

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah robbil alamin, segala puji dan syukur Penulis ucapkan pada Allah SWT sang Khalik, Sang Maha Pemberi Jalan kepada umat, yang telah mencurahkan rahmat dan karunia yang begitu besar kepada Penulis sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Begitu pula shalawat dan salam penulis haturkan kepada junjungan kita nabi Muhammad SAW semoga kita mendapat syafaatnya di hari akhirat kelak.

Adapun judul skripsi yang penulis kemukakan ialah **“PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN (Studi Pada Perumahan Griya Lestari Indah)”** Skripsi ini menjelaskan bagaimana syarat sah Perjanjian Pendahuluan Jual beli (PPJB) dan akibat dari Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yang tidak dilaksanakan. skripsi ini disusun guna melengkapi dan memenuhi tugas dan syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum Universitas Medan Area, dimana hal tersebut merupakan kewajiban setiap mahasiswa/I yang ingin menyelesaikan perkuliahannya.

Penulis telah mencurahkan segenap hati, pikiran dan kerja keras dalam penyusunan skripsi ini. Namun penulis menyadari bahwa didalam penulisan skripsi masih banyak kekurangannya, baik isi maupun kalimatnya. Oleh sebab itu skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan.

Di dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Utari Maharany Barus, S.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Ibu Anggraeni Atmei Lubis, S.H, M.Hum, selaku Wakil Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

3. Bapak Ridho Mubarak, S.H, M.H, selaku Wakil Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Taufik Siregar SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu dan memberikan saran serta nasehat untuk perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini.
5. Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum, selaku Ketua Bidang Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan sekaligus selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan member saran serta nasehat untuk perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini.
6. Bapak Taufik Siregar SH, M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan serta selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu dan memberikan saran serta nasehat untuk perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini.
7. Bapak Abi Jumroh Harahap, SH, Mkn, selaku Dosen Sekretaris yang selalu membantu dan memberikan saran-saran dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah mendidik dan memberikan ilmunya kepada saya yang sangat bermanfaat untuk masa depan.
9. Bapak dan Ibu Administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
10. Teristimewa kepada orang tua tercinta, Ayahanda (Alm) Drs. Makhmud, dan Ibunda saya tercinta Asmita Rangkuti, yang telah memberikan dan mendidik Penulis dengan kasih sayang yang tak hentinya memberikan motivasi, semangat dan mendo'akan setiap langkah Penulis dalam menggapai cita-cita.
11. Kepada Kakak Penulis Novi Yanthy, MPd dan abangda Adi Putra Hasibuan SE yang telah memberikan motivasi, semangat serta do'a kepada Penulis.
12. Kepada teman teristimewa Penulis Almi Pratama, S.sos yang telah meluangkan semua waktunya, memberikan motivasi dan semangat kepada penulis.

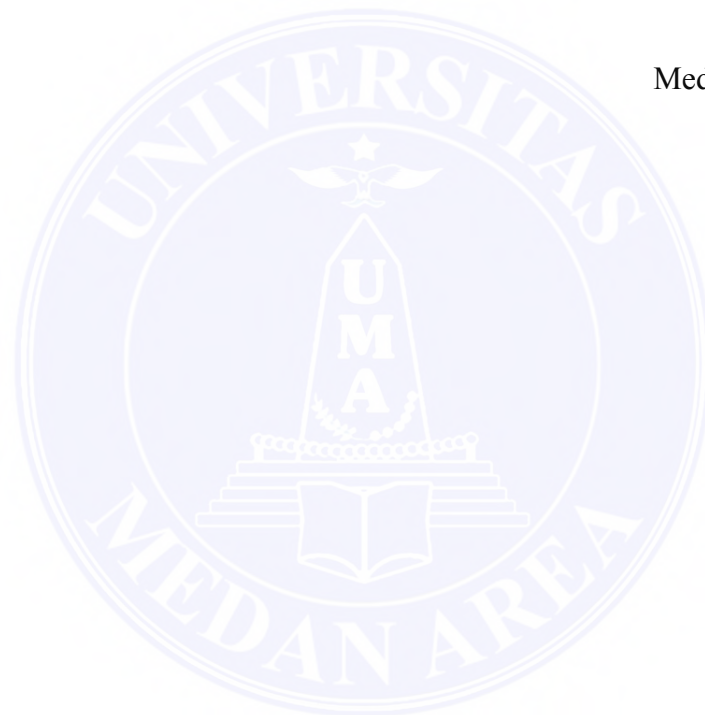
13. Kepada teman-teman yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu dan telah banyak membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak luput dari kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dan menyempurnakan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Akhir kata dengan kerendahaan penulis mengaharapkan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua. Semoga Allah SWT selalu memberikan Rahmat dan KaruniaNya Kepada kita semua. Amin.

Medan, September 2015

Penulis

Trie Septiany



## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>BAB. I. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	5
1.3 Pembatasan Masalah .....	5
1.4 Perumusan Masalah .....	6
1.5 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian .....	6
<b>BAB. II. LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Uraian Teori .....	8
2.1.1 Tinjauan Tentang Perjanjian .....	9
2.1.1.1 Pengertian Perjanjian .....	9
2.1.1.2 Syarat sahnya Perjanjian .....	18
2.1.1.3 Asas-asas yang Terkandung Dalam Perjanjian .....	23
2.1.1.4 Berakhirnya Suatu Perjanjian dan Hapusnya Perikatan .....	26
2.1.2 Tinjauan tentang Jual-Beli .....	27
2.1.2.1 Pengertian Jual-Beli .....	27
2.1.2.2 Lahirnya Jual-Beli .....	27
2.1.3 Tinjauan Tentang Rumah .....	27
2.1.3.1 Jenis-jenis Rumah .....	28

2.2 Kerangka Pemikiran .....	29
2.3 Hipotesis .....	31
<b>BAB. III. METODE PENELITIAN</b>	
3.1 Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian .....	33
3.2 Teknik Pengumpulan Data .....	34
3.3 Analisis Data .....	34
<b>BAB. IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1 Syarat-syarat sah suatu Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah ditinjau dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	35
4.2 Akibat dari Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah yang tidak dilaksanakan.....	50
<b>BAB. V. SIMPULAN DAN SARAN</b>	
5.1 Simpulan .....	55
5.2 Saran .....	55
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Riset dari Developer**
- Lampiran 2 Hasil Wawancara dengan Pihak Developer Perumahan Griya Lestari Indah**
- Lampiran 3 Perjanjian Pendahuluan Jual Beli ( Nomor : 03/PPJB/SILP-GLI/VII/2013**
- Lampiran 4 Petikan Keputusan Bupati Deli Serdang Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

