

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN  
JUAL BELI (PPJB) ATAS SISTEM *PRE PROJECT  
SELLING* DI KOTA BATAM**

**SKRIPSI**



Oleh:  
Selly  
170710012

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA  
UNIVERSITAS PUTERA BATAM  
TAHUN 2021**

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN  
JUAL BELI (PPJB) ATAS SISTEM *PRE PROJECT  
SELLING* DI KOTA BATAM**

**SKRIPSI**

**Untuk memenuhi salah satu syarat  
memperoleh gelar sarjana**



**Oleh:  
Selly  
170710012**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA  
UNIVERSITAS PUTERA BATAM  
TAHUN 2021**

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini saya:

Nama : Selly  
NPM : 170710012  
Fakultas : Ilmu Sosial dan Humaniora  
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa “skripsi” yang saya buat dengan judul:

**“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)  
ATAS SISTEM *PRE PROJECT SELLING* DI KOTA BATAM”**

Adalah hasil karya sendiri dan bukan “duplikasi” dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, didalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip didalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah skripsi ini digugurkan dan gelar yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Batam, 22 Januari 2021



Selly  
170710012

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN  
JUAL BELI (PPJB) ATAS SISTEM *PRE PROJECT*  
*SELLING*DI KOTA BATAM**

**SKRIPSI**

**Untuk memenuhi salah satu syarat  
memperoleh gelar Sarjana**

**Oleh  
Selly  
170710012**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal  
seperti tertera dibawah ini**

**Batam, 22 Januari 2021**



**Drs. Ukas, S.H., M.Hum.  
Pembimbing**

## ABSTRAK

Perjanjian pengikatan jual beli dalam sistem *pre project selling*, dilaksanakan dengan tujuan untuk melindungi kepentingan para pihak dari tindakan ingkar janji atau wanprestasi. Perjanjian pengikatan jual beli dalam sistem *pre project selling* seringkali selalu identik dengan model perjanjian baku yang isinya telah ditentukan secara sepihak. Seiring dengan perkembangannya untuk memenuhi fleksibilitas dan nilai ekonomis dari suatu kondisi dalam sistem *pre project selling ini* perjanjian pengikatan jual beli selain dalam bentuk akta otentik juga sering dibuat secara di bawah tangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli atas sistem *pre project selling* dan kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli dalam hal para pihak wanprestasi atas sistem *pre project selling*. Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif, dengan proses kajian untuk menemukan aturan hukum guna menjawab isu-isu yang dihadapi.

**Kata Kunci:** perjanjian pengikatan jual beli, *pre project selling*, wanprestasi

## ***ABSTRACT***

*The sale and purchase binding agreement in the pre project selling system, is implemented with the aim of protecting the interests of the parties from default or breach of contract. The sale and purchase binding agreements in the pre project selling system are often identical to the standard agreement model whose contents have been determined unilaterally. In its development development to meet the flexibility and economic value of a condition in this pre project selling system, the sale and purchase binding agreement in addition to being in the form of authentic deed, are also often made privately in the form of privately made deed. This study aims to find out how the legal standing of the sale and purchase binding agreement on the pre project selling system and the legal force of the sale and purchase binding agreement in the event that the parties default on the pre project selling system. The type of research used is normative research method, with the study process to find the rule of law to answer the issues.*

**Keywords:** *sale and purchase binding agreement, pre project selling, default or breach of contract.*

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kepada Tuhan yang Maha Esa yang telah melimpahkan segala rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa laporan tugas akhir ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati.

Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa laporan tugas akhir ini takkan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI. selaku Rektor Universitas Putera Batam.
2. Bapak Dr. Hendri Herman, SE., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam.
3. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.
4. Bapak Drs. Ukas, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktunya yang sangat berharga dan memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam
5. Dosen Program Studi Ilmu Hukum dan Staff Universitas Putera Batam.
6. Ibu, kakak, keluarga, yang telah mendukung penulis baik spirit maupun materi, selalu memberikan semangat, dukungan, motivasi dan selalu mengiringi doa mereka yang terbaik untuk penulis.
7. Seluruh sahabat penulis terutama teman-teman seperjuangan S1 Prodi Ilmu Hukum angkatan 2017 yang telah memberikan dukungan moral dan semangat untuk terus menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk menambah wawasan pembaca dan rekan-rekan sekalian. Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas kebaikan dan selalu mencurahkan hidayah serta taufik-Nya, Amin.

Batam, 22 Januari 2021



Selly

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	i
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	v
<b>ABSTRACT</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Penelitian .....	1
1.2. Identifikasi Masalah .....	9
1.3. Batasan Masalah .....	10
1.4. Rumusan Masalah .....	10
1.5. Tujuan Penelitian .....	10
1.6. Manfaat Penelitian .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Kerangka Teori .....	13
2.1.1. Perjanjian Secara Umum .....	13
2.1.2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	22
2.1.3. <i>Pre Project Selling</i> .....	31
2.1.4. Kedudukan dan Kekuatan Hukum .....	31
2.2. Kerangka Yuridis .....	34
2.2.1. Tinjauan Yuridis Pasal 1338 KUH Perdata dan Pasal-pasal lainnya yang terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	34
2.2.2. Tinjauan Yuridis Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli .....	34
2.3. Penelitian Terdahulu .....	35
2.4. Kerangka Pemikiran .....	44
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1. Jenis dan Sifat Penelitian .....	45
3.2. Metode Pengumpulan Data .....	46
3.2.1. Jenis Data .....	46
3.2.2. Alat Pengumpulan Data .....	47
3.3. Analisis Data .....	48
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1. Hasil Penelitian .....	50
4.1.1. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	50
4.1.2. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	55
4.2. Pembahasan .....	57
4.2.1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Sistem <i>Pre Project Selling</i> .....	57
4.2.2. Jual Beli dengan sistem <i>Pre Project Selling</i> .....	65



**BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1 Kesimpulan.....	75
5.2 Saran.....	77

DAFTAR PUSTAKA

RIWAYAT HIDUP

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

LAMPIRAN

**MOTTO**

***“FOLLOW YOUR DREAMS”***

***“HAPPINESS IS A STATE OF MIND”***