



**KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM
SISTEM PENJUALAN PRAPROYEK APARTEMEN MEIKARTA**

TUGAS AKHIR - PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana
dalam Program Sarjana (S1) Hukum

Oleh :

SALSABILA MUFIDAH NABIL

NIM 11000120130670

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2024

HALAMAN PENGESAHAN
Kajian Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Sistem Penjualan
Praproyek Apartemen Meikarta

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh:

SALSABILA MUFIDAH NABIL

NIM 11000120130670

Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak


Mengetahui,

Pembimbing I



R. Suharto S.H., M.Hum.
NIP 196005171986031002

Pembimbing II



Agung Basuki Prasetyo S.H., M.S.
NIP 196201291986031001

HALAMAN PENGUJIAN

KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM
SISTEM PENJUALAN PRAPROYEK APARTEMEN MEIKARTA

Dipersiapkan dan disusun oleh:

SALSABILA MUFIDAH NABIL

NIM 11000120130670

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 20 Mei 2024

Dewan Penguji
Ketua



R. Suharto S.H., M.Hum.
NIP 196005171986031002

Anggota Penguji I



Agung Basuki Prasetyo S.H., M.S.
NIP 196201291986031001

Mengesahkan:

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro,



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.
NIP 196711191993032002

Anggota Penguji II



Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si.
NIP 196108061986031002

Mengetahui:

Ketua Program Studi S1 Hukum,



Dr. Aditya Yuli Sulistiyawan, S.H., M.H.
NIP 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 2 April 2024



Salsabila Mufidah Nabil
NIM 11000120130670

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan”

- Q.S Al Insyirah : 6

Penulisan Hukum ini penulis persembahkan kepada:

Diri Penulis

Orangtua dan keluarga tercinta,

Sahabat-sahabat terkasih,

Teman seperjuangan,

Dosen pembimbing yang terhormat,

Almamater Fakultas Hukum Universitas Diponegoro,

dan orang-orang yang sekiranya mencari manfaat dari tulisan ini.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia- Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“Kajian Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Sistem Penjualan Praproyek Apartemen Meikarta”** seagai pemenuhan syarat kelulusan dalam program sarjana (S1) Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Penyusunan skripsi ini dapat berjalan maksimal dengan bantuan, dukungan, bimbingan, wejangan, dan doa dari banyak pihak kepada Penulis. Oleh sebab itu, Penulis ingin memberikan rasa hormat serta ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Suharnomo, S.E., M.Si., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H.,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
3. Dosen pembimbing Penulis, Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum. dan Bapak Agung Basuki Prasetyo, S.H., M.S. yang telah bersedia dengan ikhlas meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk memberikan masukan kepada Penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini;
4. Dosen penguji Penulis, Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si. yang telah bersedia dengan ikhlas memberikan kritik dan saran terhadap penelitian Penulis;
5. Bapak Kartika Widya Utama, S.H., M.H., selaku Dosen Wali Penulis yang telah mendukung Penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;

6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu kepada Penulis mengenai hukum dan pengalaman yang sangat berguna bagi penulis di masa depan;
7. Seluruh Karyawan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah membantu Penulis dengan memberikan pelayanan terbaiknya selama masa studi sehingga Penulis mendapatkan kemudahan dalam menjalani masa perkuliahan;
8. Seluruh rekan dan pihak-pihak yang tidak dapat disebut satu persatu yang telah memberikan dukungan, pengalaman, serta ilmu kepada Penulis selama berdinamika sebagai mahasiswa dan juga manusia sehingga Penulis dapat bertumbuh menjadi pribadi yang lebih baik.

ABSTRAK

Perlindungan hak asasi manusia terhadap tempat tinggal di Indonesia secara yuridis ditegakkan melalui Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 mengenai hak untuk mendapatkan tempat tinggal, hak mendapatkan kehidupan yang sejahtera, serta hak untuk mendapatkan lingkungan hidup yang baik. Sehubungan dengan hal tersebut, pemerintah memiliki kewajiban untuk memberikan hak atas tempat tinggal layak melalui konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama dalam gedung bertingkat. Pada praktiknya, dalam jual beli rumah susun/apartemen menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan meskipun pada saat penandatanganannya belum ada peralihan hak atas tanah karena harus melalui Akta Jual Beli (AJB).

Penelitian ini bertujuan untuk menilai keabsahan PPJB dalam jual beli unit Apartemen Meikarta dengan sistem *pre project selling*, serta untuk mengidentifikasi upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli unit Apartemen Meikarta jika terjadi kegagalan dalam pembangunan proyek. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan hukum normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis, menggunakan data sekunder dari studi kepustakaan atau dokumen, dan menganalisis data secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian *pre project selling* sebenarnya sah secara hukum sebagai kesepakatan yang mengikat bagi para pihak, tetapi sering kali pengembang melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi seperti halnya Meikarta. PPJB yang dilakukan antara Meikarta dengan konsumen belum memenuhi syarat yang diatur sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum. *Pre project selling* juga berpotensi menimbulkan masalah hukum ketika tidak sesuai dengan ketentuan yang disyaratkan. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen yaitu melakukan gugatan melalui Pengadilan atau Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Kata kunci: PPJB, Rumah Susun, Meikarta, *Pre Project Selling*.

ABSTRACT

The protection of human rights for residence in Indonesia juridically is enforced through the UUD 1945 regarding the right to a place of residence, the right to a prosperous life, and the right to a good environment. In connection with this, the government has an obligation to give the right to a decent place to live through the concept of housing development that can be inhabited together in a multi-storey building. However, in practice, in buying and selling flats/apartments using the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) as a preliminary agreement even though at the time of signing there was no transfer of land rights because it had to go through the Sale and Purchase Deed (AJB).

This research to assess the validity of PPJB in buying and selling Meikarta Apartment units with a pre project selling system, as well as to identify legal efforts that can be made by buyers of Meikarta Apartment units in the event of a failure in the construction of the project. The research method used is a normative legal approach with an analytical descriptive approach, using secondary data from literature studies or documents, and analyzing data qualitatively.

Research findings indicate that pre-project selling agreements are legally valid as binding agreements between the parties involved. However, developers often commit unlawful acts and/or breaches of contract, as seen in the case of Meikarta. PPJB between Meikarta and the consumers does not meet the required conditions, rendering the agreement legally null and void. Pre-project selling also has the potential to cause legal issues when it does not comply with stipulated regulations. Consumers can seek legal recourse by filing a lawsuit through the Court or Alternative Dispute Resolution Institutions.

Keywords: PPJB, Flats, Meikarta, Pre Project Selling.

DAFTAR ISI

COVER	
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PENGUJIAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
1. Manfaat Teoritis	8
2. Manfaat Praktis	8
E. METODE PENELITIAN	8
1. Pendekatan Penelitian	9
2. Spesifikasi Penelitian	10
3. Sumber dan Jenis Data	10
a) Bahan Hukum Primer	11
b) Bahan Hukum Sekunder	11
c) Bahan Hukum Tersier	12
4. Metode Pengumpulan Data	12
5. Metode Analisis Data	12
F. SISTEMATIKA PENULISAN	13
G. ORISINALITAS PENELITIAN	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Pengertian dan Syarat Sahnya Perjanjian	17

1) Pengertian Perjanjian	17
2) Syarat Sahnya Perjanjian.....	19
3) Asas-asas Dalam Perjanjian.....	21
4) Unsur-Unsur Dalam Perjanjian.....	26
B. Perjanjian Jual Beli berdasarkan Peraturan	
Perundang-Undangan.....	28
C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	29
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	29
2. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha dan Konsumen dalam	
Perjanjian Pengikatan Jual Beli	31
D. Apartemen/Rumah Susun	36
1. Pengertian Apartemen/Rumah Susun.....	36
2. Jenis-jenis Rumah Susun.....	38
3. Penjualan Satuan Rumah Susun oleh Pelaku Pembangunan	
Rumah Susun.....	39
4. Pre Project Selling	41
E. Perbuatan Melawan Hukum.....	43
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	43
2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	45
F. Wanprestasi	47
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	50
A. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen	
Meikarta di Cikarang dengan Sistem <i>Pre Project Selling</i>	50
1. Pengaturan Jual Beli Satuan Rumah Susun dengan sistem	
<i>Pre Project Selling</i>	52
2. Perjanjian “Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit”	
Apartemen Meikarta dalam Penyelenggaraan Jual Beli Rumah	
Susun	59
B. Upaya Hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli Satuan Unit	
Apartemen Meikarta Apabila terjadi kegagalan dalam pembangunan	
proyek.....	69

1. Akibat hukum terhadap konsumen dalam PPJB	
Apartemen Meikarta	71
2. Upaya hukum konsumen dalam PPJB Apartemen	
Meikarta.....	79
BAB IV PENUTUP	84
A. Kesimpulan	84
B. Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA	87