

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi, menjadi tempat tinggal dan berkumpulnya suatu keluarga serta tempat untuk menunjukkan identitas diri. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya, demikian Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Sebuah rumah yang berada dikawasan dengan lingkungan asri dan terpenuhinya prasarana dan sarana yang memadai akan bernilai lebih mahal dibandingkan dengan rumah yang berada dilingkungan kumuh, begitu juga model dan desain rumah menentukan siapa pemiliknya.

Disamping itu hal yang tidak kalah penting dari sebuah rumah adalah legalitas kepemilikan seperti IMB, AJB, Sertifikat. Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertifikat adalah; hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Rumah yang memiliki legalitas kepemilikan yang lengkap memberi jaminan kepastian hukum akan hak kepemilikan sebuah properti.

Hunian layak menjadi tanggung jawab negara dan itu diatur dalam konstitusi negara Pasal 28 H ayat(1) Undang-Undang Dasar 1945

menyebutkan bahwa setiap warga Negara memiliki hak untuk dapat hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Diperkuat oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan; bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Amanat ini kemudian ditegaskan lebih lanjut dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.

Mewujudkan hunian yang layak di daerah perkotaan bukanlah hal yang mudah disebabkan tingginya tingkat migrasi penduduk dari desa ke wilayah perkotaan, ditambah dengan pertumbuhan penduduk secara alami mengakibatkan jumlah penduduk perkotaan meningkat tajam sehingga kebutuhan akan ruang untuk tempat tinggal, usaha dan infrastruktur pun meningkat, sementara lahan/tanah yang tersedia tidak bertambah.

Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk yang dipicu oleh tingkat urbanisasi dan industrialisasi serta terbatasnya lahan maka rumah tapak ditengah kota menjadi sulit terjangkau harganya, salah satunya dipengaruhi oleh harga tanahnya yang semakin tinggi. Sementara tingkat pengangguran juga tinggi dan pendapatan yang masih rendah, dampaknya terciptalah pemukiman yang berdesak-desakan, kumuh dan padat penduduk serta tidak adanya ruang terbuka hijau dengan rumah-rumah yang tidak layak huni sehingga tinggal di pemukiman kumuh menjadi satu-satunya pilihan dikota besar.

Di sisi lain Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Mukadimahya menyatakan Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Pemenuhan kebutuhan hak atas rumah merupakan suatu keharusan karena merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan diseluruh wilayah tanah air dan untuk mencegah terbentuknya kawasan kumuh.

Merespon hal tersebut, pemerintah mencanangkan program hunian vertikal bersubsidi. Dan diikuti secara berbarengan oleh kalangan swasta yang tadinya bermain di rumah tapak ikut bermanuver di dunia properti. Lahirlah hunian berupa rumah susun (rusunawa, rusunami) untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan fasilitas dasar dan rumah susun komersial dengan fasilitas yang memadai dan lengkap yang lebih dikenal dengan apartemen, kondotel, kondominium, flat pun hadir ditengah masyarakat.

Konsep rumah susun merupakan solusi untuk mengatasi masalah pemukiman yang dihadapi berbagai negara termasuk Indonesia. Pembangunan rumah susun, terutama di wilayah perkotaan merupakan suatu keharusan, sebagai akibat terbatasnya tanah untuk perumahan¹, dan tingginya arus urbanisasi. Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun, yakni bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara

¹ AP. Parlindungan, *Komentor Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, 2001, hlm.91.

fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuansatuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Dalam perkembangannya istilah rumah susun biasa dipakai untuk hunian bertingkat yang dibangun oleh pemerintah yang diperuntukkan kepada masyarakat kelas bawah sedangkan apartemen, kondominium dan lainnya melibatkan pihak swasta dalam pembangunannya serta dilengkapi beberapa fasilitas penunjang menasar semua kalangan biasanya menengah keatas tetapi tidak menutup menasar juga kalangan bawah seperti Apartemen Meikarta.

Apartemen Meikarta sebuah mega proyek hunian vertikal yang dibangun oleh PT. Mahkota Sentosa Utama dengan konsep *Smart Living*, dikawasan Industri Cikarang, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Proyek besutan Lippo Grup ini menempati area seluas 500 hektare dimana proses penguasaan lahan diklaim Lippo sudah dimulai sejak tahun 1990 an dengan nilai investasi 278 triliun. Rencananya akan ada lebih 100 gedung pencakar langit di Meikarta, mengusung gaya modern dengan arsitektur Asia, Eropa dan Amerika.

PT. Mahkota Sentosa Utama anak perusahaan dari PT. Lippo Cikarang Tbk (LPCK), suatu perseroan yang bergerak dibidang Real Estate sukses membangun kota Lippo Cikarang dan Lippo Karawaci, dua proyek properti inovatif yang menjadi lokasi bisnis paling banyak dicari dan diminati. Selanjutnya Lippo Grup akan membangun kota modern Meikarta berupa hunian vertikal seratus tower lebih dengan ketinggian antara 35 – 46 lantai, terbagi peruntukan hunian, perkantoran *strata title*; hak milik suatu ruangan

dari suatu bangunan yang bertingkat, 10 hotel bintang lima, area komersial seluas 1,5 juta meter persegi, dan berada dalam 3 (tiga) *District*.

Di distrik 1 terdapat 14 blok dengan 28 tower, distrik 2 ada 15 blok dengan 30 tower dan 44 tower lainnya di distrik 3. Menurut Lilies Chief Marketing Officer Meikarta, pembangunan tahap pertama 28 tower distrik satu dan 28 tower di distrik 2 akan dibangun bersamaan, ditargetkan selesai pada akhir 2020. Total 22.500 unit apartemen ada di kedua distrik tersebut, mulai dari tipe studio tanpa kamar dengan luas 24 m² hingga tipe 3 kamar berukuran 83 m², dan sekitar 65 % telah *sold out* (terjual)².

Konsep kota modern dilokasi strategis, didukung berbagai fasilitas dan harga murah serta gencar berpromosi diberbagai media dengan slogan dari anak perempuan kecil “Aku Ingin Pindah ke Meikarta”, sering muncul di iklan televisi kala itu menjadi andalan pemasaran. Khusus hunian dibanderol dengan harga super murah menurut ukuran jakarta, Rp 127 juta untuk tipe terkecil/studio yang dapat dicicil selama 20 tahun, tahap pertama ludes terjual.

Nama besar Lippo Grup ditambah pancingan harga murah terbukti ampuh, pasar langsung bereaksi. Iklan yang menunjukkan gambaran sebuah kota modern dengan beragam fasilitas sudah cukup menjadi magnet masyarakat konsumen mendatangi gerai-gerai penjualan dilokasi pada waktu penjualan perdana “Kota Baru Meikarta”. Saat *Grand Launching* 13 Mei 2017, Meikarta diserbu pembeli yang bersedia membayar *booking fee* (tanda jadi) Rp. 2 juta. Apartemen ini dijanjikan serah terima unit 2 sampai 3 tahun kedepan.

² Hari Gunarto, Berita Satu. Ekonomi, 65% Unit Apartemen Meikarta Terjual, diakses tg.1/12/2023

Dalam waktu sehari pengembang PT. Mahkota Sentosa Utama berhasil menjual lebih 16.000 unit apartemen berbagai type. Tak salah jika kemudian Museum Rekor Indonesia (MURI) memberikan penghargaan kepada Lippo Grup sebagai pihak yang berhasil menjual unit apartemen terbanyak dalam satu hari. Sampai saat diresmikan 17 Agustus 2017, menurut pimpinan Meikarta sudah masuk 100.000 pesanan unit apartemen berbagai type³. Tingginya animo masyarakat akan hunian layak dan murah mengakibatkan mereka abai akan prinsip kehati-hatian dalam transaksi jual beli.

Karena berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada, satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan, Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Begitu juga dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pasal 42 ayat (2) huruf e. menyatakan bahwa proyek properti khususnya rumah susun baru boleh dipasarkan setelah konstruksi fisik terbangun sedikitnya 20%.

Kenyataannya sebelum proyek dibangunpun sudah mulai dipasarkan. Sehingga untuk melindungi kepentingan pengembang dan konsumen dalam transaksi dilakukan dengan perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli, lebih dikenal dengan istilah PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli), pedoman pelaksanaannya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun yang kemudian diganti dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian

³ Gilar Ramdhani, Liputan6.com, *Kota Baru Meikarta Diantara Mega Proyek Infra struktur Indonesia*, di akses 2/9/2023

Pendahuluan Jual Beli Rumah. Kedudukan hukum PPJB itu terjadi dan sah sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung No.14 Tahun 2016.

Undang-undang memang tidak mengatur secara khusus mengenai Perjanjian Perikatan Jual Beli atau PPJB akan tetapi kita dapat menemukannya dalam aturan lain yakni Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 2021 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14/2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, menyebutkan PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun sebelum atau dalam proses pembangunan.

Sekarang Mega proyek Apartemen Meikarta milik Lippo Grup tengah ramai jadi perbincangan. Konflik konsumen dan pengembang dalam proyek properti Meikarta ini semakin panas. Konsumen pun mengadu ke berbagai pihak untuk meminta bantuan menyelesaikan gagalnya serah terima unit termasuk ke Dewan Perwakilan Rakyat, dengan cara berunjuk rasa di depan Gedung MPR/DPR/DPD.

Dikutip dari Kompas.com, konsumen dari Batam pembeli satu unit Apartemen Meikarta seharga Rp. 260 juta, sudah memulai pembayaran pertama pada tahun 2017 hingga lunas pada tahun 2019 dengan cara cicilan sekitar Rp. 10 juta perbulan tetapi sampai sekarang belum mendapatkan unitnya⁴. Mengacu pada surat Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (P3U), awal 2020 seharusnya sudah ada serah terima kunci.

⁴ Muhammad Idris, *Kompas.com/Money/What New/Nasib Pembeli Meikarta, Lunas Dibayar, Apartemen Tak Kunjung Jadi*, diakses tg. 18/9/2023

Faktanya konsumen belum menerima apa yang menjadi haknya. Di sisi lain, peristiwa konkretnya PT. Mahkota Sentosa Utama tidak bisa menepati tenggat waktu serah terima unit Apartemen. Ada aspek normatif yang dilanggar yakni aspek yang mengandung hak dan kewajiban serta sanksi, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menentukan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”. Seharusnya ketika menjual barang seseorang harus menyerahkan barangnya kepada pembeli dalam kondisi baik dan ketika membeli barang seseorang harus membayar dengan lunas, Pasal 1457 KUHPerdara.

Sudikno Mertokusumo menerangkan bahwa,⁵ kaidah hukum sebagai ketentuan atau pedoman tentang apa yang seharusnya dilakukan (*das solen*) memerlukan peristiwa konkret (*das sein*) karena peristiwa konkret merupakan aktivator yang diperlukan untuk dapat membuat aktif kaidah hukum.

Menyangkut administrasi, proyek ini ada persoalan lain dengan Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Wakil Gubernur Jabar kala itu, Deddy Mizwar, pada Agustus 2017 sempat meminta Lippo Group menghentikan sementara proyek karena belum mendapat rekomendasi dari Pemerintah Provinsi. Pemerintah Provinsi Jawa Barat hanya memberikan rekomendasi izin 84,6 hektare untuk lahan proyek Meikarta.⁶ Sementara pengembang Apartemen Meikarta menyatakan masalah perizinan sudah selesai dengan pemerintah Kabupaten Bekasi.

Transaksi jual beli Apartemen Meikarta itu dilandasi oleh prinsip itikad baik berasal dari dalam diri atau yang lebih dikenal dengan kejujuran dalam

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, ed. revisi, Cahaya Atma Pustaka, 2013, hlm.16-17

⁶ Mentari Puspadini, CNBC Indonesia, *Lika-liku Megaprojek Meikarta: Dulu Kota Impian, Kini Bak Kuburan*, diakses 1/1/2024.

bertransaksi. Dan faktanya dilapangan sebagian besar konsumen yang membeli unit di *District 1* sudah serah terima kunci dan menempati unitnya.

Sebaliknya jika tanah dan atau bangunannya bermasalah atau sengketa dan pembeli tidak melunasi pembayarannya pengembang wajib mengembalikan uang atau penggantian barang yang sejenis atau setara nilainya, Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.⁷ Akan tetapi pengembang PT. Mahkota Sentosa Utama tidak memberikan respon meskipun konsumen yang belum mendapatkan haknya sudah mengadu kemana-mana buntutnya Februari 2023 DPR RI sidak proyek Meikarta.

Suatu transaksi dagang yang dilakukan tanpa kejujuran akan melahirkan unsur penipuan dan berujung pada pidana, sedangkan transaksi yang dilakukan dengan itikad baik (kejujuran) baik menyangkut subjek maupun obyeknya dapat melindungi para pihak yang bertransaksi, dimana kegagalan salah satu pihak melaksanakan kewajiban dianggap sebagai kelalaian atau wanprestasi. Pihak yang lalai harus bertanggung jawab atas kelalaiannya itu agar pihak yang sudah melaksanakan kewajibannya atau pihak yang sudah melakukan prestasi mendapat perlindungan hukum.

Hal itulah yang terjadi pada proyek Apartemen Meikarta yang melahirkan peristiwa hukum dan memiliki akibat hukum Pasal 1243 sampai Pasal 1248 KUHPerdara, terutama konsumen yang belum mendapatkan unit Apartemennya dan sudah melunasi mendapat perlindungan hukum dan

⁷ Elisa elyas elyas, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan Berstatus Sengketa Antara Pengembang dengan Pembeli*, diakses dari <https://jurnal.law.uniba.bpn.ac.id/index.php/LexSuprema/artile/view/293>, pada tanggal 15 Agustus 2023

pengembang bertanggung jawab atas segala kerugian nyata yang terjadi akibat dari kelalaiannya tersebut.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih dalam dan menuangkan dalam bentuk skripsi dengan judul **“TANGGUNG JAWAB PT. MAHKOTA SENTOSA UTAMA DALAM TERJADINYA WANPRESTASI JUAL BELI APARTEMEN MEIKARTA CIKARANG”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa penyebab terjadinya wanprestasi dalam jual beli unit Apartemen Meikarta antara Konsumen dengan PT. Mahkota Sentosa Utama ?
2. Bagaimana tanggung jawab PT. Mahkota Sentosa Utama sebagai pengembang Apartemen Meikarta yang terlambat menyerahkan unit kepada konsumen?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa dalam terjadinya wanprestasi jual beli Apartemen Meikarta Cikarang?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan uraian yang telah dijelaskan diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah;

1. Untuk mengetahui penyebab terjadinya wanprestasi dalam jual beli unit Apartemen Meikarta antara Konsumen dengan PT. Mahkota Sentosa Utama.

2. Untuk mengetahui tanggung jawab PT. Mahkota Sentosa Utama sebagai pengembang Apartemen Meikarta yang terlambat menyerahkan unit kepada konsumen.
3. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa dalam terjadinya wanprestasi jual beli Apartemen Meikarta Cikarang.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan peneliti dari penelitian ini adalah;

1. Manfaat Teoritis

- a. Menerapkan ilmu pengetahuan yang penulis dapat selama mengikuti perkuliahan dalam penelitian sesuai kaidah hukum dan masyarakat.
- b. Melatih penulis merumuskan hasil penelitian dalam karya tulis berupa skripsi.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan teori dan memperkaya wawasan menyangkut transaksi jual beli Apartemen.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan bagi pihak-pihak yang terkait, terutama masyarakat bisa lebih berhati-hati dan memahami aturan sebelum bertransaksi.
- b. Bagi pengambil kebijakan diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan solusi yang tepat bila timbul masalah yang sama berkaitan dengan kegagalan serah terima unit apartemen yang dibeli hak konsumen tetap terlindungi.

E. Metode Penelitian

Metode berasal dari kata *methodos* (Yunani) yang berarti proses yang ditentukan untuk menyelesaikan tugas dan penelitian diartikan sebagai kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis serta penyajian data secara

sistematis dan obyektif, untuk memecahkan masalah atau menguji hipoteses, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jadi metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁸ Apabila dikaitkan dengan hukum maka penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, guna mendapatkan data yang lengkap dan hasil penelitian yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Penelitian hukum biasanya diimplementasikan dalam suatu peristiwa hukum. Dengan kata lain metode penelitian hukum bisa membantu proses penelitian sesuai rumusan masalah yang dikaji serta tujuan penelitian yang akan dicapai. Adapun metode penelitian dalam penulisan ini meliputi;

1. Pendekatan

Pendekatan masalah yang akan dilakukan penulis dalam melakukan penelitian adalah menggunakan penelitian hukum yuridis empiris dengan pendekatan perundang – undangan artinya pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang – undang dan regulasi yang bersangkutan-paut sesuai hukum yang ditangani⁹, dikaitkan dengan kenyataan yang ada.

2. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif; menggambarkan obyek yang diteliti sebagaimana adanya berdasarkan fakta faktual pada masa sekarang. Bertujuan untuk memberikan penjelasan, serta validasi suatu

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hlm.6.

⁹ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Cetakan ke-9, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm.93

fenomena yang diteliti, yaitu mengenai perlindungan hukum konsumen terhadap kegagalan pengembang melakukan *handover* atau serah terima kunci.

3. Sumber dan Jenis Data

Data merupakan sekumpulan keterangan ataupun fakta yang dibuat dengan kata-kata, kalimat, simbol, angka dan lainnya. Sumber data adalah dari mana asal data tersebut. Data yang diperoleh langsung dari sumbernya, disebut data primer dan data diperoleh dari sumber tak langsung disebut data sekunder. Penjelasan lebih lanjut tentang jenis data primer dan data sekunder adalah sebagai berikut;

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya tanpa melalui perantara pihak lain kemudian dikumpulkan dan diolah sendiri¹⁰. Data primer dikumpul langsung dari lapangan (*Field Research*), melalui wawancara dengan beberapa narasumber terkait (marketing apartemen Meikarta, pemilik dan juga calon pemilik), dan relevan. Sehingga data yang diperlukan dapat diperoleh maksimal.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya, tetapi melalui sumber lain¹¹. Data sekunder diperoleh dari kepustakaan (*Library Research*), untuk mencari data awal/informasi, mendapatkan landasan teori/landasan hukum dari data yang sudah pasti dan

¹⁰ Suteki dan Galang Taufani, *Metode Penelitian Hukum: Filsafat, Teori, dan Praktik*, Ed. 1, Cet.3, Rajawali Press, Depok, 2020, hlm.214

¹¹ *Ibid*, hlm. 215

atau terkodifikasi. Data sekunder dilihat dari jenis datanya terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier;

- 1) Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang-undang, dan putusan hakim.¹²
 - a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria UU Nomor 5 Tahun 1960
 - c) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
 - d) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
 - e) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
 - f) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
 - g) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun
 - h) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli
 - i) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
 - j) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah
 - k) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit*, hlm.141

- 2) Bahan hukum sekunder merupakan literatur-literatur yang menjelaskan bahan hukum primer, terdiri dari;
 - a) Karya tulis/jurnal para ahli atau praktisi hukum
 - b) Artikel online
 - c) Buku yang terkait dengan penelitian
 - d) Makalah dan literatur lain yang ada hubungannya dengan penelitian.
- 3) Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum tambahan untuk membantu bahan hukum primer dan sekunder seperti; kamus hukum, media cetak, dan bahan hukum dari internet yang sesuai dengan topik penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam upaya mendapatkan data yang valid dan juga sesuai dengan kenyataannya untuk penelitian ini, maka teknik pengumpulan data yang digunakan terdiri dari;

a. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan teknik pengumpulan data dari, sumber tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen pribadi, dan foto terkait dengan permasalahan penelitian.¹³ Dan dokumen yang didapat dari hasil penelitian di lapangan.

b. Wawancara

Wawancara; dilakukan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan yaitu mendapat informasi yang akurat dari narasumber yang kompeten¹⁴. Hasil wawancara ditentukan oleh faktor-faktor yang saling berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi, yaitu antara pewawancara dengan yang diwawancarai serta topik penelitian yang terdapat dalam

¹³ Sudarto, *Metodologi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm.71

¹⁴ Burhan Ashshola, *Metode Penelitian Hukum*, Rineke Cipta, Jakarta, 2013, hlm.95

pertanyaan dan situasi wawancara¹⁵. Dalam penelitian ini, penulis melakukan wawancara dengan sejumlah narasumber yaitu, Bapak Teguh dan Ibu Lala dari Meikarta, customer service Bank Nobu, Pemesan unit apartemen yang belum serah terima unit dan Apartemennya belum dibangun Ibu Yayat, Bapak Ferdy dan Bapak Didi serta konsumen Meikarta lainnya yang dirasa memiliki informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

5. Populasi dan Sampel

Merupakan dua hal yang sangat menentukan hasil dari penelitian.

a. Populasi

Populasi merupakan keseluruhan objek yang diteliti, yakni konsumen yang sudah membayar lunas tetapi belum serah terima unit Apartemen Meikarta.

b. Sampel

Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi itu sendiri¹⁶. Adapun teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* yaitu penarikan sampel dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu.¹⁷ Dalam penelitian ini penentuan sampel didasarkan pada pertimbangan peneliti mengenai sampel yang paling sesuai serta dianggap bersifat *representative*, yaitu dipilih pembeli yang sudah lunas (*cash* atau Kredit Pemilikan Apartemen/KPA), unit Apartemennya belum ada atau belum dijadwal untuk dibangun.

6. Teknik Pengolahan Data dan Analisa Data

a. Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan setelah data mentah terkumpul diolah menjadi informasi yang lebih bermakna, melalui pengeditan; yaitu proses melengkapi

¹⁵ Suteki dan Galang Taufani, *Op. Cit.*, hlm. 226

¹⁶ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.19

¹⁷ *Ibid*, hlm.38

dan merapikan data yang telah dikumpulkan agar data yang dipakai relevan dengan tujuan penelitian.

b. Analisa Data

Analisa data menggunakan metode analisis kualitatif, yang menghasilkan data deskriptif-analitis, yaitu dengan menjelaskan serta menggambarkan permasalahan dengan disertai penyelesaiannya untuk dipelajari secara utuh berdasarkan aturan perundang-undangan, teori ahli dan logika agar dapat ditarik kesimpulan yang tepat dan bermanfaat.

F. **Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan yaitu menguraikan penulisan dalam penelitian ini yang terbagi kedalam empat bab untuk memberikan gambaran secara lebih jelas dan lebih terperinci mengenai hal yang akan dibahas dalam penelitian yang dilakukan, sebagai berikut;

BAB I PENDAHULUAN

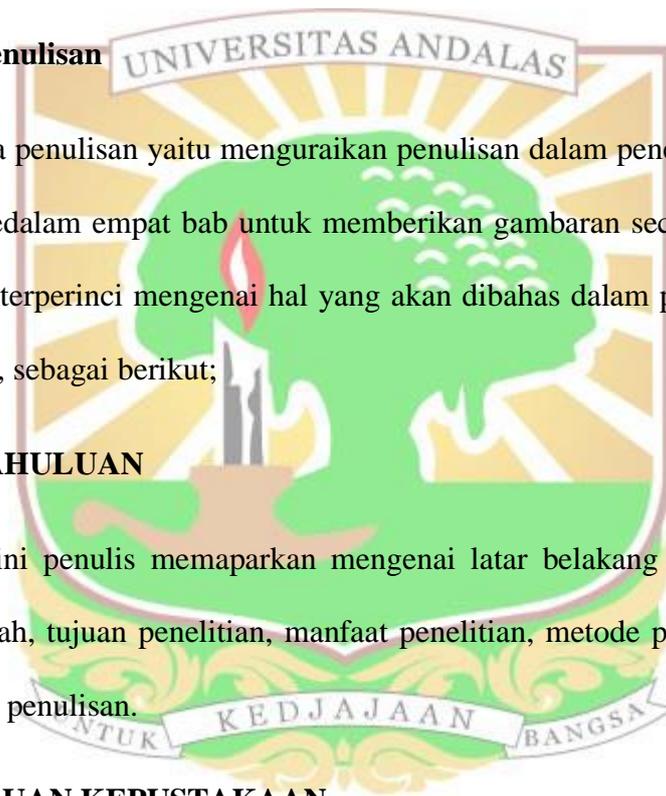
Pada bab ini penulis memaparkan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Berisikan pembahasan mengenai tinjauan tentang perjanjian, tinjauan tentang perlinungan hukum, tinjauan tentang apartemen, serta tinjauan tentang pengembang/developer.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penulis akan menyampaikan hasil penelitian serta pembahasan dari permasalahan yang diangkat, meliputi hambatan yang dihadapi PT. Mahkota



Sentosa Utama dalam jual beli unit Apartemen Meikarta sehingga serah terima unit tidak tepat waktu, tanggung jawab PT. Mahkota Sentosa Utama sebagai pengembang Apartemen Meikarta yang terlambat menyerahkan unit kepada konsumen, dan penyelesaian sengketa dalam terjadinya wanprestasi jual beli Apartemen Meikarta Cikarang.

BAB IV PENUTUP

Penulis akan menarik kesimpulan dan memberikan saran berkaitan dengan penelitian yang telah dilakukan.

