



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM
PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI APARTEMEN DALAM
SISTEM *PRE PROJECT SELLING***

TESIS

Disusun

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

HERLINA,SH

NPM.191003741020481

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM
PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI APARTEMEN DALAM
SISTEM *PRE PROJECT SELLING***

TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2

Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

**Herlina,SH
NPM.191003741020481**

Mengetahui :
Dosen Pembimbing

**Dr.Rr.Widyarini Indriasti,S.H.,M.Hum
NIDN.0613086203**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM
PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI APARTEMEN DALAM
SISTEM *PRE PROJECT SELLING***

TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2

Program Studi Magister Kenotariatan

Penguji I :

Dr. Rr. Widyarini Indriasti, S.H., M.Hum
NIDN.0613086203

Penguji II

Dr. Hj. Yulies Tena M., S.H., M.Hum, M.Kn
NIDN.0608076201

Penguji III

Dr. Junaidi, SH, CN, M.H

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Universitas 17 Agustus 1945 Semarang



Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum
NIDN.0613016201

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG

2023

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Herlina,SH

NPM : 191003741020481

Program Studi: Magister Kenotariatan

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh kesarjaan baik strata satu, strata dua, strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil yang belum atau tidak diterbitkan, sumber dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka. Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, 27 Maret 2023

Penulis,



HERLINA,SH

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah subhanawata'ala yang telah memberikan nikmat dan berkah yang melimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Penulisan tesis merupakan syarat wajib yang harus ditempuh untuk menuntaskan program studi magister kenotariatan yang penulis tempuh. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, serta doa dari berbagai pihak, tesis ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian laporan ini, yaitu kepada:

1. Bapak Prof.Dr.Drs.H.Suparno,M.Si, selaku Rektor Universitas 17 Agustus Semarang.
2. Bapak Prof.Dr.Edy Lisdiyono,SH,M.Hum, selaku Dekan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang.
3. Bapak Dr.Sigit Irianto, SH,MHum,selaku kepada program studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang.
4. Dr.Suroto,SH,MHum, selaku sekretaris bidang akademik.
5. Ibu Dr.Rr.Widyarini Indriasti,SH,MHum selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan,dukungan, serta masukan sehingga penulisan tesis ini dapat terlaksana dengan baik dan lancar.
6. Bapak Dr. Sigit Irianto S.H. M.Hum, Ibu Dr.Rr.Widyarini Indriasti Wardani, S.H,M.Hum, Ibu Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H, M.Hum, M.Kn, Dr.Junaidi, S.H,Sp.N,M.H, Dr.Suroto, S.H,M.Hum yang telah memberikan masukan dan saran pada saat seminar proposal serta ujian tesis.
7. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
8. Seluruh staf dan karyawan Magister Kenotariatan UNTAG Semarang (khusus untuk Mas Aji dan Mas Rifki) yang telah membantu penulis.
9. Teman-teman Magister Kenotariatan UNTAG Semarang angkatan 15 dan angkatan 18 terimakasih atas motivasi dan dukungannya.

10. Rekan-rekan di Pengadilan Niaga dan Pengadilan Negeri Semarang terimakasih atas dukungannya.
11. Mas Subronto Laras,SH,M.Hum dan Mba Evarisan,SH,M.Hum terimakasih atas sumbangsih dan dukungannya.
12. Seluruh keluargaku di Semarang, Bandung, Garut terimakasih banyak atas doa dan dukungannya.

Penulis menyadari ada banyak kekurangan dalam menyusun tesis ini, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca sangat penulis harapkan. Akhir kata penulis berharap agar tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca khususnya bagi mahasiswa Magister Kenotariatan atau peneliti lain yang berminat meneliti lebih lanjut mengenai perjanjian pendahuluan jual beli dalam sistem *pre project selling*.

Semarang, 27 Maret 2023

Penulis

HERLINA,SH

ABSTRAK

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli dalam sistem *pre project selling* dengan meneliti kasus apartemen Akavia (PT.Cita Kayana Semesta) yang membuat perjanjian pendahuluan jual beli berjudul kesepakatan pra jual beli dan dibatalkan oleh pembeli serta berujung gugatan PKPU dan *Homologasi* akhirnya dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga sebagai akibat gagal membangun apartemen dikarenakan adanya surat keputusan gubernur Jawa Tengah nomor 590/20 tahun 2018 tentang perluasan tol trans jawa sehingga 2 (dua) tower apartemen terkena perluasan tol trans jawa.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, spesifikasi penelitian dengan deskriptif analisis dengan mengkaji undang-undang, teori-teori hukum, putusan pengadilan, jurnal ilmiah yang berkaitan dengan perjanjian pendahuluan jual beli dalam *pre project selling* dan perlindungan hukum. Permasalahan yang dikaji; 1) Bagaimana perjanjian pendahuluan jual beli dalam sistem *pre project selling*, 2) Bagaimana pertimbangan hakim dengan meneliti kasus perkara nomor 3/Pdt.Sus-Pailit/2022/PN Smg, 3) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen dengan perjanjian pendahuluan dalam sistem *pre project selling*.

Hasil penelitian bahwa perjanjian pendahuluan jual beli yang dibuat oleh PT.Cita Kayana Semesta yang berjudul Kesepakatan Pra Jual Beli belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang perumahan, peraturan perundang-undangan tentang apartemen, dan peraturan tentang Perjanjian Pendahuluan Jual Beli, keputusan hakim perkara nomor 3/Pdt.Sus-Pailit/2022/PN Smg, menyatakan pailit dan perlindungan hukum bagi pembeli saat ini ditangan kurator dimana asset Akavia Lifemark akan dijual supaya konsumen mendapatkan haknya kembali.

Kata kunci : Kesepakatan Pra Jual Beli, Perjanjian Pendahuluan Jual Beli, *Pre Project Selling*, Apartemen, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

Preliminary Sale and Purchase Agreement in the pre-project selling system by examining the case of Akavia apartments (PT.Cita Kayana Semesta) which made a preliminary sale and purchase agreement entitled pre-sale and purchase agreement and was canceled by the buyer and led to PKPU and Homologation lawsuits finally declared bankrupt by the Commercial Court as a result of failing to build apartments due to the Central Java governor's decree number 590/20 of 2018 concerning the expansion of the trans Java toll road so that 2 (two) apartment towers were affected by the expansion of the trans Java toll road.

This research uses normative juridical methods, research specifications with descriptive analysis by examining laws, legal theories, court decisions, scientific journals related to preliminary sales and purchase agreements in pre-project selling and legal protection. The problems studied; 1) How is the preliminary sale and purchase agreement in the pre project selling system, 2) How is the judge's consideration by examining case number 3/Pdt.Sus-Pailit/2022/PN Smg, 3) How is the legal protection of apartment buyers with preliminary agreements in the pre project selling system.

The results of the study that the preliminary sale and purchase agreement made by PT.Cita Kayana Semesta entitled Pre-Sale Agreement is not in accordance with the laws and regulations concerning housing, laws and regulations concerning apartments, and regulations concerning Preliminary Sale and Purchase Agreements, the judge's decision in case number 3/Pdt.Sus-Bankruptcy/2022/PN Smg, declaring bankruptcy and legal protection for buyers currently in the hands of the curator where Akavia Lifemark assets will be sold so that consumers get their rights back.

Keywords: Pre Sale Agreement; Preliminary Sales and Purchase Agreement, Pre Project Selling, Apartment, Legal Protection.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian	16
D. Manfaat Penelitian	16
E. Metode Penelitian.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	23
A. Perjanjian	23
B. Jual Beli Hak Atas Tanah.....	31
1. Pengertian	31
a. Menurut Hukum Barat.....	31
b. Menurut Hukum Adat.....	35
2. Prosedur Jual Beli Hak Atas Tanah.....	37
3. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli	40
C. Jual Beli Properti dan Rumah Susun Apartemen dengan sistem Pre Project Selling	49
a. Properti dan Rumah Susun	49
b. Pemasaran dengan Sistem Pre Project Selling	57
c. Perlindungan Hukum Konsumen dalam Pre Project Selling	61

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	70
A. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Apartemen Dalam Sistem Pre Project Selling	70
B. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Sistem Pre Project Selling Pembelian Apartemen Menurut Putusan Hakim nomor 3/Pdt.Sus-Pailit/2022/PN Semarang	95
C. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen/Pembeli yang melakukan pembelian apartemen dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli dalam Pre Poject Selling	106
BAB IV PENUTUP.....	118
A. KESIMPULAN	118
B. SARAN	122
DAFTAR PUSTAKA	