Jurnal Pustaka Cendekia Hukum dan Ilmu Sosial
Volume 3, No. 1, February-May 2025, pp. 58-72
E-ISSN: 2987-4475
https://pchukumsosial.org/index.php/pchs

Tinjauan Yuridis terhadap Sistem Pembelian Properti di Indonesia Studi Kasus: PT Agung Sedayu Group

Elisabeth Niuflapu[1], Wilma Silalahi[2]

[1,2]Universitas Tarumanagara, Letjen S. Parman St No.1, Tomang, Grogol petamburan, West Jakarta City, Jakarta
elisabethnelis667@gmail.com

Abstract

This study aims to examine the legal aspects of the property purchase system in Indonesia with a focus on the practices implemented by PT Agung Sedayu Group as one of the leading property developers. The property purchase system in Indonesia still faces various legal challenges, ranging from legal certainty of land rights, legality of sale and purchase agreements, to consumer protection. Through a normative legal approach and case studies, this study analyzes applicable regulations such as Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles, the Consumer Protection Law, and implementing regulations related to licensing and property sale and purchase transactions. The results of the general study indicate that although in general PT Agung Sedayu Group has complied with applicable legal provisions, there are still several aspects that need to be improved, especially related to transparency of information to consumers and the mechanism for resolving settlements. This study encourages enforcement of regulations and supervision of developers and increasing consumer legal awareness in property transactions.

Keywords: Property Law, Property Purchase, PT Agung Sedayu Group, Consumer Protection, Legal Review

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji aspek yuridis dari sistem pembelian properti di Indonesia dengan fokus pada praktik yang diterapkan oleh PT Agung Sedayu Group sebagai salah satu pengembang properti terkemuka. Sistem pembelian properti di Indonesia masih menghadapi berbagai tantangan hukum, mulai dari kepastian hukum hak atas tanah, legalitas perjanjian jual beli, hingga perlindungan konsumen. Melalui pendekatan yuridis normatif dan studi kasus, penelitian ini menganalisis regulasi yang berlaku seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, serta peraturan pelaksana terkait perizinan dan transaksi jual beli properti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun secara umum PT Agung Sedayu Group telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, masih terdapat beberapa aspek yang perlu diperbaiki terutama terkait transparansi informasi kepada konsumen dan mekanisme penyelesaian sengketa. Penelitian ini merekomendasikan penguatan regulasi dan pengawasan terhadap pengembang serta peningkatan kesadaran hukum konsumen dalam transaksi properti.

Kata Kunci: Hukum Properti, Pembelian Properti, PT Agung Sedayu Group, Perlindungan Konsumen, Tinjauan Yuridis

Copyright (c) 2025 Elisabeth Niuflapu, Wilma Silalahi

✉ Corresponding author: Elisabeth Niuflapu
Email Address: elisabethnelis667@gmail.com (Letjen S. Parman St No.1, Tomang, West Jakarta City, Jakarta)
Received 03 June 2025, Accepted 10 June 2025, Published 17 June 2025

PENDAHULUAN

Perusahaan Industri properti dan real estate di Indonesia memegang peranan krusial dalam mendukung pertumbuhan ekonomi dan pembangunan nasional. Menurut Santoso (2005), sektor ini sering kali menjadi indikator awal yang mencerminkan kondisi ekonomi suatu negara, apakah sedang mengalami pertumbuhan atau penurunan. Hal ini menunjukkan bahwa peningkatan jumlah perusahaan yang bergerak di bidang properti dan real estate dapat menjadi tanda positif bagi perkembangan ekonomi Indonesia. Investasi di sektor properti dianggap menjanjikan karena sifatnya yang berjangka panjang. Faktor-faktor seperti kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung stabil, pertumbuhan jumlah penduduk, serta meningkatnya kebutuhan masyarakat akan perumahan, perkantoran, pusat

perbelanjaan, dan bangunan komersial lainnya, turut mendorong minat investor untuk menanamkan modalnya di sektor ini. 1Dengan kontribusi signifikan terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) dan penciptaan lapangan kerja, sektor properti dan real estate menjadi salah satu pilar utama dalam pembangunan ekonomi Indonesia. Oleh karena itu, pengembangan sektor ini perlu didukung oleh kebijakan yang kondusif dan berkelanjutan untuk memastikan pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkesinambungan.

Pantai Indah Kapuk (PIK) merupakan kawasan eksklusif yang terletak di Jakarta Utara, dikenal dengan hunian mewah, pusat kuliner, dan destinasi wisata modern. Namun, sebelum menjadi kawasan prestisius seperti sekarang, PIK memiliki sejarah panjang yang menarik. Awalnya, wilayah PIK merupakan lahan rawa dan hutan bakau yang kurang diminati. Pada tahun 1984, pengusaha Ciputra melalui PT Mandara Permai memulai proyek reklamasi di kawasan ini, dengan rencana pembangunan perumahan mewah, hotel, dan fasilitas lainnya. Pantai Indah Kapuk (PIK) telah mengalami transformasi signifikan sejak awal pengembangannya pada 1990-an. Pada dekade tersebut, pembangunan difokuskan pada infrastruktur dasar seperti jalan, sistem drainase, dan utilitas lainnya, serta pengembangan perumahan mewah dengan desain arsitektur modern. Fasilitas publik seperti sekolah internasional, rumah sakit, dan tempat ibadah juga mulai dibangun untuk mendukung komunitas yang berkembang. Namun, proyek ini sempat terhenti akibat krisis moneter pada 1998. Memasuki tahun 2000-an, kawasan ini mengalami ekspansi komersial dengan dibukanya pusat perbelanjaan seperti PIK Mall, munculnya restoran dan kafe yang menarik pengunjung dari seluruh Jakarta, serta pembangunan fasilitas rekreasi seperti taman dan klub olahraga. Pada tahun 2003, Agung Sedayu Group dan Salim Group melanjutkan pengembangan kawasan ini dengan membangun Pantai Indah Kapuk 1 (PIK 1).

Dengan luas sekitar 1.160 hektar, PIK 1 dikembangkan menjadi kawasan hunian dan komersial elit, lengkap dengan pusat perbelanjaan, sekolah internasional, rumah sakit, dan berbagai fasilitas lainnya. Kesuksesan PIK 1 mendorong pengembangan PIK 2, yang dirancang dengan tata kota berstandar internasional dan fasilitas yang lebih lengkap. Pada 2010-an, PIK berkembang menjadi destinasi gaya hidup dengan pengembangan area tepi pantai yang dimanfaatkan untuk restoran dan kafe dengan pemandangan laut, penyelenggaraan berbagai acara budaya dan festival kuliner, serta peningkatan aksesibilitas melalui pembangunan jalan tol dan transportasi umum. Dengan transformasi yang signifikan dari lahan rawa menjadi kawasan elit, Pantai Indah Kapuk kini menjadi salah satu area paling diminati di Jakarta, mencerminkan perkembangan pesat sektor properti di Indonesia.

Salah satu yang menjadi perjuangan Dalam konteks pengembangan pulau reklamasi di Teluk Jakarta, struktur kepemilikan tanah mengikuti skema dua tingkat yang diatur oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia. Pertama, lahan hasil reklamasi diberikan status Hak Pengelolaan (HPL) yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. HPL ini memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengelola dan memanfaatkan lahan tersebut sesuai dengan rencana tata ruang dan kebijakan pembangunan daerah. Sebagai contoh, pada tahun 2017, HPL untuk Pulau C dan D diterbitkan

berdasarkan keputusan Menteri ATR/BPN No. 82/HPL/KEM-ATR/BPN/2017, yang mencakup area seluas 312 hektare. _ Setelah HPL diterbitkan, pengembang swasta yang melakukan reklamasi dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas lahan tersebut. HGB adalah hak atas tanah sekunder yang memberikan hak kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah tersebut untuk jangka waktu tertentu.

Dalam kasus ini, PT Kapuk Naga Indah, anak perusahaan dari Agung Sedayu Group, memperoleh HGB atas sebagian lahan di Pulau C dan D. Sertifikat HGB tersebut diterbitkan pada tahun 2017 dan memberikan hak kepada perusahaan untuk memanfaatkan lahan hasil reklamasi sesuai dengan rencana pengembangan yang telah disetujui, Skema HPL-HGB ini memungkinkan pemerintah daerah untuk tetap memiliki kontrol atas lahan hasil reklamasi, sementara pengembang swasta diberikan hak terbatas untuk memanfaatkan lahan tersebut dalam jangka waktu tertentu. Namun, penting untuk dicatat bahwa penerbitan HGB di atas HPL harus melalui proses yang transparan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk memastikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Oleh karena itu diperlukan tinjauan komprehensif untuk memahami bagaimana Tinjauan Yuridis terhadap Sistem Pembelian Properti di Indonesia dapat diterapkan dan ditingkatkan bagi konsumen atau pembeli yang terlibat dalam industri real estate terutama mereka yang berada dalam kondisi seperti yang diuraikan di atas dalam sebuah kajian dan analisis yang lebih mendalam tentang Tinjauan Yuridis terhadap Sistem Pembelian Properti di Indonesia. Dengan latar belakang masalah yang penulis uraikan diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk makalah dengan judul “Tinjauan Yuridis terhadap Sistem Pembelian Properti di Indonesia”

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yang berfokus pada studi terhadap norma-norma hukum positif yang berlaku, yaitu peraturan perundang-undangan yang mengatur sistem pembelian properti di Indonesia. Selain itu, pendekatan yuridis empiris juga digunakan secara terbatas untuk melihat implementasi norma tersebut dalam praktik, khususnya pada PT Agung Sedayu Group sebagai subjek studi kasus.

Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan:

1. Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach): Menelaah peraturan hukum yang berlaku seperti UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, PP No. 12 Tahun 2021, serta peraturan terkait hak atas tanah dan perlindungan konsumen.
2. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach): Mengkaji konsep hukum kepemilikan properti dan hubungan hukum antara pembeli dan pengembang.
3. Pendekatan Kasus (Case Approach): Menggunakan studi kasus PT Agung Sedayu Group sebagai objek kajian untuk melihat bagaimana sistem pembelian properti diterapkan secara praktis.

Sumber Bahan Hukum

1. Bahan Hukum Primer: Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, dan peraturan pelaksana lainnya yang relevan.
2. Bahan Hukum Sekunder: Literatur hukum, jurnal, artikel ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat para ahli hukum.
3. Bahan Hukum Tersier: Kamus hukum, ensiklopedia, dan indeks hukum.

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

1. Studi Kepustakaan (Library Research): Dilakukan dengan menelusuri dokumen hukum, buku teks, artikel ilmiah, dan sumber hukum lainnya.
2. Wawancara (bila diperlukan): Dengan notaris, pejabat BPN, atau pihak pengembang dari PT Agung Sedayu Group untuk memperoleh informasi empiris.

HASIL DAN DISKUSI

Apa saja tahapan hukum dalam proses pembelian properti di Indonesia, mulai dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hingga Akta Jual Beli (AJB)?

Proses pembelian properti di Indonesia merupakan rangkaian tahapan hukum dan administratif yang kompleks namun terstruktur, dirancang untuk menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Langkah pertama yang krusial adalah verifikasi legalitas tanah, yang mencakup pemeriksaan sertifikat dan status hak atas tanah, seperti Sertifikat Hak Milik (SHM), Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Pakai. Pemeriksaan ini bertujuan untuk memastikan bahwa tanah tidak dalam sengketa, tidak dijaminkan, dan sesuai dengan peruntukannya dalam rencana tata ruang wilayah. Setelah legalitas tanah terverifikasi, pembeli dan penjual akan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang berfungsi sebagai perjanjian awal yang mengikat kedua belah pihak sebelum transaksi jual beli dilakukan secara resmi. PPJB ini penting untuk melindungi hak pembeli agar properti tidak dijual kepada pihak lain dan menjadi dasar untuk proses selanjutnya, yaitu pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

Pembuatan AJB dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan merupakan dokumen resmi yang menyatakan telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Proses ini melibatkan pemeriksaan dokumen oleh PPAT, pembayaran pajak-pajak terkait seperti Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta penandatanganan AJB oleh kedua belah pihak di hadapan PPAT. Langkah terakhir adalah pendaftaran hak milik di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendapatkan sertifikat atas nama pembeli. Proses ini meliputi pengajuan permohonan balik nama dengan melampirkan dokumen- dokumen seperti AJB, sertifikat asli, bukti pembayaran pajak, dan identitas diri, serta pembayaran biaya administrasi sesuai ketentuan yang berlaku. Setelah verifikasi, BPN akan menerbitkan sertifikat baru atas nama pembeli.

Untuk memastikan seluruh proses berjalan lancar dan sesuai hukum, disarankan untuk menggunakan jasa notaris atau PPAT yang berpengalaman, melakukan pengecekan keaslian sertifikat

tanah langsung ke kantor BPN atau melalui layanan online, serta memperhitungkan pajak dan biaya tambahan lainnya seperti PPh,

BPHTB, dan biaya notaris. Memahami setiap tahapan dalam proses pembelian properti sangat penting untuk menghindari masalah hukum di kemudian hari dan memastikan bahwa transaksi properti berjalan dengan aman dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Peran PPAT sangat penting dalam transaksi properti di Indonesia. Mereka memastikan bahwa semua dokumen dan proses transaksi sesuai dengan hukum yang berlaku, membantu mencegah penipuan, dan memastikan transparansi dalam transaksi keuangan. Selain itu, PPAT juga dapat bertindak sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa yang mungkin timbul selama proses transaksi.

Dalam proses pembelian properti, konsumen harus bersikap selektif dan cermat untuk menghindari risiko hukum maupun finansial di kemudian hari. Berikut adalah beberapa aspek penting yang perlu diperhatikan sebelum memutuskan untuk membeli properti:

Memeriksa Reputasi dan Rekam Jejak Developer

Langkah pertama adalah meneliti reputasi dan rekam jejak developer. Cari informasi mengenai proyek-proyek sebelumnya yang telah diselesaikan oleh developer tersebut. Kunjungi proyek-proyek tersebut untuk menilai kualitas konstruksi dan ketepatan waktu penyelesaian. Selain itu, cari ulasan atau testimoni dari pembeli sebelumnya melalui media sosial, forum properti, atau situs resmi developer. Developer yang memiliki rekam jejak baik biasanya memiliki portofolio proyek yang jelas dan pelanggan yang puas.

Memeriksa Legalitas Proyek

Pastikan semua dokumen legalitas proyek tersedia dan sah. Dokumen penting yang perlu diperiksa meliputi Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Hak Guna Bangunan (HGB), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan izin-izin lainnya yang relevan. Verifikasi keaslian sertifikat tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau layanan online yang tersedia. Legalitas yang lengkap dan jelas menunjukkan bahwa developer serius dalam menjalankan proyeknya dan meminimalkan risiko konflik hukum.

Meninjau Lokasi Proyek

Lokasi properti sangat mempengaruhi kenyamanan dan nilai investasi di masa depan. Tinjau lokasi proyek secara langsung untuk memastikan aksesibilitas ke fasilitas umum seperti sekolah, rumah sakit, pusat perbelanjaan, dan transportasi umum. Perhatikan juga perkembangan infrastruktur di sekitar lokasi yang dapat meningkatkan nilai properti. Lingkungan yang aman dan nyaman juga menjadi pertimbangan penting dalam memilih lokasi properti.

Memastikan Skema Pembayaran Sesuai Kemampuan Finansial

Pahami secara rinci skema pembayaran yang ditawarkan oleh developer. Hal ini mencakup besaran uang muka (DP), cicilan bulanan, suku bunga, tenor, dan biaya tambahan lainnya seperti biaya notaris dan pajak. Pastikan semua biaya dijelaskan secara transparan dan sesuai dengan kemampuan

finansial Anda. Developer yang terpercaya biasanya bekerja sama dengan bank-bank ternama untuk menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang memudahkan proses pembiayaan.

Memastikan Spesifikasi Material Bangunan

Kualitas material bangunan menentukan kenyamanan dan daya tahan properti. Tanyakan kepada developer mengenai spesifikasi teknis material yang digunakan, seperti jenis struktur, lantai, atap, dan instalasi listrik serta air. Jika memungkinkan, kunjungi rumah contoh atau proyek yang sedang dibangun untuk menilai langsung kualitas material dan pengerjaan. Developer profesional biasanya menyediakan garansi untuk struktur bangunan dan fasilitas lainnya sebagai bentuk tanggung jawab atas kualitas properti yang ditawarkan .

Agung Sedayu Group (ASG) telah menjadi salah satu pengembang properti terkemuka di Indonesia, dikenal karena kemampuannya dalam memanfaatkan sistem pembelian properti yang ada untuk mengembangkan bisnisnya secara signifikan. Dengan pengalaman lebih dari 50 tahun, ASG telah berhasil membangun berbagai proyek properti ikonik, termasuk perumahan, apartemen, kawasan komersial, dan kota mandiri. Keberhasilan ASG tidak hanya ditopang oleh strategi pemasaran yang efektif dan pemilihan lokasi yang strategis, tetapi juga oleh komitmen terhadap kualitas produk dan layanan yang konsisten.

Salah satu contoh nyata dari strategi pengembangan ASG adalah proyek PIK2 (Pantai Indah Kapuk 2), yang merupakan perluasan dari kawasan PIK1 yang telah sukses sebelumnya. PIK2 dirancang sebagai kota mandiri dengan luas mencapai 1.000 hektar, lebih besar dibandingkan dengan PIK1 yang seluas 800 hektar. Kawasan ini dikembangkan dengan konsep waterfront city dan smart city, menawarkan berbagai fasilitas lengkap seperti pusat perbelanjaan, rumah sakit, universitas, sekolah internasional, area rekreasi, dan pantai pasir putih sepanjang 4 km. Proyek ini juga dilengkapi dengan Central Business District (CBD) seluas 100 hektar, yang menjadi pusat aktivitas ekonomi dan bisnis di kawasan tersebut. Dalam hal pemasaran, ASG telah berhasil menjangkau generasi muda, khususnya Gen Z, melalui pendekatan digital yang inovatif. Mereka memanfaatkan platform media sosial seperti Instagram, TikTok, dan YouTube untuk mempromosikan produk-produk mereka, termasuk Osaka Riverview Apartment dan Tokyo Riverside Apartment.

Apartemen-apartemen ini dirancang dengan konsep compact unit yang sangat cocok untuk kebutuhan mahasiswa, karyawan, maupun ekspatriat, dengan harga yang terjangkau dan fasilitas lengkap seperti daycare, supermarket, dan restoran. Selain pendekatan digital, ASG juga mengadakan acara fisik seperti konser dan pameran untuk memberikan pengalaman langsung kepada konsumen. Contohnya, mereka menyelenggarakan ASG Expo 2025 yang berlangsung dari 14 hingga 23 Februari 2025 di Signature Gallery CBD PIK2. Acara ini tidak hanya menampilkan berbagai proyek properti ASG, tetapi juga mengangkat budaya Indonesia melalui sentuhan wastra Nusantara dalam desain dekorasi pameran. Rangkaian acara tersebut termasuk talkshow tren properti, pelestarian budaya, dan konsep ecoliving, serta lomba fashion show baju Nusantara dan penampilan seni tradisional.

Dalam menghadapi tantangan seperti kenaikan biaya bahan baku dan persaingan yang ketat, ASG terus berinovasi dalam desain dan konsep propertinya. Mereka juga aktif dalam mengikuti perkembangan regulasi pemerintah terkait properti dan perizinan, memastikan bahwa semua proyek mereka sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hal ini mencerminkan komitmen ASG untuk tidak hanya mengembangkan properti, tetapi juga berkontribusi pada pembangunan berkelanjutan dan peningkatan kualitas hidup masyarakat. ASG juga memperhatikan aspek legalitas dalam setiap transaksi properti. Mereka bekerja sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan notaris untuk memastikan bahwa semua dokumen dan proses transaksi sesuai dengan hukum yang berlaku, memberikan keamanan dan kepastian hukum bagi konsumen. Selain itu, ASG juga memberikan perhatian khusus pada layanan purna jual, termasuk layanan kebersihan, keamanan, dan pemeliharaan fasilitas. Hal ini bertujuan untuk menjaga kepuasan konsumen dan membangun loyalitas pelanggan dalam jangka panjang.

Dengan kombinasi strategi pemasaran yang efektif, pengembangan kawasan terpadu, inovasi produk, dan komitmen terhadap kualitas layanan, Agung Sedayu Group berhasil menjadi salah satu pengembang properti terkemuka di Indonesia. Keberhasilan ini juga didukung oleh pemahaman yang mendalam tentang sistem pembelian properti di Indonesia dan kemampuan untuk beradaptasi dengan perubahan pasar dan regulasi. Sebagai tambahan, Agung Sedayu Group juga aktif dalam kegiatan sosial dan budaya, seperti yang terlihat dalam penyelenggaraan ASG Expo 2025. Melalui acara tersebut, mereka tidak hanya mempromosikan produk properti, tetapi juga berkontribusi pada pelestarian budaya Indonesia dan pemberdayaan masyarakat sekitar. Kegiatan seperti lomba fashion show baju Nusantara dan penampilan seni tradisional menjadi sarana untuk mengenalkan keberagaman budaya Indonesia kepada publik.

Dengan pendekatan yang holistik, Agung Sedayu Group tidak hanya fokus pada aspek bisnis, tetapi juga memperhatikan dampak sosial dan budaya dari setiap proyek yang mereka kembangkan. Hal ini menunjukkan bahwa mereka memiliki visi jangka panjang untuk menciptakan lingkungan yang harmonis dan berkelanjutan, sejalan dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat. Keberhasilan Agung Sedayu Group dalam mengembangkan proyek-proyek properti besar seperti PIK2 juga tidak lepas dari dukungan infrastruktur yang memadai. Aksesibilitas yang baik melalui berbagai jalur transportasi, termasuk tol dan transportasi umum, memudahkan mobilitas penghuni dan pengunjung kawasan tersebut. Selain itu, pembangunan fasilitas umum seperti sekolah, rumah sakit, dan pusat perbelanjaan turut meningkatkan kualitas hidup masyarakat di sekitar kawasan tersebut. Agung Sedayu Group (ASG) telah membangun reputasi sebagai pengembang properti terkemuka di Indonesia dengan mengintegrasikan aspek legalitas dan layanan purna jual dalam setiap proyeknya. Komitmen terhadap kepastian hukum dan kepuasan pelanggan menjadi fondasi utama dalam setiap transaksi properti yang mereka lakukan.

ASG memastikan bahwa setiap transaksi properti yang mereka lakukan memenuhi standar hukum yang berlaku di Indonesia. Mereka bekerja sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

dan notaris untuk menyusun dan mengesahkan dokumen-dokumen penting seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB). Proses ini memberikan kepastian hukum bagi pembeli dan penjual, serta meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari. PPAT dan notaris memiliki peran penting dalam memastikan bahwa transaksi properti dilakukan secara sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat

Selain aspek legalitas, ASG juga menempatkan perhatian besar pada layanan purna jual untuk memastikan kepuasan dan kenyamanan penghuni properti mereka. Mereka menyediakan berbagai fasilitas dan layanan, termasuk kebersihan area umum, keamanan 24 jam, pemeliharaan fasilitas, dan pengelolaan lingkungan yang berkelanjutan. Tim General Service Assistant Manager di ASG bertanggung jawab untuk mengawasi operasional area seperti parkir, kebersihan taman, fasilitas umum, dan kontrol hama, serta memastikan bahwa semua layanan berjalan sesuai standar yang ditetapkan .

Dengan segala pencapaian dan komitmennya, Agung Sedayu Group telah membuktikan diri sebagai pengembang properti yang tidak hanya mengutamakan keuntungan, tetapi juga memperhatikan aspek sosial, budaya, dan lingkungan. Keberhasilan mereka menjadi contoh bagi pengembang properti lainnya dalam menciptakan proyek yang tidak hanya menguntungkan secara ekonomi, tetapi juga memberikan manfaat bagi masyarakat luas. Sebagai bagian dari tanggung jawab sosial perusahaan, ASG aktif dalam berbagai kegiatan sosial, seperti pembangunan rumah susun bagi warga miskin, bantuan korban bencana alam, dan gerakan penggalangan dana untuk pendidikan dan kesehatan. Melalui inisiatif-inisiatif tersebut, ASG menunjukkan bahwa kesuksesan bisnis dapat berjalan seiring dengan kontribusi positif terhadap masyarakat dan lingkungan sekitar.

Dalam sistem pembelian properti dari developer, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan tahap awal yang sangat penting sebelum pembeli dan penjual dapat membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB umumnya digunakan ketika properti belum siap secara fisik maupun administratif untuk dilakukan jual beli secara definitif. Oleh karena itu, PPJB berperan sebagai bentuk kesepakatan awal yang bersifat mengikat secara hukum bagi kedua belah pihak. Namun, perlu diketahui bahwa PPJB tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan. Meskipun demikian, terdapat sejumlah peraturan yang menggunakan istilah PPJB, salah satunya PP No.12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam PP No.12 Tahun 2021 tersebut, diterangkan bahwa PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli. Kemudian, diterangkan bahwa PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.

Mengacu pada kekuatan hukum PPJB, secara umum dapatlah dipahami bahwa PPJB adalah kesepakatan awal antara calon penjual dengan calon pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda, pada umumnya benda tidak bergerak termasuk tanah. Fungsi PPJB adalah untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak.

Pasal 22 ayat (5) PP No.12 Tahun 2021 menyebutkan bahwa, PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

1. status kepemilikan tanah;
2. hal yang diperjanjikan;
3. PBG;
4. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
5. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Sistem PPJB terdiri atas Pemasaran dan PPJB, Pemasaran dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat tahap proses pembangunan pada rumah tunggal atau rumah deret atau sebelum proses pembangunan pada rumah susun, pemasaran juga harus memuat informasi pemasaran yang benar, jelas, dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada.2 Selain itu, Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2020 yang sudah dicabut dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang juga memberikan perlindungan terhadap konsumen melalui penguatan pengaturan PPJB yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Menteri, menjadi diamanatkan untuk diatur dalam Peraturan Pemerintah ini. Terdapat 2 (dua) substansi pokok yakni Pemasaran dan PPJB yang masing-masing memiliki persyaratan. Keberadaan syarat tersebut bertujuan untuk melindungi konsumen dan meletakkan keseimbangan antara pelaku pembangunan dan calon pembeli

Dalam transaksi pembelian properti dari developer, terdapat beberapa skema pembayaran yang umum ditawarkan kepada konsumen. Tiga skema yang paling sering digunakan adalah cash keras, in-house financing, dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Masing-masing skema memiliki karakteristik tersendiri yang dapat disesuaikan dengan kemampuan dan kebutuhan finansial pembeli.

Cash keras merupakan skema pembayaran di mana pembeli melunasi seluruh harga properti dalam waktu yang relatif singkat, biasanya berkisar antara satu hingga tiga minggu sejak penandatanganan perjanjian awal. Karena pembayaran dilakukan sekaligus dan tanpa cicilan, skema ini sering kali mendapatkan potongan harga khusus dari pihak developer. Selain itu, proses administrasi dan serah terima unit cenderung lebih cepat karena tidak memerlukan pengajuan kredit ke bank. Namun demikian, skema cash keras menuntut ketersediaan dana dalam jumlah besar dalam waktu singkat,

sehingga tidak semua calon pembeli dapat menggunakan metode ini. Risiko finansial juga meningkat apabila pembeli membayar penuh terhadap proyek yang belum dibangun sepenuhnya.

Skema kedua adalah in-house financing, yaitu pembayaran secara mencicil langsung kepada pihak developer tanpa melibatkan lembaga perbankan. Umumnya, tenor cicilan yang ditawarkan melalui skema ini lebih singkat dibanding KPR, berkisar antara satu hingga lima tahun. In-house financing cocok bagi calon pembeli yang tidak dapat memenuhi syarat perbankan, misalnya karena memiliki riwayat kredit buruk atau tidak memiliki penghasilan tetap yang dapat diverifikasi oleh bank. Keunggulan lainnya adalah proses pengajuan yang relatif mudah dan cepat, karena dilakukan secara internal oleh pihak developer. Akan tetapi, kekurangan dari skema ini terletak pada tingginya cicilan bulanan yang disebabkan oleh tenor yang pendek, serta suku bunga yang kerap kali lebih tinggi dibandingkan bunga KPR konvensional.

Sementara itu, skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah metode pembayaran properti yang melibatkan pihak bank sebagai pemberi pembiayaan. Dalam skema ini, pihak bank membayarkan harga properti kepada developer, dan pembeli kemudian mencicilnya kepada bank dalam jangka waktu panjang, yang dapat mencapai hingga dua puluh tahun. Skema KPR menjadi pilihan populer karena memberikan keleluasaan dalam pembayaran melalui cicilan yang lebih ringan. Selain itu, beberapa bank juga menawarkan program bunga rendah, khususnya untuk tahun-tahun awal. Meski demikian, proses pengajuan KPR tergolong kompleks, karena memerlukan verifikasi dokumen yang ketat, seperti bukti penghasilan, laporan keuangan, serta riwayat kredit. Tidak jarang pula pengajuan KPR ditolak apabila calon debitur dianggap tidak memenuhi kriteria perbankan. Selain itu, pembeli harus memperhitungkan biaya tambahan seperti biaya provisi, appraisal, dan asuransi yang menjadi bagian dari komponen pembiayaan.3

Setelah proses transaksi pembelian properti disepakati antara penjual dan pembeli, terdapat tahapan penting dalam proses legalitas kepemilikan, yaitu pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan proses balik nama. Kedua tahapan ini memiliki peran penting dalam pengalihan hak atas tanah atau bangunan dari penjual kepada pembeli secara sah menurut hukum. Tanpa adanya AJB dan proses balik nama, maka kepemilikan atas properti secara hukum belum dianggap beralih, meskipun pembayaran telah dilakukan. Akta Jual Beli merupakan dokumen otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti sah bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Proses pembuatan AJB dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang sesuai dengan lokasi objek properti tersebut. Sebelum AJB dapat dibuat setelah memenuhi syarat administrasi, terdapat sejumlah syarat administrasi yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, antara lain fotokopi KTP, Kartu Keluarga, dan NPWP dari penjual dan pembeli, sertifikat asli hak atas tanah atau bangunan, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun terakhir, serta bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pembeli dan Pajak Penghasilan (PPh) oleh penjual.

Sebelum penandatanganan AJB, PPAT akan memeriksa keaslian dan keabsahan sertifikat melalui kantor pertanahan setempat untuk memastikan bahwa objek tanah atau bangunan tidak sedang dalam sengketa atau menjadi jaminan di bank. Setelah semua syarat dinyatakan lengkap dan dokumen dianggap sah, PPAT akan menyusun dan membacakan isi AJB di hadapan kedua pihak. Dalam akta tersebut akan dicantumkan data para pihak, data objek transaksi, harga transaksi, dan kesepakatan lainnya. Setelah dibacakan, AJB ditandatangani oleh penjual, pembeli, dan PPAT, serta disimpan dalam arsip kantor PPAT, sedangkan para pihak memperoleh salinannya.

Tahap berikutnya setelah AJB ditandatangani adalah proses balik nama sertifikat. Balik nama adalah proses administrasi untuk mengubah nama pemilik dalam sertifikat hak atas tanah dari nama penjual menjadi nama pembeli. Proses ini dilakukan di Kantor Pertanahan (BPN) yang sesuai dengan lokasi tanah atau bangunan tersebut. Permohonan balik nama dapat diajukan oleh pembeli secara langsung atau melalui kuasa, sering kali dikuasakan kepada PPAT atau notaris. Dokumen yang diperlukan dalam pengajuan balik nama antara lain adalah AJB, sertifikat asli, fotokopi KTP dan NPWP para pihak, bukti pembayaran BPHTB, bukti pelunasan PPh, serta formulir permohonan balik nama yang ditandatangani.

Setelah permohonan diterima, petugas BPN akan memverifikasi data dan dokumen, lalu melakukan pencatatan perubahan kepemilikan dalam buku tanah. Selanjutnya, nama pemilik baru akan dicantumkan dalam sertifikat hak atas tanah. Proses balik nama umumnya memerlukan waktu sekitar dua hingga empat minggu tergantung kelengkapan berkas dan kebijakan di masing-masing kantor pertanahan. Setelah sertifikat diperbarui, maka proses pengalihan hak telah selesai dan pembeli resmi menjadi pemilik sah atas properti yang dibelinya.

1. **Bagaimana Keterkaitan Antara Sistem Pembelian Properti Agung Sedayu Group dengan hukum yang berlaku di Indonesia?**

   Hak Guna Bangunan (HGB) kepada konsumen sebagai bukti kepemilikan awal. Sertifikat HGB ini dapat ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) setelah proses pemecahan sertifikat induk selesai. Hal ini sesuai dengan ketentuan hukum agraria di Indonesia yang mengatur hak atas tanah, di mana SHM merupakan hak kepemilikan tertinggi yang dapat dimiliki individu atas tanah (UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria).

   Adapun Proses Legalitas dan Biaya Tambahan, harga properti yang ditawarkan oleh Agung Sedayu Group belum termasuk biaya balik nama, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Akta Jual Beli (AJB). Konsumen perlu menyiapkan dana sekitar 5% dari harga beli untuk biaya-biaya ini yang merupakan bagian dari proses legal formalitas kepemilikan properti sesuai hukum Indonesia. Kemudian Kepatuhan Terhadap Prosedur dan Perizinan, Agung Sedayu Group juga memastikan bahwa seluruh proses kepemilikan dan perizinan properti mengikuti prosedur yang berlaku, termasuk pengurusan sertifikat dan pajak. Misalnya, untuk proyek pagar laut di kawasan pantai utara Kabupaten Tangerang, ASG menegaskan bahwa kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) anak usahanya telah sesuai prosedur, termasuk

pembayaran pajak dan memiliki Surat Izin Lokasi/PKKPR dari pemerintah daerah. Kerjasama dengan Bank dan Pembiayaan KPR Untuk mendukung pembelian properti, Agung Sedayu Group menjalin kerjasama dengan bank seperti BNI untuk menyediakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan berbagai kemudahan pembayaran dan suku bunga khusus. Hal ini juga memperkuat aspek legalitas dan kemudahan transaksi pembelian properti bagi konsumen sesuai dengan regulasi perbankan dan properti di Indonesia.

Kemudian kepatuhan dalam Undang-Undang yang berkaitan dengan properti, Sistem pembelian properti Agung Sedayu Group harus mengikuti berbagai undang- undang yang mengatur properti di Indonesia, termasuk UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA), UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, serta UU Cipta Kerja yang mengatur kemudahan dan perlindungan dalam bisnis properti. UU Cipta Kerja juga mengatur penyederhanaan perizinan tanah dan investasi properti yang berdampak pada proses pembelian dan pengelolaan properti. Kemudian Pembayaran Pajak dan Izin Setelah proses pembelian, Agung Sedayu Group juga wajib membayar pajak properti seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan pajak penghasilan atas penjualan tanah dan bangunan. Selain itu, perusahaan harus memiliki izin pembangunan seperti IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan izin lainnya sesuai peraturan yang berlaku.

Terdapat Beberapa Tahapan Pengembangan oleh Agung Sedayu Group ini yaitu:

a. Pengembang Utama
   1) Agung Sedayu Group dan Salim Group: Dua persuahaan poperti besar yang berperan penting dalam pengembangan PIK 1.
   2) Kerja sama dengan Pemerintah: Pengembangan bekerja sama dengan pemerintah daerah untuk membangun infrastruktur pendukung
b. Tahap Pengembangan(1990-an Pembangunan Awal)
   1) Infrastruktur Dasar:Pembangunan jalan,sistem drainase,dan utilitas dasar
   2) Perumahan Mewah :Pembangunan cluster perumahan dengan desain arsitektur modern.
   3) Fasilitas Publik:Sekolah Internasional,rumah sakit,dan tempat ibadah mulai dibangun
c. 2000-an Ekspansi Komersial
   1) Pusat Perbelanjaan:Dibukanya mall dan pusat perbelanjaan seperti PIK MLL.
   2) Restoran dan kafe:Munculnya area kuliner yang menarik pengunjung dari seluruh jakarta
   3) Fasilitas Rekreasi:Pembangunan taman rekreasi dan klub olahraga
d. 2010-an Destinasi Lifestyle
   1) Pengembangan Waterfront:Areatepi pantai dimanfaatkan untuk restoran dan cafe dengan pemandangan laut.
   2) Event dan Festival:PIK 1 menjadi tuan rumah berbagai acara berbudaya dan festival kuliner,
   3) Transportasi:Peningkatan akses dengan pembangunan jalan tol dan transportasi umum.

Sistem pembelian properti oleh Agung Sedayu Group sangat memperhatikan aspek perlindungan hukum bagi pembeli dan pengembang serta mekanisme penyelesaian sengketa yang berlaku di Indonesia. Pemerintah melalui regulasi seperti Peraturan Menteri PUPR Nomor 11 Tahun 2019 mengatur perjanjian jual beli rumah untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak konsumen, sehingga Agung Sedayu Group wajib memenuhi kewajiban transparansi dokumen dan kejelasan status kepemilikan. Apabila terjadi sengketa, penyelesaiannya umumnya dimulai dengan mediasi sebagai cara cepat dan efisien yang sesuai dengan budaya musyawarah mufakat di Indonesia, namun jika mediasi gagal, pihak terkait dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri dengan bukti kepemilikan yang sah. Selain itu, alternatif penyelesaian seperti arbitrase, negosiasi, dan mekanisme administrasi di Badan Pertanahan Nasional juga tersedia untuk menyelesaikan sengketa. Untuk mencegah sengketa, proses legal due diligence sangat dianjurkan agar status kepemilikan properti jelas dan bebas dari masalah hukum. Dengan demikian, sistem pembelian properti Agung Sedayu Group terintegrasi dengan baik dalam kerangka hukum Indonesia, memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalamnya.

Proses pembelian properti di kawasan Pantai Indah Kapuk (PIK) yang dikembangkan oleh Agung Sedayu Group (ASG) menunjukkan keterkaitan erat dengan kerangka hukum properti di Indonesia. ASG mengintegrasikan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan dengan praktik bisnis yang inovatif, sehingga menciptakan sistem pembelian properti yang transparan, legal, dan fleksibel bagi konsumen.

Tahapan awal dalam pembelian properti di PIK dimulai dengan pembayaran booking fee yang bervariasi tergantung jenis properti: Rp5 juta untuk apartemen, Rp20 juta untuk rumah tahap 1–2, dan Rp100 juta untuk kavling. Pembayaran ini disertai dengan pengisian Form Pemesanan Unit dan Tanda Terima Booking Fee, yang berfungsi sebagai perjanjian awal antara pembeli dan pengembang.

Sekitar satu bulan setelah pembayaran booking fee, pembeli dijadwalkan untuk menandatangani Surat Pemesanan Unit dan Payment Schedule. Proses ini menandai komitmen lebih lanjut dalam transaksi dan menetapkan jadwal pembayaran yang disepakati. Setelah pembayaran mencapai 20% dari total harga unit, pembeli dapat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang merupakan langkah penting dalam proses legalitas kepemilikan properti. Penandatanganan PPJB dilakukan dengan membuat janji temu minimal tiga hari sebelumnya di galeri pemasaran PIK 2.

Setelah pelunasan penuh, Surat Keterangan Lunas diterbitkan dalam waktu 3–4 hari kerja. Selanjutnya, proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No.

30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Langkah ini memastikan bahwa hak kepemilikan atas properti tersebut secara sah berpindah kepada pembelian.

ASG juga menawarkan berbagai skema pembayaran yang fleksibel untuk memudahkan konsumen, termasuk pembayaran tunai keras, cicilan bertahap hingga 120 kali tanpa uang muka, dan

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan cicilan hingga 20 tahun. Beberapa program bahkan memungkinkan pembelian tanpa BI checking, hanya dengan syarat KTP dan NPWP . Selain itu, ASG memastikan transparansi dalam setiap transaksi dengan menyerahkan dokumen secara bertahap sesuai dengan progres pembayaran dan mematuhi kewajiban perpajakan, termasuk pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997.

Dengan menggabungkan kepatuhan terhadap kerangka hukum properti Indonesia dan inovasi dalam sistem pembayaran, Agung Sedayu Group berhasil menciptakan proses pembelian properti yang aman, nyaman, dan terjangkau bagi berbagai kalangan masyarakat, khususnya generasi milenial dan Gen Z. Pendekatan ini tidak hanya memperkuat posisi ASG sebagai pengembang properti terkemuka di Indonesia, tetapi juga memberikan kontribusi positif dalam pengembangan sektor properti nasional.

KESIMPULAN

Pembelian properti di Indonesia merupakan proses yang kompleks dan harus dilakukan dengan cermat, melibatkan pemeriksaan reputasi pengembang, legalitas proyek, lokasi, skema pembayaran, serta spesifikasi material bangunan. Proses ini dilengkapi dengan tahapan hukum seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pembuatan Akta Jual Beli (AJB), dan balik nama sertifikat yang harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria dan perlindungan konsumen di Indonesia. Agung Sedayu Group sebagai salah satu pengembang properti besar, khususnya di proyek Pantai Indah Kapuk (PIK), menerapkan sistem pembelian yang selaras dengan hukum properti Indonesia. Mereka memberikan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dapat ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) sesuai ketentuan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Selain itu, ASG memastikan seluruh proses legalitas, perizinan, dan perpajakan berjalan sesuai prosedur, serta menjalin kerja sama dengan bank untuk memfasilitasi pembelian melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan kemudahan dan suku bunga kompetitif. Dengan demikian, sistem pembelian properti yang diterapkan oleh Agung Sedayu Group tidak hanya memenuhi aspek legal formalitas di Indonesia, tetapi juga memberikan kemudahan dan perlindungan bagi konsumen dalam memiliki properti yang diinginkan secara sah dan aman. Konsumen tetap dianjurkan untuk melakukan pengecekan menyeluruh dan memahami seluruh proses serta biaya terkait agar pembelian properti berjalan lancar dan sesuai harapan.

Mengingat kompleksitas proses pembelian properti di Indonesia, calon pembeli sangat disarankan untuk melibatkan tenaga profesional di bidang hukum, seperti notaris atau konsultan hukum properti, guna memastikan setiap tahapan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hingga balik nama sertifikat terlaksana secara sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Langkah awal yang penting adalah melakukan verifikasi menyeluruh terhadap status dan legalitas lahan, termasuk memastikan bahwa tanah bersertifikat, tidak dalam sengketa, serta sesuai dengan peruntukan tata ruang wilayah berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Di samping itu, pembeli perlu meminta rincian semua biaya yang akan timbul—seperti biaya notaris, pajak, balik nama, dan biaya tambahan lainnya—untuk menghindari munculnya beban biaya tak terduga.

Pemahaman terhadap jenis hak atas tanah juga krusial, khususnya Hak Guna Bangunan (HGB) yang bisa ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), meski proses ini tidak terjadi secara otomatis dan tergantung pada status subjek hukum serta lokasi properti. Di sisi lain, reputasi dan rekam jejak pengembang juga perlu menjadi bahan pertimbangan utama. Meski Agung Sedayu Group dikenal memiliki reputasi yang baik, konsumen tetap harus bersikap kritis terhadap pengembang lain dengan meninjau kinerja penyelesaian proyek, legalitas dokumen, dan pelayanan purna jual yang mereka tawarkan. Bila menggunakan skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pembeli perlu membandingkan penawaran dari beberapa bank, mencermati suku bunga, tenor, serta persyaratan lainnya, dan memastikan bahwa skema cicilan yang diambil sesuai dengan kemampuan finansial jangka panjang. Dengan memperhatikan hal-hal tersebut, konsumen akan lebih terlindungi secara hukum dan finansial, serta memiliki posisi tawar yang lebih baik dalam setiap transaksi properti.

REFERENSI

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

Sinar Mas Land, Pahami 3 Istilah Pembayaran dalam Dunia Properti Ini, Yuk!, diakses dari https://www.sinarmasland.com/news/pahami-istilah-pembayaran-dalam-dunia-propert i-ini-yuk/ pada 4 Juni 2025.