

ABSTRAK

Perlindungan hak asasi manusia terhadap tempat tinggal di Indonesia secara yuridis ditegakkan melalui Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 mengenai hak untuk mendapatkan tempat tinggal, hak mendapatkan kehidupan yang sejahtera, serta hak untuk mendapatkan lingkungan hidup yang baik. Sehubungan dengan hal tersebut, pemerintah memiliki kewajiban untuk memberikan hak atas tempat tinggal layak melalui konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama dalam gedung bertingkat. Pada praktiknya, dalam jual beli rumah susun/apartemen menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan meskipun pada saat penandatanganannya belum ada peralihan hak atas tanah karena harus melalui Akta Jual Beli (AJB).

Penelitian ini bertujuan untuk menilai keabsahan PPJB dalam jual beli unit Apartemen Meikarta dengan sistem *pre project selling*, serta untuk mengidentifikasi upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli unit Apartemen Meikarta jika terjadi kegagalan dalam pembangunan proyek. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan hukum normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis, menggunakan data sekunder dari studi kepustakaan atau dokumen, dan menganalisis data secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian *pre project selling* sebenarnya sah secara hukum sebagai kesepakatan yang mengikat bagi para pihak, tetapi sering kali pengembang melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi seperti halnya Meikarta. PPJB yang dilakukan antara Meikarta dengan konsumen belum memenuhi syarat yang diatur sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum. *Pre project selling* juga berpotensi menimbulkan masalah hukum ketika tidak sesuai dengan ketentuan yang disyaratkan. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen yaitu melakukan gugatan melalui Pengadilan atau Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Kata kunci: PPJB, Rumah Susun, Meikarta, *Pre Project Selling*.

ABSTRACT

The protection of human rights for residence in Indonesia juridically is enforced through the UUD 1945 regarding the right to a place of residence, the right to a prosperous life, and the right to a good environment. In connection with this, the government has an obligation to give the right to a decent place to live through the concept of housing development that can be inhabited together in a multi-storey building. However, in practice, in buying and selling flats/apartments using the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) as a preliminary agreement even though at the time of signing there was no transfer of land rights because it had to go through the Sale and Purchase Deed (AJB).

This research to assess the validity of PPJB in buying and selling Meikarta Apartment units with a pre project selling system, as well as to identify legal efforts that can be made by buyers of Meikarta Apartment units in the event of a failure in the construction of the project. The research method used is a normative legal approach with an analytical descriptive approach, using secondary data from literature studies or documents, and analyzing data qualitatively.

Research findings indicate that pre-project selling agreements are legally valid as binding agreements between the parties involved. However, developers often commit unlawful acts and/or breaches of contract, as seen in the case of Meikarta. PPJB between Meikarta and the consumers does not meet the required conditions, rendering the agreement legally null and void. Pre-project selling also has the potential to cause legal issues when it does not comply with stipulated regulations. Consumers can seek legal recourse by filing a lawsuit through the Court or Alternative Dispute Resolution Institutions.

Keywords: PPJB, Flats, Meikarta, Pre Project Selling.