

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT TINDAKAN
DEVELOPER TERKAIT JUAL BELI ATAS TANAH YANG
DIAGUNKAN DI BANK**



FANDI SEPTI RIYANTO

NIM : 12118003

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2020

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT TINDAKAN
DEVELOPER TERKAIT JUAL BELI ATAS TANAH YANG
DIAGUNKAN DI BANK**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Guna Mencapai Gelar Magister Hukum**

PRO PATRIA

Disusun Oleh :

FANDI SEPTI RIYANTO

NIM : 12118003

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

NIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2020

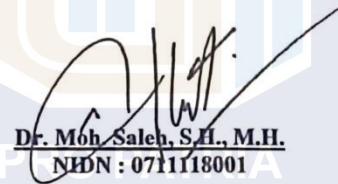
LEMBAR PENGESAHAN
TESIS INI TELAH DISETUJUI
Pada Tanggal 18 Februari 2020

Pembimbing



Dr. Tanudjaja, S.H., M.H., M.Kn.
NIDN : 0712046805

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Narotama



Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.
NIDN : 0711118001


**LEMBAR PENGESAHAN TESIS
TESIS INI TELAH DI REVISI
PADA TANGGAL 6 Maret 2020**

Oleh Pembimbing



Dr. Tanudjaja, S.H., M.H., M.Kn.
NIDN : 0712046805

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Narotama



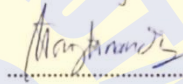
Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.
NIDN : 0711118001

TESIS

PADA TANGGAL : 26 Februari 2020

TIM PENGUJI TESIS

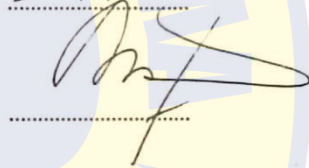
Ketua :
Dr. WORO WINANDI S.H., M.Hum.



Anggota :
Dr. TANUDJAJA S.H., C.N., M.H., M.Kn



Anggota :
Dr. H. SUNARNO EDY WIBOWO S.H., M.Hum



PRO PATRIA

SURABAYA



UNIVERSITAS *Narotama*
 Jl. Arif Rahman Hakim 51 Surabaya 60117
 Website: www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.02
 Tgl Terbit : 1 Oktober 2018
 Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
 Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS*

Nama Mahasiswa : PANDI SEPTI RIYANTO

No. Induk Mahasiswa : 12118003

Program Studi/Angkatan : Magister Ilmu Hukum / 36

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT TINDAKAN DEVELOPER TERKAIT DUAL BELI TANAH YANG DIAGUNKAN DI BANK

2. _____

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

1. _____

2. _____

3. _____

Menyetujui,
 Ketua Program Studi

 Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.

Surabaya, 7 Oktober 2019
 Mahasiswa

 PANDI SEPTI RIYANTO

* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s.d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3.00)
4. F/C Sertifikat Seminar MH



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website: www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS*

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan oleh mahasiswa serta setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui *) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

I. Nama Mahasiswa : FANDI SEPTI RYANTO
Nomor Induk Mahasiswa : 12 11 8003
Program Studi : Magister Ilmu Hukum

II. Judul

Tesis: PELINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT
TINDAKAN DEVELOPER TERKAIT SUAL BELI TANAH YANG
DABUJIKAN DI BANK

III. Nama Pembimbing: Dr. Torudjaga, S.H., C.N., M.H., M.Kn.

Disetujui oleh Dewan Tesis,

Di Surabaya Pada Tanggal 26 September 2019

Ketua

Sekretaris

Dr. MOH SALIH, S.H., M.H.

TAHEGGA PRIMANANDA ALFATH, S.H., M.H.

* coret yang tidak perlu



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website: www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rachman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS


Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Tamudjaja, S.H. C.N., M.H., M.Fn.
Jabatan Fungsional : Lektor.

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : FANZI SEPTI PRANITA
No. Induk Mahasiswa : D118003
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat
Tindakan Developer Terkait Jual Beli Atas Tanah yang
diagunakan & Bank.

Surabaya, 5..... October..... 2019
Calon Pembimbing,


Dr. Tamudjaja, S.H. C.N., M.H., M.Fn.

*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*

FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1) Akreditasi (B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2) Akreditasi (B)
Program Studi Kenotariatan (S2) Akreditasi (B)

Jl. Arief Bachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon 031 - 5946404, 5995578 Fax 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh@narotama.ac.id

SURAT PENUGASAN
No.530/SPT/NR-FIH/03/X/2019

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dengan ini menugaskan kepada

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. TANUDJAJA, SH., MH., MKn.	12118003	FANDI SEPTI RIYANTO	Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Tindakan Developer Terkait Jual Beli Tanah Yang Diagunkan Di Bank

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 8 Oktober 2019

Dekan



Dr. Rusdianto Sesung
Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.MHK.05.02
Tgl Terbit : 1 Maret 2016
Revisi : 01

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : EDUARD RUDY SOEHARTO
No. Induk : 12118016
Alamat : Jl. Tunggorono No.9, Surabaya
Telp/HP : 0889 3029 709
Pembimbing : Dr. Tanudjaja, S.H., M.H., M.Kn
Judul Tesis : KEABSAHAN PERMOHONAN PENETAPAN PENGADILAN
DALAM PENYELENGGARAAN RAPAT UMUM PEMEGANG
SAHAM LUAR BIASA PERSEROAN TERBATAS OLEH
PEMEGANG SAHAM

Tgl Dimulai :

Surabaya,,, 20...
Mahasiswa

Pembimbing

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr.Moh. Saleh., S.H., M.H



Scanned with
CamScanner



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.MHK.06.04
Tgl Terbit : 1 Maret 2016
Revisi : 01

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1	Bimbingan tentang judul tesis & rumusan masalah	10-10-2019	<i>[Signature]</i>
2	Bimbingan tentang latar belakang & rumusan masalah	13-10-2019	<i>[Signature]</i>
3	Bimbingan Bab I proposal tesis	23-10-2019	<i>[Signature]</i>
4	Bimbingan dan revisi proposal tesis	25-10-2019	<i>[Signature]</i>
5	Bimbingan dan revisi proposal tesis	29-10-2019	<i>[Signature]</i>
6	Bimbingan dan revisi proposal tesis	1-11-2019	<i>[Signature]</i>


SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT

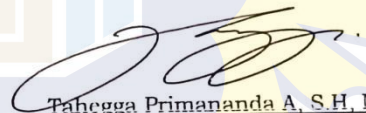
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi, Tesis dan Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa : FANDI SEPTI RIYANTO
2. NIM : 12118003
3. Judul Skripsi / Tesis : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Tindakan Developer Terkait Jual Beli Tanah Yang Diagunkan Di Bank

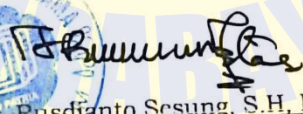
Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 20 Nopember 2019
Dan mahasiswa tersebut bisa melanjutkan ujian Proposal.

Mengetahui:


Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.
Ketua Dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Primananda A, S.H., M.H.
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis




Dr. Rusdianto Scsung, S.H., M.H.
Dekan.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51, Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rachman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL¹

Nama Mahasiswa : FANDI SEPTI PUTRANTO
No. induk Mahasiswa : 12.118003
Program Studi/Angkatan : Magister Ilmu Hukum /


Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT TINDAKAN DEVELOPER

TERKAIT JUAL BELI TANAH YANG DIAGUKAN DI BANK

Menyetujui Untuk Diuji Pembimbing.

Surabaya, 20.....
Kaprodi.


Dr. TANUODAJA, S.H., M.H., M.Fn



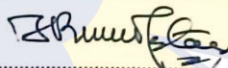
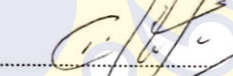

¹ Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap (Sampul warna merah)
3. Copy kwitansi pembayaran tesis

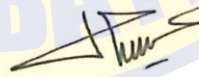
PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS

NAMA : FANDI SEPTI RIYANTO
N I M : 12118003
Tanggal Penilaian :
Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT
TINDAKAN DEVELOPER TERKAIT JUAL BELI ATAS TANAH
YANG DIAGUNKAN DI BANK
Pembimbing : Dr. Tanudjaja, S.H., M.H., M.Kn

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H	
ANGGOTA	Dr. Moh Saleh, S.H., M.H	
ANGGOTA	Dr. Tanudjaja, S.H., M.H., M.Kn	

Surabaya,
Pembimbing,



Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN SEMINAR HASIL PENELITIAN TESIS

Nama Mahasiswa : FANDI SEPTI RYANTO
No. Induk Mahasiswa : 12 118003
Program Studi/Angkatan : Magister Ilmu Hukum / 36 Tahun 2018

Dengan ini mengajukan permohonan SEMINAR HASIL PENELITIAN TESIS pada Program Studi Magister Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT TINDAKAN DEVELOPER
TERKAIT JUAL BELI TANAH YANG DIAGUNKAN DI BANK

Menyetujui Untuk Diseminarkan
Pembimbing,

Surabaya, 18 Pebruari 2020
Ka. Prodi


Dr. TANUDJAJA, S.H, CN., M.H.Mkn


Dr. MOH. SALEH, S.H, M.H



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

**BERITA ACARA
PELAKSANAAN SEMINAR HASIL PENELITIAN TESIS**

Pada Hari ini Tanggal 10 . Bulan Februari 2017 telah dilaksanakan Seminar Hasil Penelitian Tesis :

Nama Mahasiswa : FANDI SEPTI RIYANTO
No. Induk Mahasiswa : 12118003
Program Studi/Angkatan : Magister Hukum / 36
Judul Penelitian : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT
TINDAKAN DEVELOPER TERKAIT JUAL BELI ATAS
TANAH YANG DIAGUNKAN DI BANK

Yang Dihadiri oleh Dosen Pembimbing :Dr. Tanudjaja, S.H., M.H., M.Kn
Dan Mahasiswa / Masyarakat umum berjumlah 10 Orang.

Demikian Berita Acara Pelaksanaan Seminar Hasil Penelitian Tesis ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Surabaya,

Dosen Pembimbing : Dr. Tanudjaja, S.H., M.H., M.Kn

Mahasiswa : FANDI SEPTI RIYANTO

Peserta Seminar :

1. Suswani	6. Nurul Iksan	11. Anes o. Uie lantah
2. Esti W. U	7. Rio Prascha Xan	12.
3. Dwi f	8. Brilliant Nanda P. fdy	13.
4. Pram elm	9. R U y lne lantah	14.



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

Vania Christiana	Vania	Joga Andriyanto	Wahyudin
R. Monica	Monica	A. Nurul Huda	
Stephen Saviter	Stephen	Filiandy	
Vannesa V. Jonathan	Vannesa	Hendrik Handoyo	
Geby S Adoe	Geby	Ari Pogun S	





FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

BERITA ACARA
PELAKSANAAN SEMINAR HASIL PENELITIAN TESIS

Pada Hari ini Tanggal Bulan telah dilaksanakan Seminar Hasil Penelitian Tesis :

Nama Mahasiswa : FANDI SEPTI RIYANTO
No. Induk Mahasiswa : 12118003
Program Studi/ Angkatan : Magister Hukum/
Judul Penelitian : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat Tindakan Developer Terkait Jual Beli Tanah Yang Diagunkan Di Bank

Yang Dihadiri oleh Dosen Pembimbing : Dr. TANUDJAJA, SH., MH., MKn.
Dan Mahasiswa / Masyarakat umum berjumlah Orang.

Demikian Berita Acara Pelaksanaan Seminar Hasil Penelitian Tesis ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Surabaya, 19 Februari 2020

Penyanggung,

(Dr. Nynda Fatmawati O,
SH, MH)

Pembimbing,

(Dr. TANUDJAJA, SH.,
MH., MKn.)

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa : FANDI SEPTI RIYANTO
No. Induk : 12118003
Alamat : PONDOK JATI BLOK U-43, SIDOARJO
Telp/HP : 0856 4611 8075
Pembimbing : Dr. Tanudjaja, S.H.,M.H., M.Kn
Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT TINDAKAN
DEVELOPER TERKAIT JUAL BELI ATAS TANAH YANG DIAGUNKAN
DI BANK
Tgl Dimulai : 6 Januari 2020

Pembimbing
Surabaya,,, 20...
Mahasiswa

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.MHK.06.04
Tgl Terbit : 1 Maret 2016
Revisi : 01

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1	Bimbingan Pemusek Masalah .	4/1/2010	✓
2	Bimbingan Bab II	10/1/2010	✓
3	Bimbingan pembahasan Bab II	19/1/2010	✓
4	Bimbingan Pembahasan Bab III	20/1/2010	✓
5	Bimbingan Pembahasan Bab III	25/1/2010	✓
6	Bimbingan Kesimpulan & Saran .	31/1/2010	✓
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			

Syarat :

1. Pengajuan seminar Proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS *Narotama*

FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fn.narotama.ac.id Email: dekan.fn@narotama.ac.id


SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS


Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis
Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa :FANDI SEPTI RIYANTO
2. NIM :12118003
3. Judul Skripsi /Tesis :Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Akibat
Tindakan Developer Terkait Jual Beli Tanah Yang Diagunkan Di Bank


Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah
Skripsi / Tesis** pada tanggal 18 Februari 2020

PRO PATRIA Mengetahui:


Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Primananda, S.H., M.H.
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis




Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.
Dekan.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

**KARTU KEHADIRAN MENGIKUTI SEMINAR HASIL PENELITIAN
TESIS**

Nama Mahasiswa : FANDI SEPTI RIYANTO, S.H

No. Induk : 12118003

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PENELITIAN	TGL	PARAF PEMBIMBING
1	Abdul Rahman, S.H	Perlindungan Hukum Terhadap debt Colector dalam pelaksanaan tugas pengambilan kendaraan bermotor sebagai jaminan kredit	18 Januari 2019	<i>HA</i>
2	Rizal Bahrudin, S.H.	Batasan Rumah Susun Yang dijadikan Anggunan Pada Bank	18 Januari 2019	<i>HA</i>
3	Esa Hosada, S.H.	Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan kredit subsidi dan jaminan sumtis	18 Januari 2019	<i>HA</i>
4	Prastana Yustianto, S.H.	Perlindungan hukum masyarakat dalam gugatan sederhana	26 Januari 2019	<i>HA</i>
5	Brinda Atha Wirastuti	Akibat protokol hukum notaries yang tidak diserahkan ahli waris kepada notaries lain	02 Februari 2019	<i>HA</i>
6	Moh Bafari Rahman Pratama, S.H.	Tanggungugat pejabat pembuat akta tanah terhadap prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta jual beli	02 Februari 2019	<i>HA</i>
7	Ary Ray Sang Rizaldi, S.H.	Perlindungan hukum bagi notaries yang pindah wilayah jabatan terhadap akta yang dibuatnya	02 Februari 2019	<i>HA</i>



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

8	Hasan Yafii, S.H	Tanggungugat notaries akibat penyalahgunaan keberhasilan isi akta oleh mantan karyawan notaries dimedia sosial	02 Februari 2019	<i>[Signature]</i>
9	Adri Iskandar, S.H.	Kekuatan hukum akta relas yang dibuat melalui video konversi	02 Februari 2019	<i>[Signature]</i>
10	Pramono Bikan, S.H.	Autentisitas akta jual beli notaries atas tanah pemerintah yang dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah	02 Februari 2019	<i>[Signature]</i>
11	Ines Caesarina	Kedudukan pejabat pembuat akta sementara didaerah kerja yang telah ada pejabat pembuat akte tanah	04 Maret 2020	<i>[Signature]</i>
12	Antonius Riwanto	Kekuatan hukum akta penderian koprasasi yang dibuat bukan oleh notaries pembuat akta koperasi	04 Maret 2020	<i>[Signature]</i>

Mengetahui,
Ketua Program Studi

[Signature]
Dr. Mon. Saleh, S.H./M.H.

PRO PATRIA

Surabaya 04 Maret 2020
Mahasiswa

[Signature]
Fandi Septi Riyanto, S.H



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.MHK.06.01
Tgl Terbit : 1 Maret 2016
Revisi : 01

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : FANDI SEPTI RIYANTO

No. Induk Mahasiswa : 12118003


Program Studi/Angkatan : Magister Ilmu Hukum / 36


Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT TINDAKAN DEVELOPER
TERKAIT JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIAGUNKAN DI BANK

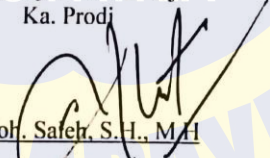
Mengetahui
Pembimbing,

Surabaya, 22 02 2020
Mahasiswa


Pir. Tanudjaja, SH, MH, M.Fn.


FANDI SEPTI RIYANTO, SH.

Menyetujui Untuk Diuji
Ka. Prodi


Dr. Moh. Saefi, S.H., M.H.

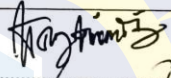
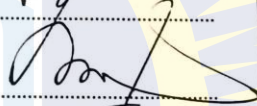
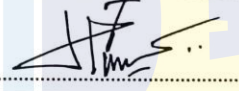
- * Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:
1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
 2. Sertifikat TOEFL dengan skor minimal 500
 3. Tidak memiliki nilai D
 4. Tesis 3 rangkap

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

NAMA : FANDI SEPTI RIYANTO
N I M : 12118003
Tanggal Penilaian :
Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT
TINDAKAN DEVELOPER TERKAIT JUAL BELI ATAS TANAH
YANG DIAGUNAKAN DI BANK
Pembimbing : Dr. Tanudjaja, S.H., M.H., M.Kn

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Woro Winandi, S.H., M.Hum	
ANGGOTA	Dr. Sunarno Edy Wibowo, S.H., M. Hum	
ANGGOTA	Dr. Tanudjaja, S.H., M.H., M.Kn	

Surabaya,
Pembimbing,

PRO PATRIA



Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar S2 Magister Ilmu Hukum di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar acuan/daftar pustaka.

Apabila ditemukan sebaliknya, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 4 Maret 2020

Yang membuat pernyataan



FANDI SEPTI RIYANTO
NIM : 12118003

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT TINDAKAN DEVELOPER TERKAIT JUAL BELI ATAS TANAH YANG DIAGUNKAN DI BANK

Suatu perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan, jika para pihak berkeinginan agar dari perjanjian yang telah disepakati maka timbulnya sebuah prestasi. Prestasi mempunyai arti yang sangat wajib untuk dipenuhi oleh para pihak yang melangsungkan perjanjian tersebut. Di dalam kehidupan riil sebuah prestasi tersebut sangatlah banyak dan sangat beraneka ragam bentuknya. Perjanjian yang telah disepakati para pihak antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua, apakah bisa dikatakan perjanjian itu sah. Para pihak juga bisa melaksanakan isi perjanjian tersebut yang nantinya sebagai pemenuhan suatu prestasi dan para pihak bisa menjalankan hak dan kewajiban sesuai perjanjian tersebut. Jika para pihak telah memenuhi perjanjian tersebut, dan pihak yang diperjanjikan tidak memenuhi suatu prestasi terhadap kesepakatan dalam membuat perjanjian tersebut dapat dikatakan perjanjian itu batal demi hukum. Apabila salah satu pihak yang ada di perjanjian tersebut (pihak Penjual) telah menjual suatu obyek yang telah disepakati diawal kepada pihak ke – 3 (tiga) dan pihak Pembeli merasa dirugikan sehingga dapat dikatakan kesepakatan perjanjian tersebut batal demi hukum dengan menjual obyek yang telah diperjanjikan yang dituangkan melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) tanpa sepengetahuan Pembeli, bisa dikatakan Penjual mempunyai itikad buruk yang merugikan Pembeli dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Kata kunci: Perjanjian, wanprestasi, perbuatan melawan hukum

ABSTRACT

LEGAL PROTECTION FOR BUYERS AS A RESULT OF DEVELOPER ACTIONS RELATED TO BUY AND SELLING OF LANDS SUBSIDIED TO THE BANK

An agreement as one source of engagement, if the parties wish that an agreement has been agreed upon, then an achievement will arise. Achievement has a meaning that is very obligatory to be fulfilled by the parties who entered into the agreement. In real life an achievement is very many and very diverse forms. The agreement that has been agreed between the parties between the First Party and the Second Party, can it be said that the agreement is valid. The parties can also carry out the contents of the agreement which later as the fulfillment of an achievement and the parties can carry out the rights and obligations according to the agreement. If the parties have fulfilled the agreement, and the promised party does not fulfill an achievement of the agreement in making the agreement, it can be said that the agreement is null and void. If one of the parties in the agreement (the Seller) has sold an object that has been agreed at the beginning to the 3rd (three) party and the Purchaser feels aggrieved so that the said agreement can be null and void by selling the agreed object which poured through PPJB (Binding Agreement of Sale and Purchase) without the knowledge of the Buyer, it can be said the Seller has bad intentions that are detrimental to the Buyer and has done Unlawful Acts

Keywords: Agreement, default, tort

RINGKASAN

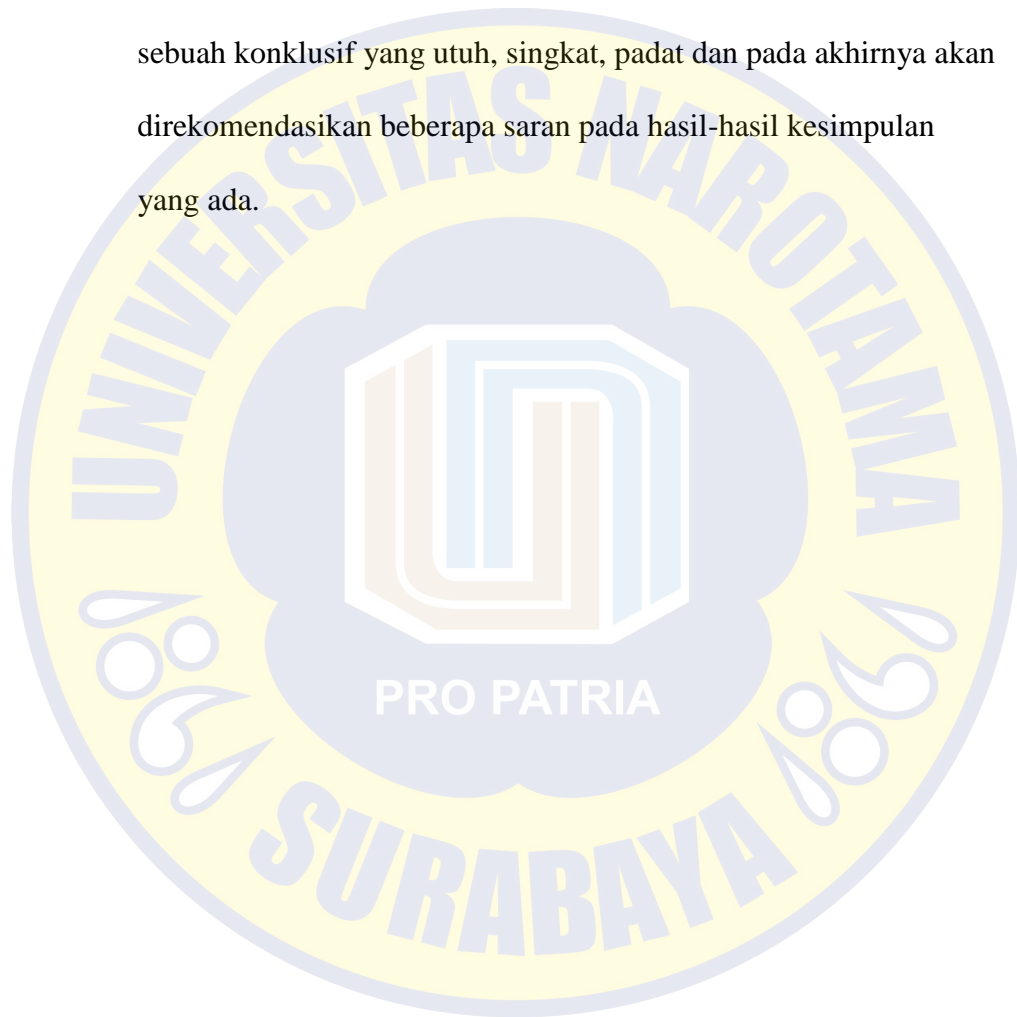
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT TINDAKAN DEVELOPER TERKAIT JUAL BELI ATAS TANAH YANG DIAGUNKAN DI BANK

Penulis membagi menjadi empat bagian ini dalam teks ini sebagai berikut :

- Bab I : Pendahuluan merupakan uraian latar belakang pemikiran dasar dari peneliti mengenai fakta hukum melahirkan isu hukum yang akan diteliti. Isu hukum yang timbul dari fakta hukum tersebut kemudian dirumuskan kedalam rumusan masalah. Dari rumusan masalah timbul tujuan dari penelitian yang manfaat penelitian tersebut akan dirasakan bagi kepentingan akademis dan kepentingan praktisi. Kemudian diterangkan metode penelitian yang digunakan peneliti untuk menganalisis guna menentukan hasil penelitian. Setelah itu sistematika penulisan yang menjelaskan gambaran umum dari penelitian yang akan ditulis oleh peneliti.
- Bab II: Bab ini dibahas untuk menjawab rumusan masalah bentuk dari Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Menjadi Agunan Bank.
- Bab III : Bab ini dibahas untuk menjawab rumusan masalah Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak Atas Tanah Yang Masih Menjadi Agunan di Bank. Bahwa Pembeli harus berhati-hati terkait Jual Beli dan harus mengecek bentuk sertifikat Jual Beli tersebut agar tidak dalam keadaan agunan Bank

Bab IV: merupakan bagian penutup yang dimuat kesimpulan untuk semua permasalahan yang dibahas dalam bab kedua dan bab ketiga, pembahasan tiap bab diharapkan memperoleh kesimpulan yang akan

disusun secara sistematis dan obyektif, sehingga akan didapatkan sebuah konklusif yang utuh, singkat, padat dan pada akhirnya akan direkomendasikan beberapa saran pada hasil-hasil kesimpulan yang ada.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI AKIBAT TINDAKAN DEVELOPER TERKAIT JUAL BELI ATAS TANAH YANG DIAGUNKAN DI BANK”**.

Adapun tujuan dari penulisan ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dengan harapan dapat dijadikan sumbangan pikiran yang berguna dalam peningkatan dan pengembangan pengetahuan pembaca.

Dalam penyusunan ini penulis memperoleh bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada yang terhormat :

1. Orang tua tercinta, Bapak Israwan Harijanto dan Ibu Rini Hidayati, S.E, yang telah menyayangi saya dan memberikan yang terbaik untuk kami putra – putrinya;
2. Kakak saya yang bernama Putri Zanufa Sari, S.E., MSA., Ak., yang telah banyak membantu dan memberikan arahan untuk tugas akhir ini. Juga untuk orang tua yang selama ini telah memberikan yang terbaik untuk saya;

3. Hj. Iswahyu Dhaniarti DS. S.T., M.HP., selaku Presiden Universitas Narotama Surabaya;
4. Dr. Arasy Alimudin, S.E., M.M., selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya, yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menempuh pendidikan Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya;
5. Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya;
6. Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H., selaku Ka. Prodi Jurusan Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya;
7. Dr. Tanudjaja, S.H., M.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah memberikan bimbingan serta pengarahan hingga Tesis ini selesai;
8. Seluruh Staff Pengajar yang telah mendidik dan membimbing saya selama belajar di Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya;
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan ini.

Akhir kata, semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi penulis khususnya dan pembaca umumnya.

Surabaya, 18 Februari 2020
Penulis

FANDI SEPTI RIYANTO

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Lembar Pengesahan Pembimbing dan Kaprodi	ii
Lembar Pengesahan Panitia Penguji	iv
Surat Pernyataan.....	iv
Ringkasan.....	v
Abstrak	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi.....	ix
BAGIAN AWAL	
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Tinjauan Pustaka	8
1.5. Orisinalitas Penelitian	24
1.6. Metode Penelitian.....	26
1.7. Sistematika Penulisan	29
BAB II KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MENJADI AGUNAN BANK.....	30
2.1. Keabsahan Perjanjian Jual Beli.....	30
2.2. Kedudukan Hukum Terkait Jual Beli Dengan Objek Tanah	34
2.3. Akta Notaris yang Dibatalkan Oleh Para Pihak Sendiri.....	47
BAB III APA BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK HAK ATAS TANAH YANG MENJADI AGUNAN DI BANK.....	51
3.1 Contoh Kasus Jual Beli Tanah Dengan Developer Yang Masih Menjadi Agunan Kredit Bank	51

3.2. Pemberian Kredit Perbankan Dengan Agunan Hak Atas Tanah.....	52
3.3. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli atau Konsumen Terkait Jual Beli Tanah	61
BAB IV PENUTUP	79
A. Simpulan	79
B. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	82

LAMPIRAN

1. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR. 20/K/N/1999
2. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR. 19 PK/N/1999

