



Analisis Terhadap Putusan 3181 K/Pdt/2018 : Sengketa Apartemen Ny. Ike Farida dengan PT Elite Prima Utama

Maximiliana Krismarmita Brahman
Universitas Negeri Semarang

Amelia Nabila Pramesthi*
Universitas Negeri Semarang

Nabila Sanina Fadhilah
Universitas Negeri Semarang

Luthfia Putri Pramesti
Universitas Negeri Semarang

Dewi Sulistianingsih
Universitas Negeri Semarang

*Corresponding author, email: amelianabilap@students.unnes.ac.id

Abstract

This article examines the interpretation of the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia with number 3181/K/Pdt/2018 which focuses on disputes that occur in the apartment sector and analyzes the extent to which the decision has fulfilled the principles of the provisions regarding disputes in the apartment sector. The case involved a dispute between the manager and the unit owner regarding ownership rights, administrative responsibilities and the provision of facilities to the buyer. In the judgment, the Supreme Court emphasized the need to protect the rights of apartment owners and affirmed the manager's obligation to meet agreed service standards. This article also explores the legal arguments of both plaintiffs and defendants and the impact of the ruling on the apartment industry and consumer protection. Taking into account the legal and social context, this article advises parties who wish to enter into an engagement to be more critical and not easily fooled by developer marketing in order to reduce the possibility of similar disputes in the future.

Keyword : Apartment Disputes, Ownership Rights, Consumer Rights Protection

Abstrak

Artikel ini menganalisis penafsiran putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan nomor 3181/K/Pdt/2018 yang berfokus pada sengketa yang terjadi di sektor apartemen serta menganalisis sejauh mana putusan tersebut telah memenuhi asas-asas ketentuan mengenai sengketa sektor apartemen. Kasus ini melibatkan pertikaian antara pengelola dengan pemilik unit terkait hak kepemilikan, tanggung jawab administrasi dan pemberian fasilitas terhadap pembeli. Dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung menekankan perlunya melindungi hak-hak pemilik apartemen dan menegaskan kewajiban pengelola untuk memenuhi standar layanan yang telah disepakati. Artikel ini juga mengeksplorasi argumen hukum dari kedua belah pihak yaitu pihak penggugat dan tergugat dan juga dampak putusan tersebut terhadap industri apartemen dan perlindungan konsumen. Dengan memperhatikan konteks hukum dan sosial, artikel ini memberikan saran kepada para pihak yang ingin terlibat dalam perikatan untuk lebih kritis dan tidak mudah terkecoh oleh *marketing* pengembang guna mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa serupa di masa mendatang.

Kata Kunci: *Sengketa Apartemen, Hak Kepemilikan, Perlindungan Hak Konsumen*

PENDAHULUAN

Sengketa antara pengembang apartemen dan pembeli menjadi fenomena yang mencolok dalam industri properti di Indonesia. Dengan pertumbuhan populasi yang pesat dan urbanisasi yang terus meningkat, permintaan akan hunian vertikal, seperti apartemen, semakin tinggi. Namun, di balik lonjakan ini, muncul berbagai masalah yang mengganggu hubungan antara pengembang dan konsumen.

Sengketa apartemen merupakan isu yang semakin relevan di tengah meningkatnya permintaan akan hunian vertikal di kawasan perkotaan. Dalam kacamata hukum, sengketa apartemen dapat melibatkan berbagai pihak, termasuk konsumen, pengembang, dan pemerintah. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pembangunan rumah susun harus memenuhi ketentuan tertentu terkait hak atas tanah. Namun, implementasi undang-undang tersebut masih menghadapi tantangan, terutama dalam hal perlindungan hak-hak konsumen. Ketidakpastian hukum dan lemahnya pengawasan terhadap pengembang menyebabkan banyak konsumen merasa dirugikan. Sengketa antara pembeli dan pengembang apartemen sering kali berujung pada putusan pengadilan, terutama ketika pengembang tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Wanprestasi menjadi isu sentral yang memicu konflik, di mana pengembang gagal menyerahkan unit tepat waktu, tidak memenuhi spesifikasi yang dijanjikan, atau mengabaikan kewajiban lain yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Ketidakpuasan pembeli terhadap layanan dan produk yang diterima sering kali mendorong mereka untuk mengambil langkah hukum demi mendapatkan keadilan.

Putusan Pengadilan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Nomor

53/PK/Pdt/2021 mengenai apartemen yang bersengketa dengan pembeli atas nama Dr. Ike Farida dan pengembang PT Elite Prima Utama (PT EPH) merupakan sebuah kasus yang kompleks dan menarik dalam konteks perlindungan hak-hak konsumen di Indonesia. Sengketa ini telah berlangsung selama lebih dari satu dekade, dengan Dr. Ike Farida mengajukan berbagai gugatan hukum di berbagai tingkat pengadilan. Meskipun ia telah memenangkan beberapa putusan, termasuk di Mahkamah Agung, PT EPH tetap menghindari kewajibannya dengan melaporkan Dr. Ike Farida ke Polda Metro Jaya dengan tuduhan memberikan keterangan palsu dalam persidangan. Tuduhan ini, yang didasarkan pada Pasal 242, 263, dan 266 KUHP, telah menimbulkan kejangalan dalam proses hukum dan menunjukkan adanya potensi diskriminasi terhadap konsumen yang memiliki status pernikahan campuran.

Regulasi terkait perlindungan terhadap konsumen turut memainkan perannya di sini karena pengadilan telah menyatakan bahwa pihak penggugat merupakan seorang pembeli dengan niat baik yang layak dilindungi oleh undang-undang. Perlindungan konsumen meliputi semua usaha untuk memastikan ketegasan hukum demi menjaga hak-hak pelanggan. Maksud utama dari perlindungan konsumen adalah untuk membentuk lingkaran kepastian hukum dan transparansi informasi serta memfasilitasi akses terhadap informasi tersebut.

Oleh karena itu, penting untuk memahami faktor-faktor yang menyebabkan maraknya sengketa antara pengembang dan pembeli apartemen. Apakah hal ini disebabkan oleh kurangnya regulasi yang ketat, lemahnya pengawasan terhadap praktik bisnis pengembang, atau mungkin karena ketidakpahaman konsumen terhadap hak-hak mereka? Artikel ini bertujuan untuk mengeksplorasi isu-isu tersebut secara mendalam, serta memberikan wawasan mengenai langkah-langkah yang dapat diambil untuk mencegah terjadinya sengketa di masa depan. Dengan demikian, diharapkan pembaca dapat memahami pentingnya perlindungan hukum bagi konsumen dan tanggung jawab moral pengembang dalam menjaga kepercayaan publik di sektor perumahan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Pendekatan ini bertumpu pada analisis terhadap norma-norma hukum yang terdapat dalam berbagai sumber hukum, baik yang bersifat tertulis seperti peraturan perundang-undangan maupun yang tidak tertulis, seperti prinsip-prinsip hukum umum yang diakui. Penelitian ini juga mencakup pengkajian doktrin hukum dari para ahli yang relevan serta putusan-putusan pengadilan yang memberikan preseden atau interpretasi hukum yang signifikan. Dalam metode yuridis normatif, bahan hukum primer, seperti undang-undang dan peraturan terkait, menjadi fokus utama, yang kemudian dilengkapi dengan bahan hukum sekunder, seperti hasil penelitian dan literatur hukum, serta bahan hukum tersier, seperti ensiklopedi hukum atau kamus hukum, untuk memperkuat analisis. Pendekatan ini bertujuan untuk memberikan pemahaman mendalam tentang kaidah hukum yang berlaku, mengidentifikasi kekosongan hukum atau ketidakselarasan norma, serta memberikan solusi atas

permasalahan hukum yang diangkat dalam penelitian. Dengan demikian, metode ini memungkinkan analisis yang sistematis dan logis terhadap permasalahan hukum yang dihadapi.

Penelitian yuridis normatif dengan sifat deskriptif analitis. Pada penulisan kali ini pula kami menggunakan pendekatan perundang-undangan yang biasa disebut dengan (*statute approach*) yang artinya adalah pendekatan ini ditempuh dengan melihat dan memperhatikan satu-persatu peraturan yang mengatur mengenai objek dari penulisan kami. Selain *statue approach*, terdapat juga pendekatan lainnya, yaitu pendekatan konseptual atau sering pula disebut *conceptual approach*, yang artinya pendekatan ini berangkat dari doktrin serta pandangan ilmu hukum yang berkembang. Untuk metode pengumpulan data, kami menggunakan metode *library research* yang artinya penelitian kepustakaan dari berkas lama ataupun dokumen yang mendukung.

PEMBAHASAN

Analisis Terhadap Putusan 3181 K/Pdt/2018

Banyaknya sengketa yang melibatkan pengembang apartemen dan pembeli menjadi hal yang seringkali terjadi dalam industri properti di Indonesia. Sengketa ini berawal dari ketidaksesuaian kesepakatan antara pengembang apartemen dan pembeli unit mengenai hak kepemilikan. Hal tersebut sering kali terjadi dalam jual beli, mengingat adanya perjanjian yang mengatur keharusan atau kewajiban serta hak yang harus didapatkan dari masing-masing subjek yang terlibat. Ketidakjelasan dalam perjanjian tersebut dapat menyebabkan perselisihan yang berkepanjangan yang apabila tidak diselesaikan dengan baik bisa menyebabkan kerugian yang lebih besar untuk para pihak yang terlibat.

Berdasarkan putusan 3181 K/Pdt/2018 dengan Penggugat atas nama Ny Ike Farida S.H., M.H. sebagai pembeli unit apartemen dengan PT Elite Prima Utama yang kemudian disebut sebagai Tergugat atau pengembang apartemen. Dalam hal ini, terjadi sengketa hak kepemilikan apartemen dan tidak dipenuhinya hak serta kewajiban pengembang kepada pembeli.

Pada awal Mei 2012, PT Elite Prima Utama (PT EPH) menawarkan Dr. Ike Farida untuk membeli unit apartemen di Casa Grande residence. Pada awalnya Dr. Ike Farida tidak tertarik dengan unit apartemen tersebut, namun dengan kemahiran PT EPH dalam mempromosikan unit apartemen tersebut dengan dijanjikan apartemen dapat langsung dihuni, surat atau perijinan yang lengkap, mendapatkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli dalam kurun waktu 2 hari, terjamin bahwa akan mendapat penyewa dengan harga 4.500 USD/bulan pasti, dst. Setelah endapatkan tawaran yang cukup menarik, Dr. Ike Farida yakin untuk membeli 1 unit apartemen di proyek dari PT. EPH yaitu Casa Grande residence. Selanjutnya, pada tanggal 26 Mei 2012, Dr. Ike Farida membayarkan senilai Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) sebagai tanda jadi atau bukti keseriusan, dan setelah itu para pihak yang terlibat menandatangani kesepakatan yang dituliskan dalam Perjanjian Surat Pesanan. Atas permintaan PT EPH, agar harga tidak mengalami perubahan dan kenaikan harga, Dr.

Ike Farida diminta untuk membayar lunas apartemen tersebut dalam kurun waktu 2-3 hari dan jika tidak membayar lunas harga apartemen tersebut akan berubah. Dikarenakan khawatir harga apartemen tersebut naik, dan Dr. Ike Farida percaya pada *branding* PT EPH dan sebagai konsumen atau pembeli yang tidak beritikad buruk dalam kata lain beritikad baik, maka pada tanggal 30 Mei 2012 Dr. Ike Farida melunasi pembayaran apartemen tersebut secara *cash* atau tunai.

Dalam penyelesaian perkara ini, terdapat 4 putusan yang telah dikeluarkan pengadilan. putusan pertama yang keluar pada tahun 2015, putusan kedua atau disebut kasasi pada 2018, putusan ketiga yang merupakan hasil putusan banding, dan putusan keempat yaitu Peninjauan Kembali yang dikeluarkan Mahkamah Agung pada tahun 2021. Tertera dalam Putusan pertama No. 93/PDT/2018/PT.DKI yang mana disebut sebagai putusan pertama halaman 2 Point 3 mengenai Surat Gugatan tanggal 28 Januari 2015 di bawah Register perkara no. 51/Pdt.d/2015/Pn.Jkt.Sel. yang menyatakan "*Bahwa Atas permintaan Tergugat, agar harga tidak berubah atau naik, penggugat diminta untuk membayar lunas sisanya dalam 2-3 hari, kalau tidak harga akan berubah. Ketakutan harga akan naik, percaya pada nama besar Tergugat dan sebagai pembeli yang beritikad baik, maka pada 30 Mei 2012 Penggugat melunasi, secara tunai dan seketika.*" tindakan tersebut dinilai hanya menguntungkan satu pihak, karena setelah pelunasan dilaksanakan secara tunai Ny. Ike Farida tidak mendapatkan hak nya, berupa pelaksanaan penandatanganan PPJB dan AJB, penyerahan asli surat apartemen, serta serah terima unit apartemen beserta kuncinya.

Perjanjian Pengikatan Jual beli atau yang sering disingkat (PPJB) adalah perjanjian jual-beli yang melibatkan pengembang atau pengelola dengan calon customer pada saat tahap proses pembangunan dari proyek tersebut, customer bisa memberikan sejumlah uang untuk bukti keseriusan dan tanda jadi, yang seharusnya dilanjutkan dengan pembuatan perjanjian pendahuluan jual-beli yang berakibat akan timbulnya pemenuhan hak serta kewajiban dari para pihak yang terlibat. PPJB sudah seharusnya mengandung asas-asas yang sudah diatur di Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 yang pada saat ini berlaku dan digantikan oleh regulasi lain yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat no. 11/PRT/M/2019. Mengenai Pedoman Peningkatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, pada 17 November 1994 angka III butir 4 menyebutkan : "Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman harus menandatangani akta perikatan jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun."

Setelah hampir tiga tahun, Dr. Ike Farida belum bisa menempati apartemen yang telah dibelinya, meskipun ia telah melunasi seluruh biaya pembelian. Meskipun Dr. Ike Farida secara berulang meminta PT Elite Prima Utama (PT EPH) untuk menyerahkan unit dan kunci apartemen serta menyelesaikan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB), PT EPH terus menolak dengan

alasan yang tidak logis untuk menghindari tanggung jawabnya. Karena ketidakpatuhan PT EPH dalam memenuhi kewajibannya, mereka dinyatakan telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Surat Pesanan yang ditandatangani pada 26 Mei 2012.

Dalam hukum perdata, wanprestasi merujuk pada pelanggaran perjanjian yang dapat menyebabkan kerugian bagi konsumen. Dengan demikian, pengembang yang terlibat dalam wanprestasi memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh pembeli dan harus menyerahkan properti yang sudah dipenuhi bayarnya secara lengkap. Wanprestasi diatur dalam pasal 1243 yang menyebutkan unsur-unsur wanprestasi yaitu adanya perjanjian, adanya pihak yang tidak memenuhi perjanjian dan atau melanggar perjanjian, sudah dinyatakan lalai tapi tetap tidak melakukan isi dari perjanjian.¹ Menurut Subekti, terdapat 4 jenis dari pengingkaran perjanjian atau Wanprestasi, diantaranya adalah ketika tidak melaksanakan apa yang disepakati untuk dilaksanakan, melaksanakan apa yang sudah diperjanjikan namun tidak sesuai dengan perjanjiannya, terlambat atau melebihi batas waktu dari perjanjian, melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian.²

Secara umum penyelesaian konflik termasuk wanprestasi bisa dilakukan beberapa contohnya adalah *parate executie*, *arbitrase*, dan *rieelie executie*. Akibat dari adanya wanprestasi biasanya adalah pemenuhan atas hak-hak yang belum dilaksanakan, dan atau ganti rugi yang harus dibayarkan atas kerugian yang menimpa salah satu pihak.³ Hal ini menunjukkan pentingnya kepatuhan terhadap perjanjian dan perlunya mekanisme hukum untuk melindungi hak konsumen dalam transaksi properti. Dalam sengketa ini, adanya hubungan klausula antara wanprestasi dengan kerugian. Pihak tergugat telah melakukan wanprestasi yang berarti tergugat tidak melaksanakan tugasnya dan melanggar perjanjian, tergugat yang diantaranya, tergugat tidak melaksanakan beberapa hal yang seharusnya dilakukan, yaitu: penandatanganan PPJB, penandatanganan AJB, penyerahan surat asli apartemen, penyerahan sertifikat kepemilikan, dan serah terima apartemen beserta kuncinya.

PT. EPH memberikan alasan yang tidak jelas dan tidak dapat dipertanggungjawabkan untuk menolak penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB), serta penyerahan kunci dan sertifikat kepada pembeli. Dalam situasi ini, perusahaan tersebut mengemukakan argumen yang berkaitan dengan diskriminasi terhadap pernikahan campuran, mengacu pada status suami Ny. Ike Farida yang merupakan Warga Negara Asing (WNA). Namun, alasan tersebut tidak dapat diterima secara hukum karena tidak ada keterkaitan langsung antara status pernikahan campuran dengan kewajiban pengembang untuk menyerahkan properti yang telah dibayar lunas. Berdasarkan ketentuan hukum,

¹ R. Soebekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bandung: Balai Pustaka, 1992) hlm. 354

² R. Soebekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Penerbit PT Intermasa, 2005) hlm. 45

³ Hukum Online, "*Pengertian Wanprestasi, Akibat, dan Penyelesaiannya*" (<https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/?page=3>, Diakses pada tanggal 9 Oktober, 2024)

pengembang memiliki tanggung jawab untuk memenuhi komitmen yang telah disepakati dan tidak seharusnya menggunakan alasan yang tidak berdasar untuk menghindari penyerahan properti kepada konsumen.

Sebagai seorang yang paham Hukum Dr. Ike Farida, S.H., LL.M sebagai penggugat mengajukan *judicial review* ke MK. *Judicial review* atau hak uji materi yang dilakukan oleh lembaga peradilan untuk menguji kembali kebenaran suatu norma atau undang-undang⁴. Untuk melaksanakan *judicial review*, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, antara lain: pembentukan undang-undang tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945; substansi yang terdapat dalam ayat, pasal, atau bagian dari undang-undang bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945; serta substansi pada ayat, pasal, dan bagian dari peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang tersebut juga bertentangan dengan undang-undang⁵. Ike Farida yang juga merupakan seseorang yang mengerti hukum, ia kemudian mengajukan *judicial review* kepada MK untuk menguji pasal 29 ayat 1 UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Merespon permintaan dari penggugat untuk uji materi terhadap pasal 29 ayat 1 UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, MK mengabulkan permintaan tersebut dan menyatakan bahwa ada beberapa hal yang tidak sesuai dan bertentangan terhadap UUD 1945 yang terkandung dalam pasal 29 ayat 1 UU Nomor 1 Tahun 1974. Ketidak sesuaian tersebut terletak pada frasa ‘pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan’ dan juga pada frasa ‘selama perkawinan berlangsung’ pada pasal 29 ayat 1 UU Nomor 1 Tahun 1974 telah dinilai MK melanggar UUD 1945.

Setelah pengajuan *Judicial review*, selanjutnya Ny. Ike Farida mengajukan kasus ini pada tahap Peninjauan Kembali (PK) ke pengadilan, majelis (PK) juga menyatakan bahwa sudah terjadi wanprestasi dari PT. EPH selaku pengembang terhadap pembeli yaitu Ny. Ike Farida dan dalam hal ini Ny. Ike Farida menang atas PT. EPH. Pada tahap ini pula majelis menyatakan bahwa Ny. Ike Farida adalah seorang konsumen yang beritikad baik dan dilindungi oleh hukum. Di Indonesia, perlindungan konsumen diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, yang menguraikan hak-hak konsumen, termasuk hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan saat menggunakan barang dan jasa. Selain itu, Pasal 4 dari undang-undang tersebut menegaskan bahwa konsumen memiliki hak yang tegas dalam interaksi mereka dengan pelaku usaha.⁶ Hal ini merupakan suatu keharusan yang diberikan pelaku usaha terhadap konsumen karena sudah diatur dalam UUPK.

⁴ Hukum Online, “Bedanya *Judicial Review* dengan Hak Uji Materiil”, (<https://www.hukumonline.com/klinik/a/bedanya-ijudicial-review-i-dengan-hak-uji-materiil-cl4257/>, Diakses pada tanggal 5 Oktober, 2024)

⁵ Heylaw Edu, “Apa Itu *Judicial Review* dan Bagaimana Kewenangan *Judicial Review* Mahkamah Agung?”, (<https://heylaw.id/blog/kewenangan-judicial-review-mahkamah-agung>, Diakses pada tanggal 6 Oktober, 2024)

⁶ Onang Bambang, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Kenyamanan Keamanan Dan Keselamatan Dalam Mengonsumsi Barang Atau Jasa”. *Lex Privatum*. Vol.11 No.11, 2023.

Regulasi hukum untuk melindungi konsumen dalam transaksi jual beli, seperti yang terjadi dalam sengketa apartemen pada kasus ini mencakup berbagai aspek. Salah satu dasar pentingnya adalah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen yang memberikan hak mendasar bagi konsumen, termasuk hak untuk memperoleh informasi yang akurat dan jelas mengenai suatu properti serta hak untuk mendapatkan ganti rugi jika mengalami kerugian akibat kelalaian pengembang. Selain itu, peraturan terkait pengembangan properti seperti yang terdapat dalam Peraturan Menteri Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat, menetapkan kewajiban bagi pengembang untuk mematuhi standar tertentu dalam pembangunan dan penjualan apartemen⁷. Sehingga, konsumen dapat terlindungi dari praktik penipuan atau ketidakpastian hukum. Dalam hal sengketa hukum, terdapat juga pengaturan mengenai penyelesaian melalui proses mediasi dan arbitrase, yang memberikan alternatif yang lebih cepat dan efisien bagi konsumen dalam menghadapi masalah, dengan harapan perlindungan yang menyeluruh ini dapat mengurangi potensi sengketa dan meningkatkan kepercayaan konsumen terhadap pasar properti.

MA selaku pengadilan yang dituju juga memberikan hukuman terhadap pihak pengembang yaitu PT. EPH untuk segera mengurus dokumen-dokumen yang terkait, yaitu PPJB dan AJB apartemen. Adanya pernyataan tersebut tidak cukup membuat tergugat puas, tidak segera mengurus dan menyelesaikan tuntutan yang didapatkan, justru PT. EPH ini malah melaporkan Ny. Ike Farida yang tadinya sebagai penggugat menjadi korban atas tuduhan sumpah palsu. Laporan tersebut sudah teregistrasi dengan nomor LP/B/4738/IX/2021/SPKT/POLDA METRO JAYA, Tanggal 24 September 2021. Perlakuan tersebut dinilai semena-semena karena bagaimana bisa putusan tersebut masuk dan disetujui padahal putusan majelis Peninjauan Kembali (PK) sudah menyatakan bahwa Ny. Ike Farida adalah konsumen yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum. Tidak hanya sebagai tersangka namun Ny. Ike Farida juga dinyatakan sebagai DPO atau (Daftar Pencarian Orang). Humas Metro Jaya juga menyatakan betul adanya bahwa penyidik benar pernah menerbitkan Ny. Ike Farida menjadi DPO karena ketika ia diproses dalam pemanggilan, Ny. Ike Farida disebut tidak kooperatif dalam memenuhi panggilannya, padahal selama sidang bergulir Ny. Ike Farida selalu diwakili oleh kuasa hukumnya yaitu Kamarudin Simanjuntak dikarenakan keberadaan beliau yang berada di Jepang untuk mendampingi suaminya. Laporan yang menyatakan bahwa Ny. Ike Farida menjadi tersangka direspon oleh pihak kuasa hukum dari Ny. Ike Farida. pihak kuasa hukum menyatakan bahwa mereka bisa mendatangkan Ny. Ike Farida asalkan statusnya sebagai DPO harus ditarik terlebih dahulu.

Pada tanggal 18 Februari 2023 Ny. Ike Farida dan kuasa hukum yaitu Kamarudin Simanjuntak mengunjungi Polda Metro Jaya dengan tujuan untuk meminta penyidik untuk melihat seksama kasus yang tengah dihadapi oleh kliennya. Kamarudin menekankan pentingnya untuk mencabut laporan serta menghapus status

⁷ Tampubolon, W. S. (2016). Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Ilmiah Advokasi*. Vol. 1 No. 4, 2024.

tersangka dan Daftar Pencarian Orang (DPO) yang dikenakan kepada kliennya. Kamarudin menyatakan bahwa Ny. Ike Farida merasa sangat tertekan dengan situasi ini. Kamarudin meminta agar status DPO-nya segera dicabut kemudian menginginkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi semua pihak yang terlibat. Kamarudin menegaskan bahwa langkah ini diperlukan untuk memastikan kliennya mendapatkan haknya, termasuk hak atas kepemilikan apartemen yang dipersengketakan. Kamarudin menyatakan bahwa jika diperlukan, pihaknya tidak akan ragu untuk mengambil langkah hukum lebih lanjut. Kamarudin sudah mempersiapkan rencana untuk melaporkan balik dan meminta kepada penyidik untuk bersikap adil dan menghentikan proses ini agar Ny. Ike Farida bisa mendapatkan hak-haknya. Melalui pernyataannya Kamarudin menunjukkan komitmennya untuk memperjuangkan hak kliennya dan memastikan bahwa setiap proses hukum dijalankan dengan transparansi dan keadilan. Kamarudin berharap agar pihak kepolisian dapat memberikan perhatian serius terhadap kasus ini.

Ny. Ike Farida telah berusaha keras untuk memperjuangkan hak-haknya, salah satunya dengan mengajukan Aduan Masyarakat (Dumas) ke Polri. Beliau berharap agar laporan yang merugikan dirinya segera mendapatkan perhatian serius. Setelah Gelar Perkara Khusus (GPK) dilaksanakan, laporan terkait kasusnya menunjukkan bahwa penetapan Ny. Ike Farida sebagai tersangka adalah keputusan yang tidak sah dan tidak memenuhi unsur pidana yang dituduhkan. Dalam Surat Pemberitahuan Perkembangan Penanganan Dumas (SP3D) yang dikeluarkan Kapolri, Kapolri memerintahkan penyidik untuk berkoordinasi dengan jaksa di Kejati DKI Jakarta untuk mengeluarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) terkait kasus tersebut. Namun, situasi berbalik malam harinya ketika Ny. Ike Farida dikejutkan dengan berita bahwa belasan oknum anggota Polri dari Subdit Jarantas Polda Metro Jaya mengepung kantor kuasa hukumnya untuk melakukan penangkapan. Tanpa membawa surat resmi dari kepolisian, oknum polisi tersebut menguasai seluruh akses masuk dan keluar gedung, sementara petugas keamanan tidak dapat berbuat banyak ketika mereka secara ilegal mengakses CCTV gedung, yang merupakan properti pribadi di luar kewenangan polisi untuk dimasuki secara paksa. Kejadian ini menunjukkan ketegangan dalam penegakan hukum dan perlunya perlindungan hak asasi dalam proses hukum.

Berpedoman pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3181/K/Pdt/2018 dan mempertimbangkan teori pertanggungjawaban hukum, maka penyelesaian hukum atas pelanggaran hak konsumen dalam transaksi jual beli unit apartemen menuntut PT EPH untuk bertanggung jawab dan menyelesaikan prosesi jual beli apartemen tersebut. Pendapat ini sepadan dengan opini Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum, yang menyampaikan bahwa *“seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, sehingga subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”*⁸ Perselisihan

⁸ V. A. Dyani, *“Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Membuat Party Acte”*. Lex Renaissance. Vol. 2 No. 1, 2017 hlm. 162-176

dalam transaksi jual beli unit apartemen antara Ny. Ike dan PT EPH terjadi karena wanprestasi dari pihak pengembang. Pembelian yang telah melakukan kewajiban pembayaran tanda jadi/booking fee ternyata tidak dilayani dengan serah terima unit apartemen-apartemen sebagaimana diperjanjikan. Oleh karena itu, Ny. Ike berhak menuntut PT EPH untuk membayar ganti kerugian material. Upaya ini bertujuan untuk melindungi hak pembeli/konsumen dan memenuhi amanat ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara.

Dalam kasus sengketa apartemen yang dihadapi Ny Ike Farida, perlu adanya penegakan hukum perihal perlindungan konsumen yang tegas, menimbang saat ini terdapat kelonggaran dimana konsumen sulit untuk memperjuangkan dan melindungi haknya sendiri yang mana hal tersebut dapat menjadi celah para pelaku usaha untuk melakukan perbuatan yang melanggar hukum. Sebagai konsumen, perlu untuk dilindungi oleh hukum dan pemerintah setelah konsumen tersebut telah memenuhi kewajiban atas prestasinya. Ini berarti bahwa perlindungan hukum bagi konsumen merupakan kebutuhan dasar yang dimiliki oleh seluruh lapisan masyarakat Indonesia.⁹ Sama halnya dengan Ny. Ike Farida yang berhak untuk mengajukan gugatan guna mencabut status tersangka dan Daftar Pencarian Orang (DPO) yang dikenakan padanya, karena sebagai konsumen, dia seharusnya mendapatkan perlindungan dari hukum, pemerintah, dan negara.

Berdasarkan prinsip keadilan, hakim harus memperhatikan hukum alami masyarakat, yang mencakup adat istiadat dan peraturan hukum yang tidak tertulis. Dengan demikian, ketika hakim menggunakan prinsip keadilan sebagai landasan untuk mengambil keputusan, mereka harus mampu menjelaskan semua aspek ini dalam proses pengambilan keputusan mereka (Sutrisno, 2020). Menimbang dari kasasi yang diterima pada tanggal 21 Juni 2018 pemohon kasasi yaitu Ny Ike Farida meminta agar kasasi dapat dikabulkan di sebabkan PT EPH melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) , selain itu Ny Ike Farida juga sangat dirugikan dalam bentuk materil dan immateril dalam kurun waktu 3 tahun Ny Ike Farida sangat terpukul, tertekan, terganggu konsentrasi kerjanya serta kesehatannya karena uang yang sudah dibayar penggugat merupakan tabungan satu-satunya milik keluarga Ny Ike Farida. Terlebih sejak 1 Agustus 2012 Ny Ike Farida harus membayar sebesar USD 1.500 kepada pihak lain yaitu Ny Kusnarti Wiji Astuti yang ikut sertakan dalam pembelian apartemen. Ny Ike Farida meminta PT EPH memproses serta menandatangani Perjanjian Pengikat Jual Beli dan Akte Jual Beli Unit Apartemen selain itu pihak PT EPH harus menyerahkan seluruh surat dan dokumen asli, kunci, dan unit kepada Ny Ike Farida. Meminta membayar kerugian materil kepada PT EPH sebesar Rp1.076.734.006,00 (satu miliar tujuh puluh enam juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu enam rupiah) dan kerugian sewa USD 4.500/bulan (empat ribu lima ratus dolar Amerika Serikat per bulan) sejak 1 Agustus 2012 dan kerugian immateril sebesar USD 250.000 (dua ratus lima puluh ribu dolar Amerika Serikat). PT EPH juga

⁹ I. Miranti, H. Purba, J. Leviza, Tony, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Unit Apartemen Yang Hak Dan Kewajibannya Tidak Dituangkan Dalam Akta Notaris". Kultura. Vol. 2 No. 9, 2024 hlm. 329-342

harus membayar uang paksa (dwangsom) USD 700 (tujuh ratus Dolar Amerika Serikat) perhari atas ingkar janji keterlambatannya. Dengan ini Ny Ike Farida berhak mendapat keadilan karena sudah menjalankan prosedur serta sebagai konsumen yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum .

KESIMPULAN

Tindakan dari pengembang atau PT. EPH dinilai melanggar hukum, karena pihak tersebut tidak memenuhi hal-hal yang diperjanjikan, padahal Ny. Ike Farida sudah beritikad baik sebagai konsumen dengan membayarkan secara tunai pembayaran dari pembelian unit apartemen tersebut. Namun pihak apartemen masih enggan untuk memberikan hak dari konsumennya, padahal sudah jelas dinyatakan bahwa MA meminta agar PT.EPH segera menjalankan kewajibannya serta mengurus dokumen - dokumen yang harus diberikan. Hal tersebut sudah melanggar asas keadilan bagi konsumen dan asas perjanjian jual beli. Dalam penanganannya PT.EPH tidak merasa puas dengan keputusan yang ada, PT. EPH justru melaporkan korban atas tuduhan sumpah palsu dari kasus ini yaitu Ny. Ike Farida sebagai tersangka dan sampai dijadikan sebagai DPO dengan alasan Ny. Ike Farida tidak memenuhi panggilan dari Polda Metrojaya. Untuk menanggapi adanya laporan ini, Kamarudin Simanjuntak selaku kuasa hukum dari Ny. Ike Farida mengusahakan untuk mendatangkan Ny. Ike Farida dari Jepang namun dengan syarat status DPO dari yang bersangkutan bisa ditarik terlebih dahulu. Sampai akhirnya pada tanggal 18 Februari 2023 Ny. Ike Farida bersama kuasa hukumnya datang meminta penyidik untuk melihat seksama kasus yang tengah dihadapi oleh kliennya. Kamarudin menekankan pentingnya untuk mencabut laporan serta menghapus status tersangka dan Daftar Pencarian Orang (DPO) yang dikenakan kepada kliennya.

Upaya Ny. Ike Farida untuk meminta perlindungan tidak berhenti hanya pada saat mendatangi Polda Metrojaya saja, namun, disisi lain, Ny. Ike Farida juga berupaya untuk memperjuangkan haknya, termasuk dengan mengajukan Aduan Masyarakat (Dumas) ke Polri pada tahun 2023, dengan harapan laporan yang merugikan dirinya segera mendapatkan perhatian serius. Pada akhirnya, pengadilan menyatakan akan melaksanakan Gelar Perkara Khusus (GPK) pada 1 April 2024 , yang akan membahas laporan terkait kasus Ny. Ike Farida. Setelah GPK dilaksanakan, hasil menunjukkan bahwa penetapan Ny. Ike Farida sebagai tersangka adalah keputusan yang tidak sah dan tidak memenuhi unsur pidana yang dituduhkan. Dalam Surat Pemberitahuan Perkembangan Penanganan Dumas (SP3D) yang dikeluarkan Kapolri melalui surat No. B/11427/VII/RES.7.5./2024/ BARESKRIM pada tanggal 25 Juli 2024, Kapolri memerintahkan agar penyidik berkoordinasi dengan jaksa di Kejati DKI Jakarta untuk mengeluarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) terkait kasus tersebut agar penyidik berkoordinasi dengan jaksa di Kejati DKI Jakarta untuk mengeluarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3) terkait kasus tersebut.

Daftar Pustaka

- Achmad Busro. (2011). Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Al Fajar, R., & Sinilele, A. (2020). Urgensi Penyelesaian Sengketa Wanprestasi. *Alauddin Law Development Journal*, 2(1). <https://doi.org/10.24252/aldev.v2i1.13271>
- Bambungan, O. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Kenyamanan Keamanan dan Keselamatan dalam Mengkonsumsi Barang atau Jasa. *Lex Privatum*.
- Bantacut, T. (2018). Logistik 4.0 dalam manajemen rantai pasok beras perum bulog. *Jurnal Pangan*, 27(2), 141-154.
- C.S.T Kansil & Christine S.T Kansil. (1999). Kitab Undang-Undang Hukum Perusahaan Jilid 1. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Dhaniswara K. Harjono. (2008). Pembaruan Hukum Perseroan Terbatas (Tinjauan Terhadap Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas). Jakarta: PPHBI.
- Dyani, V. A. (2017). Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris dalam Membuat Party Acte. *Lex Renaissance*, 162-176.
- Edu, H. (2023, April 29). Apa Itu Judicial Review dan Bagaimana Kewenangan Judicial Review di Mahkamah Agung? Retrieved from HeyLaw: <https://heylaw.id/blog/kewenangan-judicial-review-mahkamah-agung#:~:text=%E2%80%9CJudicial%20review%E2%80%9D%20atau%20hak%20uji,di%20hadapan%20konstitusi%20yang%20berlaku>
- Fauziah, F. (1995). Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian (Verbinten) Menurut Hukum Perdata (BW). *Al Qalam*, 10(54), 38-44.
- Fernatha, D. (2021). Perikatan Yang Dilahirkan Dari Sebuah Perjanjian Berdasarkan Pasal 1332 KUHPERdata Tentang Barang Dapat Menjadi Objek Perjanjian. *Journal of Law*, 7(2).
- Ginting, Y. P., & Wiguna, V. F. (2024). Sosialisasi Upaya Hukum Bagi Konsumen Terhadap Wanprestasi Dalam Jual Beli Properti. *Jurnal Pengabdian West Science*, 3(03), 307-321.
- Gumanti, R. (2012). Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPERdata). *Jurnal Pelangi Ilmu*, 5(01).
- Hermanto, B., & Prananingtyas, P. (2017). Analisis Yuridis Tanggung Jawab Direksi Atas Kerugian Yang Ditanggung Perusahaan Umum Badan Urusan Logistik (Perum Bulog) Akibat Wanprestasi Pihak Mitra (Studi Kasus Putusan MA No. 337/Pdt. G/2013/PN. Jkt. Sel.). *Fakultas Hukum*.
- Hukumonline, T. (2021, Desember 20). Bedanya Judicial Review dengan Hak Uji Materiil. Retrieved from Hukum Online: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bedanya-ijudicial-review-i-dengan-hak-uji-materiil-cl4257/>
- Hukumonline, T. (2024, Maret 29). Pengertian Wanprestasi, Akibat, dan Penyelesaiannya. Retrieved from Hukum Online:

- <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi-lt62174878376c7/?page=3>
- Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2015 Tentang Kebijakan Pengadaan Gabah/Beras Dan Penyaluran Beras Oleh Pemerintah.
- J. Sahetapy, Agustinus. (2022). Pelaksanaan Kontrak Kerja Antara Pekerja dengan Perusahaan. *JURNAL SAINS, SOSIAL DAN HUMANIORA (JSSH)*, 2(1).
<https://doi.org/10.52046/jssh.v2i1.1155>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Marilang. (2013). *Hukum Perikatan (Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian)*. Alauddin University Press.
- Miranti, I., Purba, H., Leviza, J., & Tony. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Unit Apartemen Yang Hak dan Kewajibannya Tidak Dituangkan dalam Akta Notaris. *Kultura Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora*, 329-342.
- Mustafa Abu Bakar. (2007). Kebijakan Pangan, Peran Perum Bulog dan Kesejahteraan Petani. Orasi Ilmiah dalam Dies Natalis ke-44 Institut Pertanian Bogor.
- Nento, F. (2016). Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Crimen*, 5(6).
- Novianti, E. (2022). Analisa Faktor Penyebab Sengketa Konstruksi Pada Bangunan Apartemen di Kota Surabaya. *Jurnal Dimensi Pratama Teknik Sipil*, 11(1).
- Paendong, K. (2022). Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 10(3).
- Paendong, K., & Taunaumang, H. (2019). Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata. *Yuridis*.
- Palar, V. C. E., & Mekka, M. F. (2023). Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 35-48.
- Paramita, A. R., & Yunanto, D. H. (2016). Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 1-12.
- Pedoman Tata Kelola Perusahaan PERUM BULOG. (2021).
<https://www.bulog.co.id/wp-content/uploads/2021/06/002.-Pedoman-Tata-Kelola-Perum-BULOG-COCG-2021-AKHLAK1.pdf>
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2003 Tentang Pendirian Perusahaan Umum Badan Usaha Logistik (Perum Bulog).
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2016 Tentang Penugasan Kepada Perusahaan Umum (Perum) Bulog Dalam Rangka Ketahanan Pangan Nasional.
- 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. *Vyavahara Duta*, 16(2), 137-148.
- Widiyanto, A., Zumrotun, S., & Saputra, H. (2024). The Prevention of Underage Marriage in Indonesia: State, Religious Authority and Human Rights. *Justicia*

- Islamica, 21(2), 401-422.
- Soebekti, R., & Tjirtosudibio, R. (1992). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bandung: Balai Pustaka.
- Subekti, R. (2005). Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.