

**TESIS**

**KARAKTERISTIK PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI  
DENGAN OBYEK RUMAH MENGGUNAKAN SISTEM *PRE PROJECT  
SELLING* (Analisis Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan  
Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem  
Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah)**



**Oleh :**

**DEWI RUMAISSA, S.H.**

**NIM. 031814153083**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS AIRLANGGA**

**SURABAYA**

**2020**

**KARAKTERISTIK PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI  
DENGAN OBYEK RUMAH MENGGUNAKAN SISTEM *PRE PROJECT  
SELLING* (Analisis Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan  
Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem  
Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah)**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum  
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

**Oleh :**

**DEWI RUMAISA, S.H.  
NIM. 031814153083**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS AIRLANGGA**

**SURABAYA**

**2020**

**LEMBAR PENGESAHAN**

Tesis ini telah disetujui, untuk diuji pada

Tanggal 14 Januari 2020

Oleh :

**Dosen Pembimbing I**

**Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.**  
NIP.19650419 199002 1 001

**Dosen Pembimbing II**

**Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.**  
NIP.198401052014041003

**Mengetahui :**

**Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

**Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.**  
NIP.19650419 199002 1 001

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji**

**Pada tanggal 14 Januari 2020**

**PANITIA PENGUJI TESIS:**

**Ketua : Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.**

**Anggota : 1. Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.**

**2. Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.**

**3. Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.**

**4. Erni Agustin, S.H., LL.M.**

**PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS**

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Dewi Rumaisa

NIM : 031814153083

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Judul Tesis : Karakteristik Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Dengan Obyek Rumah Menggunakan Sistem *Pre Project Selling* (Analisis Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah).

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tesis yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan Tesis lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya, 14 Januari 2020  
Yang membuat pernyataan,



Dewi Rumaisa  
NIM. 031814153083

**MOTTO**

*Ilmu dan agama adalah pedoman dalam  
kehidupan*

*Siti Naimah, A.Md.*

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah* *rabbi' alamin*. Puji syukur kehadirat Allah SWT karena atas nikmat dan anugerah terindah-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul **KARAKTERISTIK PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI DENGAN OBYEK RUMAH MENGGUNAKAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING* (Analisis Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah)**.

Terselesaikannya tesis ini juga tidak terlepas dari bantuan semua pihak, baik bantuan berupa nasehat, saran, kritik, dukungan, dan masukan yang sangat membangun. Secara khusus penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Ibu Nurul Barizah, S.H., LL.M., Ph.D. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Dr. Enny Narwati, S.H., M.H., Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H., dan Dr. Radian Salman, S.H., LL.M. Selaku jajaran Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
3. Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing I dan Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum, yang penulis kagumi dan hormati, terima kasih atas ilmu dan saran yang membangun. Karena tanpa Beliau, mungkin penulis tidak dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik.

4. Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn. Selaku Dosen Pembimbing II dan Dosen MKPT I, yang penulis kagumi dan hormati. Terimakasih telah mengajarkan dan memberikan penulis ilmu baru dengan sabar dan telaten. Semoga selalu dimudahkan jalan menuju gelar Profesor untuk beliau. Aamiin.
5. Dr. Urip Santoso., S.H., M.H. Selaku dosen MKPT II, yang penulis kagumi dan hormati. Terimakasih sudah bersedia membantu penulis untuk berproses dan memberikan ilmu yang luar biasa dalam buku-buku beliau sehingga penulis dapat berada di titik sekarang ini.
6. Dosen penguji Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum., Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn., Dr. Urip Santoso, Ibu Erni Agustin, S.H., LL.M. yang sudah menyempatkan waktu untuk menghadiri sidang tesis penulis serta memberikan saran kepada penulis.
7. Dosen wali penulis yang senantiasa meluangkan waktu untuk penulis dalam hal melengkapi persyaratan pemenuhan kelulusan penulis, Ibu Yuniarti, S.H., M.H., LL.M.
8. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah bersedia memberikan ilmunya tanpa kenal lelah kepada penulis pribadi khususnya. Terimakasih dan maaf tidak bisa menyebutkan satu persatu.
9. Seluruh staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, terutama Pak Tubi, Bu Rum dan Bu Naning yang membantu dan mengarahkan urusan administrasi penulis selama berkuliah di Prodi Magister Ilmu Hukum, terimakasih sebesar-besarnya.

10. Terima kasih untuk kedua orangtua penulis. Yang penulis cintai dan kasihi, Papa Titis Tjahyo Nugroho Djati, S.E dan Mama Siti Naimah, A. Md. Terimakasih untuk selalu menjadi motivator dan selalu mendukung serta mendoakan penulis sebagai anaknya, semoga penulis bisa menjadi kebanggaan serta harapan yang Papa dan Mama inginkan. Tanpa Papa dan Mama, mungkin penulis bukan apa-apa.
11. Teruntuk saudara-saudara penulis tercinta, Mahendri Putri Sholichah, S.H., M.Kn. dan Reyhan Vegas. Terima kasih untuk selalu menghibur dan menjadi tempat bercerita penulis selama ini.
12. Terimakasih penulis ucapkan untuk kantor Rahmat Santoso and Partners Lawfirm. Terutama untuk Om Rahmat santoso yang sudah mengijinkan penulis mengais ilmu di kantor beliau serta mengijinkan penulis untuk selalu memprioritaskan kewajiban penulis sebagai mahasiswi Magister.
13. Teruntuk sahabat penulis Evie Christy, Xiao Long, Wilsen, terimakasih telah menemani dan mewarnai perkuliahan penulis di Prodi Magister Ilmu Hukum selama ini. Semoga sukses menyertai kita semua. Aamiin.

Surabaya, 14 Januari 2020  
Penulis

DEWI RUMAISA, S.H.  
NIM. 031814153083