299

⁵¹ *Presumption of liability* atau praduga selalu bertanggung jawab menjadikan pembuktian berada pada tergugat, yakni tergugat akan selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia mampu membuktikan bahwa kesalahan yang terjadi bukan disebabkan olehnya. Baca: Handy and Endang Pandamdari, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Akibat Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Developer (Studi Putusan No. 485.PDT.G/2018/PN.JKT.SEL),” *Jurnal Hukum Adigama* 4, no. 485 (2021): 514–33. Hlm. 522

⁵² Edmon Makarim, *Kompilasi Hukum Telematika* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003). Hlm. 327

⁵³ Xavier Nugraha et al., “Caveat Venditor Dalam International Mobile Equipment Identity Yang Tidak Terdaftar Di Indonesia” 13, no. 2 (2023): 283–297. Hlm. 288

⁵⁴ Abdul Halim Barkatullah, *op.cit.*, hlm. 65.

Tercapainya perlindungan konsumen memerlukan sinergitas di kedua pihak yakni konsumen dan pelaku usaha harus mampu melaksanakan prestasinya dan saling memenuhi hak masing-masing pihak sebagaimana diatur dalam Bab III UUPK. Perlindungan konsumen dari sisi preventif dapat diukur dari setidaknya terdapat:⁵⁵ (1) transparansi, mengenai pemberian informasi produk yang benar, jelas, tidak ditutup-tutupi dengan bahasa yang mudah dimengerti, dan tidak bermakna ganda/mengandung ambiguitas; (2) keandalan, bahwa segala sesuatu yang dapat memberikan layanan akurat melalui sistem, prosedur, dan sumber daya manusia (dalam hal ini termasuk agen perumahan/apartemen); (3) penanganan pengaduan, termasuk pula penyelesaian pengaduan, dan penyelesaian sengketa dalam forum mediasi atau putusan adjudikasi secara sederhana, cepat, dan terjangkau; dan (4) penyesuaian klausula baku dalam kontrak berdasarkan Bab V Pasal 18 UUPK.

Bentuk perlindungan hukum preventif sebagai upaya pencegahan,⁵⁶ maka selain pemerintah membuat regulasi dan pelaksanaan pengawasan yang mengakomodir kepentingan para pihak, penjual dan pembeli diharuskan untuk mempelajari dan memahami konsep serta pengaturan yang berkaitan dengan transaksi jual beli unit apartemen. Pembeli setidaknya-tidaknya harus membaca dengan baik klausul dalam perjanjian (surat pesanan unit), khususnya mengenai klausul yang dilarang tercantum dalam kontrak. Posisi konsumen dapat terlihat bila pada saat negosiasi kontrak, pembeli mampu mengakomodir kepentingannya, salah satunya dengan membuat kontrak tersebut secara notariil.⁵⁷ Begitu pula

⁵⁵ Lihat Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.

⁵⁶ Zana Zerlina and Taupiqqurrahman, "Perlindungan Hukum Pemilik Apartemen Atas Dasar PPJB Terhadap Penerbitan SHMSRS," *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* 8, no. 4 (2021): 565–577. Hlm. 573

⁵⁷ Erfan Mirza Aulia Rachman dan Diah Ayu Candra Kirana, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli dalam Praktik Pre Project Selling di Indonesia," *Jurnal Education and Development* 11, no. 1 (2022): 94–100, <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4267>. Hlm. 99

penjual yang harus secara transparan memberikan informasi yang jelas dan akurat mengenai properti yang ia tawarkan.⁵⁸

UUPK telah mengatur ketentuan sedemikian rupa untuk melindungi hak-hak konsumen, namun ternyata konsumen belum memperoleh perlindungan hukum secara optimal. Transaksi jual beli unit apartemen antara pengembang dengan konsumen, maka tanggung jawab pengembang dilihat sejak dilakukannya penawaran apartemen, penandatanganan surat pesanan unit, pelaksanaan PPJB hingga penyerahan unit apartemen dari pengembang kepada konsumen.⁵⁹ Perlindungan hukum pembeli unit apartemen diberikan melalui cara berikut ini:

3.2.1. Membuat peraturan

UUPK, dan UU Rusun berikut peraturan pelaksanaannya telah mengatur sedemikian rupa mengenai hak, kewajiban, larangan, dan tanggung jawab bagi para pihak yakni pelaku usaha/penjual/pengembang dan konsumen (dimulai dari tahap pra kontrak sampai pasca kontrak). Oleh karenanya, upaya perlindungan konsumen dapat diawali dari pelaku usaha dan konsumen yang memahami hak-haknya dan melaksanakan kewajibannya masing-masing dengan penuh tanggung jawab.

3.2.2. Menegakkan peraturan

a. Melalui pengawasan

Pemerintah bertugas untuk mengawasi berjalannya regulasi di masyarakat demi terwujudnya maksud dibentuknya peraturan tersebut. Pelaksanaan

⁵⁸ Berkaitan erat dengan penerapan doktrin *promissory estoppel* yakni melarang suatu pihak yang telah berjanji untuk menarik kembali janjinya tanpa alasan yang dibenarkan oleh hukum, untuk memberikan perlindungan kepada pihak yang dirugikan akibat janji dalam perjanjian pendahuluan yang tidak dilaksanakan. Baca: Ragil Kusnaning Rini, "Urgensi Prinsip Kepatutan Dan Keadilan (Redelijkheid En Billijkheid) Dalam Pembuatan Perjanjian Pendahuluan," *Notaire* 4, no. 3 (2021): 425, <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.27221>. Hlm. 430

⁵⁹ Yusuf Sofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009). Hlm. 114-115

perlindungan konsumen salah satunya melalui pendirian lembaga yang berkaitan dengan perlindungan konsumen, sebagai berikut:

- 1) Badan Perlindungan Konsumen Nasional, yang berfungsi memberikan saran dan pertimbangan kepada pemerintah dalam hal mengembangkan perlindungan konsumen di Indonesia.
- 2) Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat, misalnya Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (selanjutnya disebut YLKI), yang berperan aktif dalam mewujudkan perlindungan konsumen, yakni menyuarakan kepentingan konsumen termasuk memiliki hak gugat dalam proses litigasi.
- 3) Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, merupakan badan struktural berkedudukan di Kabupaten atau Kota yang berfungsi menyelesaikan sengketa konsumen di luar pengadilan, dengan mekanisme konsiliasi, mediasi, atau arbitrase. Keputusan BPSK bersifat mengikat dan merupakan penyelesaian akhir bagi para pihak yang bersengketa.⁶⁰ Penyelesaian sengketa melalui pengadilan tetap dibuka setelah para pihak gagal menyelesaikan sengketa di luar pengadilan.⁶¹

Penyelesaian sengketa dalam Pasal 105 UU Rusun terlebih dahulu diupayakan dengan mekanisme musyawarah untuk mufakat. Bila tidak tercapai, dapat

⁶⁰ Ahmad Fauzi and Ismail Koto, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen yang Telah Dilanggar Haknya Melalui Jalur Litigasi dan Non-Litigasi", *Jurnal Yuridis* 9, no. 1 (2022): 13–26. Hlm. 24

⁶¹ Abdul Atsar dan Rani Apriani, *Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen* (Sleman: Deepublish, 2019). Hlm. 83

menggugat⁶² melalui pengadilan umum atau penyelesaian sengketa alternatif yakni arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁶³

3.2.1. Cara represif

- a. Pengenaan sanksi administratif, yang diatur dalam Pasal 60 UUPK, dan Pasal 107, Pasal 108 UU Rusun.
- b. Pengenaan sanksi pidana, sanksi pidana pokok dapat dikenakan dan dijatuhkan oleh putusan pengadilan atas tuntutan jaksa penuntut umum terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha dan/atau pegurusnya (misalnya Pasal 8, 9, 13, 15, 17, 18 UUPK, dan Pasal 109, 110, 117 UU Rusun). Sanksi pidana denda, dipertimbangkan sedemikian rupa agar membuat jera pelaku tersebut, atau jika diperlukan diberikan sanksi tambahan (Pasal 63 UUPK).
- c. Pengenaan sanksi perdata, dengan gugatan pemulihan hak (kuratif) yakni memberikan ganti kerugian sejumlah yang diderita oleh penggugat atau dalam bentuk kompensasi (UUPK menganut ganti kerugian subjektif).⁶⁴

⁶² Di samping gugatan wanprestasi, pihak yang dirugikan dapat menggugat dengan gugatan perbuatan melawan hukum sepanjang dipenuhinya unsur Pasal 1365 KUHPperdata. Baca: Tutiek Retnowati and Sandra Novialita, "Tanggung Gugat Pengembang Apartemen Yang Menjual Apartemen Masih Belum Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan," *Hukum Bisnis* 3, no. 2 (2019): 206–215. Hlm. 212

⁶³ Wahyu Simon Tampubolon, "Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen," *Jurnal Ilmiah Advokasi* 04, no. 01 (2016): 54–61. Hlm. 61

⁶⁴ Jelang Fajar Putra Perdana, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Lego Karjoko, "Perlindungan Konsumen Atas Hak Penggantian Kerugian," *Jurnal Discretie: Jurnal Bagian Hukum Administrasi Negara* 1, no. 1 (2020): 42–51. Hlm. 47

Perlu diketahui bahwa perlindungan hukum pembeli ini sederhananya berarti terpenuhi hak-haknya yang diatur dalam Pasal 4 UUPK yaitu: hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan atas penggunaan barang; hak memilih dan mendapatkan barang sesuai kondisi dan jaminan yang dijanjikan; hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur; serta hak mendapatkan kompensasi atau ganti rugi. Secara umum perlindungan hukum pembeli unit apartemen dengan surat pesanan unit dapat terpenuhi apabila memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 3.2.1. Pengembang saat menawarkan atau mempromosikan unit apartemen harus memastikan bahwa: sebelum pembangunan apartemen dilakukan telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 6, 42 UU Rusun, dan Pasal 6, 7 PP Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, sebelum apartemen selesai dibangun atau masih dalam tahap pembangunan telah memenuhi ketentuan Pasal 43 UU Rusun, kemudian memformulasikannya dengan PPJB di hadapan notaris dan juga memastikan terpenuhinya syarat-syarat dalam Pasal 221 PP 12/2021, Pasal 42 UU Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU Perkim).
- 3.2.2. Pengembang yang berbentuk badan hukum harus mematuhi ketentuan dalam Pasal 45 jo. 138 UU Perkim yaitu bahwa pengembang tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum terpenuhi Pasal 42 UU Perkim. Bila hal ini dilanggar maka diancam sanksi administratif, sanksi pidana, dan sanksi alternatif yakni pidana kurungan dan denda (vide Pasal 150, 155 UU Perkim).

- 3.2.3. Konsumen harus dapat membuktikan kesalahan atau kelalaian pengembang:⁶⁵ konsumen secara aktual telah mengalami kerugian; kerugian tersebut sebagai akibat dari pengembang yang tidak melaksanakan perjanjian, dan tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaannya; konsumen tidak berkontribusi secara langsung maupun tidak langsung atas kerugian yang dideritanya. Namun berdasar UUPK maka beban pembuktian berada pada tergugat sebab dianutnya pembuktian terbalik.
- 3.2.4. Adanya asas kebebasan berkontrak (*party autonomy*) memungkinkan setiap orang untuk membuat berbagai jenis perjanjian, termasuk perjanjian dengan bentuk standar baku. Pembatasan atas asas ini adalah undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (vide Pasal 1337 KUHPerdara).⁶⁶ Pengembang harus memerhatikan klausula perjanjian pada saat penawaran sebagaimana ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) UUPK bahwa adanya larangan mencantumkan klausula tertentu dalam setiap dokumen.
- 3.2.5. Mengutip pendapat Eddy M. Leks, apabila pengembang apartemen berbentuk badan hukum diputus pailit, maka status pembeli apartemen akan berubah menjadi kreditor. Meskipun para pembeli telah membeli unit apartemen atau bahkan sudah melunasinya, maka unit-unit apartemen akan dianggap sebagai harta/boedel pailit debitor (pengembang

⁶⁵ Sri Handajani, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen* (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015). Hlm. 52-53

⁶⁶ Krismat Hutagalung, Hasnati Hasnati, and Indra Afrita, "Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Perjanjian Baku Yang Merugikan Konsumen," *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 2 (2021): 207, <https://doi.org/10.32503/mizan.v10i2.1850>. Hlm. 208

yang dipailitkan).⁶⁷ Beberapa hal yang harus diperhatikan untuk mencegah Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang atau kepailitan pada pengembang: “menetapkan syarat yang lebih ketat terhadap pembiayaan bagi properti yang akan dijual kepada pihak ketiga; menetapkan periode pembiayaan; mewajibkan lembaga keuangan untuk melakukan roya parsial terhadap unit-unit yang telah dilunasi oleh konsumen; mewajibkan pengembang segera mengurus sertifikasi unit yang diperjualbelikan dalam waktu tertentu setelah konstruksi; mewajibkan pihak-pihak terkait, yakni pemerintah daerah dan kantor pertanahan untuk membantu pengembang menyelesaikan pemenuhan syarat sertifikasi dalam jangka waktu tertentu, termasuk pengurusan sertifikat laik fungsi. Pemenuhan atas hal-hal tersebut tidak hanya menjamin pengembang dalam pembiayaan, tapi juga konsumen pembeli memperoleh keadilan dan perlindungan hukum jika kepailitan terjadi pada pengembang.”⁶⁸

Upaya memberikan perlindungan hukum bagi konsumen, maka ke depannya pengaturan perlindungan konsumen dilakukan dengan:

- 3.2.1. menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur keterbukaan informasi yang menjamin kepastian hukum;
- 3.2.2. melindungi kepentingan konsumen khususnya, dan juga kepentingan pelaku usaha.⁶⁹
- 3.2.3. meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa;

⁶⁷ Karina Hasiyanni Manurung et al., “Perlindungan Konsumen Terhadap Kerugian Akibat Kepailitan Perusahaan Properti,” *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 1, no. 4 (2023): 79–85. Hlm. 83

⁶⁸ Eddy M. Leks, *Panduan Praktis Hukum Properti* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2016). Hlm. 144-146

⁶⁹ Husni Syawali dan Neni Sri Imaniyati (ed), *Hukum Perlindungan Konsumen*, Mandar Maju, Bandung, 2000, dalam Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen Edisi Revisi* (Jakarta: Kencana, 2016). Hlm. 22

- 3.2.4. memberikan perlindungan dari adanya praktik usaha yang menipu dan menyesatkan; dan
- 3.2.5. menselaraskan dan memadukan penyelenggaraan, pengembangan regulasi perlindungan konsumen dengan bidang-bidang lainnya. Hal ini mencakup pembentukan peraturan perundang-undangan⁷⁰ yang khusus mengatur tentang periklanan (properti), kewajiban dan hak pelaku pembangunan dalam melakukan promosi.⁷¹

4. Kesimpulan

Berdasar uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum kedudukan surat pesanan unit dalam transaksi jual beli unit apartemen dapat dilihat dari dua hal: pertama, surat pesanan unit sebagai rangkaian kegiatan pemasaran dapat dipersamakan sebagai PPJB bila telah memenuhi syarat ketentuan dalam UU Rusun, antara lain: kepastian peruntukan ruang; kepastian hak atas tanah; kepastian status penguasaan rusun; perizinan pembangunan rusun; dan jaminan atas pembangunan rusun dari lembaga penjamin; dan kedua, surat pesanan unit tidak dapat dipersamakan dengan PPJB bila pelaksanaan pembuatan surat pesanan unit tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan (UU Rusun). Solusi yang ditawarkan terhadap surat pesanan tersebut seyogyanya memuat klausul bahwa manakala dalam pesanan sudah terdapat pembayaran, segera ditindaklanjuti dengan pembuatan PPJB secara Notariil.

⁷⁰ Regulasi dalam bentuk undang-undang membutuhkan waktu cukup lama, maka dapat dirumuskan terlebih dahulu dalam bentuk peraturan presiden, atau peraturan menteri perumahan rakyat bahwa promosi mempunyai kekuatan mengikat, sehingga wajib dicantumkan dalam perjanjian.

⁷¹ Liauw Regina Mulia Wijaya, Susilowati Suparto Dajaan, dan Agus Suwandono, "Perlindungan Konsumen dalam Pre Project Selling Apartemen Melalui Iklan dalam Perspektif Perbandingan di Indonesia dan Tiongkok," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an* 1, no. 2 (2018): 204, <https://doi.org/10.24198/acta.v1i2.116>. Hlm. 210-211

Kemudian untuk perlindungan hukum bagi pembeli unit apartemen yang hanya mempunyai surat pesanan unit diberikan melalui UU Perlindungan Konsumen dan UU Rusun dengan mekanisme perlindungan hukum secara preventif dan represif. Perlindungan hukum secara *preventif* diatur dalam Pasal 29-44 UU Perlindungan Konsumen, dan Pasal 6, 42 UU Rusun, serta secara *represif* dengan pengenaan sanksi administratif, pidana, dan perdata (Pasal 8, 9, 13, 15, 17, 18, 60-63 UU Perlindungan Konsumen, dan Pasal 109, 110 UU Rusun). Seyogyanya perlindungan hukum yang diberikan fokus pada mekanisme perlindungan hukum *preventif* bagi konsumen pembeli unit apartemen yang hanya memiliki dokumen bukti surat pesanan. Surat pesanan unit sebaiknya dibuat dalam formula perjanjian bersama yang dapat langsung menjadi PPJB sebagaimana dimaksud dalam UU Rusun.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Andasasmita, Komar. *Hukum Apartemen (Rumah Susun)*. Cetakan Kedua. Bandung: Ikatan Notaris Indonesia, 1986.
- Atsar, Abdul dan Rani Apriani. *Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen*. Sleman: Deepublish, 2019.
- Barkatullah, Abdul Halim. *Framework Sistem Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*. Bandung: Nusa Media, 2017.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Handajani, Sri. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015.
- Hutagalung, Arie S. *Kondominium Dan Permasalahannya*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2007.
- Kallo, Erwin. *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009.
- Kansil, C.S.T. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1986.
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Leks, Eddy M. *Panduan Praktis Hukum Properti*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2016.
- Makarim, Edmon. *Kompilasi Hukum Telematika*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum. 16th ed.* Jakarta: Kencana, 2021.
- Meliala, Adrianus. *Praktik Bisnis Curang*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002.

- Murad, Rusmadi. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktik Edisi Revisi*. Bandung: CV Mandar Maju, 2013.
- Murhaini, Suriansyah. *Hukum Rumah Susun: Eksistensi, Karakteristik, Dan Pengaturan*. Surabaya: Sinar Grafika, 2015.
- Safari, Arief. *Unboxing Perlindungan Konsumen Di Indonesia*. Bogor: IPB Press Bogor, 2020.
- Sasongko, Wahyu. *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandar Lampung: Universitas Bandar Lampung, 2007.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Grassindo, 2004.
- Sofie, Yusuf. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.
- Sumardjono, Maria S.W. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Jakarta: Kompas, 2008.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Syamsudin, M. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana, 2016.

2. Artikel Jurnal Ilmiah

- Anabelle, Mika dan Tanawijaya, H. "Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun." *Jurnal Hukum Adigama* 2, no. 2 (2019): 1–14.
- Aulia Rachman, Erfan Mirza, and Diah Ayu Candra Kirana. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Praktik Pre Project Selling Di Indonesia." *Jurnal Education and Development* 11, no. 1 (2022): 94–100. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4267>.

- Fauzi, Ahmad, and Ismail Koto. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Yang Telah Dilanggar Haknya Melalui Jalur Litigasi Dan Non-Litigasi" *Jurnal Yuridis* 9, no. 1 (2022): 13–26.
- Halim, Arivan. "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling." *Justice Voice* 1, no. 2 (2022): 53–69. <https://doi.org/10.37893/jv.v1i2.192>.
- Hutagalung, Krismat, Hasnati Hasnati, and Indra Afrita. "Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Perjanjian Baku Yang Merugikan Konsumen." *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 2 (2021): 207. <https://doi.org/10.32503/mizan.v10i2.1850>.
- Innaka, Antari, Sa'ida Rusdiana, and Mr. Sularto. "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan." *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 24, no. 3 (2013): 504. <https://doi.org/10.22146/jmh.16122>.
- Mabhan, Muhammad Ali. "Kedudukan Dan Kekuatan Hukum Memorandum Of Understanding (MOU) Ditinjau Dari Segi Hukum Perikatan Dalam Kitab Undang–Undang Hukum Perdata." *Meraja Journal* 2, no. 1 (2019): 49–56.
- Made, Ni, Puspasutari Ujjanti, Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, and Negara Indonesia. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perspektif Kesadaran Hukum Masyarakat" 4, no. 1 (2023): 13–19.
- Meliana, Joni Emirzon, and Firman Muntaqo. "Perlindungan Hukum Developer Dan Konsumen Rumah Susun Dalam Perjanjian Dengan Sistem Pre Project Selling Di Indonesia." *Lex LATA Jurnal Ilmiah Hukum*, 2021, 87–103.
- Muntiasih. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Apartemen Atas Tindakan Wanprestasi Pengembang." *President University Journal* 2, no. 2 (2018): 84. <http://repository.president.ac.id/xmlui/handle/123456789/3427>.

- Sumartini, Wiwin. "Penguasaan Sarusun Berdasarkan PPJB Dengan Pelaku Pembangunan (Studi Putusan Nomor 91/Pdt/2020/PT YYK)." *Reformasi Hukum Trisakti* 4, no. 2 (2022): 380.
- Triyanto, Triyanto, and 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. <https://doi.org/10.29406/rj.v1i1.1039>.
- Tumbelaka, Arkie V.Y. "Kajian Kontrak Baku Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Dalam Perspektif Itikad Baik (Kasus Rumah Susun Permata Gandaria Antara Nyonya X Dengan Pt. Putra Surya Perkasa)," 2012.
- Wijaya, Liauw Regina Mulia, Susilowati Suparto Dajaan, and Agus Suwandono. "Perlindungan Konsumen Dalam Pre Project Selling Apartemen Melalui Iklan Dalam Perspektf Perbandingan Di Indonesia Dan Tiongkok." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An* 1, no. 2 (2018): 204. <https://doi.org/10.24198/acta.v1i2.116>.

3. Peraturan Perundang-undangan

- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3821.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5252.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6624.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6625.

4. Media Online

<https://www.tvonenews.com/daerah/regional/94834-nasib-pilu-pembeli-meikarta-digugat-pengembang-karena-demo-minta-pengembalian-dana>, “Nasib Pilu Pembeli Meikarta: Digugat Pengembang Karena Demo Minta Pengembalian Dana”, Akses 23 Februari 2023.

Makki,

Mohammad

Safir,

<https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20230124154931-92-904285/alasan-proyek-meikarta-tersendat-kasus-korupsi-hingga-digugat-pailit>, “Alasan Proyek Meikarta Tersendat: Kasus Korupsi hingga Digugat Pailit” Akses 2 Februari 2023.