

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. KESIMPULAN**

Putusan No. 92/Pdt.G/Pn.Jkt.Sel menyatakan bahwa pengembang Apartemen Antasari 45, yaitu Tergugat I dan II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena gagal menyerahkan unit tepat waktu dan tidak memberikan informasi yang jelas kepada konsumen mengenai pembangunan apartemen, termasuk status hak atas tanah dan izin mendirikan bangunan (IMB). Hal ini melanggar Pasal 28 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta Pasal 16 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Selain itu, pengembang juga tidak membuat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) di hadapan notaris saat pembangunan mencapai 20%, yang semestinya menjadi dasar hukum penting untuk menjamin kepastian hak dan kewajiban antara pengembang dan konsumen. Ketiadaan PPJB menyebabkan kekosongan hukum terkait rincian teknis proyek, jadwal pembangunan, sistem pembayaran, dan sanksi jika terjadi pelanggaran. Dalam sistem Pre-Project Selling dengan skema pembayaran tunai, pengembang seharusnya secara transparan menyampaikan informasi mengenai jadwal pembayaran, nomor rekening, serta jatuh tempo, namun justru menyampaikan informasi yang menyesatkan dengan mengklaim telah memiliki IMB padahal belum. Lebih parah lagi, pengembang menolak memberikan informasi perkembangan proyek dengan alasan sebagai rahasia perusahaan, padahal keterbukaan informasi adalah prinsip utama dalam transaksi Pre-Project Selling karena konsumen membayar di muka untuk proyek yang belum selesai. Kelalaian dan ketidakjujuran ini telah merugikan konsumen dan menunjukkan lemahnya kepatuhan terhadap regulasi serta minimnya perlindungan hukum dalam praktik jual beli properti di Indonesia.

Sistem Pre-Project Selling dalam pembayaran unit Apartemen Antasari 45 dengan konsep Terang mewajibkan pengembang untuk menyampaikan informasi secara transparan terkait skema pembayaran, karena konsumen telah melakukan pembayaran meskipun pembangunan apartemen belum selesai, sehingga menimbulkan risiko tinggi jika informasi tidak disampaikan dengan jelas. Namun,

dalam praktiknya, pengembang justru memberikan informasi yang tidak jujur dengan mengklaim telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) padahal faktanya izin tersebut belum diperoleh, serta menolak memberikan pembaruan progres pembangunan dengan alasan sebagai rahasia perusahaan, yang bertentangan dengan prinsip keterbukaan dalam *Pre-Project Selling*. Selain itu, dalam skema pembayaran tunai, pengembang juga gagal menyampaikan rincian teknis penting seperti jumlah pembayaran bulanan, nomor rekening, dan tanggal jatuh tempo secara tepat. Jika dibandingkan dengan praktik di Singapura, sistem *Pre-Project Selling* di Indonesia masih lemah karena belum memiliki prinsip dasar dan regulasi yang tegas untuk melindungi konsumen sejak awal transaksi. Di Singapura, sistem ini diatur oleh peraturan seperti *Housing Developers (Control and Licensing)* dan *Building and Construction Authority (BCA)*, yang mewajibkan pengembang menyampaikan seluruh informasi penting mengenai perizinan, jadwal penyelesaian, dan spesifikasi proyek secara transparan. Selain itu, Singapura menerapkan perlindungan ganda melalui *Option to Purchase (OTP)* sebagai perjanjian awal pembelian properti, yang mengikat pengembang agar tidak menjual unit yang sudah dibooking kepada pihak lain, serta mewajibkan pembeli menandatangani perjanjian jual beli (*Sale and Purchase Agreement/S&P*) dalam 14 hari setelah OTP, dengan seluruh proses diawasi secara ketat oleh BCA guna menjamin keterbukaan dan perlindungan konsumen selama proyek berjalan.

## **B. SARAN**

Indonesia perlu menerapkan regulasi yang tegas dan spesifik terhadap pengembang (developer), khususnya dalam sistem pembayaran *Pre-Project Selling*, yang mengharuskan pembayaran dilakukan sebelum pembangunan apartemen dimulai. Prinsip transparansi harus dijadikan prioritas utama dengan kewajiban menyampaikan informasi secara lengkap dan jelas mengenai status proyek, perizinan, dan hal-hal fundamental lainnya sesuai asas Terang. Pengembang diharapkan menyusun lini masa pembangunan dan serah terima yang realistis, mempertimbangkan potensi kendala, serta menyediakan saluran komunikasi yang

terbuka untuk mencegah kesalahpahaman dengan konsumen. Pemerintah dan regulator juga perlu memperkuat pengawasan dengan memastikan pengembang memenuhi seluruh persyaratan hukum dasar, mengembangkan sistem verifikasi online untuk memudahkan konsumen mengecek legalitas proyek, serta menerapkan sanksi tegas bagi pelanggaran terhadap UU Rumah Susun dan UU Perlindungan Konsumen. Selain itu, prosedur pengaduan konsumen perlu disederhanakan melalui mekanisme penyelesaian sengketa yang efisien dan program edukasi publik tentang hak-hak konsumen. Pengembang juga harus diwajibkan membuat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) di hadapan PPAT saat pembangunan mencapai 20% sebagai perlindungan hukum awal bagi konsumen. Indonesia perlu mengadopsi kerangka regulasi seperti di Singapura, termasuk penerapan sistem *Option to Purchase* (OTP) dan pembentukan badan pengawas independen setara *Building and Construction Authority* (BCA) untuk memantau kemajuan proyek dan pengawasan pembayaran. Diperlukan juga penerapan *escrow account* khusus yang hanya dapat dicairkan sesuai progres pembangunan yang telah diverifikasi oleh auditor independen, serta sistem sanksi berat bagi pengembang yang memberikan informasi menyesatkan atau menyembunyikan data penting seperti status IMB. Sebagai tambahan, pemerintah perlu membentuk sistem peringkat atau sertifikasi pengembang berdasarkan rekam jejak kepatuhan dan ketepatan waktu dalam menyelesaikan proyek sebagai referensi publik untuk memilih pengembang yang kredibel dan bertanggung jawab.