

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI
DENGAN SISTEM PENJUALAN PRA-
PEMBANGUNAN (PRE-SELLING PROJECT)
PROPERTI DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**



Diajukan Oleh:

NAMA: MAIRISKA ALYA SARASWATI

2320216320003 (NIM)

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN
TEKNOLOGI**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

BANJARMASIN

JUNI 2025

Tesis ini
telah diperbaiki dan disetujui
pada Tanggal

PEMBIMBING



Dr. Anang Shophan Tornado, S.H, M.H,M.Kn
NIP. 19791002 200501 1 001

Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr.Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H
NIP. 197304202003122002

Diketahui oleh Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H
NIP. 197506152003121001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mairiska Alya Saraswati

NIM : 2320216320003

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Lambung Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DENGAN
SISTEM PENJUALAN PRA-PEMBANGUNAN (PRE-
SELLING PROJECT) PROPERTI DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri;
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka dan bebas dari plagiarisme. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan sebagaimana dimaksud di atas, maka bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 05 Juni 2025

Yang membuat pernyataan,



Mairiska Alya Saraswati

NIM.2320216320003

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DENGAN SISTEM
PENJUALAN PRA-PEMBANGUNAN (PRE-SELLING PROJECT)
PROPERTI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

oleh :

Mairiska Alya Saraswati¹, Anang Shophan Tornado²

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat, 109 Halaman

ABSTRAK

Kata Kunci: Perlindungan Konsumen, Penjualan Properti Pra-Pembangunan,
Rekening Bersama Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Transaksi penjualan properti dengan sistem pra-pembangunan telah menjadi praktik umum dalam industri pengembangan perumahan di Indonesia. Sistem ini memungkinkan pengembang menawarkan dan menjual unit kepada konsumen sebelum proses pembangunan fisik diselesaikan, melalui suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun, dalam implementasinya, ditemukan permasalahan hukum yang berkaitan dengan ketiadaan mekanisme pengamanan dana konsumen, khususnya tidak digunakannya rekening bersama (*escrow account*). Ketiadaan pengaturan normatif yang mengikat terkait kewajiban penggunaan rekening bersama menimbulkan potensi kerugian serta memperlemah posisi hukum konsumen sebagai pihak yang rentan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaturan hukum mengenai penggunaan rekening bersama dalam PPJB sistem pra-pembangunan, serta menganalisis akibat hukum yang ditimbulkan apabila mekanisme tersebut tidak diterapkan. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, berdasarkan studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum yang relevan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa hingga saat ini belum terdapat norma hukum positif yang secara eksplisit mewajibkan penggunaan rekening bersama dalam transaksi jual beli properti pra-pembangunan. Kondisi tersebut berimplikasi pada minimnya jaminan perlindungan dana konsumen, terutama ketika pengembang melakukan wanprestasi. Akibat hukum dari ketiadaan rekening bersama mencakup ketidakpastian pelaksanaan prestasi, hilangnya dana konsumen, serta ketimpangan kedudukan para pihak dalam kontrak. Untuk mewujudkan sistem transaksi yang adil dan berimbang, diperlukan reformulasi kebijakan hukum melalui regulasi khusus yang mewajibkan penggunaan rekening bersama dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli sistem pra-pembangunan.

¹ NIM: 2320216320003

² Pembimbing

LEGAL PROTECTION FOR BUYERS IN PRE-SELLING PROJECTS PROPERTY IN THE SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT

By:

Mairiska Alya Saraswati³, Anang Shophan Tornado⁴

Master of Notarial Studies, Lambung Mangkurat University, 109 Pages

ABSTRACT

Keywords: Consumer Protection, Pre-Selling Project, Escrow Account in Sale and Purchase Binding Agreement.

Property transactions through the pre-construction system have become a common practice in the housing development industry in Indonesia. This system allows developers to market and sell property units to consumers prior to the completion of physical construction, formalized through a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB). However, legal issues arise due to the absence of a protective mechanism for consumer funds, particularly the non-utilization of escrow accounts. The lack of binding normative provisions mandating the use of such accounts poses risks of financial loss and weakens the legal standing of consumers as a vulnerable party.

This study aims to examine the legal framework governing the use of escrow accounts within PPJB in pre-construction property sales and to analyze the legal consequences resulting from their absence. The research employs a normative juridical method with statutory and conceptual approaches, utilizing literature reviews of relevant legislation and legal doctrine.

The findings indicate that there is currently no explicit legal requirement for the use of escrow accounts in pre-construction property transactions under Indonesian law. This regulatory gap results in limited consumer fund protection, especially in cases of developer default. The legal implications include uncertainty in performance execution, loss of consumer funds, and imbalance in contractual positions. Establishing a fair and equitable transactional system requires legal reform through specific regulations mandating the use of escrow accounts in all pre-construction sale agreements.

³ NIM: 2320216320003

⁴ Supervisor

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur dipanjatkan kehadirat Allah subhanahuwata'ala yang telah memberikan limpahan rahmat, nikmat, serta hidayahnya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini. Penulisan Tesis ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan untuk Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana, Universitas Lambung Mangkurat.

Banyak rintangan yang penulis hadapi selama penyusunan Tesis ini, akan tetapi penulis tidak menyerah dan berusaha semaksimal mungkin dengan berbagai keterbatasan kemampuan yang dimiliki sehingga Tesis ini bisa terselesaikan tepat waktu. Usaha yang dilakukan oleh penulis tidak dilakukan sendirian dan membutuhkan bantuan dari pihak lain yang bersangkutan dalam penulisan ini maupun jalan hidup penulis. Ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada:

1. Allah Subhanahu Wa Ta'ala, yang karena karunia dan pertolongannya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik.
2. Bapak Penulis Drs. Gatot Subagio, Mama Penulis Rochaidah, S.E, serta adik-adikku Muhammad Rafif Dwiatmaja dan Muhammad Tri Andika Firdaus, serta seluruh keluarga besar yang selalu memberikan dukungan, motivasi serta doa kepada penulis untuk menyelesaikan masa studi pada Program Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat.
3. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
4. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
5. Bapak Dr. Anang Shophan Tornado, S.H, M.H, M.Kn, selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penulisan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini
7. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

8. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
9. Sahabat-sahabatku tersayang, Anggita Chandara Fitriana, S.H, Selvia Anggraeni, S.H, Sumertak Sumunar, S.H, M.H, atas doa dan dukungan dalam penulisan tesis ini.
10. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2023 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis selama menempuh pendidikan.

Semoga segala yang telah diberikan mendapat berkah dari Allah subhanahuwata'ala. Penulis sangat menyadari bahwa penelitian ini masih terdapat banyak kekurangan, sehingga penulis sangat mengharapkan segala kritik dan saran yang membangun dalam penelitian ini. Semoga hasil penelitian yang penulis buat ini bisa bermanfaat dalam perkembangan ilmu hukum khususnya dalam ilmu Kenotariatan.

Banjarmasin, Juni 2025

Mairska Alya Saraswati, S.H
NIM.2320216320003

DAFTAR ISI

	HALAMAN
HALAMAN JUDUL DEPAN.....	i
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	iv
RINGKASAN	v
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DENGAN SISTEM	vii
<i>ABSTRAK</i>	vii
UCAPAN TERIMA KASIH	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
<u> </u> A.Latar Belakang.....	1
<u> </u> B.Rumusan Masalah	13
<u> </u> C.Keaslian Penelitian	13
<u> </u> D.Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	16
<u> </u> E.Tinjauan Pustaka.....	17
<u> </u> 1.Kerangka Konseptual.....	17
<u> </u> a.Perlindungan Hukum.....	17
<u> </u> b.Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	23
<u> </u> c.Sistem Pra-Pembangunan (Pre-Project Selling) Properti...	31

	d.Rekening Bersama (Escrow Account)	35
	2.Kerangka Teoritik.....	39
	a.Teori Perjanjian	39
	b.Teori Perlindungan	41
	F.Metode Penelitian.....	48
	1.Jenis Penelitian	48
	2.Pendekatan Penelitian.....	49
	3.Tipe Penelitian.....	49
	4.Sifat Penelitian.....	50
	5.Sumber Dan Jenis Bahan Hukum.....	50
	6.Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	50
	7.Pengolahan Dan Analisis Bahan Hukum.....	51
	G.Sistematika Penulisan.....	51
BAB II	PENGATURAN TERKAIT DENGAN PENGGUNAAN REKENING BERSAMA (ESCROW ACCOUNT) DALAM PERJANJIAN JUAL BELI.....	53
	A.Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam sistem Pra- Pembangunan (Pre-Project Selling).....	53
	B.Klausul Penggunaan Rekening Bersama (Escrow Account) Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	71
BAB III	AKIBAT HUKUMJIKA REKENING BERSAMA (ESCROW ACCOUNT) TIDAK DIGUNAKAN BERKAITAN DENGAN PERLINDUNGAN KONSUMEN	87
	A.Rekening Bersama (Escrow) Dalam Transaksi Jual-Beli.....	87
	B.Penggunaan Rekening Bersama (Escrow Account) Dalam Upaya Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen.....	92
BAB IV	PENUTUP	108
	A.Kesimpulan.....	108

<u> </u> B.Saran	109
DAFTAR PUSTAKA	110