

Komparasi Perlindungan Hukum dalam Kontrak *Pre-Project Selling* Properti Indonesia dan Singapura

Putri Melati Nur Hidayah¹, Anjar Sri Ciptorukmi Nugraheni²

^{1,2} Universitas Sebelas Maret Surakarta, Indonesia

Alamat: Jl.Ir. Sutami No 36 A, Jebres, Kec. Jebres, Kota Surakarta

Korespondensi penulis: imelputri146@student.uns.ac.id

Abstract. This study compares the legal protection of pre-project selling property contracts in Indonesia and Singapore, focusing on the regulation of the position of PPJB, consumer protection, and the mechanism of transfer of ownership and payment. The approach used is normative with legislative and comparative methods, relying on primary and secondary legal materials through literature studies. Descriptive and comparative analysis reveal significant differences in the legal arrangements of the two countries. In Indonesia, Law No. 8 of 1999 and Law No. 1 of 2011 regulate pre-project selling through PPJB, but supervision is weak so that it often harms consumers, such as in the case of Meikarta. In contrast, Singapore has more detailed regulations, such as the Housing Developers (Control and Licensing) Act, which requires escrow accounts for consumer funds and strict payment schemes. Supervision and law enforcement in Singapore are more effective with strict sanctions against violations, reinforced by jurisprudence such as the Jurisprudence of Tan Eck Hong v Maxz Universal Development Group Pte Limited (2012) SGHC 240. This study concludes that legal protection in Singapore is more advanced than Indonesia, providing important recommendations for property law reform in Indonesia to prevent disputes and abuse in property transactions.

Keywords: Legal Protection, Pre-project Selling Contract, Property

Abstrak. Penelitian ini membandingkan perlindungan hukum kontrak *pre-project selling* properti di Indonesia dan Singapura, dengan fokus pada regulasi kedudukan PPJB, perlindungan konsumen, dan mekanisme pengalihan hak milik serta pembayaran. Pendekatan yang digunakan adalah normatif dengan metode perundang-undangan dan perbandingan, mengandalkan bahan hukum primer dan sekunder melalui studi kepustakaan. Analisis deskriptif dan komparatif mengungkapkan perbedaan signifikan dalam pengaturan hukum kedua negara. Di Indonesia, UU No. 8 Tahun 1999 dan UU No. 1 Tahun 2011 mengatur *pre-project selling* melalui PPJB, tetapi pengawasan lemah sehingga sering merugikan konsumen, seperti pada kasus Meikarta. Sebaliknya, Singapura memiliki regulasi lebih rinci, seperti *Housing Developers (Control and Licensing) Act*, yang mewajibkan *escrow account* untuk dana konsumen dan skema pembayaran yang ketat. Pengawasan dan penegakan hukum di Singapura lebih efektif dengan sanksi tegas terhadap pelanggaran, diperkuat yurisprudensi seperti *Jurisprudensi Tan Eck Hong v Maxz Universal Development Group Pte Limited (2012) SGHC 240*. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perlindungan hukum di Singapura lebih maju dibandingkan Indonesia, memberikan rekomendasi penting bagi reformasi hukum properti di Indonesia untuk mencegah sengketa dan penyalahgunaan dalam transaksi properti.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Kontrak *Pre-project Selling*, Properti

1. LATAR BELAKANG

Industri properti di Indonesia dan Singapura mengalami perkembangan pesat dalam beberapa dekade terakhir. Proyek-proyek besar, seperti pembangunan perumahan, apartemen, dan kawasan komersial, semakin lazim di wilayah metropolitan Indonesia. Pada perkembangan industri properti, terdapat beberapa metode pemasaran properti yang dikenal dengan *pre-project selling*. *Pre-project selling* adalah metode pemasaran properti yang terjadi sebelum pembangunannya selesai. Di Indonesia, sengketa sering terjadi akibat lemahnya perlindungan hukum, sedangkan di Singapura, regulasi ketat dan pengawasan pemerintah memberikan perlindungan yang lebih baik, mengurangi risiko kegagalan pengembang. *Pre-project selling*

di Indonesia berkaitan dengan Perjanjian Penjualan dan Pembelian yang mengikat, yang mencakup hak dan tanggung jawab pihak yang terlibat sebagaimana digambarkan dalam Perjanjian Pengikatan Penjualan dan Pembelian yang dilaksanakan di hadapan notaris. Melalui adanya kontrak *pre-project selling* pembeli dapat membeli rumah dengan harga terjangkau, karena mereka hanya perlu memberikan uang muka awal. Di Singapura, mekanisme yang serupa disebut *Option to Purchase (OTP)*. *Option to Purchase (OTP)* adalah dokumen yang memberikan pembeli hak eksklusif untuk membeli properti yang ditawarkan. Setelah pembeli setuju dan menandatangani OTP, mereka harus membayar deposit kepada pengembang, yang kemudian disimpan dalam rekening *escrow* hingga tahap proyek mencapai penyelesaian yang telah diatur berdasarkan *Land Titles (Strata) Act* atau *Residential Property Act*. OTP di Singapura berfungsi serupa dengan PPJB di Indonesia, tetapi di bawah regulasi yang lebih ketat untuk melindungi konsumen dari risiko yang terkait dengan penjualan properti sebelum pembangunan selesai.

Menurut *Urban Redevelopment Authority (URA)*, regulasi ini telah terbukti efektif dalam menjaga kepercayaan konsumen terhadap pasar properti Singapura, yang dikenal memiliki salah satu sistem regulasi properti paling ketat di dunia. (Laporan *Urban Redevelopment Authority (URA)*, 2020/2021). Perlindungan hukum dalam kontrak *pre-project selling* sangat penting karena konsumen melakukan pembelian properti bahkan sebelum proyek selesai, atau dalam beberapa kasus, sebelum pembangunan dimulai. Dilansir web properti Indonesia, Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) telah mengindikasikan bahwa keluhan di sektor perumahan mencapai puncaknya antara 2017 dan 2023, dengan total 3.241 pengaduan. Pemilihan di negara Singapura sebagai negara pembanding dalam studi ini berdasarkan pada regulasi properti yang lebih maju dan pengawasan yang lebih ketat. Berdasarkan laporan dari *CBRE Research January 2024* bahwa Singapura menduduki *top two preferred developed market*. Dalam laporan tersebut menjelaskan bahwa Singapura akan terus memimpin pertumbuhan sewa properti meskipun momentum akan melambat menjelang puncak pasokan pada tahun 2025.

2. KAJIAN PUSTAKA

Kontrak Di Indonesia

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian terbentuk ketika para pihak saling setuju untuk berjanji satu sama lain atau berjanji untuk memberikan sesuatu, melakukan tindakan, atau menahan diri untuk tidak melakukan sesuatu. Menurut Subekti, perjanjian merupakan skenario di mana seorang individu berkomitmen pada janji kepada pihak lain, atau

sebagai alternatif, dua entitas terlibat dalam kesepakatan bersama untuk melaksanakan kewajiban. Perjanjian ini memiliki unsur-unsur, seperti tindakan yang menimbulkan akibat hukum, keterlibatan minimal dua pihak sebagai subjek hukum, serta adanya komitmen yang bersifat mengikat. Syarat sahnya kontrak diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, mencakup persetujuan para pihak, kapasitas untuk bertindak yang mencakup orang dewasa yang tidak menjadi sasaran paksaan, objek tertentu, serta suatu sebab yang halal. Unsur kontrak mencakup esensialia (inti perjanjian seperti kesepakatan dan objek), naturalia (aturan hukum melekat meski tidak disebutkan), dan aksidentalialia (unsur tambahan sesuai kesepakatan pihak).

Kontrak Di Singapura

Hukum kontrak di Singapura, yang berakar pada *common law* Inggris, mengatur kontrak sebagai kesepakatan yang menimbulkan kewajiban yang diakui oleh hukum. Kontrak di Singapura tidak dikodifikasi seperti di Malaysia atau Brunei, melainkan berkembang melalui putusan hakim yang memungkinkan fleksibilitas dalam mengadopsi prinsip baru sesuai kebutuhan sosial dan ekonomi. Untuk sahnya kontrak, terdapat empat elemen utama: penawaran dan penerimaan yang spesifik dan tanpa syarat; kepastian dan kelengkapan syarat kontrak; adanya pertimbangan (*consideration*) berupa nilai timbal balik yang nyata; serta kapasitas hukum para pihak dan legalitas pokok perkara. Selain itu, lima unsur penting meliputi niat menciptakan hubungan hukum, kapasitas para pihak, dan persetujuan bebas. Jenis kontrak meliputi kontrak ekspres, tersirat, unilateral, bilateral, serta yang dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Asas-asas seperti kebebasan berkontrak, pertimbangan, konsensualisme, dan *privity of contract* memastikan keadilan dalam perjanjian. Pelanggaran kontrak, terutama dalam *pre-project selling* properti, dapat menimbulkan konsekuensi serius, termasuk klaim kerugian finansial, pembatalan kontrak, pengembalian dana, atau sanksi terhadap pihak yang melanggar. *Developer* dapat dituntut atas penundaan atau kegagalan proyek, sementara konsumen yang melanggar berpotensi menghadapi tuntutan kompensasi atau penyitaan deposit.

Kontrak Pre-Project Selling

Pre-project selling merupakan perikatan antara pembeli (konsumen) dan penjual (*developer*) atas properti yang masih berupa konsep, seperti gambar atau lokasi strategis hunian, dengan tujuan mengetahui respons pasar terhadap produk yang akan dibangun. Di Indonesia, kontrak *pre-project selling* dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan syarat pembangunan mencapai minimal 20% sebelum PPJB berlaku, memberikan kepastian kepada konsumen tentang kelanjutan proyek. Di Singapura, proses *pre-project selling* dimulai dengan pemberian *Option to Purchase* (OTP), di mana pembeli

membayar *option fee* sebesar 1% dari harga properti dan menandatangani *Sale and Purchase Agreement* (S&P) dengan pembayaran 10% dari harga. Pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai progres pembangunan yang diawasi oleh *Controller of Housing dan Building and Construction Authority* (BCA).

Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan upaya melindungi harkat, martabat, dan kebebasan mendasar selaras dengan kerangka hukum yang berlaku. Menurut M. Isnaeni (2016), sumber perlindungan hukum dikategorikan menjadi dua jenis: perlindungan hukum internal dan eksternal. Perlindungan hukum internal muncul dari kontrak atau perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang terlibat dalam hubungan hukum. Perjanjian tersebut memuat klausul-klausul yang menjaga keseimbangan hak dan kewajiban, sehingga mencegah ketimpangan dan ketidakadilan. Contohnya adalah kontrak kerja yang mengatur hak dan kewajiban pemberi kerja serta karyawan secara setara. Sementara itu, perlindungan hukum eksternal diberikan oleh otoritas berwenang, seperti pemerintah, melalui peraturan atau undang-undang.

3. METODE PENELITIAN

Studi ini menerapkan pendekatan hukum normatif dengan tujuan mengidentifikasi aturan dan prinsip hukum yang relevan serta memberikan rekomendasi terkait kontrak *pre-project selling* di Indonesia dan Singapura. Penelitian ini bersifat teoritis dan preskriptif, berfokus pada analisis konsep hukum, seperti definisi kontrak, hak dan kewajiban para pihak, serta mekanisme perlindungan hukum di kedua negara. Dua pendekatan utama yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*). Data penelitian mencakup sumber-sumber hukum utama, termasuk undang-undang dan hukum kasus, di samping sumber hukum sekunder yang disajikan sebagai buku dan artikel jurnal hukum. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dengan menelusuri berbagai sumber yang relevan untuk mendukung analisis mengenai kontrak *pre-project selling*. Proses analisis data dilakukan melalui teknik deskriptif dan komparatif. Temuan studi ini diharapkan mampu memberikan rekomendasi yang aplikatif untuk memperkuat perlindungan hukum dalam kontrak *pre-project selling* di Indonesia.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perbandingan Pengaturan Kontrak Pre-project Selling di Indonesia dan Singa

Dasar hukum *pre-project selling* di Indonesia diatur melalui beberapa regulasi, yakni Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang

Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menetapkan penggunaan perjanjian pendahuluan dalam transaksi *pre-project selling*, sementara Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mengatur penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk tujuan yang sama. Selain itu, Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menegaskan bahwa perjanjian pendahuluan jual beli wajib memenuhi sejumlah persyaratan khusus guna memastikan adanya kepastian hukum dalam transaksi tersebut. Selain itu, pembangunan perumahan yang diperjanjikan juga harus telah mencapai minimal 20% sebagai wujud komitmen pengembang dalam melaksanakan proyeknya. Ketentuan ini bertujuan untuk melindungi konsumen dari potensi risiko dalam transaksi properti.

Kontrak yang telah disusun sepihak oleh pengembang ini seringkali mengandung ketentuan-ketentuan yang berpihak pada kepentingan pengembang. Misalnya, beberapa klausul mungkin membatasi hak pembeli untuk mempersulit konsumen mendapatkan ganti rugi jika terjadi keterlambatan atau ketidaksesuaian dalam proyek yang dijanjikan. Dalam hukum kontrak, hal ini dikenal sebagai kontrak baku atau *standard form contract*, yang lazimnya hanya bisa disetujui atau ditolak tanpa adanya ruang untuk negosiasi bagi pihak konsumen. Posisi konsumen sebagai pihak yang lebih lemah ini semakin diperburuk dengan ketidakmampuan mereka untuk memahami seluruh aspek hukum yang mungkin kompleks dalam kontrak tersebut. Akibatnya, konsumen sering kali tidak menyadari risiko yang mungkin muncul, seperti batasan pada jaminan, hak atas pengembalian dana, atau hak atas kompensasi jika proyek tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Dalam transaksi *pre-project selling* di Indonesia, pengalihan hak milik properti baru dilakukan setelah pembangunan selesai dan pembeli melunasi seluruh kewajiban pembayaran. Proses ini dimulai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang merupakan dokumen awal untuk mengikat kesepakatan antara pembeli dan pengembang. PPJB bersifat sementara dan tidak memberikan hak kepemilikan penuh kepada pembeli, sehingga pembeli belum dapat mengklaim kepemilikan hingga tahap selanjutnya selesai. Proses pengalihan hak milik ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menegaskan bahwa pengembang wajib menyerahkan sertifikat tersebut setelah semua persyaratan terpenuhi. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa pendaftaran pengalihan hak tanah yang dihasilkan dari penjualan dan pembelian hanya dapat terjadi jika disertai dengan akta yang

disiapkan oleh Petugas Pembuat Akta Tanah. Ketentuan ini bertujuan untuk menjamin bahwa proses peralihan hak tersebut memiliki perlindungan hukum yang memadai.

Setelah properti selesai sesuai jadwal yang disepakati, proses pengalihan hak milik dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). AJB menjadi bukti sah bahwa hak milik properti telah berpindah dari pengembang ke pembeli. Langkah berikutnya adalah pendaftaran transaksi tersebut di Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN kemudian menerbitkan sertifikat kepemilikan properti, seperti Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), atas nama pembeli. Sertifikat ini merupakan pengakuan sah dari negara atas hak milik pembeli, sekaligus memberikan jaminan keamanan hukum dan mencegah klaim dari pihak lain. Dalam skema pembayaran, Setelah uang muka dibayarkan, pembeli memasuki tahap pembayaran bertahap, yang biasanya dilakukan dalam bentuk cicilan tetap setiap bulan hingga mencapai persentase tertentu dari harga jual keseluruhan. Skema ini sering kali disusun untuk mempermudah pembeli, terutama yang tidak mampu membayar properti secara tunai dalam satu waktu. Salah satu elemen penting dari skema ini adalah sisa pembayaran yang biasanya diselesaikan melalui mekanisme pendanaan lain, seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank atau lembaga pembiayaan lainnya. Pada tahap ini, pihak pembeli akan bekerja sama dengan bank untuk mendapatkan pinjaman dengan tenor tertentu, yang kemudian digunakan untuk melunasi sisa harga jual kepada pengembang. Setelah pelunasan pembayaran yang diuraikan dalam perjanjian yang ditentukan dalam PPJB, konsumen dan pengembang bersama-sama hadir di hadapan PPAT. PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa kelengkapan dokumen, seperti identitas kedua belah pihak, bukti pelunasan, sertifikat tanah, IMB (Izin Mendirikan Bangunan), serta bukti pajak seperti BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan PPh (Pajak Penghasilan). Setelah verifikasi selesai, kedua belah pihak menandatangani AJB yang kemudian disahkan oleh PPAT.

Di Singapura, memiliki peraturan yang jauh lebih ketat dan terperinci dalam hal transparansi dan jaminan konsumen untuk kontrak *pre-project selling*. Di Singapura, terdapat *Housing Developers (Control and Licensing) Act* serta regulasi dari *Building and Construction Authority (BCA)* secara jelas mewajibkan pengembang untuk memberikan informasi mendetail terkait izin, waktu penyelesaian, dan spesifikasi proyek kepada konsumen secara lengkap sejak awal transaksi. Keabsahan kontrak *pre-project selling* properti di Singapura merupakan isu yang diatur secara ketat melalui berbagai regulasi hukum, yang dirancang untuk memberikan perlindungan maksimal bagi pembeli dan memastikan pengembang memenuhi kewajibannya. Salah satu syarat utama untuk keabsahan kontrak *pre-project selling* di Singapura adalah

kepatuhan terhadap elemen dasar kontrak sebagaimana ditentukan oleh sistem *common law*. Elemen-elemen tersebut meliputi adanya kesepakatan yang jelas antara pihak pengembang dan pembeli, di mana pengembang menawarkan properti dengan kondisi tertentu dan pembeli secara eksplisit menerima penawaran tersebut. Selain itu, properti yang diperjualbelikan harus memiliki keabsahan objek, yaitu proyek yang dijanjikan harus memiliki izin resmi, rencana yang terperinci, dan berada dalam batas-batas legalitas hukum. Kontrak juga harus melibatkan pertimbangan (*consideration*), yaitu pembayaran atau nilai ekonomi yang diberikan oleh pembeli sebagai bagian dari kesepakatan, biasanya berupa uang muka. Elemen lain yang tidak kalah penting adalah adanya niat kedua pihak untuk terikat secara hukum, serta kapasitas hukum kedua pihak untuk membuat kontrak. Jika salah satu elemen ini tidak terpenuhi, kontrak dapat dianggap batal demi hukum atau tidak dapat diberlakukan di pengadilan.

Skema pembayaran dalam kontrak *pre-project selling* di Singapura dirancang untuk melindungi konsumen dan memastikan pengembang memenuhi kewajiban profesional. Proses dimulai dengan penerbitan *Option to Purchase* (OTP), yang memberi calon pembeli hak eksklusif untuk membeli properti dalam jangka waktu tertentu setelah membayar *booking fee* sebesar 1% dari harga properti. Setelah OTP disepakati, pembeli menandatangani *Sale and Purchase Agreement* (S&P) dalam waktu 14 hari, disertai pembayaran uang muka sebesar 5%-20% dari harga properti. Pembayaran dilakukan bertahap sesuai kemajuan konstruksi, diawasi ketat oleh *Building and Construction Authority* (BCA). Misalnya, pembayaran dilakukan setelah penyelesaian pondasi, struktur utama, dan atap. Sistem ini mencegah pengembang menerima seluruh pembayaran di muka, mengurangi risiko proyek mangkrak. Setiap tahap konstruksi harus mendapat sertifikasi dari BCA sebelum pengembang menerima pembayaran berikutnya. Setelah tahap akhir konstruksi, pengembang mengajukan *Temporary Occupation Permit* (TOP), yang memungkinkan pembeli menempati properti sambil menunggu penyelesaian dokumen legal. Pada tahap ini, pembeli melunasi sisa pembayaran sesuai ketentuan dalam S&P. Skema ini memastikan transparansi dan perlindungan hukum bagi pembeli.

Dalam artikel "*Tort Law*", pengalihan hak milik melalui *Option to Purchase* (OTP) antara pengembang dan konsumen dijelaskan sebagai proses bertahap yang melibatkan beberapa tahapan penting. OTP memberikan kerangka hukum yang memastikan bahwa pembeli memiliki hak eksklusif untuk membeli properti dari pengembang pada harga yang telah disepakati dalam periode waktu tertentu. Tahapan awal dalam proses ini adalah pengembang memberikan OTP kepada konsumen setelah pembayaran uang tanda jadi. OTP

sering kali mencantumkan syarat-syarat yang ketat, termasuk tenggat waktu untuk pelaksanaan hak oleh pembeli dan kewajiban pembayaran penuh sebelum hak milik dialihkan.

Yurisprudensi menunjukkan bahwa pengadilan mengharapkan kedua belah pihak bertindak dengan itikad baik dalam melaksanakan hak dan kewajiban mereka. Kesalahan atau penundaan yang tidak wajar dapat mengakibatkan hilangnya hak atau gugatan hukum. *Ting Siew May v Boon Lay Choo* [2014] SGCA 28 yang membahas validitas dan pelaksanaan (OTP) dalam transaksi jual beli properti. Dalam kasus ini, Penggugat (Ting Siew May) dan Tergugat (Boon Lay Choo dan lainnya) menandatangani OTP untuk pembelian properti. Namun, terjadi perselisihan mengenai apakah syarat-syarat dalam OTP telah dipenuhi sehingga membuatnya mengikat secara hukum. Pengadilan Tinggi Singapura memutuskan bahwa OTP tersebut mengikat secara hukum karena syarat-syarat yang ditetapkan telah dipenuhi oleh para pihak. Putusan ini menekankan pentingnya ketepatan waktu dan pemenuhan syarat-syarat dalam OTP untuk membuatnya mengikat secara hukum. Kasus ini memberikan kepastian hukum mengenai validitas OTP dalam transaksi properti di Singapura dan memberikan panduan praktis bagi mereka yang terlibat dalam transaksi properti mengenai pentingnya mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam OTP.

Perbandingan Perlindungan Hukum Terkait Kontrak Pre-project Selling di Indonesia dan Singapura

Menurut M. Isnaeni (2016), perlindungan hukum dalam kontrak *pre-project selling* terbagi menjadi perlindungan internal dan eksternal. Perlindungan internal berasal dari isi kontrak seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Indonesia dan *Sale and Purchase Agreement (SPA)* di Singapura, yang menentukan hak dan tanggung jawab pihak yang terlibat. Di Indonesia, PPJB sering disusun sepihak oleh pengembang, cenderung merugikan konsumen melalui klausul yang membatasi hak pembeli terkait keterlambatan serah terima atau perubahan spesifikasi tanpa persetujuan. Sebaliknya, di Singapura, SPA wajib memenuhi ketentuan *Housing Developers (Control and Licensing) Act (HDCLA)* dan mencakup informasi transparan mengenai jadwal pembangunan, skema pembayaran, serta hak konsumen jika pengembang wanprestasi. Perlindungan eksternal di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan, dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 yang mewajibkan pengembang memastikan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah dan izin bangunan sebelum terlibat dalam kegiatan pemasaran.

Di Singapura, HDCLA dan *Consumer Protection (Fair Trading) Act (CPFTA)* melarang praktik bisnis menyesatkan, serta mewajibkan pengembang memiliki lisensi resmi

sebelum memasarkan properti. *Building and Construction Authority (BCA)* mengawasi standar konstruksi dan memastikan kepatuhan hukum. Singapura juga mewajibkan penggunaan *escrow account* untuk menampung dana konsumen, memastikan dana hanya digunakan untuk pembangunan, sehingga memberikan rasa aman yang lebih tinggi bagi konsumen dibandingkan sistem di Indonesia. Selain itu, di tahap awal transaksi, pengembang di Singapura wajib menerbitkan *Option to Purchase (OTP)* yang memberikan hak eksklusif kepada konsumen untuk membeli unit dalam waktu tertentu setelah membayar booking fee. Dengan adanya format standar dan regulasi ketat, kontrak dalam sistem hukum Singapura memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi bagi pembeli dibandingkan di Indonesia. Berikut perbandingan perlindungan hukum kontrak *Pre-Project Selling* :

Tabel 1. perbandingan perlindungan hukum kontrak *Pre-Project Selling*

Aspek	Indonesia	Singapura
Kedudukan PPJB	1. Menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dokumen pengikatan awal antara pembeli dan pengembang. 2. PPJB tidak memberikan hak kepemilikan penuh kepada pembeli, hanya sebagai kesepakatan awal. 3. Hak kepemilikan baru diperoleh setelah Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani dan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). 4. PPJB sering disusun sepihak oleh pengembang, dengan klausul yang lebih menguntungkan pengembang dibandingkan konsumen.	1. Menggunakan <i>Option to Purchase (OTP)</i> sebagai tahap awal, diikuti dengan <i>Sale and Purchase Agreement (SPA)</i>. 2. SPA bersifat standar dan wajib mengikuti ketentuan <i>Housing Developers (Control and Licensing) Act (HDCLA)</i>. 3. Kontrak secara jelas mengatur hak dan kewajiban pembeli, termasuk kepastian pembangunan dan spesifikasi properti. 4. Sistem ini memberikan jaminan hukum lebih kuat dibandingkan PPJB di Indonesia.
Pengalihan Hak Milik	1. Hak milik dialihkan setelah properti selesai dibangun dan pembayaran lunas. 2. Proses dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) dan pendaftaran di BPN untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Hak Penggunaan Bangunan (HGB). 3. Sering terjadi keterlambatan dalam penerbitan sertifikat akibat faktor administratif dan kelalaian pengembang.	1. Hak milik dialihkan setelah pembayaran lunas sesuai <i>Sale and Purchase Agreement (SPA)</i>. 2. Pengembang wajib mendaftarkan properti ke <i>Singapore Land Authority (SLA)</i> untuk penerbitan <i>Title Deed</i> atas nama pembeli. 3. Proses lebih cepat dan minim risiko keterlambatan.

Skema Pembayaran	1. Pembayaran terdiri dari booking fee, uang muka (DP), dan cicilan melalui KPR atau langsung ke pengembang. 2. Tidak ada escrow account, sehingga dana pembeli bisa digunakan pengembang untuk proyek lain. 3. Risiko proyek mangkrak atau keterlambatan tinggi karena kurangnya pengawasan penggunaan dana.	1. Pembayaran dilakukan bertahap sesuai progres pembangunan. 2. Dana wajib disimpan dalam escrow account yang dikelola pihak ketiga. 3. Building and Construction Authority (BCA) mengawasi penggunaan dana, memastikan proyek berjalan sesuai jadwal.
------------------	---	--

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Pengaturan *kontrak pre-project selling* di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan seperti KUHPdata, UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 mengatur proses *pre-project selling* melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sistem ini menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar kontrak awal, namun masih terdapat kelemahan dalam hal transparansi, pengawasan, dan perlindungan konsumen. Di Singapura, memiliki regulasi yang lebih ketat dan terperinci melalui *Housing Developers (Control and Licensing) Act* dan *Costumer Protection (Fair Trading) Act*. Kontrak di Singapura diwajibkan mengikuti format standar seperti *Sale and Purchase Agreement (SPA)* yang diatur secara rinci dengan pengawasan ketat dari *Building and Construvtion Authority (BCA)* untuk menjamin transparansi dan perlindungan konsumen.

Perbandingan perlindungan hukum kontrak Pre-Project Selling perbandingan perlindungan hukum kontrak Pre-Project Selling Perlindungan hukum di Indonesia cenderung lemah karena PPJB sering disusun sepihak oleh pengembang, mengandung klausul yang merugikan konsumen, dan minim pengawasan terkait penggunaan dana. Perlindungan hukum eksternal diberikan masih belum optimal. Di Singapura, perlindungan hukum lebih kuat karena adanya *escrow account* untuk mengamankan dana konsumen, kontrak standar yang diwajibkan, serta pengawasan ketat dari otoritas seperti BCA. Selain itu, konsumen memiliki jalur hukum yang lebih efektif untuk mengajukan gugatan jika terjadi pelanggaran kontrak.

Saran

1. Pemerintah perlu merevisi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, khususnya Pasal 42, dengan menambahkan ketentuan seperti penggunaan *escrow account* untuk menyimpan dana konsumen.

2. Pemerintah perlu membuat format standar untuk PPJB yang dil dan jelas, mencakup hak-hak kewajiban, jadwal serah terima, dan spesifik properti.
3. Penting bagi pemerintah dan organisasi perlindungan konsumen untuk meningkatkan literasi hukum masyarakat melalui sosialisasi, seminar, atau pelatihan mengenai hak-hak konsumen dalam transaksi properti. Edukasi ini bertujuan agar konsumen lebih kritis dalam memahami isi kontrak, mampu mengidentifikasi potensi risiko, dan tahu langkah hukum yang dapat ditempuh jika terjadi sengketa dengan pengembang

DAFTAR REFERENSI

Artikel Jurnal

- Amiruddin, N., & Manaf, A. W. A. (2018). Comparative Study On Law Of Unfair Terms Of Contract in Malaysia. *International Conference on Advances in Education and Social Sciences*, 751–762.
- Aulia Rachman, E. M., & Kirana, D. A. C. (2022). Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam praktik pre project selling di indonesia. *JURNAL EDUCATION AND DEVELOPMENT*, 11(1), 94–100. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4267>
- CBRE. (2024). 2024 Asia Pasific Investor Intentions Survey. <https://mktgdocs.cbre.com/2299/e251ae22-28c3-4c24-82f89097013f2644-655796336.pdf>
- Chaker, N. N., Habel, J., Hewett, K., & Zablah, A. R. (2024). The future of research on international selling and sales management. *Journal of International Marketing*, 32(1), 1–14. <https://doi.org/10.1177/1069031X231224712>
- Gomulja, I. (2020). Pengendalian asas kebebasan berkontrak dalam sistem pre project selling. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 9(1), 30–40. <https://doi.org/10.14421/sh.v9i1.2093>
- Hsu, L. (2022). *Dispute settlement for asean businesses under the belt and road initiative: New possibilities and directions*. Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781803922690>
- Khatimah, H. (2023). Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi jual beli online di aplikasi lazada dan shopee. *Lex LATA*, 4(3). <https://doi.org/10.28946/lexl.v4i3.1757>
- Krisharyanto, E., & Setyowati, P. J. (2019). Pengendalian pre-project selling melalui prinsip perlindungan konsumen berdasarkan uu nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen. *Perspektif*, 24(2), 124. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v24i2.731>
- Kumar, M., & Heidemann, M. (2022). Contract Law in Common Law Countries: A Study in Divergence. *Liverpool Law Review*, 43, 133–147.
- Kumaralingam, A. (2023). Tort Law. *Singapore Academy of Law Annual Review of Singapore Cases*, 23, 769–794. https://ink.library.smu.edu.sg/sol_research/4323

- Kusuma, R. A. (2020). Perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi properti dengan sistem pre-project selling. *Jurnal Hukum dan Kebijakan Publik*, 7(2), 123–135
- Liew, C. (2020). *A Leap of Good Faith In Singapore Contract Law*. Lestari, S. P. (2019). Regulasi pre-project selling dalam industri properti: Studi kasus perlindungan hukum konsumen di Indonesia. *Jurnal Perspektif Hukum*, 27(3), 205–219.
- Meliana, Emirzon, J., & Muntaqo, F. (2024). Perlindungan Hukum Developer Dan Konsumen Rumah Susun Dalam Perjanjian Dengan Sistem Pre Project Selling di Indonesia. *Lex LATA Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 6 (2), 87-103. [10.18592/jils.v5i1.4829](https://doi.org/10.18592/jils.v5i1.4829)
- Muniefiy, N. Z. E., Santoso, B., & Ganindha, R. (2023). Perlindungan hukum terhadap konsumen pre project selling perusahaan pengembang properti yang dinyatakan pailit. *Warkat*, 3(2), 134–154. <https://doi.org/10.21776/warkat.v3n2.4>
- Muthiah, A., & Setiawan, Y. A. (2021). Perlindungan konsumen jual beli properti dalam perspektif fiqh jual beli. *JOURNAL OF ISLAMIC AND LAW STUDIES*, 5(1). <https://doi.org/10.18592/jils.v5i1.4829>
- Nedumpara, J. J. (2022). Dispute settlement in international trade agreements: Prospective pathways. *Global Trade and Customs Journal*, 17(Issue 7/8), 261–265. <https://doi.org/10.54648/GTCJ2022036>
- Putra, F. M. K. (2019). Urgensi batasan atau pengendalian asas kebebasan berkontrak pada peristiwa pre project selling. *Perspektif*, 24(1), 30. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v24i1.709>
- Pramono, H. A., & Sari, D. P. (2020). Efektivitas perlindungan hukum dalam transaksi pre-project selling properti di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Indonesia*, 8(4), 345–358.
- Rachman, E. M. A., & Kirana, D. A. C. (2023). Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam praktik pre project selling di indonesia. *JURNAL EDUCATION AND DEVELOPMENT*, 11(1), 94–100. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4267>
- Ranto, R. (2019). Tinjauan yuridis perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi jual beli melalui media elektronik. *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA*, 2(2), 145–164. <https://doi.org/10.24246/alethea.vol2.no2.p145-164>
- Rosalind, M., & Sari, R. D. P. (2022). Karakteristik Sistem Pre Project Selling Perumahan Ditinjau Dari Asas Keseimbangan. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 7 (1), 22–34.
- Saputri, E. M., Waspiyah, W., & Arifin, R. (2019). Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam hal pengembang (Developer) apartemen dinyatakan pailit. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 2(2), 151. <https://doi.org/10.30996/jhbbc.v2i2.1936>
- Swetasoma, C. (2021). The equality of parties in sale-and-purchase binding agreement on land and building with the pre-project selling system. *PADJADJARAN Jurnal Ilmu Hukum (Journal of Law)*, 8(3), 439–454. <https://doi.org/10.22304/pjih.v8n3.a7>
- Triyanto, T., & Adjie, H. (2018). Perlindungan hukum terhadap konsumen atas perjanjian pendahuluan dalam jual beli atas satuan rumah susun yang dipasarkan dengan cara pre project selling. *Res Judicata*, 1(1), 57. <https://doi.org/10.29406/rj.v1i1.1039>

Therik, D.F., Gultom, E.R.(2023). Perlindungan Pembeli Apartemen Pre-project Selling (Studi Kasus Keterlambatan Serah Terima Proyek Meikarta). *Binamulia Hukum*, 12(2), 403-416.

Wu, T. (2019). Analysis of financing plan for real estate development project. *Open Journal of Business and Management*, 07(03), 1338–1345.
<https://doi.org/10.4236/ojbm.2019.73092>

Buku Teks

Andrews, N. (2016). *Arbitration and contract law: Common law perspectives* (Softcover reprint of the hardcover 1st edition 2016). New York: Springer.

Asnawi, M. N. (2017). *Aspek hukum janji pra kontrak-telaah dalam kerangka pembaruan hukum kontrak di indonesia*. Jakarta: UII Press.

Eddy, R. (2010). *Aspek legal properti*. Yogyakarta: CV Ardi OffectHorsey, K., & Rackley, E. (2019). *Tort law* (6th edition). Oxford University Press.

Isnaeni, Moch. (2016). *Hukum Jaminan Kebendaan*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo

Kristiyanti, C. T. S. (2009). *Hukum perlindungan konsumen*. Sinar Grafika: Jakarta

Marzuki, Peter Mahmud. (2017). *Penelitian hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

_____. (2014). *Penelitian hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana.

Phang, A. (2012). *Contract law in Singapore*. Singapore: Academy Publishing.

Purwosutjipto, H. M. N. (1991). *Pengertian pokok hukum perikatan*. Jakarta: Djambatan.

Salim. (2003). *Hukum kontrak teori & teknik penyusunan kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

_____. (2003). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika

_____. (2004). *Perkembangan teori dalam ilmu hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Satrio, J. (2012). *Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti

Subekti, R. (2014). *Aneka perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Soeroso, R. (2010). *Perbandingan hukum perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sumber dari internet

(<https://singaporelegaladvice.com/law-articles/requisite-elements-in-the-formation-of-a-contract/> dipublikasikan tanggal 12 Desember 2023, diakses tanggal 29 September 2024 pukul 07.00)

(<https://unair.ac.id/pola-jual-beli-rumah-pra-proyek-dan-perspektif-keterpaduan-hukum-yang-berkeadilan/>) dipublikasikan tanggal 14 September 2022, diakses tanggal 5 Oktober 2024 pukul 08.00)

(<https://singaporelegaladvice.com/law-articles/requisite-elements-in-the-formation-of-a-contract/>) dipublikasikan 12 Desember 2023, diakses tanggal 1 Oktober 2024 pukul 08.00

(https://bpkn.go.id/statistik_pengaduan) dipublikasikan bulan September 2024, diakses tanggal 19 Oktober 2024 pukul 08.30)

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Land Titles Act (Chapter 157)

Building and Construction Authority Sale of Property Act (Chapter 275)

Consumer Protection (Fair Trading) Act 2003

Housing Developers Rules

Yurisprudensi Jet Holding Ltd v Cooper Cameron Pte Ltd (2005) SGCA 149

Yurisprudensi Tan Eck Hong v Maxz Universal Development Group Pte Limited (2012) SGHC 240

Yurisprudensi Ting Siew May v Boon Lay Choo [2014] SGCA 28