

TANGGUNG JAWAB PEMULIHAN HAK KONSUMEN YANG DIRUGIKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Vasya Hana Namira¹, N.G.N Renti Maharaini²

Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia ^{1,2}

Email: vasyahana@gmail.com¹, renti.m@trisakti.ac.id²

Informasi	Abstract
Volume : 2 Nomor : 11 Bulan : November Tahun : 2025 E-ISSN : 3062-9624	<p><i>The meikarta development process has experienced several cases that have made the construction late until now, not only that, some standard clauses contained in the Affirmation and Approval of Unit Reservation (P3U) dated August 18, 2017, which is the PPJB in this case are often used by business actors to include exoneration clauses. The researcher apply the problem is of whether consumers can receive compensation and how the developer's responsibility for the delay in construction, and whether the P3U is proven to violate the GCPL. The research method is normative legal research, descriptive in nature, using secondary data made from primary, secondary, and tertiary legal materials, analyzed qualitatively, and drawing conclusions using deductive logic. Based on the analysis conducted, it is known that the P3U issued by the developer contains several standard clauses called exoneration clauses or prohibited clauses in accordance with Article 18 of the GCPL because they are detrimental to consumers. It is also known that consumers are entitled to receive compensation that must be implemented by the developer due to delays in construction in accordance with what has been stated in the P3U which in this case is a PPJB.</i></p> <p>Keyword: Consumer, Clauses, Rights, House, Restoration</p>

Abstrak

Proses pembangunan meikarta mengalami beberapa kasus yang menjadikan pembangunannya terlambat sampai detik ini, tidak hanya itu beberapa klausula baku yang terdapat pada Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (P3U) tertanggal 18 Agustus 2017 yang merupakan PPJB dalam hal ini kerap dimanfaatkan pelaku usaha untuk mencantumkan klausula eksonerasi. Peneliti mengajukan rumusan masalah apakah konsumen dapat menerima ganti rugi dan bagaimana tanggung jawab pengembang atas keterlambatan pembangunannya, serta apakah P3U terbukti melanggar UUPK. Metode penelitian penelitian hukum normatif, deskriptif, dengan data sekunder berbahan hukum primer, sekunder, dan berbahan hukum tersier, dianalisa kualitatif, dan pengambilan kesimpulan yang menggunakan logika deduktif. Berdasarkan hasil pembahasan dan kesimpulan, diketahui bahwa P3U yang diterbitkan oleh pihak pengembang mengandung beberapa klausula baku yang disebut klausula eksonerasi atau klausula dilarang sesuai dengan Pasal 18 UUPK karena merugikan konsumen. Kemudian diketahui juga bahwa konsumen berhak menerima kompensasi yang wajib dilaksanakan oleh pihak pengembang akibat keterlambatan pembangunan yang dilakukannya sesuai dengan apa yang telah tertuang pada P3U yang dalam hal ini merupakan PPJB.

Kata Kunci: Konsumen, Klausula, Hak, Rumah, Pemulihan

A. PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk pesat di Jabodetabek mengakibatkan berkurangnya lahan kosong dan meningkatnya permintaan tanah, sementara persediaan tanah tetap terbatas, sehingga harga tanah melonjak.¹ Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah mendorong pembangunan tempat tinggal vertikal, seperti rumah susun, yakni bangunan bertingkat dengan unit-unit yang bisa dimiliki terpisah dan dilengkapi dengan fasilitas bersama.

Seiring perkembangan zaman ide baru bermunculan dari para pelaku usaha.² apartemen muncul sebagai solusi untuk keterbatasan lahan dan sebagai hunian modern yang memenuhi kebutuhan masyarakat.³ Pembangunan apartemen bertujuan untuk menyediakan perumahan yang layak dan meningkatkan pemanfaatan lahan di daerah padat penduduk. Hal ini juga membuka peluang bagi investasi asing dalam bisnis apartemen.⁴ Peluang tersebut merupakan salah satu hal yang menunjang kemajuan perekonomian negara.⁵

Meikarta merupakan satu dari beberapa proyek besar yang sedang dibahas yang dikembangkan oleh Lippo Group. Meikarta direncanakan sebagai kota baru di Cikarang, Bekasi, dengan luas 500 hektare dan berbagai fasilitas, termasuk taman, universitas, dan rumah sakit.⁶ Proyek ini diluncurkan pada 7 Agustus 2017 dan menyasar kalangan menengah ke bawah, dengan 58 tower apartemen yang dipasarkan secara agresif.⁷

Respon masyarakat terhadap Meikarta sangat positif, terbukti dengan penjualan 16.800 unit apartemen pada hari pertama peluncuran. Harga yang terjangkau, mulai dari Rp 127 juta untuk tipe studio, menarik minat banyak konsumen. Pelaku usaha dan konsumen saling membutuhkan, di mana pelaku usaha menjual barang jasa, sementara konsumen memerlukan produk tersebut.⁸

¹ Siti Nur Fadlilah Almunawaroh, "Penentuan Area Pick Up Point Ojek Online untuk Mengurangi Kemacetan Lalu Lintas di Sekitar Stasiun Kereta Api Jabodetabek, *Jurnal Penelitian Transportasi Darat* 21, no. 2 (2020), <https://doi.org/10.25104/jptd.v21i2.1566>".

² Ica Aprillia Rahim, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Cacatnya Produk Yang Diterimanya Dalam Perdagangan E-commerce, *Jurnal Kertha Semaya* 12, no. 2 (n.d.), <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/KS.2024.v12.i02.p02>".

³ Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1," Edisi revisi. Jakarta: Penerbit Djambatan (2008), h. 335.

⁴ "Adrian Sutedi, Hukum Rumah Susun dan Apartemen (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 36".

⁵ "Natasya Milenizha Irianti dan I Made Sarjana, Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Informasi Palsu Dalam Jual Beli Melalui E-Commerce, *Jurnal Kertha Semaya* 10 No. 1 (2021), <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/KS.2021.v10.i01.p06>".

⁶ "Didukung Berbagai Fasilitas, Meikarta Kini Jadi Destinasi Warga Di Tengah New Normal," diakses 12 Februari 2025, <https://rm.id/baca-berita/tags/54419/buka-kembali-tempat-wisata>.

⁷ "Asal Mula Nama Megaprojek Meikarta, Persembahkan James Riady untuk Sang Ibu | tempo.co," diakses 12 Februari 2025, <https://www.tempo.co/ekonomi/asal-mula-nama-megaprojek-meikarta-persembahkan-james-riady-untuk-sang-ibu-238830>.

⁸ "Hari Pertama 16.800 Unit Apartemen di Meikarta Dipesan - TribunNews.com, diakses 12 Februari 2025, <https://www.tribunnews.com/bisnis/2017/05/14/hari-pertama-16800-unit-apartemen-di-meikarta-dipesan>".

Perlindungan konsumen menjadi semakin penting melindungi hak-hak konsumen.⁹ UU Perlindungan Konsumen di Indonesia mengatur hak dan kewajiban baik bagi konsumen atau pelaku usaha, menciptakan keseimbangan dalam hubungan tersebut.

Saat ini, pembangunan Meikarta masih berlangsung, dengan serah terima kunci untuk 1.000 unit apartemen dan target serah terima 300-350 unit per hari.¹⁰ Namun, terdapat keterlambatan dalam penyelesaian proyek, dengan hanya 500 penghuni aktif saat ini.¹¹ Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai nasib konsumen yang belum menerima unit yang dijanjikan, terutama terkait hak mereka atas denda keterlambatan. Dalam hal kerugian tersebut, konsumen dapat menggugat pelaku usaha lewat peradilan umum ataupun diluar pengadilan.¹²

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji nasib konsumen yang sudah membayar tapi mengalami keterlambatan dalam serah terima unit, serta untuk menilai apakah klausula dalam perjanjian baku sesuai UU No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Rumusan masalah yang akan dibahas: (1) Apakah klausul dalam Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (P3U) sesuai UU Perlindungan Konsumen?; (2) Bagaimana pemulihan hak konsumen atas kerugian akibat keterlambatan pembangunan apartemen oleh pengembang?.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian dengan sifat deskriptif lewat penggunaan metode penelitian hukum normatif, yakni studi terkait peraturan, norma, hukum, serta UU yang ada.¹³ Pada penelitian ini sumber data ditelusuri kepustakaan guna mencari data sekunder serta primer. Data sekunder didapat dari bahan hukum primer UUD 1945, UU No 8 Tahun 1999, UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, KUHAP, Permen PUPR No 16 Tahun 2021, Keputusan Menteri Perdagangan dan Perindustrian Republik Indonesia Nomor 350/MPP/KEP/12/2001, UU No 1 Tahun 1974, SK Mendagri No 104/Dja/1977, PP No 13 Tahun 2011. Untuk bahan hukum sekunder diperoleh dengan menghubungkan masalah yang dihadapi aturan perundangan, hasil karya berupa laporan, hasil karya berupa buku, jurnal dari seseorang, serta makalah dan artikel ilmiah dan lain-lain. Data tersier dari KBBI, kamus hukum, mengakses data melalui internet,

⁹ Andika Wira Kesuma, "Pentingnya Perlindungan Hukum Pelaku Usaha Melalui Yayasan Perlindungan Hukum Pelaku Usaha Indonesia, *SOL JUSTICIA* 5, no. 2 (2023), <https://doi.org/10.54816/sj.v5i2.567>".

¹⁰ "Kondisi Terakhir Proyek Apartemen Meikarta 2024, diakses 12 Februari 2025, <https://www.lamudi.co.id/journal/kondisi-terakhir-proyek-apartemen-meikarta/>".

¹¹ "Alasan Proyek Meikarta Tersendat: Kasus Korupsi hingga Digugat Pailit, diakses 12 Februari 2025, <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20230124154931-92-904285/alasan-proyek-meikarta-tersendat-kasus-korupsi-hingga-digugat-pailit>".

¹² I Made Dedy, "Tanggung Jawab Produsen Terhadap Barang Yang Dijual Online Tidak Sesuai Foto Iklan, *Jurnal Kertha Semaya* 10, no. 12 (2022): 2804, <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i12.p09>".

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Publishing, 2020), h. 51.

dan lain-lain. Proses penarikan kesimpulan dilakukan melalui hal-hal umum dari pernyataan yang bersifat umum seperti peraturan UU No 8 Tahun 1999 hingga menuju hal-hal yang bersifat khusus berupa data didapatkan dari perjanjian dalam hal ini disebut P3U terkait informasi produk.¹⁴

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Klausul-Klausul Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (P3U) Apartemen Meikarta berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Perjanjian Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (P3U) merupakan kontrak antara pengembang Meikarta dan konsumen yang bersifat mengikat. P3U merupakan wujud asas kebebasan berkontrak dibuat oleh pelaku usaha adalah pengembang dari Apartemen Meikarta menyatakan kehendak menjalankan perusahaannya.¹⁵ Perjanjian baku yakni perjanjian klausul-klausul didalamnya dibuat sepihak, pada Pasal 1338 ayat 1 BW semua perjanjian dibuat sah berlaku menjadi UU bagi yang membuatnya.¹⁶

Sebagai perjanjian baku, klausul-klausul dalam P3U harus memenuhi UU No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Pasal 18 UUPK melarang klausula baku memberatkan konsumen, seperti pengalihan tanggung jawab ke konsumen, larangan pengembalian dana, serta pemberian hak sepihak ke pengembang untuk mengubah ketentuan perjanjian.

Klausula baku dilarang dimasukkan pada perjanjian atau dokumen baku berdasarkan substansinya diatur menurut UU No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1). Selain substansi dilarang, klausula baku yang dilarang juga diatur menurut letak dan bentuknya sesuai dengan Pasal 18 ayat (2) yang berbunyi: "Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti"

Dalam dokumen Konfirmasi Pesanan Apartemen Meikarta, ditemukan klausula dengan ukuran font yang sangat kecil pada Section D, yang menyulitkan konsumen dalam memahami hak dan kewajibannya. Klausula dalam Section D, khususnya D.2 dan D.3, berisi ketentuan pembatalan sepihak oleh pengembang jika terjadi keterlambatan pembayaran lebih dari 14

¹⁴ Muhammad Yusuf et al., "Prospek Penggunaan E-Commerce Terhadap Profitabilitas Dan Kemudahan Pelayanan Konsumen: Literature Review, *Jurnal Darma Agung* 30, no. 3 (2024): 786-801, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.46930/ojsuda.v30i3.2268>".

¹⁵ "Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), h. 2".

¹⁶ "Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, Cetakan 8" (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018), h. 39.

hari, tanpa pengembalian dana kepada konsumen. Ketentuan ini bertentangan dengan prinsip perlindungan konsumen yang adil.

Ketentuan serta syarat umum dapat diakses dan diunduh melalui website <http://meikarta.com/tnc.pdf> yang meliputi 29 halaman dan berisikan 27 pasal. Dari 27 pasal tersebut, ada beberapa pasal yang berisikan klausul yang menurut peneliti tidak seimbang bahkan memberatkan konsumen diantaranya adalah:

- 2.3 **KONSUMEN** mengakui, memahami dan menyadari seluruh dokumen pemasaran, termasuk: flyer, brosur, serta dokumen media pemasaran, yakni gambar perencanaan awal dari **PENGEMBANG**, dengan begitu **KONSUMEN** mengakui, memahami, dan menyadari perencanaan awal berubah tanpa adanya pemberitahuan kepada **KONSUMEN**. **PENGEMBANG** dalam pembangunan berusaha agar mengacu semaksimal mungkin dengan gambar perencanaan awal dan memakai standar serta tak membebani terlalu berat Iuran Pengelolaan wajib dibayar oleh **KONSUMEN**. Khusus pada **Unit KONSUMEN**, perubahan hanya bisa dijalankan lewat pemberitahuan **PENGEMBANG**.
- 2.6 Resiko dipahami dan disadari oleh **PARA PIHAK** dengan melakukan pemesanan sebelum dilaksanakannya pembangunan bisa menyebabkan perubahan atau ditiadakannya **Unit** yang dipesan, termasuk namun tidak terbatas pada: layout, luas, letak, dan posisi utilitas **Bagian Bersama**, atau perubahan rencana pembangunan keseluruhan berbeda dengan perencanaan awal. Jika ini terjadi, **PENERIMA PESANAN** atas pertimbangannya sendiri dan karena sebab apapun berhak memindah Unit yang dipesan oleh **PEMESAN**, dengan tipe, atau denah luas yang sama, atau **Harga Unit** minimal sama dengan Unit yang telah dipesan.
- 4.10. **KONSUMEN** yang membeli dengan angsuran dinilai batal sendirinya:
- 4.10.1. ada tunggakan pada satu angsuran seperti **Konfirmasi Pesanan**,
- 4.10.2. ketidaksesuaian jumlah angsuran dengan disepakati seperti **Konfirmasi Pesanan**,
- 4.10.3. belum dilakukan pembayaran pada denda keterlambatan pada saat dilakukan pelunasan.

Ketentuan pembatalan ini berlaku ketentuan Pasal 10 dibawah ini.

- 10.1. **PENGEMBANG** dapat memutuskan dan membatalkan **Penegasan Pemesanan secara sepihak**, menurut alasan berikut:
- 10.1.a. **KONSUMEN** wanprestasi dan/atau lalai dalam pemenuhan kewajiban pembayaran seperti disepakati dan telah diatur dalam **Konfirmasi Pesanan** dan

kelalaian tersebut berlangsung berturut-turut secara terus menerus selama 7 terhitung saat jatuh tempo, dimana dengan lewatnya waktu saja jadi bukti cukup dari **KONSUMEN** untuk **PENGEMBANG** tanpa perlu surat peringatan resmi atau surat lain serupa.

- 10.2. Pemutusan **Penegasan Pemesanan** oleh **PENGEMBANG** sebagai akibat kelalaian **KONSUMEN** seperti di Pasal 10.1 **Ketentuan dan Syarat** ini, maka:
- 10.2.a. **Booking Payment, seluruh Down Payment, dan 10% (sepuluh persen) dari Harga Keseluruhan tidak** bisa dikembalikan, dan jadi ganti rugi hak dari **PENGEMBANG**.
- 10.5. **KONSUMEN** dengan persetujuan terlebih dahulu oleh **PENGEMBANG** boleh mengakhiri **Penegasan Pemesanan** jika ada keterlambatan penyerahan Unit atau alasan lain seperti di **Ketentuan** serta **Syarat** karena disengaja, dengan aturan **KONSUMEN** memenuhi semua yang menjadi kewajibannya termasuk pembayaran dan/atau angsuran atas harga, denda, dan biaya lain secara tepat waktu dan tak ada tunggakan dalam bentuk apapun pada **PENGEMBANG**. Namun tetap memberi perhatian pada Pasal 15 **Ketentuan dan Syarat** ini.

PENGEMBANG dengan pertimbangan khusus memberi usaha terbaiknya membantu **KONSUMEN** agar mengalihkan kepemilikan Unit kepada pihak lain dengan ketentuan:

- 10.5.a. **KONSUMEN** sudah secara lebih dulu mendaftarkan pengalihan Unit kepada **DRSS** agar **DRSS** melakukan pemasaran Unit. Semasa pemasaran **KONSUMEN** wajib untuk tetap memenuhi membayar kewajiban **Penegasan Pemesanan**.
- 10.5.b. Pengalihan kepemilikan Unit kepada pihak lain pada tanggal efektif, diwajibkan **KONSUMEN** untuk melakukan penyerahan kembali kepada **PENGEMBANG** atas semua dokumen dan bukti pembayaran asli, dan kunci dan akses atas Unit yang diberikan **PENGEMBANG** serta tanda tangan Addendum **Penegasan Pemesanan**;
- 10.5.c. Jumlah uang diterima oleh **KONSUMEN** sejumlah telah disepakati **KONSUMEN** dikurangi pajak, biaya terkait pengalihan Unit dan dikurangi denda, dengan waktu maksimal 30 hari kerja sejak tanggal Addendum **Penegasan Pemesanan** dan pembayaran lunas diterima oleh **DRSS**.
- 10.6. Setelah ditandatangani Addendum **Penegasan Pemesanan** sesuai Pasal 10.5 maka hubungan hukum Para Pihak menurut **Penegasan Pemesanan** berakhir dan **KONSUMEN** telah melepaskan dan membebaskan hak untuk keberatan, dan/atau mengajukan gugatan, tuntutan, laporan, keluhan, baik secara pidana maupun pidana

kepada PENGEMBANG serta membebaskan PENGEMBANG atas seluruh kerugian yang timbul akibat pelaksanaan hak tersebut sesuai dalam Pasal 10.1.

- 10.7. **Para Pihak** dengan ini setuju keputusan **Penegasan Pemesanan** sepihak tanpa perlu adanya campur tangan lain termasuk Hakim Pengadilan Negeri karenanya Para Pihak dengan ini secara sadar dan sepakat melepaskan segala ketentuan sesuai Pasal 1266 KUHPerdara khususnya mensyaratkan keputusan hakim untuk suatu pembatalan suatu perjanjian/perikatan dan Pasal 1267 KUHPerdara.
- 13.5. Mengubah baik menambah ataupun mengurangi interior desain ataupun exterior desain secara tidak keseluruhan maupun keseluruhan termasuk tapi tak terbatas untuk meniadakan sebuah maupun lebih dari bangunan tanpa merubah tata letak **Unit milik KONSUMEN** dan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari **KONSUMEN. PENGEMBANG** mempunyai hak keseluruhan memutuskan peruntukan dan intensitas dalam pembangunan **Sub Komplek, Komplek**, maupun **Blok**.
- 17.4. Bila **PENGEMBANG** melakukan keputusan **Penegasan Pemesanan** sesuai ketentuan Pasal 10, maka **KONSUMEN** tidak melakukan dan/atau menuntut pidana atau perdata namun tidak terbatas tuntutan ganti kerugian dalam bentuk apapun dan jumlah berapapun, terhadap dan karenanya membebaskan **PENGEMBANG** sepanjang mengenai hal tersebut.

Dari point-point klausula baku oleh pihak Pengembang, pasal diatas merupakan pasal yang menurut peneliti mengandung klausula eksonerasi karena:

- A. Dalam kasus ini, pihak Pengembang memiliki kewenangan untuk secara sepihak membatalkan Penegasan Pemesanan apabila ditemukan kelalaian dari pihak Konsumen. Dana yang dibayarkan oleh Konsumen, seperti Booking Fee, Down Payment, serta 10% dari total nilai unit, tidak akan dikembalikan. Jumlah ini tergolong signifikan dalam waktu hanya 7 (tujuh) hari dan dalam penelitian ini, kerugian yang dialami oleh Saudari Marita mencapai Rp29.310.480,3. Padahal, jika Konsumen hanya terlambat melakukan pembayaran, sanksi administratif yakni denda telah cukup dikenakan. Memperlihatkan Pengembang memiliki posisi sangat menguntungkan, Konsumen berada dalam posisi yang dirugikan secara tidak proporsional.
- B. Di sisi lain, apabila terjadi keterlambatan serah terima unit yang disebabkan oleh kelalaian Pengembang, dan Konsumen memutuskan untuk membatalkan Penegasan Pemesanan, justru beban biaya yang timbul tetap menjadi tanggung jawab Konsumen.

Jika ditinjau lebih jauh, tanggung jawab tersebut seharusnya berada di pihak Pengembang karena kelalaian tersebut berasal dari mereka.

- C. Ketentuan ini juga menempatkan Pasal 1266 dan 1267 KUHPdata seolah tidak berlaku, karena dalam setiap bentuk pembatalan, Konsumen tetap menjadi pihak yang menanggung kerugian.
- D. Pada awalnya, Konsumen tertarik membeli unit Apartemen Meikarta berdasarkan penawaran dan informasi yang disampaikan melalui materi promosi seperti brosur, flyer, dan iklan. Namun, terdapat klausul yang menyatakan bahwa spesifikasi dapat berubah tanpa pemberitahuan atau persetujuan Konsumen. Hal ini merugikan karena ekspektasi Konsumen tidak sejalan dengan realitas produk yang diterima, meskipun pembayaran telah dilakukan berdasarkan janji yang ditawarkan dalam materi pemasaran awal.

Upaya Pemulihan Hak Konsumen Yang Dirugikan

Dibentuknya UU No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bertujuan agar terciptanya kepastian hukum bagi konsumen dan memberikan perlindungan hukum yang lebih lanjut diatur dalam UU No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yaitu Pasal 3 yang berisi:

- A. Meningkatkan dan menyadarkan konsumen untuk melakukan perlindungan diri;
- B. Menghindarkan konsumen dari eksese negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- C. Meningkatkan kesadaran konsumen memilih, menentukan dan menuntut hak konsumen;
- D. Menciptakan sistem perlindungan konsumen mempunyai keterbukaan informasi serta akses mendapat informasi dan kepastian hukum;
- E. Menumbuhkan tanggung jawab dan kesadaran pelaku usaha akan pentingnya perlindungan konsumen hingga pelaku usaha dalam berusaha jujur dan bertanggung jawab;
- F. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa menjamin kelangsungan produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Perlindungan konsumen sendiri mempunyai cakupan luas, namun mempermudahnya cakupan tersebut terbagi jadi dua aspek, yaitu:¹⁷

1. Perlindungan konsumen pada potensi barang/jasa diserahkan ke konsumen tak sesuai yang telah diperjanjikan oleh pelaku usaha

¹⁷ "Adrianus Meliala, Praktik Bisnis Curang (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993), h. 152".

2. Perlindungan konsumen pada pemberlakuan syarat tidak adil oleh pelaku usaha terhadap konsumen.

Pada kasus ini konsumen bisa menuntut ganti rugi sebagaimana Pasal 4 ayat (8) UUPK akibat dari keterlambatan pembangunan oleh pihak Pengembang dalam hal ini atas nama PT. MSU karena sesuai dengan dokumen Konfirmasi Pesanan tercantum bahwa serah terima unit dilaksanakan pada 31 Desember 2019 dengan tenggang waktu 6 bulan dan ditentukan lagi pada Ketentuan dan Syarat Umum pada Pasal 1.52. bahwa tanggal serah terima unit di konfirmasi pesanan ditambah 18 (delapan belas) bulan tenggang waktu perpanjangannya. Dalam hal ini jika digabungkan pihak pengembang meminta tenggang waktu 24 (dua puluh empat) bulan yang sama dengan dua tahun lamanya. Namun, saudari Marita hingga saat ini, 1 Januari 2023, belum juga mendapatkan serah terima unit apartemen yang ia beli pada 18 Agustus 2017 padahal ia telah membayar lunas sejak 2 Oktober 2017.

Ganti rugi yang dimaksud adalah pembayaran kompensasi sesuai dengan Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum Pasal 6.5.2. dan 6.5.3. berisi:

- 6.5.2. **PENGEMBANG** menghitung denda keterlambatan penyerahan Unit tiap 3 bulan **KONSUMEN** diberitahukan oleh **PENGEMBANG** pada bulan ke-4 setiap tanggal 20, jika tanggal 20 jatuh di hari libur, pemberitahuan diadakan hari kerja selanjutnya.
- 6.5.3 Denda keterlambatan penyerahan Unit akan diperhitungkan **PENGEMBANG** 0.5% per bulan maksimal 5% dari Nilai Sisa Pekerjaan atas Unit **KONSUMEN** dihitung sesuai porsi bagian Unit belum diserahterimakan hingga tanggal undangan serah terima pertama yang dikirim **PENGEMBANG**.

Sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, Marita semestinya berhak memperoleh kompensasi berupa denda atas keterlambatan serah terima unit apartemen yang dilakukan oleh pihak Pengembang. Keterlambatan ini berlangsung kurang lebih dua tahun dari tanggal yang telah ditetapkan dalam Konfirmasi Pesanan. Kerugian yang dialami merupakan bentuk kerugian ekonomi langsung, karena apabila unit telah diserahkan tepat waktu, maka Saudari Marita dapat memperoleh pendapatan pasif melalui penyewaan unit baik harian, bulanan, maupun tahunan.

Kewajiban untuk memberikan denda tersebut juga didukung oleh ketentuan **Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2011** tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, khususnya Pasal 138 ayat (1), keterlambatan penyelesaian pembangunan rumah susun melebihi 3 (tiga) tahun dapat kena sanksi administratif,:

1. Peringatan tertulis,

2. Denda administratif, dan
3. Pencabutan izin usaha.

Kompensasi atau ganti rugi dari pelaku usaha merupakan kewajiban sebagaimana diatur dalam **Pasal 7 huruf f UU No 8 Tahun 1999** tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), konsumen punya hak menerima ganti rugi jika barang dan/atau jasa tak sesuai perjanjian. Kewajiban pelaku usaha mengganti kerugian juga diatur lebih rinci di **Pasal 19 ayat (1) sampai (4) UUPK**, antara lain mencakup:

1. Tanggung jawab atas pencemaran, kerusakan, kerugian akibat konsumsi barang/jasa
2. Bentuk ganti rugi yakni pengembalian uang, penggantian barang, atau pemberian santunan lainnya sesuai aturan,
3. Pemberian ganti rugi harus dilakukan dalam waktu 7 hari sejak transaksi,
4. Tidak menutup potensi tuntutan pidana jika terbukti terdapat unsur kesalahan.

Dasar tanggung jawab pelaku usaha juga bersumber dari **Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdara**, tiap perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian kepada pihak lain mewajibkan pihak bersalah memberi ganti rugi. Meski demikian, beban pembuktian tetap berada di tangan pihak yang mengajukan gugatan, seperti di **Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBG**, bahwa siapa mendalilkan, ia yang wajib membuktikan.

Namun dalam konteks UUPK, terdapat ketentuan pembuktian terbalik seperti tertuang di **Pasal 28**, bahwa beban pembuktian atas ada atau tidaknya unsur kesalahan berada pada pelaku usaha. Prinsip ini serupa dengan ketentuan pembuktian terbalik di kasus tindak pidana korupsi, di mana pelaku usaha diwajibkan membuktikan dirinya tidak bersalah.

Tanggung jawab hukum menurut **Pasal 1365 KUHPerdara** hanya akan berlaku jika empat unsur terpenuhi:

- Adanya tindakan/perbuatan,
- Adanya unsur kesalahan,
- Timbulnya kerugian,
- Terdapat hubungan kausal antara tindakan dan kerugian.

Teori **pembuktian terbalik** dalam konteks ini menjadi penting, meskipun berbeda dengan prinsip praduga tak bersalah. Namun, dalam hal kerugian konsumen, teori ini relevan karena menempatkan pelaku usaha menjadi pihak wajib membuktikan ia tidak salah. Bila kesalahan terbukti, pelaku usaha wajib ganti rugi sesuai kesepakatan dan perjanjian dengan konsumen.

D. KESIMPULAN

Dari semua pemaparan yang dijelaskan di bab sebelumnya, pada penulisan skripsi ini dapat diambil kesimpulan yaitu P3U berisikan klausul baku dibuat sepihak oleh pihak Pengembang. Pada P3U klausula baku tersebut ada hal yang dilanggar rambu-rambunya oleh pelaku usaha yakni PT. MSU sesuai Pasal 18 ayat (1) dan (2) UU No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Adapun keterlambatan oleh pihak pengembang yakni bentuk wanprestasi dimana biaya yang sudah ditransaksikan pada awal sebagai bentuk pengikat bagi konsumen atau pembeli (buyer) kepada pihak pengembang (developer) dalam hal dimaksudkan adalah PT.MSU, pihak pengembang harus menjalankan hak konsumen, mengindahkan klausul-klausul yang telah tertuang pada P3U khususnya denda keterlambatan sesuai dengan Pasal 6.5.3 pada ketentuan dan syarat umum pembelian apartemen menurut Pasal 19 ayat 1 UU No 8 Tahun 1999, dan melakukan kewajiban demi merealisasikan komitmen.

E. DAFTAR PUSTAKA

- “Alasan Proyek Meikarta Tersendat: Kasus Korupsi hingga Digugat Pailit.” Diakses 12 Februari 2025. <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20230124154931-92-904285/alasan-proyek-meikarta-tersendat-kasus-korupsi-hingga-digugat-pailit>.
- Almunawaroh, Siti Nur Fadlilah. “Penentuan Area Pick Up Point Ojek Online untuk Mengurangi Kemacetan Lalu Lintas di Sekitar Stasiun Kereta Api Jabodetabek.” *Jurnal Penelitian Transportasi Darat* 21, no. 2 (2020). <https://doi.org/10.25104/jptd.v21i2.1566>.
- “Asal Mula Nama Megaprojek Meikarta, Persembahan James Riady untuk Sang Ibu | tempo.co.” Diakses 12 Februari 2025. <https://www.tempo.co/ekonomi/asal-mula-nama-megaprojek-meikarta-persembahan-james-riady-untuk-sang-ibu-238830>.
- Dedy, I Made. “Tanggung Jawab Produsen Terhadap Barang Yang Dijual Online Tidak Sesuai Foto Iklan.” *Jurnal Kertha Semaya* 10, no. 12 (2022): 2804. <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i12.p09>.
- Dewi, Eli Wuria. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2015.
- “Didukung Berbagai Fasilitas, Meikarta Kini Jadi Destinasi Warga Di Tengah New Normal.” Diakses 12 Februari 2025. <https://rm.id/baca-berita/tags/54419/buka-kembali->

tempat-wisata.

- Fauzi, Ahmad, dan Ismail Koto. "Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen Terkait Dengan Produk Cacat." *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* 4, no. 3 (2022): 1499. <https://doi.org/10.34007/jehss.v4i3.899>.
- "Hari Pertama 16.800 Unit Apartemen di Meikarta Dipesan - TribunNews.com." Diakses 12 Februari 2025. <https://www.tribunnews.com/bisnis/2017/05/14/hari-pertama-16800-unit-apartemen-di-meikarta-dipesan>.
- Harsono, Boedi. "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1." Edisi revisi. Jakarta: Penerbit Djambatan, 2008.
- Ica Aprillia Rahim. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Cacatnya Produk Yang Diterimanya Dalam Perdagangan E-commerce." *Jurnal Kertha Semaya* 12, no. 2 (n.d.). <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/KS.2024.v12.i02.p02>.
- Kesuma, Andika Wira. "PENTINGNYA PERLINDUNGAN HUKUM PELAKU USAHA MELALUI YAYASAN PERLINDUNGAN HUKUM PELAKU USAHA INDONESIA." *SOL JUSTICIA* 5, no. 2 (2023). <https://doi.org/10.54816/sj.v5i2.567>.
- "Kondisi Terakhir Proyek Apartemen Meikarta 2024." Diakses 12 Februari 2025. <https://www.lamudi.co.id/journal/kondisi-terakhir-proyek-apartemen-meikarta/>.
- Meliala, Adrianus. *Praktik Bisnis Curang*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993.
- Miru, Ahmad. *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, Cetakan 8. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018.
- Muhammad, Abdulkadir. *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992.
- Natasya Milenizha Irianti, dan I Made Sarjana. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Informasi Palsu Dalam Jual Beli Melalui E-Commerce." *Jurnal Kertha Semaya* 10 No. 1 (2021). <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/KS.2021.v10.i01.p06>.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Publishing, 2020.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Yusuf, Muhammad, Sutrisno Sutrisno, P A Andiena Nindya Putri, Muhammad Asir, dan Pandu Adi Cakranegara. "Prospek Penggunaan E-Commerce Terhadap Profitabilitas Dan Kemudahan Pelayanan Konsumen: Literature Review." *Jurnal Darma Agung* 30, no. 3 (2024): 786–801. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.46930/ojsuda.v30i3.2268>.