

## **PERTANGGUNGJAWABAN PT MAHKOTA SENTOSA UTAMA AKIBAT WANPRESTASI DALAM JUAL BELI APARTEMEN MELALUI SISTEM *PRE-PROJECT SELLING***

**Ayu Husna Nanda<sup>1</sup>, Sulastri<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, Jakarta, Indonesia  
<sup>1</sup>ayuhusna.ah@gmail.com, <sup>2</sup>sulastri@upnvj.ac.id

### **Abstrak**

Pertumbuhan penduduk yang tinggi menyebabkan ketersediaan lahan bertempat tinggal semakin sedikit sehingga membuat masyarakat beralih ke hunian vertikal. Hal tersebut memberikan kesempatan bagi pengembang properti untuk melakukan usaha dan menarik konsumen dengan penjualan sistem *pre project selling* atau properti yang dipasarkan baru berupa rancangan. Namun, masih terdapat pengembang belum memenuhi persyaratan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sehingga calon konsumen berada di situasi yang berisiko dan menyebabkan terjadinya wanprestasi seperti yang dilakukan PT Mahkota Sentosa Utama. Penelitian ini bertujuan untuk membahas mengenai penjualan properti melalui *pre project selling* yang dilakukan PT Mahkota Sentosa Utama telah sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia atau belum serta membahas bentuk tanggung jawab PT Mahkota Sentosa Utama atas wanprestasi dan kerugian terhadap konsumen terkait unit apartemen yang telah dibangun maupun yang belum dibangun. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normative yang mengacu kepada asas dan norma hukum yang ditelaah melalui pendekatan perundang-undangan dengan menganalisis regulasi yang berkaitan sebagai dasar analisis penulis, pendekatan konseptual sebagai dasar dalam penyusunan argumentasi hukum, pendekatan kasus dengan menelaah suatu permasalahan spesifik melalui pengkajian data secara mendalam yang bertujuan untuk menemukan suatu kebenaran terhadap permasalahan hukum yang dikaji. Hasil dari penelitian menjelaskan bahwa penjualan properti oleh PT Mahkota Sentosa Utama melalui sistem *pre-project selling* belum mematuhi ketentuan hukum positif di Indonesia dan termasuk ketidakpatuhan terhadap persyaratan administratif dan perizinan, serta syarat-syarat untuk perjanjian pengikatan jual beli sehingga akibat dari tidak mematuhi ketentuan hukum adalah bahwa perjanjian pengikatan jual beli antara PT Mahkota Sentosa Utama dan konsumen dianggap batal demi hukum. Upaya untuk menyelesaikan masalah wanprestasi adalah pembayaran biaya ganti kerugian dan perjanjian homologasi. Selain itu, penting bagi pengembang untuk menjalin hubungan yang transparan dengan konsumen.

**Kata Kunci:** Konsumen, *Pre-Project Selling*, Wanprestasi

### **Abstract**

*High population growth causes the availability of residential land to be less and less, making people switch to vertical housing. This provides an opportunity for property developers to conduct business and attract consumers with a pre-project selling system or properties that are marketed in the form of new designs. However, there are still developers who have not fulfilled the requirements of Law Number 20 of 2011 concerning Flat Houses, so that potential customers are in a risky situation and cause defaults such as those made by PT Mahkota Sentosa Utama. This research aims to discuss the sale of property through pre-project selling conducted by PT Mahkota Sentosa Utama has been in accordance with the positive law in force in Indonesia or not and discuss the form of PT Mahkota Sentosa Utama's responsibility for default and losses to consumers related to apartment units that have been built or not yet built. The research method used is normative juridical research, which refers to legal principles and norms that are examined through a statutory approach by analyzing related regulations as the basis for the author's analysis, a conceptual approach as a basis for preparing legal arguments, a case approach by examining a specific problem through in-depth data review which aims to find the truth about the legal issues studied. The results of the research explain that the sale of property by PT Mahkota Sentosa Utama through the pre-project selling system has not complied with the provisions of positive law in Indonesia and includes non-compliance with administrative and licensing requirements, as well as the conditions for the sale and purchase*

*binding agreement so that the result of not complying with legal provisions is that the sale and purchase binding agreement between PT Mahkota Sentosa Utama and consumers is considered null and void. Efforts to resolve default problems are payment of compensation costs and homologation agreements. In addition, it is important for developers to establish a transparent relationship with consumers.*

**Keywords:** Consumer, Pre-Project Selling, Default

## I. PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk yang tinggi menyebabkan kebutuhan dasar manusia semakin tinggi namun ketersediaan tanah sebagai lahan bertempat tinggal semakin sedikit (Yudhantaka, 2017). Terbatasnya lahan dan ketersediaan tanah di daerah perkotaan membuat masyarakat beralih dari perumahan ke hunian vertikal. Kebutuhan dasar terhadap bangunan rumah menciptakan peluang bagi badan usaha di bidang properti. Properti merupakan sebuah aset berbentuk tanah atau bangunan yang kemudian menjadi satu kesatuan dengan kepemilikannya atau sesuatu yang dapat dimiliki (Rimbawa, 2021). Hal ini menimbulkan persaingan yang ketat antar pengembang untuk menarik konsumen, maka muncullah cara yang efisien untuk memasarkan properti melalui *pre project selling*, di mana pengembang melakukan promosi pemasaran sebelum pembangunan properti, sehingga apa yang ditawarkan kepada calon pembeli oleh pengembang masih berupa ilustrasi maupun rancangan.

Penjualan properti melalui *pre project selling* tidaklah dilarang dan tidak ilegal. Namun, masih terdapat pengembang yang melakukan penjualan melalui *pre project selling* belum memenuhi persyaratan dalam UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun, pengembang diharuskan memenuhi kualifikasi ketentuan sebagaimana tertuang di Undang-Undang Rumah Susun yang telah diamanatkan dalam Pasal 28 “dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi: a. status hak atas; dan b. izin mendirikan bangunan (IMB)”. Izin mendirikan bangunan merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat yang memuat izin mengenai kegiatan pembangunan kepada pengembang.

Dalam proyek apartemen Meikarta, pembangunannya dilakukan oleh PT Mahkota Sentosa Utama dibawah naungan Lippo Group yang penjualannya melalui *pre project selling* diduga melanggar ketentuan yang tercantum dalam UU Rumah Susun. PT Mahkota Sentosa Utama diduga belum mendapatkan perizinan yang harus dilengkapi untuk mengembangkan tata ruang dan tata lingkungan terkait pembangunan sebuah kawasan, belum memenuhi syarat administrasi karena belum mendapatkan izin mendirikan bangunan dari Pemerintah Kab. Bekasi, namun hunian apartemen telah dipasarkan secara terbuka karena pengembang menganggap pemasaran tersebut sebagai tes pasar yang bertujuan untuk mengetahui reaksi konsumen terhadap objek *real estate* yang dipasarkan. Dengan pengharapan nantinya dapat menjual sebanyak serta secepat mungkin produk properti tersebut (Purbandari, 2012). Tentu saja, hal ini melanggar undang-undang terkait syarat-syarat kualifikasi yang harus dipenuhi oleh pengembang, dan berpotensi terjadinya wanprestasi kepada calon konsumen yang kemudian menjerumuskan ke dalam situasi yang sangat berisiko.

Pemasaran yang dilakukan PT Mahkota Sentosa Utama diduga melanggar ketentuan dalam Pasal 42 ayat (2) dan Pasal 43 UU Rumah Susun mengenai perizinan administratif pembangunan yang belum dilengkapi dan melanggar mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang harus dibuat di hadapan notaris akibat dari *pre project selling*. Ditetapkan bahwa PPJB harus memenuhi salah satu syarat terkait kepastian ketersediaan bangunan paling sedikit 20%. Kedudukan PPJB sebagai kontrak pendahuluan memperkuat kontrak utama yang memuat ketentuan yang telah disepakati untuk tujuan mengikat para pihak sebelum objek yang bersangkutan dibangun. Dalam hal ketentuan PPJB yang ditawarkan PT MSU kepada konsumen merupakan klausula baku yang seringkali merugikan konsumen.

PPJB yang dibuat bersama notaris atau pejabat terkait yang berwenang merupakan akta otentik yang peraturannya diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Sementara di dalam Pasal 1870 KUH Perdata ditegaskan “bahwa akta yang dibuat di hadapan notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna”. Sehingga, calon pembeli harus menciptakan dan membuat PPJB bersama notaris atau pejabat pembuat akta tanah, untuk menghindari kesalahpahaman antara pembeli dan penjual sehingga menimbulkan sifat saling keterbukaan serta menghindari kecurigaan dan kerugian salah satu pihak.

Hubungan hukum tercipta antara pengembang dan konsumen berdasarkan PPJB, sebagai akibat adanya hubungan hukum, sehingga timbul akibat hukum manakala pihak satu tidak melaksanakan kewajiban semestinya. Prinsip dasar hukum menyatakan bahwa setiap perbuatan hukum akan peristiwa hukum, sehingga peristiwa hukum berimplikasi pada munculnya akibat hukum (Putra et al., 2022).

Manakala peristiwa itu muncul, pihak yang dirasa rugi dapat mengajukan komplain. Kasus hukum yang terjadi antara konsumen dengan pelaku usaha memungkinkan memunculkan kesalahpahaman maupun sengketa konsumen (Trijana et al., 2023).

Konsekuensi dari tindakan wanprestasi adalah munculnya hak dari pihak yang rugi untuk menuntut pihak yang telah melakukan wanprestasi agar memberikan ganti kerugian. Namun, wanprestasi pada umumnya berbeda dengan tindakan melawan hukum (Indrayana et al., 2021). PT Mahkota Sentosa Utama dapat dikatakan telah wanprestasi kepada konsumen dalam hal terlaksana tetapi tidak tepat waktu (terlambat) dalam proses pembangunan apartemen Meikarta dan serah terima apartemen yang tidak sesuai dengan kesepakatan, namun dalam hal tersebut beberapa konsumen yang dirugikan mendapatkan ganti kerugian berupa uang. PT Mahkota Sentosa Utama juga dikatakan wanprestasi karena permasalahan lainnya yakni dalam pembangunan apartemen hingga saat ini masih banyak unit yang belum dibangun.

Mengacu pada konfirmasi pemesanan unit, seharusnya telah dilakukan serah terima unit kepada konsumen oleh PT Mahkota Sentosa Utama pada pertengahan tahun 2019 dan 2020, namun sejauh ini masih banyak konsumen yang unitnya belum jadi atau bahkan belum dibangun (CNN, 2023). Kemudian, Perkumpulan Komunitas Peduli Konsumen Meikarta (PKPKM) yang terdiri dari 131 anggota telah melakukan upaya untuk mendapatkan haknya kembali, seperti menggelar aksi di halaman Bank Nobu selaku pihak yang menyediakan pembiayaan dalam pembelian unit apartemen Meikarta. Komunitas tersebut juga telah menegaskan dalam rapat dengar pendapat di DPR untuk meminta *refund* atau pengembalian dana, Badan Perlindungan Konsumen Nasional juga telah diminta oleh DPR untuk melindungi penyelesaian kepentingan konsumen Meikarta terkait haknya sebagai konsumen yang dirugikan.

Penelitian terdahulu yang berelasi dengan penelitian ini, antara lain penelitian Dewi Rara Pertiwi (Pertiwi, 2019) mengkaji mengenai *pre project selling* yang seringkali dilaksanakan tanpa melihat prosedur yang telah ditetapkan dan ketidakjelasan informasi mengenai perjanjian dalam hal PPJB antara pengembang dan konsumen yang diberikan kepada konsumen tidak terbuka. Penelitian diatas terbatas mengkaji keterbukaan informasi pelaku usaha dan batasan sistem pemasaran *pre project selling*, tidak mengkaji mengenai bentuk wanprestasi pengembang. Penelitian Angra Mansyah dan Faiz Mufidi (Mansyah & Mufidi, 2019) menjelaskan pengembang proyek Meikarta belum memenuhi persyaratan administratif mengenai aspek legalitas karena tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang Rumah Susun. Penelitian tersebut tidak mengkaji lebih lengkap mengenai persyaratan administratif dalam Undang-Undang Rumah Susun. Penelitian Ahmad Syauqi Robbi (Robbi, 2019) menjelaskan bahwa pihak pengembang belum memenuhi syarat administratif dalam penjualan apartemen dengan *pre project selling*, yang mana tanah untuk pembangunan apartemen masih berupa objek sengketa karena belum memperoleh kepastian status hak atas tanah, dan mengkaji jika salah satu pihak melakukan wanprestasi maka harus mengganti kerugian. Penelitian tersebut tidak membahas mengenai syarat administratif lainnya dan bentuk kesalahan pihak yang melakukan wanprestasi.

Didasarkan pada permasalahan diatas, tujuan dari penelitian ini adalah untuk melengkapi penelitian sebelumnya yang hanya membahas ketidakterbukaan pengembang, namun tidak menjelaskan bentuk wanprestasi serta tanggungjawab pengembang. Maka, Penulis tertarik untuk mengetahui bagaimana penjualan properti melalui *pre project selling* yang dilakukan oleh PT Mahkota Sentosa Utama telah sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia atau belum serta membahas mengenai bentuk tanggung jawab PT Mahkota Sentosa Utama atas wanprestasi dan kerugian terhadap konsumen terkait unit apartemen yang sudah dibangun maupun unit apartemen yang belum selesai dibangun.

## II. METODE PENELITIAN

Dengan adanya uraian dan permasalahan di atas, dapat diartikan penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang mengacu kepada asas dan norma hukum yang terkandung dalam ketentuan perundang-undangan atau diluar ketentuan perundang-undangan yang ditelaah melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menganalisis perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan sebagai dasar analisis penulis untuk menganalisis berbagai ketentuan pembangunan apartemen melalui sistem *pre project selling*, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) menjadi sarana penemuan gagasan maupun ide yang melahirkan konsep asas hukum serta pengertian yang berkaitan sebagai dasar dalam penyusunan argumentasi hukum, pendekatan kasus (*case approach*)

dengan menelaah suatu permasalahan spesifik melalui pengkajian data secara mendalam, penulis mengkaji kasus apartemen Meikarta yang melakukan wanprestasi dimana pengembangnya adalah PT Mahkota Sentosa Utama, pendekatan ini bertujuan untuk menemukan suatu kebenaran dan solusi yang paling efektif terhadap permasalahan hukum yang dikaji. Oleh karena itu, nantinya diketahui secara gamblang bagaimana penjualan properti melalui *pre project selling* yang dilakukan oleh PT Mahkota Sentosa Utama telah sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia atau belum serta membahas mengenai bentuk tanggung jawab PT Mahkota Sentosa Utama atas wanprestasi dan kerugian terhadap konsumen terkait unit apartemen yang sudah dibangun maupun unit apartemen yang belum selesai dibangun.

Bahan hukum yang digunakan dalam pengumpulan data adalah bahan hukum primer yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun Umum, PP Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rumah Susun. Adapun bahan hukum sekunder menggunakan hasil penelitian hukum seperti literatur terkait jurnal ilmiah, buku, situs internet yang terpercaya yang berkaitan dengan penelitian yaitu pembangunan apartemen dengan *pre project selling*. Teknis analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif dengan memilah data yang dikelola secara sistematis dengan penarikan kesimpulan melalui metode induktif yang bertujuan menghasilkan kesimpulan yang bersifat khusus menuju umum terkait permasalahan jual beli apartemen melalui *pre project selling*.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Penjualan Properti melalui Pre-Project Selling yang dilakukan PT Mahkota Sentosa Utama menurut Hukum Positif di Indonesia

Properti merupakan bangunan berkonstruksi horizontal atau vertikal (bertingkat) yang digunakan untuk rumah bertempat tinggal (hunian), atau bangunan yang digunakan untuk tempat usaha dan lainnya (non-hunian) (Yamin & Lubis, 2013). *Pre project selling* merupakan sistem penjualan sebelum proyek dibangun secara keseluruhan, dimana properti yang dipasarkan tersebut dalam kondisi bangunan fisik belum terbangun seutuhnya atau masih berupa rancangan konsep ilustrasi (Purbandari, 2012).

Penelitian ini mengungkapkan bahwa PT Mahkota Sentosa Utama melakukan *pre-project selling* tanpa memiliki izin mendirikan bangunan yang lengkap, yang melanggar Undang-Undang Rumah Susun. Saran pertama adalah untuk memastikan bahwa pengembang mematuhi ketentuan perizinan sebelum memasarkan properti kepada calon konsumen. Pihak berwenang, seperti pemerintah daerah, harus memastikan izin proyek sesuai sebelum iklan dan pemasaran dimulai. Berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdota menyebutkan “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang-undang”(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dalam suatu perikatan yang timbul karena suatu perjanjian, para pihak dengan sengaja melakukan kesepakatan untuk saling mengikatkan diri bersama dalam suatu perjanjian, sehingga timbul hak dan kewajiban yang harus dilakukan para pihak. Perjanjian yang mengikat pembeli dan pengembang selama *pre project selling* adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Berdasarkan Pasal 28 UU Rumah Susun menjelaskan bahwa “dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi: a. status hak atas tanah; dan b. izin mendirikan bangunan (IMB).” Berdasarkan Pasal 29 (1) UU Rumah Susun menjelaskan “pelaku pembangunan harus membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya”, dalam Pasal 29 (2) menyatakan “rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan izin dari bupati/walikota”. Pihak Lippo Group telah memasukan permohonan Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) kepada Pemerintah Kab. Bekasi dengan permohonan luas lahan 447 hektare pada April tahun 2017, namun, Pemerintah Kab. Bekasi hanya menganjurkan kawasan pembangunan seluas 143 hektare kepada Pemerintah Provinsi Jawa Barat (Prabowo, 2018), namun mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kab. Bekasi hanya memberikan izin seluas ± 846.356 M<sup>2</sup> atau 84,6 hektare. Lippo Group baru mengajukan surat pembahasan dokumen Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan dalam kegiatan pembangunan apartemen Meikarta kepada Dinas Lingkungan Hidup Kab. Bekasi pada 12 Juli 2017. Namun,

pemasaran proyek apartemen Meikarta sudah dilakukan sejak 17 Agustus 2017 padahal saat itu perizinan belum dilengkapi seluruhnya.

Pihak Lippo Group seharusnya tidak melakukan *marketing* disaat persyaratan administratif belum dilengkapi, dan pihak Lippo Group dalam melakukan promosi harus menyesuaikan dengan fakta yang ada seperti keterangan baru memiliki Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT) seluas 84,6 hektare. Setelah dilakukan negosiasi antara Pemerintah Kab. Bekasi dengan pihak Lippo, Kepala Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kab. Bekasi pada 22 Mei 2018 mengeluarkan Keputusan Kepala Dinas tentang dokumen evaluasi lingkungan hidup yang menjelaskan bahwa terdapat delapan belas tower yang telah dilakukan pembangunan struktur yang berupa podium lantai satu sampai dengan lantai tiga dan akan dilanjutkan setelah perizinan dipenuhi (Kumparannews, 2018). Mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB), baru dua puluh empat menara yang telah mengantongi IMB, sementara untuk dua puluh sembilan IMB lainnya dalam tahap final dan hanya harus ditandatangani. Seluruh persyaratan dua puluh sembilan IMB tersebut sudah terpenuhi dan prosesnya selesai pada Oktober 2018 (Prabowo, 2018).

Sesuai dengan UU Rumah Susun Pasal 42 (1) “Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan”. Namun, menurut Pasal 42 (2) “Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: a. kepastian peruntukan ruang; b. kepastian hak atas tanah; c. kepastian status penguasaan rumah susun; d. perizinan pembangunan rumah susun; dan e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin”. Berasaskan Pasal 42 (1) dan (2) Undang-Undang Rumah Susun, pengembang diperbolehkan melakukan promosi iklan sebagai bentuk pemasaran asalkan telah mendapatkan kepastian izin mendirikan bangunan, sedangkan pihak Lippo belum mengantongi sepenuhnya mengenai izin mendirikan bangunan dari Pemerintah Kab. Bekasi. Belum lengkapnya izin proyek apartemen Meikarta dikatakan melanggar UU Rumah Susun yang mengharuskan melengkapi perizinan dalam pembangunan rumah susun sebelum dipasarkan kepada calon konsumen. Pengembang memiliki konsekuensi berupa sanksi administratif jika nekat terus melanjutkan pembangunan apartemen Meikarta, sehingga sudah seharusnya tidak dapat melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pengembang dengan calon pembeli.

Pemasaran memang diperbolehkan untuk dilangsungkan sebelum konstruksi apartemen dibangun oleh pengembang, namun yang harus diperhatikan adalah pengembang harus memiliki: kepastian mengenai peruntukan ruang, PT Mahkota Sentosa Utama hanya memperoleh Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah (IPPT) dengan luas 84,6 hektare bukan 447 hektare, sehingga dikatakan peruntukan ruang untuk pembangunan apartemen Meikarta belum pasti. Mengenai kepastian hak atas tanah, Direktur Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang menyatakan “dari 500 hektare kawasan pembangunan apartemen Meikarta belum sepenuhnya dimiliki Lippo Group, karena berdasarkan fakta yang ada, masih banyak hak atas tanah disana hampir 30% yang terdiri dari perkampungan dan sawah, sehingga sebelum dilakukan pembangunan dan pemasaran, pengembang harus menyelesaikan seluruh lahan tanah tersebut, namun menurut Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kab. Bekasi, menyatakan lahan yang akan dikembangkan untuk pembangunan seluruhnya milik Lippo Group dan masih dalam ruang lingkup Lippo Group, namun kepemilikannya masih terbagi di antara berbagai pihak” (Sugianto, 2017). Kepastian status penguasaan rumah susun, sebagaimana penjelasan sebelumnya, bahwa PT Mahkota Sentosa Utama belum memenuhi persyaratan administratif seluruhnya, akibat dari izin mendirikan bangunan yang belum sepenuhnya dimiliki oleh pengembang, maka dengan otomatis pengembang apartemen Meikarta tidak mempunyai kepastian terhadap status penguasaan apartemen yang nantinya akan dibangun. Mengenai perizinan pembangunan rumah susun, PT Mahkota Sentosa Utama hanya diberikan IPPT dengan luas 84,6 hektare, yang kemudian harus menyelesaikan izin kerangka acuan analisis dampak lingkungan, izin lingkungan dan izin mendirikan bangunan, jika seluruh perizinan tersebut selesai, baru dapat dilakukan pembangunan apartemen. Mengenai jaminan terhadap pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin, PT Bank Negara Indonesia (BNI) memverifikasi “bahwa pihak Bank BNI tetap akan memproses penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk mega proyek apartemen Meikarta, namun bank tersebut tetap memegang prinsip kehati-hatian antara pengembang dan calon konsumen dalam penjualan dengan sistem *pre project selling*, pihak bank juga berharap pengembang sebagai pihak pemohon untuk segera menyelesaikan seluruh legalitas dokumen yang diperlukan” (Ardhian, 2017). Dalam hal masih terdapat persyaratan pemasaran yang belum lengkap dan belum sesuai dengan Pasal

42 (1) UU Rumah Susun, maka calon konsumen harus lebih berhati-hati kembali dan mencari informasi sebanyak-banyaknya jika ingin melakukan pembelian dan melakukan perjanjian pengikatan jual beli.

PPJB adalah dokumen yang sangat penting dalam penjualan properti. Penelitian ini menunjukkan pentingnya PPJB dalam mengatur hubungan antara pengembang dan konsumen. Saran kedua adalah untuk memastikan bahwa semua aspek yang berkaitan dengan PPJB ditaati dan disahkan oleh notaris sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perjanjian pendahuluan jual beli dapat dilakukan apabila pengembang telah memenuhi syarat-syarat untuk melakukan PPJB yang diatur di dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang mana Pasal 42 ayat (1) menjelaskan “Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.(Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, 2011) Syarat-syarat untuk melakukan perjanjian pendahuluan jual beli diatur di dalam Pasal 42 ayat (2) yang menerangkan “Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: a. status pemilikan tanah; b. hal yang diperjanjikan; c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk; d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).”(Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, 2011)

Status pemilikan tanah, sebagaimana yang telah diuraikan bahwasanya lahan yang luasnya hampir 500 hektare yang dipasarkan PT Mahkota Sentosa Utama belum menjadi miliknya seluruhnya, melainkan baru 84,6 hektare. Maka PT Mahkota Sentosa Utama sebelum melakukan pembangunan dan komersialisasi harus menuntaskan pembebasan lahan tanah. Mengenai hal yang diatur di perjanjian, seperti terkait kondisi apartemen yang akan dijual dan dibangun kepada calon konsumen yang sedang dipasarkan baik melalui media promosi seperti iklan yang memuat lokasi dan gambaran apartemen, spesifikasi dan harga bangunan apartemen, sarana, prasarana dan utilitas umum, dan waktu mengenai serah terima apartemen. Mengenai kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kab. Bekasi menerangkan bahwa sudah delapan belas tower yang telah dilakukan pembangunan struktur berupa podium lantai satu sampai dengan lantai tiga dan akan dilanjutkan setelah seluruh legalitas perizinan dipenuhi, dalam hal ini izin mendirikan bangunan PT Mahkota Sentosa Utama belum lengkap sepenuhnya.

Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dalam hal prasarana apartemen Meikarta terletak sangat strategis karena berada persis di pinggir tol Jakarta-Cikampek, pembangunan infrastruktur jalan oleh pemerintah seperti Kereta Cepat Jakarta-Bandung, LRT, Tol Layang juga membuat mobilitas semakin cepat dan berkembang. Dalam hal sarana, “pelaku pembangunan harus menyediakan jaringan jalan, saluran pembuangan air limbah, drainase, sarana perniagaan, kesehatan, ibadah, pendidikan, ruang terbuka hijau, parkir, jaringan listrik, air, telepon, pemadam, dan jasa umum”. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), Lippo Group telah melakukan pemasangan atap bangunan apartemen Meikarta pada pada 29 Oktober 2017, sebagai simbol telah selesai pekerjaan konstruksi kepada dua tower (Yasmin, 2017) dari dua puluh empat tower, dapat dikatakan pada saat itu volume pembangunan apartemen Meikarta belum mencapai 20% (dua puluh persen) dari yang dipasarkan. PPJB tidak dapat dilakukan apabila pengembang tidak dapat memenuhi persyaratan tersebut. PT Mahkota Sentosa Utama sebagai pengembang apartemen Meikarta tidak memenuhi ketentuan keterbangunan konstruksi 20% dan tetap melakukan pemasaran, maka pengembang melanggar ketentuan yang tercantum dalam Pasal 97 UU Rumah Susun yang menjelaskan “Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) UU Rumah Susun”.

Pada dasarnya, isi dari PPJB adalah pernyataan memberi dan/atau berbuat sesuatu kepada pihak lain mengenai suatu objek sebelum beralih kepemilikan dari penjual kepada pembeli. PPJB berfungsi untuk mempersiapkan perjanjian pokok yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan (Amasangsa & Priyanto, 2019). PPJB kedua pihak dalam keadaan atau sebab tertentu juga dapat diadakan melalui akta dibawah tangan (Selly & Ukas, 2021). Dengan adanya PPJB belum mengakibatkan terjadinya proses pemindahan hak atas tanah, namun dengan dipenuhinya prestasi dari PPJB itu sendiri para pihak bisa melanjutkan proses pemindahan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli yang diciptakan di PPAT (Arjaya & Paramita, 2023). PPJB memiliki maksud untuk mengikat antara pelaku usaha dan pembeli, yang

mayoritas dilakukan pihak pengembang guna mempermudah prosesi transaksi jual beli properti (Iksir et al., 2023).

Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun Umum dalam Pasal 1 angka 5 menjelaskan “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris” (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun Umum, 2021). Pasal diatas menjelaskan PPJB merupakan kesepakatan antara pengembang dengan konsumen yang dinyatakan dalam akta notaris. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menjadi dasar hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjelaskan “kontrak (perjanjian) dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang untuk mereka yang membuatnya”, yang artinya keberlakuan PPJB adalah adanya asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan yang sebesar-besarnya terhadap pengembang dan konsumen untuk membuat perjanjian yang memuat apapun dan dalam bentuk apapun, namun tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

### **3.2 Bentuk Tanggung Jawab PT Mahkota Sentosa Utama Atas Wanprestasi Dan Kerugian Terhadap Konsumen Terkait Unit Apartemen Yang Sudah Dibangun Maupun Unit Apartemen Yang Belum Selesai Dibangun**

Prinsip pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang diartikan bahwa seseorang harus bertanggung jawab dan memiliki itikad baik karena telah melakukan kesalahan, baik berupa kelalaian atau kesalahan dalam berbuat sesuatu yang terbukti merugikan orang lain. Penuntutan ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam “Pasal 1236 KUHPerdata Debitur wajib memberi ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaik-baiknya untuk menyelamatkannya”, pasal tersebut menjadi prinsip pertanggungjawaban bagi pihak bersalah atas dasar melakukan kesalahan. Wanprestasi merupakan tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian.

Bagi pihak yang rugi dapat melakukan penuntutan ganti rugi atas biaya yang dikeluarkannya, menuntut ganti rugi terhadap barang yang menjadi miliknya, dan menuntut ganti rugi atas barang yang seharusnya menjadi keuntungannya yang sebelumnya diperhitungkan besaran untungnya karena hal diatas merupakan akibat dari tidak dilaksanakannya perikatan sesuai kesepakatan. “Pasal 1267 KUHPerdata mengatur bahwa Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”. Sehingga apabila terjadi wanprestasi maka kreditur dapat memilih di antara kemungkinan tuntutan kepada debitur seperti: pemenuhan perjanjian, pemenuhan perikatan dengan pembayaran kerugian, hanya pemenuhan ganti kerugian, pembatalan perjanjian dan pembatalan perjanjian dengan pembayaran kerugian (Widjaja et al., 2019).

Pada perjanjian jual beli apartemen Meikarta yang terbukti wanprestasi adalah pihak pengembang yaitu PT Mahkota Sentosa Utama. Pengembang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada konsumen dalam hal terlaksana tetapi tidak tepat waktu atau terlambat. Mulai pertengahan 2019 hingga 2020 PT Mahkota Sentosa Utama diperkirakan akan melakukan serah terima apartemen kepada konsumen, namun konsumen diminta oleh PT Mahkota Sentosa Utama untuk menunggu masa tenggang atau *grace period* selama 6 bulan hingga 18 bulan yang faktanya tidak tercantum di dalam perjanjian, namun hingga *grace period* berakhir pembangunan apartemen tidak berjalan dan sejauh ini masih banyak konsumen yang apartemennya belum selesai dibangun atau bahkan belum dibangun. Tetapi ada beberapa konsumen yang unitnya sudah dibangun dan diserahkan kepada konsumen pada tahun 2020 dan PT Mahkota Sentosa Utama telah memberikan ganti kerugian atas keterlambatan penyerahan unit.

PT Mahkota Sentosa Utama sendiri telah digugat sebanyak 17 kali di Pengadilan Negeri Cikarang, klasifikasi perkara gugatannya adalah perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, konsumen yang melakukan gugatan meminta kepada PT Mahkota Sentosa Utama untuk mengembalikan uang pembayaran pemesanan unit apartemen Meikarta dan denda keterlambatan (CNN, 2023). Dalam hal banyak konsumen yang protes terkait tidak mendapatkan haknya, maka terjadi kesepakatan antara PT Mahkota Sentosa Utama dan konsumen di dalam Putusan Sidang PKPU atas PT Mahkota Sentosa

Utama, “Amar Putusan Nomor 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 18 Desember 2020: Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Proposal Perdamaian Mahkota Sentosa Utama (dalam PKPU) tertanggal 15 Desember 2020 beserta lampirannya yang telah ditandatangani Presiden Direktur dan Direktur PT Mahkota Sentosa Utama; Menyatakan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Termohon PKPU MSU demi hukum berakhir; Menghukum Termohon PKPU MSU dan seluruh kreditor-kreditornya untuk tunduk dan mematuhi serta melaksanakan isi proposal perdamaian; Menghukum Termohon PKPU MSU untuk membayar biaya kepengurusan dan imbalan jasa pengurus yang besarnya ditetapkan dalam Penetapan tersendiri; Menghukum Termohon PKPU MSU untuk membayar biaya perkara yang akan ditetapkan kemudian. Putusan tersebut berkekuatan hukum tetap pada 26 Juli 2021” (Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, 2020).

Mengenai pembangunan unit apartemen yang terkendala maka proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) tersebut berlanjut ke perjanjian homologasi yang merupakan pengesahan rencana perdamaian. Perjanjian Homologasi adalah persetujuan antara debitur dan kreditur untuk mengakhiri kepailitan. Dalam hal ini proposal perdamaian berkaitan dengan PT Mahkota Sentosa Utama yang berstatus penundaan kewajiban pembayaran utang sejak tanggal 9 November 2020 (Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, 2020). Status PKPU dari PT Mahkota Sentosa Utama telah berakhir dan PT Mahkota Sentosa Utama dipastikan bebas dari pailit dikarenakan telah disahkannya proposal perdamaian tersebut (KlikLegal, 2021). Veronika Sitepu sebagai *Corporate Secretary* Lippo Cikarang mengatakan konsumen yang belum menerima unit atau unitnya belum dibangun, berdasarkan hasil putusan homologasi tersebut sudah dilakukan dalam bentuk serah terima dan mengklaim sudah melakukan penyerahan 1.800 unit secara bertahap sejak 2021. Putusan homologasi menyatakan bahwa apartemen akan diserahkan secara bertahap hingga 2027. PT Mahkota Sentosa Utama dalam hal mengenai batas waktu yang telah ditentukan dalam putusan homologasi, sehingga mengupayakan komitmen untuk menyerahkan unit apartemen secara bertahap (CNN, 2022) dan PT Mahkota Sentosa Utama berkomitmen akan melanjutkan proyek dan menyelesaikan pembangunan unit apartemen.

Terkait unit yang belum dibangun, Perkumpulan Komunitas Peduli Konsumen Meikarta (PKPKM) menganggap PT Mahkota Sentosa Utama terindikasi tidak beritikad baik dalam membangun apartemen, melakukan pengembalian dana kepada konsumen, atau memberikan kompensasi terkait ganti rugi yang diderita konsumen. Anggota komunitas sebanyak 131 orang, pada 18 Januari 2023 menjelaskan surat mereka yang meminta kepada DPR untuk menolong korban Meikarta untuk mendapatkan haknya sebagai konsumen yang telah diabaikan oleh PT Mahkota Sentosa Utama. Ketua PKPKM Aep Mulyana mengklaim “bahwa anggota komunitas tersebut satu pun belum ada yang melakukan serah terima unit yang terdiri dari distrik satu sampai dengan distrik tiga” (Yanwardhana, 2022). Konsumen Meikarta kemudian melakukan rapat dengar pendapat dengan Komisi VI DPR memohon untuk mengembalikan hak-hak konsumen dengan bentuk *refund* atau pengembalian dana.

Komisi VI DPR juga menyatakan upaya advokasi DPR terhadap konsumen apartemen Meikarta berhasil karena dari anggota komunitas tersebut telah mendapatkan haknya mengenai pembelian unit Meikarta, hak konsumen yang diberikan pengembang kepada konsumen seperti metode titip jual berupa pengembalian dana dan relokasi unit. Anggota perkumpulan konsumen Meikarta yang mengadakan nasib ke DPR RI, sudah 114 orang yang mendapatkan *refund* melalui mekanisme titip jual dan 13 orang yang sudah mendapatkan unit pada 14 Maret 2023. Anggota komunitas tersebut seluruhnya sudah mendapat pengembalian dana dan memiliki deposit dana di bank sesuai dengan tipe apartemen yang dibeli, dan total dana yang tersimpan di bank mencapai Rp 32 M yang mana uang tersebut milik komunitas Perkumpulan Komunitas Peduli Konsumen Meikarta. Terkait konsumen yang memilih penyerahan unit untuk saat ini masih proses serah terima dan unit yang diberikan haknya sesuai dengan yang dibelinya yaitu di distrik satu dan batas waktu penyerahan unit maksimal akhir tahun 2023.

## IV. KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Kesimpulan

Artikel penelitian ini memberikan kesimpulan yang kuat bahwa penjualan properti oleh PT Mahkota Sentosa Utama melalui sistem *pre-project selling* belum mematuhi ketentuan hukum positif di Indonesia. Ini termasuk ketidakpatuhan terhadap persyaratan administratif dan perizinan, serta syarat-syarat untuk perjanjian pengikatan jual beli. Penelitian ini juga menyimpulkan bahwa akibat dari tidak mematuhi ketentuan hukum adalah bahwa perjanjian pengikatan jual beli antara PT Mahkota Sentosa Utama dan konsumen dianggap batal demi hukum. Hal ini menggarisbawahi pentingnya mematuhi

hukum dalam bisnis properti. Artikel ini menunjukkan bahwa upaya untuk menyelesaikan masalah wanprestasi termasuk pembayaran biaya ganti kerugian dan perjanjian homologasi. Ini mencerminkan pentingnya penyelesaian yang adil untuk konsumen yang mungkin terdampak oleh wanprestasi.

#### 4.2 Saran

Pengembang properti, seperti PT Mahkota Sentosa Utama, perlu mengutamakan kepatuhan terhadap peraturan perizinan yang berlaku. Mereka harus memastikan bahwa semua dokumen dan izin yang diperlukan telah diperoleh sebelum memulai pemasaran properti. Hal ini akan menghindari potensi masalah hukum di masa depan. Penting bagi pengembang untuk menjalin hubungan yang transparan dengan konsumen. Informasi mengenai status perizinan dan perkembangan proyek harus disampaikan dengan jelas sejujur-jujurnya kepada calon konsumen. Ini akan membantu konsumen membuat keputusan yang lebih bijak dan meminimalkan risiko. Konsumen juga memiliki peran penting dalam menjaga hak-hak mereka. Mereka sebaiknya melakukan penelitian mendalam tentang pengembang, mencari informasi terkait rekam jejak proyek sebelumnya, dan memastikan bahwa mereka memahami dengan baik isi dari perjanjian pengikatan jual beli. Kesadaran ini akan membantu mereka menghindari risiko kerugian.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Amasangsa, M. A. D. A., & Priyanto, I. M. D. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. *Kertha Semaya*, 8(1), 9.
- Ardhian, M. (2017). *Izin Meikarta Belum Beres, BNI Tetap Salurkan KPR*. Katadata.Id. <https://katadata.co.id/amp/safrezifitra/finansial/5e9a5631c6f45/izin-meikarta-belum-beres-bni-tetap-salurkan-kpr>
- Arjaya, I. M., & Paramita, N. K. M. G. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Ilmu Komunikasi, Sosial Dan Humaniora*, 1(2), 15–26.
- CNN, I. (2022). *Lippo Janji Serahkan Apartemen Pembeli Meikarta Bertahap Hingga 2027*. CNN Indonesia. <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20221210144435-92-885632/lippo-janji-serahkan-apartemen-pembeli-meikarta-bertahap-hingga-2027/amp>
- CNN, I. (2023). *Fakta-fakta Meikarta: Iklan Jor-joran hingga Konsumen Digugat Rp56 M*. CNN Indonesia. <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20230124150922-92-904273/fakta-fakta-meikarta-iklan-jor-joran-hingga-konsumen-digugat-rp56-m/amp>
- CNN, I. (2023). *PT MSU Digugat 17 Kali di Pengadilan Negeri Cikarang Terkait Meikarta*. CNN Indonesia. <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20230216174033-92-914093/pt-msu-digugat-17-kali-di-pengadilan-negeri-cikarang-terkait-meikarta/amp>
- Iksir, A. S., Pratama, A. P., & Istighfarrin, S. (2023). Kedudukan Perjanjian "Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (PPPU) Meikarta dalam Penyelenggaraan Jual Beli Rumah Susun (Studi Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 162/Pdt.G/2020/PN CKR). *Unes Law Review*, 5(4), 3486–3508.
- Indrayana, I. P. D., Budiarta, I. N. P., & Senastri, N. M. J. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Online Jika Terjadi Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pemberi Jasa Endorse. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 2(2), 435–439.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum, (2021).
- KlikLegal. (2021). *Proposal Perdamaian Disahkan, Status PKPU Developer Meikarta Berakhir*. Kliklegal.Com. <https://kliklegal.com/proposal-perdamaian-disahkan-status-pkpu-developer-meikarta-berakhir/>
- Kumparannews. (2018). *6 "Borok" Perizinan Proyek Meikarta*. Kumparannews. <https://m.kumparan.com/amp/kumparannews/6-borok-perizinan-proyek-meikarta-1545270747474587397>
- Mansyah, A., & Mufidi, F. (2019). Pengaturan Jual Beli Apartemen dengan Cara Penjualan Sebelum Proyek dibangun oleh Lippo dalam Proyek Meikarta dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun JO Buku ke Tiga BW tentang Perikatan. *Prosiding Ilmu Hukum*, 5(2), 780–786.
- Pengadilan Niaga Jakarta Pusat. (2020). *Putusan Sidang PKPU atas PT Mahkota Sentosa Utama (MSU) Nomor 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst*.
- Pertiwi, D. R. (2019). *Keterbukaan Informasi Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen Secara Pre Project Selling (Analisis Putusan No.224/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Sel)*. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Prabowo, D. (2018). *Kasus Meikarta, Potret Rumitnya Perizinan di Indonesia*. Kompas.Com. <https://properti.kompas.com/read/2018/10/22/170926621/kasus-meikarta-potret-rumitnya-perizinan-di-indonesia>

- Purbandari. (2012). Kepastian dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre Project Selling. *Jurnal Ilmiah Widya*, 29(320), 12–18.
- Putra, I. M. A. D. M., Budiarta, I. N. P., & Subamia, I. N. (2022). Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Perdamaian Consumer Dispute Resolution Through Peace. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 3(3), 358–364.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, (2011).
- Rimbawa, I. M. A. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Properti Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Prinsip Perlindungan Konsumen Dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Vyahara Duta*, XVI(2), 137–148.
- Robbi, A. S. (2019). *Keabsahan Transaksi Jual Beli Properti Menggunakan Sistem Pre Project Selling Ditinjau dari Hukum Perjanjian (Studi Kasus Proyek Meikarta Cikarang Kabupaten Bekasi)*. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Selly, & Ukas. (2021). Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Sistem Pre Project Selling. *Scientia Journal: Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, 3(3).
- Sugianto, D. (2017). *Benarkah Grup Lippo Belum Sepenuhnya Kuasai Lahan Meikarta?* DetikFinance. <https://finance.detik.com/properti/d-3609693/benarkah-grup-lippo-belum-sepenuhnya-kuasai-lahan-meikarta>
- Trijana, A., Dewi, A. A. S. L., & Suryani, L. P. (2023). Upaya Penyelesaian Ganti Kerugian Atas Kehilangan yang Diderita Konsumen di UD Dhevosi. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 4(1), 1–6.
- Widjaja, G., Sumantri, V. K., Felicia, S., & Manikam, R. A. (2019). Wanprestasi, Kegagalan Transaksi dan Perlindungan Konsumen dalam Transaksi Elektronik. *Cross-Border*, 2(1).
- Yamin, M., & Lubis, A. R. (2013). *Kepemilikan Properti di Indonesia* (Cet. 1). Penerbit Bandar Maju.
- Yanwardhana, E. (2022). *Proyek Meikarta Diamuk Pembeli di DPR, Ternyata Ini Pemicunya*. CNBC Indonesia. <https://www.cnbcindonesia.com/news/20221206072512-4-394044/proyek-meikarta-diamuk-pembeli-di-dpr-ternyata-ini-pemicunya/amp>
- Yasmin, P. A. (2017). *Dihadiri Luhut, Lippo Lakukan Topping Off 2 Tower Meikarta*. DetikFinance. <https://finance.detik.com/properti/d-3704439/dihadiri-luhut-lippo-lakukan-topping-off-2-tower-meikarta>
- Yudhantaka, L. (2017). Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling. *Yuridika*, 32(1), 84–104. <https://doi.org/https://doi.org/10.20473/ydk.v32i1.4793>