

Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli *Condotel* dengan Sistem *Pre-Project Selling*

a,* Aang Gunafi, b. Niru Anita Sinaga.

a.b. Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma.

*corresponding author, email: gunafi@yahoo.com

 <https://doi.org/10.56128/jkih.v5i3.546>

ABSTRAK	ABSTRACT
<p>Penelitian ini membahas keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi condotel dengan sistem <i>pre project selling</i> serta perlindungan hukum bagi pembeli apabila terjadi wanprestasi oleh pengembang. Praktik <i>pre project selling</i> kerap menimbulkan permasalahan hukum karena potensi pengembang tidak memenuhi kewajibannya, diperparah oleh posisi tawar pembeli yang lemah akibat PPJB disusun sepihak sebagai perjanjian baku. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi kasus, dengan analisis berdasarkan KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB sah apabila memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata, namun dalam praktik sering tidak mencerminkan asas keadilan. Perlindungan hukum bagi pembeli dapat dilakukan melalui upaya preventif dan represif, termasuk pemenuhan perjanjian, pembatalan, dan ganti rugi.</p> <p>Kata kunci: <i>Condotel</i>, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), <i>Pre Project Selling</i>, Perlindungan Konsumen, Wanprestasi.</p>	<p><i>This study analyzes the legal validity of the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) in condotel transactions using a *pre-project selling* scheme and the legal protection available to buyers in cases of developer default. The widespread practice of *pre-project selling* often leads to legal disputes due to developers' failure to fulfill contractual obligations, compounded by buyers' weak bargaining position under unilaterally drafted standard contracts. Using a normative juridical method with statutory and case study approaches, this research examines the Indonesian Civil Code, Law No. 20 of 2011 on Flats, and Law No. 8 of 1999 on Consumer Protection. The findings show that a PPJB is legally valid if it meets the requirements of Article 1320 of the Civil Code; however, its implementation frequently lacks fairness. Buyer protection may be pursued through preventive and repressive legal measures, including performance, contract termination, and compensation.</i></p> <p>Keywords: <i>Condotel</i>, Sales and Purchase Agreement (PPJB), <i>Pre-Project Selling</i>, Consumer Protection, Default.</p>
<p>Article History Received: August 27, 2025 --- Revised: November 07, 2025 --- Accepted: December 05, 2025</p>	

1. Pendahuluan

Pertumbuhan kebutuhan perumahan di Indonesia telah mendorong menjamurnya perusahaan pengembang (*developer*) swasta, dengan organisasi seperti Real Estate Indonesia (REI) kini beranggotakan 6.000 perusahaan (Real Estate Indonesia, n.d.). Di tengah tingginya permintaan, terutama di perkotaan di mana lahan terbatas dan mahal, *developer* semakin gencar menggunakan sistem pemasaran modern yang dikenal sebagai “*Pre Project Selling*”. Sistem ini memungkinkan penjualan properti, seperti rumah atau

condotel, dilakukan sebelum atau selama proses pembangunan masih berlangsung. Pembeli dapat memesan unit, namun penyerahan hak milik (*levering*) baru akan dilaksanakan setelah bangunan selesai. Konsep ini bukanlah hal baru, karena hukum Perancis telah mengenal praktik serupa sejak tahun 1967 (Nurwulan, 2024).

Memberikan kepastian hukum, transaksi ini diikat melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Reza, 2025). Namun, masalah timbul karena PPJB sering kali disusun sebagai perjanjian baku (standar) yang isinya ditentukan secara sepihak oleh *developer* mengakibatkan konsumen tidak memiliki ruang untuk negosiasi dan ditempatkan pada posisi tawar yang lemah, sehingga memicu potensi konflik hukum dan ketidakseimbangan kontraktual (Halim, 2022). Praktik ini berisiko melanggar asas-asas fundamental perjanjian, seperti kesetaraan dan keadilan, meskipun secara formal sebuah perjanjian harus memenuhi empat syarat sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata.

Kesenjangan antara regulasi dan praktik di lapangan menjadi akar permasalahan utama. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 secara tegas mensyaratkan lima ketentuan kumulatif yang harus dipenuhi *developer* sebelum melakukan *pre-project selling*, di antaranya adalah kepastian hak atas tanah dan kepemilikan izin pembangunan (Pemerintah Indonesia, 2011). Namun, banyak *developer* yang melanggar aturan ini dan tetap memasarkan properti sebelum izin terbit (Nofriyaldi & Suardi, 2025). Praktik ilegal ini menempatkan konsumen pada risiko tinggi mengalami wanprestasi (prestasi buruk) dari pihak *developer*, seperti proyek yang tidak terlaksana, terlambat, atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan (Kacaribu et al., 2023).

Banyak kasus wanprestasi yang merugikan konsumen telah terjadi. Salah satunya menimpa pembeli unit *condotel* dari PT Rikhen Investindo di Bali, di mana perusahaan gagal menyelesaikan dan menyerahkan unit sesuai jadwal yang tertera dalam PPJB, meskipun pembeli telah melunasi pembayaran (Susanto, 2023). Kasus serupa terjadi pada proyek perumahan Jatiasih Central City oleh PT. Hadez Graha Utama yang tidak kunjung dibangun (Lilawanti et al., 2024), serta keluhan pemilik Apartemen Green Pramuka City yang tidak menerima sertifikat kepemilikan dan janji fasilitas Ruang Terbuka Hijau (RTH) tidak ditepati (Hermawan, 2023).

Melihat tingginya risiko hukum, kesenjangan regulasi, dan lemahnya perlindungan konsumen akibat perjanjian baku, maka tinjauan yuridis terhadap PPJB dalam sistem *pre-project selling* menjadi sangat mendesak. Penelitian ini penting untuk menganalisis keabsahan perjanjian dan mencari solusi perlindungan hukum yang efektif bagi konsumen yang berada dalam posisi rentan.

2. Metode

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan studi kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menganalisis peraturan yang relevan, seperti KUH Perdata, Undang-Undang No.

20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Studi kasus difokuskan pada analisis dokumen PPJB dan putusan pengadilan terkait wanprestasi dalam sistem *pre-project selling*, antara lain kasus penjualan unit *condotel* oleh PT Rikhen Investindo (PPJB No.011/PPJB/RI/7/2014) dan kasus Perumahan Jatiasih Central City (Putusan No. 395/Pdt.G/2021/Pn.Bks). Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan, dokumen PPJB, putusan pengadilan) dan bahan hukum sekunder (buku, jurnal, tesis, dan penelitian terdahulu). Seluruh data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif.

3. Hasil & Pembahasan

Validitas sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam skema penjualan kondotel *pre-project selling* bertumpu pada kerangka hukum pembangunan hunian vertikal di Indonesia (Asi, 2021). Awalnya, regulasi yang menjadi acuan adalah Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Namun, seiring berjalannya waktu dan perubahan dinamika sosial-hukum, regulasi ini dipandang tidak lagi relevan. Oleh karena itu, pemerintah menerbitkan peraturan pengganti, yaitu Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS) yang disahkan pada 10 November 2011 (Pemerintah Indonesia, 2011). Tujuan pembentukan UURS adalah untuk menciptakan kepastian hukum yang lebih solid dalam penyelenggaraan rumah susun, yang dibangun di atas serangkaian asas fundamental yang mencakup aspek kesejahteraan, keadilan, keamanan, kelestarian lingkungan, serta keteraturan dan kemudahan bagi masyarakat (Prayoga, 2023).

Agar sebuah PPJB mampu memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi pengembang maupun pembeli, validitasnya bergantung pada pemenuhan empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Keempat syarat tersebut meliputi adanya kesepakatan kehendak, kecakapan para pihak untuk membuat perikatan (misalnya individu yang dewasa dan developer berbadan hukum), adanya objek perjanjian yang spesifik dan tidak bersengketa, serta dilandasi oleh suatu sebab atau kausa yang halal. Dalam konteks penjualan properti berdasarkan UURS, syarat “sebab yang halal” ini secara spesifik tercermin dari kepatuhan pengembang terhadap kewajiban-kewajiban administratif, yang paling fundamental di antaranya adalah kejelasan status kepemilikan hak atas tanah dan perolehan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Berdasarkan hasil penelitian, praktik perjanjian jual beli unit rumah susun dengan sistem *pre-project selling* yang umum diterapkan dalam bisnis properti oleh pihak pengembang (*developer*) biasanya dituangkan dalam perjanjian baku berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Penyusunan perjanjian ini bertujuan untuk mempermudah proses transaksi antara para pihak selama ketentuannya tidak merugikan kedua belah pihak. Pemerintah secara resmi telah melegalkan praktik pemasaran properti sebelum pembangunan selesai melalui Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sistem ini mengizinkan pengembang untuk

memasarkan properti yang masih dalam proses konstruksi melalui sebuah perjanjian pendahuluan jual beli. Meskipun demikian, legalitas praktik ini tidak tanpa syarat. Pasal 42 ayat (2) dalam undang-undang yang sama menetapkan lima syarat kumulatif yang wajib dipenuhi oleh pengembang sebelum pemasaran dapat dilakukan. Syarat-syarat tersebut meliputi kepastian status kepemilikan tanah, kepemilikan izin mendirikan bangunan (IMB) induk, ketersediaan prasarana dan sarana umum, keterbangunan proyek minimal 20%, serta kejelasan mengenai hal-hal yang diperjanjikan.

Sayangnya, banyak pengembang yang mengabaikan ketentuan ini. Sebagai contoh, pembangunan Perumahan Jatiasih Central City di Bekasi, Jawa Barat yang dilakukan oleh PT. Hadez Graha Utama tidak jelas status kepemilikan tanahnya (Setyawan et al., 2025). Hal ini didukung oleh data Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Bekasi yang belum pernah mengeluarkan perizinan dan non perizinan apapun atas nama PT Hadez Graha Utama, bahkan telah dilakukan penghentian kegiatan pematangan lahan dan penyegelan di lokasi kegiatan pada tanggal 6 Mei 2019 (Hasanudin, 2024). Sebaliknya, untuk kasus pembangunan *condotel* di Seminyak, Bali yang dilaksanakan oleh PT Rikhen Investindo adalah betul merupakan tanah milik yang sah. Namun, persyaratan administratif lainnya adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Pemerintah Kota Bekasi telah melakukan penghentian kegiatan pembangunan proyek Jatiasih Central City karena pengembang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (Setyawan et al., 2025). Hal yang sama juga terjadi pada pembangunan *condotel* yang dilakukan oleh PT Rikhen Investindo, izin yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Badung sebenarnya adalah untuk pembangunan hotel, bukan untuk *condotel*, sehingga PT Rikhen Investindo belum memiliki IMB untuk pembangunan *condotel* (Setyawan et al., 2025).

Kegagalan seorang pengembang dalam memenuhi persyaratan administratif, seperti memastikan hak atas tanah telah atas nama perusahaan dan mengantongi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), secara langsung berdampak pada keabsahan perjanjian. Hal ini karena syarat objektif sebuah kontrak, yakni “suatu hal tertentu” dan “sebab yang halal”, menjadi tidak terpenuhi (Pemerintah Indonesia, 2011). Konsekuensi inilah yang terjadi pada kasus proyek Jati Asih Central City dan *condotel* PT Rikhen Investindo (Setyawan et al., 2025). Berdasarkan analisis Pasal 42 UURS, karena kedua pengembang tersebut tidak memenuhi persyaratan administratif tersebut, maka setiap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mereka terbitkan menjadi tidak *valid* dan harus dianggap batal demi hukum.

Kegagalan pemenuhan syarat ini membawa kita pada persoalan perlindungan hukum bagi para pembeli (Fista et al., 2023). Mengenai perlindungan hukum bagi para pembeli *condotel* secara *pre-project selling* jika terjadi wanprestasi oleh pengembang, perlindungan konsumen ialah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum guna memberi perlindungan hukum kepada konsumen (Wijaya & Fitria, 2025). Perlindungan hukum adalah perlindungan atas hak-hak konsumen baik dari pelaku usaha, pemerintah, maupun institusi hukum (Wijaya & Fitria, 2025). Penyelenggaraan perlindungan konsumen didasarkan pada lima asas fundamental. Pertama, asas manfaat, yang memastikan segala

upaya memberikan keuntungan bagi konsumen dan pelaku usaha. Kedua, asas keadilan, yang memberikan kesempatan setara bagi kedua belah pihak. Ketiga, asas keseimbangan, yang bertujuan menciptakan harmoni antara kepentingan semua pihak. Keempat, asas keamanan dan keselamatan konsumen, yang menjamin produk tidak membahayakan. Terakhir, asas kepastian hukum, yang menghendaki agar semua pihak menaati hukum dan memperoleh keadilan.

Kendati telah dilegalkan melalui peraturan perundang-undangan, implementasi sistem *pre-project selling* dalam praktiknya menyimpan potensi risiko kerugian yang signifikan bagi konsumen. Fenomena ini dipicu oleh dua faktor utama. Faktor pertama adalah minimnya transparansi dari pihak pengembang yang tidak menyajikan data secara jujur dan jelas mengenai spesifikasi serta jaminan properti. Faktor kedua adalah kerentanan konsumen yang mudah terpersuasi oleh materi promosi yang menawarkan harga jauh lebih rendah dan diskon menarik pada tahap pra-konstruksi, sementara validitas informasi dalam materi promosi tersebut seringkali patut dipertanyakan (Andreawan, 2025).

Pelanggaran terhadap persyaratan legalitas oleh pengembang secara langsung mencederai hak-hak fundamental konsumen yang dijamin oleh peraturan perundang-undangan. Konsumen memiliki hak mutlak untuk memperoleh rumah yang layak, sehat, dan aman, serta hak atas kenyamanan dan keselamatan. Sebaliknya, pengembang memiliki kewajiban mutlak untuk menjamin mutu produk yang mereka perdagangkan. Kegagalan membangun properti sesuai dengan kriteria yang dijanjikan merupakan bentuk wanprestasi dan dapat dikenai sanksi pidana (Wibowo & Djajaputra, 2024). Ketika pengembang melakukan wanprestasi, konsumen memiliki beberapa opsi hukum. Berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, konsumen dapat menuntut pemenuhan perjanjian, meminta pembatalan kontrak disertai pengembalian dana, atau menuntut ganti rugi. Perlindungan hukum ini dapat diwujudkan melalui pendekatan preventif dan represif. Secara preventif, konsumen dianjurkan untuk melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap legalitas pengembang dan proyek. Secara represif, jika wanprestasi sudah terjadi, konsumen dapat menempuh jalur litigasi di pengadilan atau melalui lembaga alternatif seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Sebagai langkah perbaikan ke depan, sebaiknya undang-undang secara tegas mengatur kewajiban bagi pengembang untuk menyediakan tempat tinggal sementara bagi pembeli apabila terjadi keterlambatan penyelesaian proyek untuk memperkuat posisi tawar konsumen dan mendorong pengembang agar lebih bertanggung jawab.

4. Penutup

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam penjualan *condotel* secara *pre project selling* pada dasarnya sah dan mengikat para pihak apabila memenuhi syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dalam praktiknya, PPJB umumnya disusun dalam bentuk perjanjian baku oleh pihak

pengembang, sehingga sering menimbulkan ketidakseimbangan kedudukan hukum antara pembeli dengan *developer*. Oleh karena itu, meskipun sah menurut hukum perjanjian, PPJB harus tetap memperhatikan asas keadilan, kepatutan, dan perlindungan konsumen agar tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Dalam hal terjadi wanprestasi oleh pengembang misalnya keterlambatan pembangunan, kegagalan penyerahan unit *condotel*, atau pelanggaran spesifikasi bangunan pembeli berhak memperoleh perlindungan hukum melalui dua instrumen yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif diatur melalui syarat *pre project selling* yang harus dipenuhi *developer* sesuai Pasal 42 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Jika *developer* melanggar, pembeli dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan PPJB, atau ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Namun, praktik di lapangan menunjukkan perlindungan hukum masih lemah karena dominasi *developer* dalam menyusun perjanjian baku, lemahnya pengawasan pemerintah, dan rendahnya literasi hukum konsumen.

Referensi

- Andreawan, Y. (2025). Penyelesaian Sengketa dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen di Indonesia. *Perahu (Penerangan Hukum): Jurnal Ilmu Hukum*, 13(1), 30–48. <https://doi.org/10.51826/perahu.v13i1.1290>
- Asi, S. (2021). *Implementasi Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Terhadap Pemilikan Rumah Susun di Demangan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Fista, Y. L., Machmud, A., & Suartini, S. (2023). Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Transaksi E-commerce Ditinjau dari Perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Binamulia Hukum*, 12(1), 177–189. <https://doi.org/10.37893/jbh.v12i1.599>
- Halim, A. (2022). Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling. *Justice Voice*, 1(2), 53–69. <https://doi.org/10.37893/jv.v1i2.192>
- Hasanudin, I. (2024). *Pasca Pailit, Perumahan PT Hadez Graha Utama Pailit Disegel Distaru Kota Bekasi*.
- Hermawan, M. B. (2023). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Akibat Developer Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Green Bay Pluit Jakarta*. Universitas Nasional.
- Kacaribu, Y. R. L. K., Tehupeior, A., & Widyani, I. D. A. (2023). Analisis Yuridis Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer Terhadap Konsumen Property (Studi Kasus: Putusan MA Nomor XXX/XXXX/XXXX/XXXX). *Jurnal Hukum To-Ra: Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat*, 9(Special Issue), 365–376. <https://ejournal.fhuki.id/index.php/tora/article/view/533>
- Lilawanti, S. N., Mulyati, E., & Suwandono, A. (2024). Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti dengan Sistem Pre-Project Selling

- Ditinjau Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia:(Studi Kasus PT Hadez Graha Utama). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 5(9).
<https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/582>
- Nofriyaldi, D., & Suardi, S. (2025). Perlindungan Hukum Konsumen Pembeli Properti oleh Pelaku Usaha Properti dalam Pembangunan Perumahan. *HUMANIORUM*, 3(3), 107–120. <https://doi.org/10.37010/hmr.v3i3.109>
- Nurwulan, P. (2024). Kepastian Hukum Kedudukan Surat Pesanan dalam Transaksi Jual Beli Unit Apartemen. *DIVERSI: Jurnal Hukum*, 9(2), 229–261. <https://doi.org/10.32503/diversi.v9i1.4329>
- Pemerintah Indonesia. (2011). *Undang-Undang (UU) Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*.
- Prayoga, T. (2023). *Rekonstruksi Perlindungan Hukum Bagi Perbankan dan Pembeli Rumah Susun Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Susun Yang Berbasis Nilai Keadilan*. Universitas Islam Sultan Agung.
- Real Estate Indonesia. (n.d.). *Unit Bisnis*.
- Reza, M. (2025). Kepastian Hukum Terhadap Nilai Likuiditas Investasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Aset Properti. *Jurnal Locus Penelitian Dan Pengabdian*, 4(6), 2758–2766. <https://doi.org/10.58344/locus.v4i6.4296>
- Setyawan, M. A., Agus, D., & Anwar, J. (2025). Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Pengembang PT. Hadez Graha Utama Terhadap Konsumen Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan Dalam Putusan Putusan Nomor 395/Pdt. G/2021/Pn. Bks. *Journal of Contemporary Law Studies*, 2(3), 237–248. <https://doi.org/10.47134/lawstudies.v2i3.3850>
- Susanto, H. (2023). *Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kondominium Hotel Antara PT. Banua Anugerah Sejahtera (PT. BAS) Dengan Pemilik Condotel Grand Banua di Kabupaten Banjar*. Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia).
- Wibowo, R. E., & Djajaputra, G. (2024). Perlindungan Hukum Konsumen atas Penjualan Properti Menggunakan Sistem Pre Project Selling. *UNES Law Review*, 6(4), 10242–10253. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>
- Wijaya, A., & Fitria, A. L. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Jaminan Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Dasar Perjanjian Utang Piutang (Studi Kasus Nomor 2461 K/PDT/2019). *Cerdika: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 5(7). <https://doi.org/10.59141/cerdika.v5i7.2682>
-