



Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dengan Sistem Penjualan Pra-Pembangunan (*Pre-Selling Project*) Properti Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Mairiska Alya Saraswati¹, Anang Shophan Tornado²

Universitas Lambung Mangkurat, Indonesia¹⁻²

Email Korespondensi: mairiskaalysaraswati@gmail.com

Article received: 26 Mei 2025, Review process: 07 Juni 2025

Article Accepted: 28 Juni 2025, Article published: 20 Juli 2025

ABSTRACT

Property sales through the pre-development system have become a common practice but remain legally insufficient in protecting consumers. This study aims to examine the legal regulations concerning the mandatory use of escrow accounts in Binding Sale and Purchase Agreements (PPJB) under the pre-selling scheme and to analyze the legal consequences when such mechanisms are not implemented. The research employed a normative legal approach with a literature study of statutory regulations and relevant legal doctrines. The results indicate that, to date, no positive legal norm explicitly mandates the use of escrow accounts in pre-development transactions, leaving consumer funds vulnerable in the event of developer default. The implication highlights the urgency of establishing imperative regulations regarding escrow accounts as a preventive legal protection mechanism in property sale agreements, thereby strengthening consumer rights and enhancing transparency within the national property sector.

Keywords: Consumer Protection, Escrow Account, PPJB, Pre-Selling

ABSTRAK

Penjualan properti dengan sistem pra-pembangunan telah menjadi praktik yang umum namun belum diimbangi dengan perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji regulasi hukum terhadap kewajiban penggunaan rekening bersama (escrow account) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sistem pra-pembangunan dan menganalisis akibat hukum apabila mekanisme tersebut tidak diterapkan. Metode yang digunakan adalah pendekatan hukum normatif dengan teknik studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hingga saat ini belum terdapat ketentuan hukum positif yang secara tegas mewajibkan penggunaan escrow account dalam transaksi pra-pembangunan, sehingga dana konsumen tidak terlindungi secara maksimal apabila terjadi wanprestasi dari pihak pengembang. Implikasi dari temuan ini menekankan perlunya pembentukan regulasi bersifat imperatif terkait escrow account sebagai mekanisme perlindungan hukum preventif dalam kontrak jual beli properti, guna memperkuat posisi konsumen dan meningkatkan transparansi dalam industri properti nasional.

Kata Kunci: Perlindungan Konsumen, Escrow Account, PPJB, Pra-Pembangunan

PENDAHULUAN

Penjualan properti dengan sistem pra-pembangunan (pre-selling project) merupakan metode pemasaran yang marak diterapkan dalam industri properti Indonesia. Dalam sistem ini, konsumen dapat melakukan pemesanan dan pembayaran unit properti sebelum pembangunan fisik selesai bahkan dimulai. Strategi ini memberikan keuntungan bagi pengembang untuk memperoleh modal awal pembangunan serta memasarkan produk lebih dini. Namun, di sisi lain, sistem ini menyimpan risiko hukum karena pelaksanaan perjanjiannya cenderung tidak seimbang antara kepentingan pengembang dan konsumen. Terlebih, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai instrumen utama dalam sistem pra-pembangunan kerap disusun sepihak oleh pengembang dengan ruang negosiasi yang terbatas bagi konsumen.

Masalah utama dalam sistem ini adalah ketiadaan mekanisme pengamanan dana konsumen secara eksplisit dalam hukum positif Indonesia. Dana yang dibayarkan oleh konsumen langsung masuk ke rekening pengembang, tanpa melalui pihak ketiga netral yang bertindak sebagai penjamin pelaksanaan kewajiban. Kondisi ini membuka peluang bagi wanprestasi pengembang, terutama dalam hal keterlambatan pembangunan atau kegagalan menyelesaikan proyek, yang berujung pada kerugian konsumen. Tidak adanya sistem escrow account sebagai syarat wajib dalam transaksi PPJB turut memperlemah perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yang dalam posisi lebih rentan.

Escrow account atau rekening bersama sejatinya merupakan solusi potensial untuk menjamin dana konsumen tetap aman hingga kewajiban pembangunan dipenuhi oleh pengembang. Dalam banyak sistem hukum modern, mekanisme ini telah menjadi standar operasional dalam transaksi properti untuk menghindari praktik wanprestasi. Fungsi utamanya adalah menahan dana konsumen dan baru akan diserahkan kepada pengembang ketika seluruh ketentuan dalam perjanjian telah terpenuhi. Sayangnya, dalam konteks hukum di Indonesia, belum ada regulasi yang secara eksplisit mewajibkan penggunaannya dalam transaksi jual beli properti berbasis pra-pembangunan.

Meskipun telah terdapat beberapa ketentuan hukum seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, seluruh regulasi tersebut belum menyentuh aspek penggunaan escrow account secara tegas. Tidak terdapat kewajiban hukum bagi pengembang untuk menempatkan dana konsumen dalam rekening bersama, sehingga penggunaan escrow account lebih bersifat opsional. Hal ini menimbulkan celah hukum yang dapat disalahgunakan oleh pelaku usaha, khususnya pengembang berskala kecil hingga menengah.

Dampak dari tidak adanya kewajiban penggunaan escrow account cukup signifikan terhadap kepastian hukum dan perlindungan konsumen. Ketika proyek mangkrak atau dibatalkan sepihak oleh pengembang, konsumen harus menempuh proses hukum yang panjang dan tidak jarang tanpa hasil. Padahal, dari sisi prinsip hukum, transaksi PPJB semestinya tunduk pada asas keadilan dan perlindungan

bagi pihak yang lemah. Oleh karena itu, kebutuhan akan regulasi normatif yang mewajibkan penggunaan rekening bersama menjadi semakin mendesak untuk diterapkan dalam skema transaksi properti pra-pembangunan di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaturan hukum terkait penggunaan rekening bersama (escrow account) dalam sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pra-pembangunan serta menganalisis akibat hukum yang muncul apabila mekanisme ini tidak diterapkan dalam praktik, dengan harapan memberikan kontribusi pada pembentukan regulasi yang lebih menjamin perlindungan konsumen.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum positif yang berlaku, baik berupa peraturan perundang-undangan maupun doktrin hukum. Pendekatan ini dilakukan untuk mengkaji bagaimana ketentuan hukum mengatur penggunaan rekening bersama (escrow account) dalam sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pra-pembangunan. Data diperoleh melalui studi kepustakaan (library research) dengan menelaah literatur hukum, buku, jurnal ilmiah, dan peraturan perundang-undangan yang relevan. Penelitian ini bersifat preskriptif karena tidak hanya menggambarkan realitas hukum, tetapi juga memberikan rekomendasi terhadap pengaturan hukum yang ideal guna memberikan perlindungan maksimal bagi konsumen.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Terkait Dengan Penggunaan Rekening Bersama (Escrow Account) Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1. Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Sistem Pra-Pembangunan (Pre-Project Selling)

Tujuan dibentuknya Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Alinea IV Pembukaan UUD NRI Tahun 1945 adalah untuk memajukan kesejahteraan umum, yang diimplementasikan melalui pembangunan nasional. Hal ini selaras dengan ketentuan Pasal 28H ayat (1) UUD NRI 1945 yang menjamin hak setiap orang untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. (Santoso, 2017) Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia termasuk dalam kebutuhan primer (sandang, pangan, papan), sehingga pemenuhannya menjadi bagian dari upaya negara dalam mensejahterakan rakyat. Pasal 28H Ayat (1), Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam praktiknya, pemerintah perlu menjamin keberlanjutan pelayanan dan perlindungan terhadap masyarakat melalui regulasi yang mampu mendukung efisiensi transaksi dan kepastian hukum dalam kegiatan niaga, termasuk dalam sektor perumahan. Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, termasuk untuk pembangunan pemukiman.

Dalam praktik pemasaran properti, dikenal sistem pre-project selling atau penjualan proyek sebelum pembangunan fisik dilakukan. Sistem ini menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar hukum hubungan antara pengembang dan konsumen. PPJB bersifat obligatoir, artinya hanya memuat pengikatan hak dan kewajiban, sedangkan penyerahan hak milik (levering) akan dilakukan kemudian melalui Akta Jual Beli (AJB) setelah proyek selesai dibangun dan sertifikat dapat diterbitkan. (Sjachran, 2018) PPJB memiliki kedudukan sebagai perjanjian pendahuluan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1239 KUH Perdata, dan fungsinya adalah untuk memperkuat perjanjian pokok (jual beli) yang belum dapat dilaksanakan karena belum terpenuhinya syarat formil, seperti belum adanya sertifikat atas bangunan yang dijual. Oleh karena itu, selama syarat untuk pembuatan AJB belum terpenuhi, PPAT belum dapat membuat AJB, dan transaksi hanya dapat berlangsung melalui PPJB.

Secara yuridis, PPJB lahir dari kesepakatan para pihak, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap pihak lain. PPJB sebagai bentuk pengikatan juga mencerminkan asas kebebasan berkontrak, sehingga para pihak bebas menentukan isi dan bentuk perjanjian sejauh tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. (Wijaya & Ananta, 2017) Penggunaan sistem pre-project selling sering kali dilakukan oleh pengembang untuk menilai respons pasar terhadap proyek dan sekaligus memanfaatkan dana konsumen sebagai modal pembangunan. Namun, sering kali ditemukan bahwa proyek dipasarkan sebelum izin-izin diselesaikan, sehingga meningkatkan risiko bagi konsumen. Oleh karena itu, keberadaan perjanjian yang sah dan berkekuatan hukum seperti PPJB notariil sangat penting untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen serta menjamin adanya kepastian atas hak-haknya.

Dengan demikian perlindungan hukum bagi konsumen apabila Pengembang tidak dapat memenuhi kewajibannya maka dapat dilakukan melalui musyawarah untuk mufakat. Apabila kata mufakat tidak dapat tercapai, maka konsumen dapat menggugat melalui pengadilan umum atau apabila menempuh jalur di luar pengadilan, umumnya jalur yang ditempuh melalui BPSK atau arbitrase sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 angka 1 KUH Perdata. Oleh karena itu meskipun PPJB belum dibuat, bukti konfirmasi pemesanan pembelian rumah susun yang dibuat oleh pengembang dengan konsumen sudah mengikat kedua belah pihak. Sehingga masing-masing pihak berkewajiban untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut.

2. Klausul Penggunaan Rekening Bersama (Escrow Account) Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Indonesia sebagai negara berdasarkan hukum menempatkan hukum sebagai dasar dalam segala aspek kehidupan berbangsa dan bernegara. Oleh karena itu, peraturan perundang-undangan harus harmonis dan konsisten, agar tercipta kepastian hukum dan keadilan di tengah masyarakat. Setiap regulasi yang dibuat pemerintah, terutama yang bersifat sektoral, harus disesuaikan dengan

kondisi nyata di masyarakat, termasuk mempertimbangkan dampaknya terhadap dunia investasi. Regulasi juga diharapkan mampu menjamin pelayanan publik yang berkelanjutan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Alusianto Hamonangan, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan," 3. Khususnya pada bisnis properti pembangunan perumahan terus berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal.

Salah satu solusi dari permasalahan tersebut adalah pembangunan rumah susun yang efisien dari segi lahan. Namun, dalam praktiknya sering terjadi sengketa antara pengembang dan konsumen, sehingga diperlukan regulasi yang jelas dan tegas untuk melindungi kedua belah pihak. Pengembang memiliki kewajiban memberikan informasi yang transparan terkait hak atas tanah, kondisi fisik bangunan, dan harga jual. Dalam konteks transaksi properti, salah satu mekanisme perlindungan hukum adalah penggunaan escrow. Escrow melibatkan pihak ketiga yang netral (escrow holder) untuk menyimpan dokumen, uang, atau barang yang terkait dengan perjanjian pokok. Escrow holder bertugas memastikan bahwa seluruh ketentuan dalam perjanjian dilaksanakan secara adil sebelum menyerahkan hal-hal yang dipegangnya kepada pihak yang berhak. Christopher Pribadi, "Implementasi Equity Crowdfunding Berbasis Teknologi Informasi Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 37/POJK. 04/2018," Indonesian Notary 2 no. 3 (2020): 12. Jasa escrow biasanya dapat difasilitasi oleh orang pribadi (individual escrow) atau dapat juga disediakan oleh suatu perusahaan berbadan hukum (escrow company). Pihak yang menyediakan jasa escrow akan memfokuskan pada aspek kenyamanan (convenience), perlindungan (protection), dan kerahasiaan (confidentiality). Dalam praktik kenotariatan, pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), khususnya dengan menggunakan mekanisme *escrow*, harus berlandaskan pada empat asas hukum kontrak, yaitu:

- 1) Asas Kebebasan Berkontrak. Dimana para pihak bebas membuat perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum (Pasal 1337 jo. 1338 KUHPer).
- 2) Asas Konsensualisme. Merupakan perjanjian sah jika ada kesepakatan para pihak (Pasal 1320 KUHPer).
- 3) Asas Pacta Sunt Servanda. Perjanjian mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak (Pasal 1338 ayat (1) KUHPer).
- 4) Asas Itikad Baik: Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sejak proses perundingan hingga pelaksanaan (Pasal 1338 ayat (3) KUHPer).

Escrow digunakan dalam transaksi sebagai bentuk perlindungan hukum dengan melibatkan pihak ketiga netral (escrow holder) untuk menyimpan dokumen atau dana selama perjanjian berlangsung. Mekanisme ini dinilai sah karena tidak bertentangan dengan hukum maupun kepatutan. (Usman, 2019) Dalam konteks penjualan rumah susun di Indonesia, ketentuan hukum mengatur dengan ketat melalui PP No. 12 Tahun 2021 dan UU Rumah Susun (UURS).

Penjualan rumah susun secara *pre project selling* wajib memenuhi syarat minimal keterbangunan 20% dan dituangkan dalam PPJB yang dibuat oleh notaris. Pasal 42 dan 43 UURS secara imperatif mewajibkan adanya:

- a) Kepastian peruntukan ruang,
- b) Kepastian hak atas tanah,
- c) Kepastian status rumah susun,
- d) Perizinan,
- e) Dan jaminan pembangunan dari lembaga penjamin.

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan antara pembeli dan pengembang sebelum akad jual beli dilakukan di hadapan PPAT. Dalam praktiknya, sistem *pre project selling* memiliki kelebihan seperti harga yang lebih murah dan skema pembayaran yang fleksibel, tetapi juga berisiko, terutama bila isi PPJB cenderung berat sebelah dan merugikan konsumen. Oleh karena itu, kehadiran notaris dalam penyusunan PPJB menjadi penting untuk menjamin keadilan dan perlindungan hukum bagi konsumen. (Madan, 2020) Dalam praktiknya, beberapa pengembang besar telah menerapkan escrow secara sukarela guna meningkatkan kepercayaan konsumen, namun ketiadaan ketentuan hukum yang mewajibkan menyebabkan praktik ini belum merata, terutama di kalangan pengembang kecil hingga menengah. Akibatnya, konsumen tetap berada dalam posisi yang rentan terhadap risiko kerugian apabila proyek mangkrak atau pengembang gagal memenuhi kewajiban. Oleh karena itu, diperlukan peraturan khusus yang mewajibkan penggunaan rekening escrow dalam sistem pre-selling properti sebagai bentuk penguatan perlindungan hukum bagi konsumen dan untuk menciptakan transaksi properti yang lebih aman, transparan, dan akuntabel di Indonesia.

Akibat Hukum Jika Rekening Bersama (Escrow Account) Tidak Digunakan Berkaitan Dengan Perlindungan Konsumen

1. Rekening Bersama (Escrow) Dalam Transaksi Jual-Beli

Praktik jual beli selalu mengalami perubahan dari zaman ke zaman untuk mempermudah terjadinya transaksi jual beli bagi pihak Penjual maupun pihak Pembeli. Praktik jual beli selalu mengalami perubahan dari zaman ke zaman untuk mempermudah terjadinya transaksi jual beli bagi pihak Penjual maupun pihak Pembeli. Dengan internet sebagai perantara, saat ini dalam melakukan kegiatan jual beli bisa dilakukan di dalamnya. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara tersirat mengakui transaksi jual beli barang elektronik melalui media online dengan syarat-syarat sahnya perjanjian. Istilah pembeli berasal dari bahasa Belanda yang berarti konsumen. Para ahli hukum pada umumnya sepakat bahwa konsumen ialah pengguna akhir atas barang dan jasa yang disediakan oleh pengusaha. Untuk memajukan perlindungan hukum konsumen, perlu dijelaskan istilah-istilah tertentu yang berkaitan dengan perlindungan hukum konsumen itu sendiri. Dalam suatu kontrak jual beli terdapat dua pihak atau lebih yang disebut penjual, pembeli dan pihak ketiga. Untuk kontrak jual beli, undang-undang

memperbolehkan para pihak untuk bebas menentukan syarat yang harus dipenuhi.

Secara bahasa, rekening bersama berasal dari Bahasa Inggris *Escrow* yang artinya Wasiat. Maksudnya adalah suatu pihak yang ditunjuk diberi amanah untuk memelihara dokumen dan dana sepanjang proses penyerahan hak milik dari penjual ke pembeli. Rekening Bersama pertama lahir pada tahun 2006, ketika jual beli online semakin populer sehingga menyebabkan sejumlah transaksi gagal. Banyaknya kasus seperti ini membawa dampak yang sangat berat sehingga menyebabkan reputasi industri perdagangan merosot tajam. Rekening bersama di sini juga bukanlah suatu akun yang dibuka dan dimiliki dalam satu akun rekening bank oleh dua orang atau lebih dalam waktu yang bersamaan. Namun merupakan suatu perjanjian yang legal di mana sebuah barang (umumnya berupa uang, namun benda apapun lainnya juga bisa) disimpan oleh seorang pihak ketiga (*agen Escrow*) sementara menunggu isi kontrak terpenuhi. (Rahman, 2015)

Sedangkan menurut istilah, rekening bersama yang dimaksud adalah suatu jenis jasa yang menempatkan pihak ketiga yaitu penyedia jasa sebagai pihak yang dipercaya oleh penjual dan pembeli untuk menguasai biaya pembayaran sementara penjual menyelesaikan kewajibannya untuk mengirim barang. Dengan kata lain, pihak ketiga sebagai penyedia jasa adalah pihak yang memediasi atau menghubungkan antara pihak penjual dengan pihak pembeli. M. Syarif Hidayatullah, Moch. Nuril Ihsan, and Moh. Nur Muhibbin, "Penggunaan Jasa Rekening Bersama (REKBER) Perspektif Islam," *El-Qist: Journal of Islamic Economics and Business (JIEB)* 9 no. 1 (September 30, 2020): 16–31. Rekening bersama (*escrow account*) merupakan rekening yang digunakan sebagai perantara untuk menjembatani seluruh transaksi antara pihak pembeli dan penjual. (Damis, 2021b) Layanan yang satu ini dapat memberi jaminan keamanan saat penjual dan pembeli melakukan sebuah transaksi. Secara sederhana, *escrow account* adalah akun yang disediakan oleh pihak ketiga untuk menampung dan menyalurkan dana kepada pihak yang terlibat dalam sebuah transaksi. Victor Harijanto, "aspek perlindungan hukum bagi pengguna jasa bayar perantara dengan sistem *escrow service* dalam transaksi elektronik" (PhD Thesis, Universitas Pelita Harapan Surabaya, 2014). Sementara itu, dikutip dari laman Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *escrow account* adalah rekening yang dibuka secara khusus untuk tujuan tertentu guna menampung dana yang dipercayakan kepada suatu Bank berdasarkan persyaratan tertentu sesuai dengan perjanjian tertulis.

Konsep *escrow account* biasanya banyak digunakan dalam dunia *e-commerce*, sebab transaksi online seringkali digunakan sebagai media untuk melakukan sebuah kejahatan. Hal ini tentu akan sangat merugikan pembeli yang percaya dan melakukan transaksi tersebut. Khususnya saat melakukan proses pembelian barang secara tidak langsung, misalnya melalui media sosial maupun *e-commerce*. Kasus yang sering terjadi adalah berupa barang yang tidak kunjung sampai atau dikirimkan setelah penjual menerima dana sejumlah barang yang dijualnya. Dengan adanya *escrow account*, maka hak pembeli atas barang yang telah dibayarkan akan terlindungi.

2. Penggunaan Rekening Bersama (Escrow Account) Dalam Upaya Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen

Rekening Bersama (escrow account) adalah salah satu dari beberapa metode yang dapat digunakan dalam transaksi bisnis, baik transaksi perdagangan ataupun transaksi keuangan. Escrow juga dapat dimanfaatkan oleh pembeli dan penjual dalam kegiatan transaksi jual beli. Keberadaan escrow pada mulanya berawal dari sistem hukum common atau common law system. Seiring dengan perkembangan informasi, komunikasi dan teknologi, kebutuhan akan metode pembayaran yang ramah untuk pembeli dan penjual semakin dibutuhkan untuk mempermudah transaksi antara para pihak. Kegiatan transaksi diantara para pihak saat ini tidak terbatas oleh jarak dan waktu. Dalam menggunakan escrow account, pihak ketiga akan bekerja sama dengan bank konvensional. Hal ini menjadikan keberadaan escrow sebagai metode pembayaran dalam transaksi jual beli lebih aman karena mampu memberikan kepercayaan kepada para pihak mengingat pihak ketiga dibutuhkan untuk melakukan verifikasi data sebelum membuka escrow account di suatu bank konvensional.

Istilah escrow sendiri awalnya dikenal dalam jual beli rumah yang ada di Inggris berdasarkan suatu perjanjian yang dinamakan perjanjian escrow (escrow agreement). Penggunaan escrow dalam sistem jual beli properti, sebagaimana diterapkan di Inggris dan Skotlandia, berfungsi sebagai mekanisme perlindungan hukum dengan menyerahkan uang muka, pelunasan, dan dokumen kepada pihak ketiga yang netral (agent escrow), yang hanya akan menyerahkan aset tersebut jika seluruh syarat dalam perjanjian utama telah terpenuhi. Prinsip ini mencerminkan asas efisiensi, efektivitas, dan keamanan dalam transaksi, serta membangun kepercayaan antar pihak. (Iqbal, 2018) Dalam konteks Indonesia, sistem pre-project selling merupakan bentuk perikatan jual beli atas properti yang masih berupa konsep dan belum dibangun secara fisik. Perjanjian dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang hanya sah dibuat setelah progres pembangunan mencapai minimal 20%, sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. PPJB bersifat pengikatan awal dan belum memberikan hak kepemilikan, sehingga pengalihan hak milik baru terjadi setelah pembangunan selesai dan seluruh kewajiban pembayaran dilunasi, yang kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk penerbitan sertifikat hak milik atau hak guna bangunan.

Dalam pelaksanaannya, konsumen sering kali berada dalam posisi lemah akibat ketentuan kontrak yang disusun sepihak oleh pengembang dalam bentuk kontrak baku (standard form contract), yang membatasi hak konsumen terhadap jaminan, pengembalian dana, maupun kompensasi atas keterlambatan proyek. Oleh karena itu, diperlukan perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen, yang secara normatif telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 2 UUPK menegaskan bahwa

perlindungan konsumen harus memenuhi asas manfaat, keadilan, keseimbangan, kepastian hukum, dan keamanan konsumen. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), maupun mediasi. Penggunaan escrow account dalam transaksi pre-project selling di Indonesia belum menjadi kewajiban hukum yang eksplisit, namun dapat dijadikan bentuk perlindungan hukum preventif apabila disepakati dalam PPJB. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam PP No. 12 Tahun 2021, khususnya Pasal 22J, yang mengatur klausul minimal dalam PPJB. Dengan demikian, escrow account dapat dimasukkan sebagai klausul tambahan dalam PPJB notariil sebagai bentuk perlindungan bagi konsumen terhadap potensi wanprestasi pengembang.

Maka untuk mengantisipasi kerugian dari praktek pengembang atau developer yang melakukan preproject selling, pembeli harus selalu mewaspadai resiko-resiko yang di dapat di dalam kontrak, beberapa klausula lain yang biasa terdapat dalam kontrak yang sangat potensial untuk merugikan konsumen sehingga perlu diwaspadai, yaitu klausula-kalusula sebagai berikut:(Fuady, 2003)

- a) Klausula yang menyatakan Tidak Melakukan Pemberian Garansi Purnajual atas Barang yang Dijual;
- b) Klausula “yang membatasi tanggung jawab jika terjadi wanprestasi terhadap garansi purnajual atas barang yang dijual;”
- c) Klausula “yang memaksakan proses beracara yang tidak layak;”
- d) Klausula yang menghilangkan tangkisan hukum terhadap pihak penerima pengalihan hak (Assignee);”
- e) Klausula penjamin silang;

Dalam kaitannya dengan pre project selling yang banyak di pakai oleh kalangan pelaku usaha terkhususnya para pengembang atau developer, maka masyarakat atau konsumen haruslah mendapatkan kepastian hukum. Berdasarkan uraian diatas, dapat dikatakan bahwa bentuk perlindungan hukum yang dipaparkan oleh penulis merupakan perlindungan hukum preventif, dimana pembeli diharuskan terlebih dahulu memahami konsep-konsep dari pada sistem pra-pembangunan (pre-project selling) itu sendiri, selanjutnya dapat diikat melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat secara notariil dengan tetap mengingat klausula-klausula yang paling sedikit memuat klausula sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lebih baik lagi untuk ditambahkan penggunaan Rekening bersama (escrow account) didalam klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, mengingat manfaat dari penggunaan rekening bersama seperti penjelasan diatas, hal ini akan menambah perlindungan bagi Konsumen (pembeli) dalam pembelian property dengan sistem Pra-pembangunan (Pre-Project Selling) (Damis, 2021a)

SIMPULAN

Kesimpulan, Penggunaan rekening escrow dalam transaksi jual beli properti dengan sistem pra-pembangunan (pre-selling) di Indonesia belum diatur secara tegas sebagai kewajiban dalam peraturan perundang-undangan. Namun, UU No. 8 Tahun 1999 dan PP No. 12 Tahun 2021 memberikan dasar normatif mengenai klausul yang wajib dimuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Di luar itu, para pihak bebas menambahkan klausul lain sepanjang sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Penggunaan escrow account dapat menjadi bentuk perlindungan hukum preventif bagi pembeli properti dalam sistem pre-project selling, dan dapat dicantumkan dalam PPJB notariil selama memenuhi ketentuan Pasal 22J PP No. 12 Tahun 2021. Escrow ini bersifat opsional namun sah berdasarkan kesepakatan para pihak.

DAFTAR RUJUKAN

- Damis, K. (2021a, September 12). *Escrow Account sebagai Sarana Kemudahan Transaksi dalam Pelaksanaan Lelang*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-palopo/baca-artikel/14476/Escrow-Accountsebagai-Sarana-Kemudahan-Transaksi-dalam-Pelaksanaan-Lelang.html>
- Damis, K. (2021b, December 9). *Escrow Account sebagai Sarana Kemudahan Transaksi dalam Pelaksanaan Lelang*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-palopo/baca-artikel/14476/Escrow-Accountsebagai-Sarana-Kemudahan-Transaksi-dalam-Pelaksanaan-Lelang.html>
- Fuady, M. (2003). *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua* (p. 20). Citra Aditya Bakti.
- Hamonangan, A. (n.d.). *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan* (p. 3).
- Harijanto, V. (2014). *Aspek Perlindungan Hukum Bagi Pengguna Jasa Bayar Perantara Dengan Sistem Escrow Service Dalam Transaksi Elektronik [PhD Thesis]*. Universitas Pelita Harapan Surabaya.
- Hidayatullah, M. S., Ihsan, Moch. N., & Muhibbin, Moh. N. (2020). Penggunaan Jasa Rekening Bersama (REKBER) Perspektif Islam. *El-Qist: Journal of Islamic Economics and Business (JIEB)*, 9 no. 1, 16–31. <https://doi.org/https://doi.org/10.15642/elqist.2019.9.1.16-31>.
- Iqbal, I. (2018). *Analisis Kedudukan Dana Ditahan Dalam Escrow Account (Rekening Penampungan) Dalam Jual Beli Rumah Dikaitkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/Pbi/2016 Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kendaraan Bermotor*. Universitas Padjajaran.
- Juniarta, A. A. B., & Kasih, D. P. D. (2022). Model Perjanjian Escrow : Kajian Tentang Kewenangan dan Tugas Notaris Sebagai Penyedia Jasa Escrow. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 11 No.1.

- Madan, M. R. (2020). *Aspek Hukum Transaksi Properti dalam Perspektif Perlindungan Konsumen* (p. 123).
- Marzuki, P. M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum* (p. 137). Kencana Prenada.
- Pasal 28H Ayat (1). (n.d.). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- Pribadi, C. (2020). Implementasi Equity Crowdfunding Berbasis Teknologi Informasi Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 37/POJK. 04/2018. *Indonesian Notary*, 2 no. 3, 12.
- Rahman, A. R. (2015). *Perjanjian Rekening Perantara (Escrow) Dalam Transaksi Jual beli Elektronik Ditinjau dari Aspek Hukum Perdata*. Universitas Mataram.
- Santoso, U. (2017). *Hukum Perumahan* (p. 1). Prenada Media.
- Sitorus, D. I. (n.d.). *Peran Filsafat Hukum Dalam Pewujudan Keadilan Dan Pembentukan Hukum Di Indonesia* (p. 44).
- Sjachran, R. (2018). *Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti Dengan Sistem Pre Project Selling [Disertasi]*. Universitas Airlangga.
- Usman, R. (2019). *Hukum Perjanjian* (p. 88). Sinar Gradika.
- Wijaya, A., & Ananta, W. P. (2017). *Hukum Bisnis Properti Indonesia*. Gramedia Widiasarana Indonesia (p. 1). Gramedia Widiasarana Indonesia.