SKRIPSI

SISTEM *PRE-PROJECT SELLING* DALAM PENJUALAN APARTEMEN (STUDI PEMBELIAN DENGAN CICILAN APARTEMEN ANTASARI 45)

Nama : **Nabila Zalfa**

NIM **2110611157**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA

2025

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1- ILMU HUKUM

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL :
SISTEM *PRE-PROJECT SELLING* DALAM PENJUALAN APARTEMEN (STUDI PEMBELIAN DENGAN CICILAN APARTEMEN ANTASARI 45)

NABILA ZALFA
2110611157

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Program Studi S1-Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Jakarta, 02 Juni 2025

Mengetahui	Menyetujui
Ketua Program Studi S1 Hukum	Dosen Pembimbing Tugas Akhir
Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H.	**Dr. Iwan Erar Joesoef, S.H., Sp.N., M.Kn.**
NIK. 217121295	NIK. 218121385

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1- ILMU HUKUM

PENGESAHAN

Skripsi diajukan oleh :

Nama	: Nabila Zalfa
NPM	: 2110611157
Program Studi	: S-1 Ilmu Hukum
Judul	: Sistem *Pre-Project Selling* Dalam Penjualan Apartemen (Studi Pembelian Dengan Cicilan Apartemen Antasari 45)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Dr. Heru Sugiyono, S.H., M.H
NIK 217121294

Sylvana Murni Deborah Hutabarat, S.H., M.H.
NIK 0005128402

Dr. Iwan Erar Joesoef, S.H., Sp.N., M.Kn.
NIK 21812135

Dr. Suherman, LLM
NIP 2006202021211004

Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H
NIK 217121295

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 09 Juli 2025

BIODATA PENULIS

N a m a	: Nabila Zalfa
Tempat/Tgl. Lahir	: Jakarta, 21 Desember 2002
Jenis Kelamin	: ~~Laki-laki~~/Perempuan*)
Agama	: Islam
Kewarganegaraan	: WNI
Alamat	: Jalan Taman Pendopo I L/10 Petukangan Selatan Pesanggrahan Jakarta Selatan 12270
No. Telpon	: 081294211694
Email	: nabilazalfa143@gmail.com
Nama Orang Tua	
a. Ayah	: Syamsurizal
b. Ibu	: Farida Unus

PENDIDIKAN FORMAL

1. SD	: SD Islam Al-Azhar 17 Bintaro (2014)
2. SMP	: SMP Islam Al-Azhar 3 Bintaro (2017)
3. SMA	: SMA Islam Al-Azhar 3 Pusat (2020)

PENGALAMAN ORGANISASI

1. Dewan Yudisial Pemira UPNVJ (2022)
2. Veteran Law Festival (2022)

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir dalam bentuk skripsi adalah benar hasil karya saya sebagai penulis pertama, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarisme dalam penulisan tugas akhir ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

N a m a	: Nabila Zalfa
N.I.M.	: 2110611157
Tanggal	: 02 - Juni - 2025
Tanda Tangan	:

Pernyataan Persetujuan Publikasi Skripsi Untuk Kepentingan Akademik

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama	: Nabila Zalfa
NIM/NPM	: 2110611157
Fakultas	: Hukum
Program Studi	: S-1 Hukum
Jenis Karya	: Skripsi
Judul	: Sistem *Pre-Project Selling* Dalam Penjualan Apartemen (Studi Pembelian Dengan Cicilan Apartemen Antasari 45)

1. Untuk kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan karya ilmiah skripsi dengan judul tersebut diatas kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non-exclusive Royalty Rights*).
2. Menyatakan SETUJU untuk melanjutkan pengolahan data skripsi menjadi artikel ilmiah yang dipublikasikan bersama Dosen Pembimbing Tugas Akhir.
3. Menyatakan BERSEDIA mengirimkan (submit) naskah artikel yang merupakan bagian dari skripsi untuk dipublikasikan pada jurnal internasional bereputasi/jurnal nasional terakreditasi/jurnal nasional ber-ISSN Bersama dengan Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

Jakarta, 02 Juni 2025

Yang menyatakan

Nabila Zalfa

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat petunjuk dan rahmat serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan kegiatan penyusunan skripsi ini. Judul dari skripsi ini adalah Sistem *Pre-Project Selling* Dalam Penjualan Apartemen (Studi Pembelian Dengan Cicilan Apartemen Antasari 45). Dalam menyusun skripsi ini, penulis menyadari bahwa tanpa bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak, proses penyusunan ini tidak akan berjalan lancar. Oleh karena itu, dengan rasa hormat dan rendah hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Iwan Erar Joesoef, S.H., Sp.N., M.Kn**.,** selaku Dosen Pembimbing yang telah membantu memberikan bimbingan, arahan, dan saran selama penyusunan penelitian skripsi.
2. Mulyadi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan, dukungan, dan motivasi kepada penulis selama penyusunan penelitian skripsi.
3. Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H**.,** selaku Ketua Program Studi Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta yang telah memberikan motivasi dan dukungan selama proses penyusunan skripsi.
4. Dr. Suherman, S.H., LL.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, yang telah menjadikan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta sebagai lingkungan yang mendukung bagi para peneliti untuk memperoleh pengetahuan selama masa studi mereka.
5. Dr. Beniharmoni Harefa S.H., LL.M., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta yang telah membantu kelancaran dalam proses pembelajaran akademik yang dialami oleh peneliti selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
6. Seluruh Dosen Program Studi Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, yang telah berdedikasi memberikan ilmu pengetahuan yang tidak ternilai selama penulis belajar di Program Studi Sarjana Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.
7. Kepada Papa, Mama, Kakak penulis, Syamsurizal S.E., CES., DEA., Farida Unus, Chandra Syamsurizal S.H., M.H., penulis mengucapkan terima kasih yang mendalam kepada keluarga tercinta atas segala doa, dukungan, dan pengorbanan yang telah diberikan. Tanpa kehadiran

dan kasih sayang kalian, pencapaian ini tidak akan pernah terwujud. Semoga karya sederhana ini dapat menjadi persembahan terbaik sebagai wujud bakti penulis kepada keluarga.

8. Kepada teman-teman semasa bangku SMA dari SMA Islam Al Azhar 3 Pusat, grup bebek tersesat, Nada Aretha Rachmanisha, Amelia Siti Azzahra, Jasmine Audrey Dhiwayani, Nabila Riski Julianti, Ghina Thalita Tahara, Qanita Iftinani, Risma Asri, yang telah memberikan dukungan, motivasi, dan pembelajaran bagi penulis dalam menjalankan penelitian ini, tanpa adanya dukungan dari mereka, penulis belum tentu bisa menyelesaikan karya ini. Semoga karya ini dapat menjadi karya yang berharga dan membanggakan bagi kalian semua.

Dengan ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini, tetapi tidak dapat disebutkan satu per satu. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan rekomendasi yang bermanfaat untuk penelitian selanjutnya. Penulis percaya bahwa para pembaca dapat menemukan manfaat dari karya ini dan dapat menjadi panduan untuk penelitian selanjutnya.

Jakarta, Juni 2025

Nabila Zalfa

ABSTRAK

Kebutuhan tempat tinggal di Indonesia setiap tahunnya terus meningkat, hingga peminat rumah susun di kota-kota besar terus meningkat dengan pembayaran menggunakan sistem pembayaran *Pre-Project Selling*. Namun, dengan pembayaran tersebut terdapat pengembang yang tidak amanah hingga tidak dapat melakukan serah terima kepada konsumen. Kasus gagal serah terima apartemen pada Putusan Nomor : 92/PDT.G/2017/PN.Jkt.Sel dengan sistem pembayaran *Pre-Project Selling* merupakan salah satu kasus gagal serah terima unit apartemen yang telah terjadi. Hasil analisis menunjukkan bahwa Pengadilan memutuskan pengembang Apartemen Antasari 45 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak melakukan serah terima unit apartemen kepada konsumen. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan sistem *Pre-Project Selling* yang diatur di Indonesia berkaitan dengan konsep Asas Terang dan Tunai dan apakah peraturan yang dimiliki di Indonesia mengenai sistem *Pre-Project Selling* sudah cukup kuat bagi konsumen.

Kata Kunci : Apartemen, *Pre-Project Selling*, Perbuatan Melawan Hukum

ABSTRACT

The need for housing in Indonesia continues to increase every year, so that interest in flats in big cities continues to increase with payments using the Pre-Project Selling payment system. However, with this payment there are developers who are not trustworthy so that they cannot carry out handovers to consumers. The case of failed apartment handovers in Decision Number: 92/PDT.G/2017/PN.Jkt.Sel with the Pre-Project Selling payment system is one of the cases of failed apartment unit handovers that have occurred. The results of the analysis show that the Court decided that the developer of the Antasari 45 Apartment had committed an Unlawful Act by not handing over the apartment unit to consumers. This study aims to determine how the Pre-Project Selling system regulations regulated in Indonesia relate to the concept of the Clear and Cash Principle and whether the regulations in Indonesia regarding the Pre-Project Selling system are strong enough for consumers.

Keywords: Apartment, Pre-Project Selling, Unlawful Act

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI **i**

LEMBAR PENGESAHAN **ii**

BIODATA PENULIS **iii**

PERNYATAAN ORISINALITAS **iv**

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK **v**

KATA PENGANTAR **vi**

ABSTRAK **viii**

DAFTAR ISI **x**

BAB I **1**

PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang **1**

C. Ruang Lingkup Penelitian **5**

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian **5**

E. Metode Penelitian **6**

1. Jenis Penelitian 6
2. Pendekatan Masalah 6
3. Sumber Data 7
4. Cara Pengumpulan Data 7

BAB II **8**

TINJAUAN PUSTAKA **8**

A. Literature Review **8**

B. Tinjauan Teori **11**

1. Teori Hukum Perjanjian 11
2. Teori Perlindungan Konsumen 12
3. Teori Kepastian Hukum 13
4. Teori Hukum Adat dalam konsep Terang dan Tunai 14

BAB III **17**

DESKRIPSI HASIL TEMUAN **17**

A. Faktor yang menyebabkan gagal serah terima Apartemen Antasari 45 **17**

B. Pembelian Apartemen dengan sistem pembayaran Pre-Project Selling mengakomodir konsep Terang dan Tunai **19**

BAB IV **20**

PEMBAHASAN **20**

A. Faktor gagal serah terima Apartemen Antasari 45 dengan Perjanjian Pre-Project

Selling Apartemen dalam Putusan Nomor 92/PDT.G/PN.Jkt.Sel **20**
B. **Perjanjian Pembelian Apartemen dengan sistem Pre-Project Selling yang mengakomodir konsep Terang dan Tunai** 27
1. Pengikatan Jual Beli berdasarkan Konsep Terang dan Tunai 30
2. Pengikatan Jual Beli Apartemen berdasarkan UU Apartemen 53
KESIMPULAN DAN SARAN **65**
DAFTAR PUSTAKA **68**