

**TESIS**

**KEABSAHAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI AKIBAT WANPRESTASI  
DEBITUR**



**PRO PATRIA**

Diajukan oleh :

**HENDRI FIRMANSYAH**

**12223059**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NAROTAMA**

**SURABAYA**

**2025**

**TESIS**

**KEABSAHAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI AKIBAT WANPRESTASI**

**DEBITUR**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum  
Universitas Narotama Surabaya**

Disusun oleh :

**HENDRI FIRMANSYAH**

**12223059**

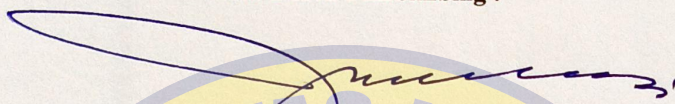
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NAROTAMA  
SURABAYA  
2025**

**LEMBAR PENGESAHAN**

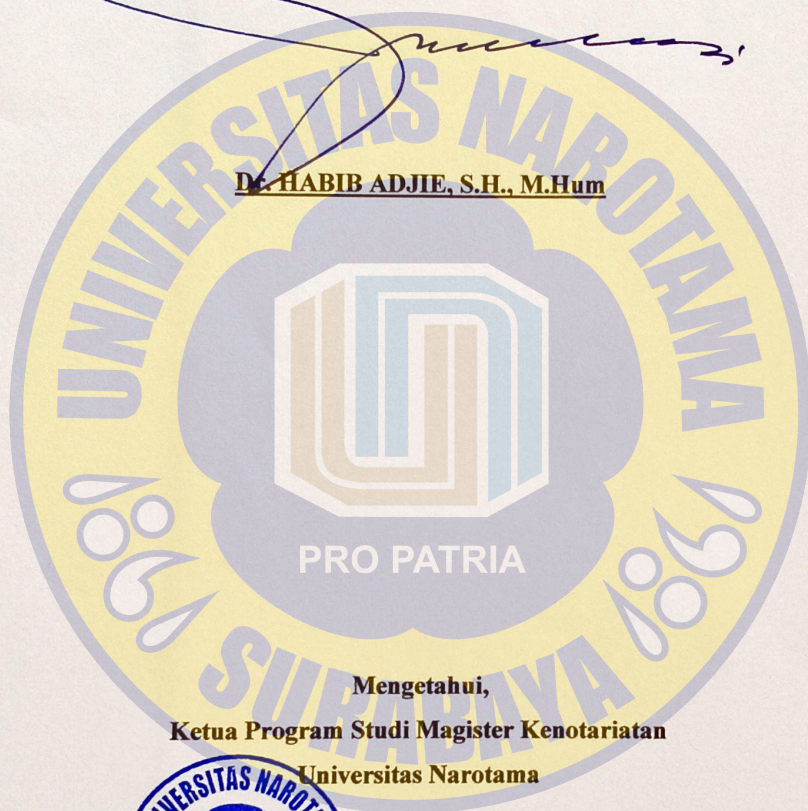
**Tesis ini telah Direvisi**

**Pada tanggal 26 Agustus 2025**

**Oleh Dosen Pembimbing :**

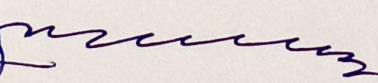


**Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum**



**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Narotama**



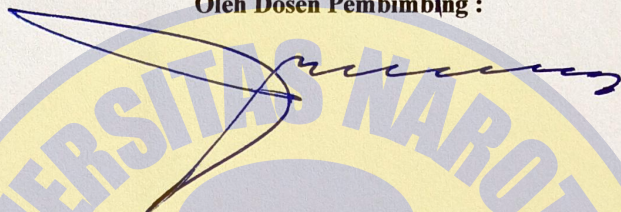
**Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DISEMINARKAN**

**PADA TANGGAL : 19 Agustus 2025**

**Oleh Dosen Pembimbing :**



**Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

**Fakultas Hukum Universitas Narotama**



**Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum.**

TESIS

DENGAN REVISI

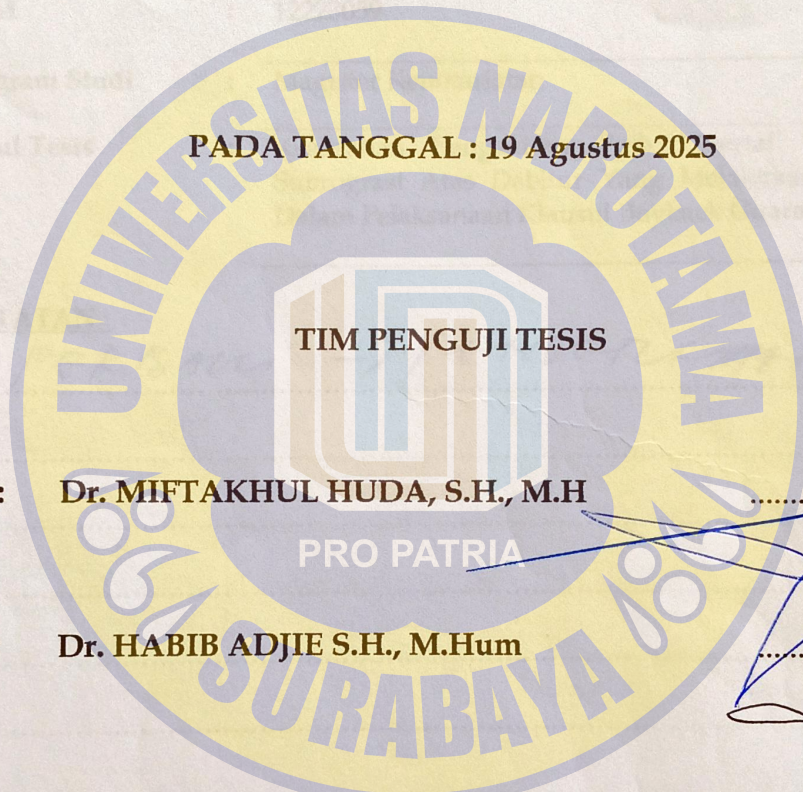
PADA TANGGAL : 19 Agustus 2025

TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H

Anggota : Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum

: Dr. R IBNU ARLY S.H., M.Kn



*[Handwritten signatures in blue and black ink over dotted lines]*



UNIVERSITAS *Narotama*

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

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

**FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS\***

Nama Mahasiswa : Hendri Firmansyah  
No. Induk Mahasiswa : 12223059  
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / MKn 27

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

1. KEABSAHAN PENGAKHIRAN PPJB DI SERTAI DENGAN AKTA SUBROGRASI ATAS DEBITUR YANG MELAKUKAN WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN KLAUSUL BUYBACK GURANTEE
2. \_\_\_\_\_

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

1. KEABSAHAN PENGAKHIRAN PPJB DI SERTAI DENGAN AKTA SUBROGRASI ATAS DEBITUR YANG MELAKUKAN WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN KLAUSUL BUYBACK GURANTEE
2. \_\_\_\_\_

Menyetujui,  
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.,

Surabaya, 16 April 2025  
Mahasiswa

Hendri Firmansyah

\* 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 MKn



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

---

**FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

Jabatan Fungsional : Dosen

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : Hendri Firmansyah

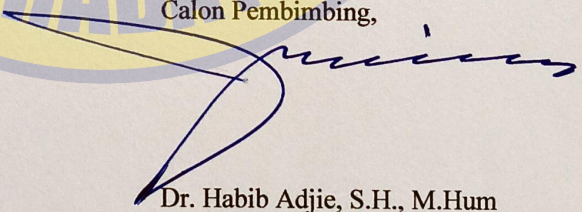
No. Induk Mahasiswa : 12223059

Judul : KEABSAHAN PENGAKHIRAN PPJB DI SERTAI DENGAN  
AKTA SUBROGRASI ATAS DEBITUR YANG MELAKUKAN WANPRESTASI DALAM  
PELAKSANAAN KLAUSUL BUYBACK GURANTEE

---

---

Surabaya, 17 April 2025  
Calon Pembimbing,



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

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



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

**FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS\***

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan 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:

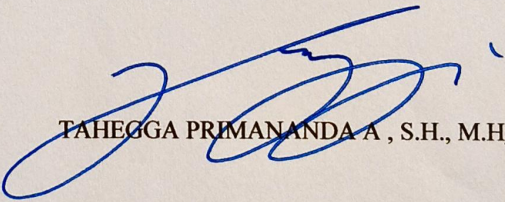
- I. Nama Mahasiswa : Hendri Firmansyah  
Nomor Induk Mahasiswa : 12223059  
Program Studi : Magister Kenotariatan
- II. Judul Tesis: Keabsahan Pengakhiran Ppjb Di Sertai Dengan Akta Subrograsi Atas Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Klausul Buyback Gurantee
- III. Pembimbing: Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

Disetujui oleh Dewan Tesis,  
Di Surabaya Pada Tanggal 05, Maret, 2025

Ketua

Sekretaris

  
Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H

  
TAHEGGA PRIMANANDA A, S.H., M.H.

\* coret yang tidak perlu



UNIVERSITAS

*Narotama*

Registration Number 36014129

**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: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

**SURAT PENUGASAN**

No.255/NR.FH/03/III/2025

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

<b>Pembimbing</b>	<b>NIM</b>	<b>Nama Mahasiswa</b>	<b>Judul Tesis</b>
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.	12223059	Hendri Firmansyah	Keabsahan Pengakiran Ppjb Disertai Dengan Akta Subrograsi Atas Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Klausul Buyback Guarantee

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, 12 Maret 2025  
Dekan  
  
Dr. Ruschanto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

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

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

**KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS**

Nama Mahasiswa : Hendri Firmansyah  
No. Induk : 12223059  
Alamat : Perum Villa Jasmine 2 Blok G No 30  
Kel. Sumberejo, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo  
Telp/HP : 081232460760  
Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum  
Judul Tesis : Keabsahan Pengakhiran PPJB Di Sertai Dengan Akta Subrograsi  
Atas Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Pelaksanaan  
Klausul Buyback Gurantee  
Tgl Dimulai : 16 April 2025

Surabaya, 16, April, 2025  
Mahasiswa

Pembimbing

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

Hendri Firmansyah

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum





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: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id


## SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

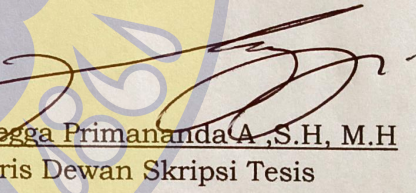
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa : HENDRI FIRMANSYAH
  2. NIM : 12223059
- Judul Skripsi /Tesis : Keabsahan Pengakiran Ppjb Disertai Dengan Akta Subgrasi Atas Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Klausul Buyback Guarantee

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 16 Juli 2025

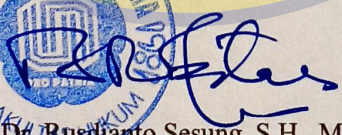
Mengetahui

  
Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.  
Ketua dewan Skripsi dan Tesis

  
Dr. Tahogga Primananda A, S.H., M.H.  
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,



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



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

---

**FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL\***

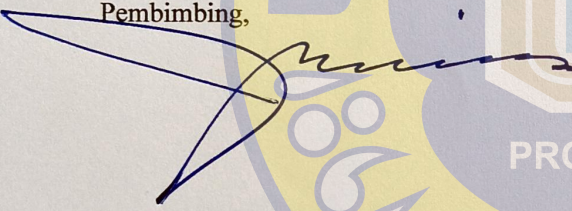
Nama Mahasiswa : Hendri Firmansyah  
No. Induk Mahasiswa : 12223059  
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / MKn 27

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

Keabsahan Pengakhiran Perjanjian Pengaikatan Jual Beli Di Sertai Dengan Akta Subrograsi Atas Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Klausul Buyback Gurantee

Menyetujui Untuk Diuji  
Pembimbing,

Surabaya, 21, Mei 2025  
Ka. Prodi

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

---

\* 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


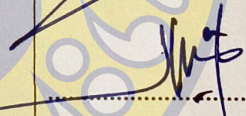



**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

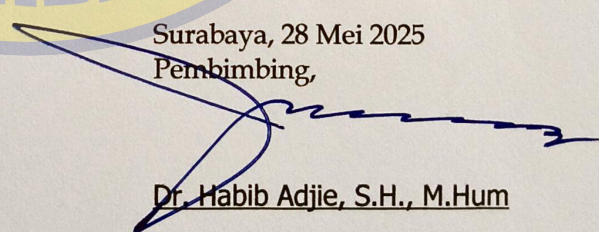
**PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS**

NAMA : Hendri Firmansyah  
N I M : 12223059  
Tanggal Penilaian : 28 Mei 2015  
Judul Proposal Tesis : Keabsahan Pengakhiran Perjanjian Pengaikatan Jual Beli Di Sertai Dengan Akta Subrograsi Atas Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Klausul Buyback Guarantee  
Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

**PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS**

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	DR. HABIB ADJIE, S.H., M.HUM	
ANGGOTA	DR. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H	
ANGGOTA	DR. TANUDJAJA, S.H., C.N., M.H., M.KN	

Surabaya, 28 Mei 2025  
Pembimbing,

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

Catatan:

- Wajib di kumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis ke pembimbing.



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

**KARTU KEHADIRAN PROPOSAL**

Nama Mahasiswa : HENDRI FIRMANSYAH

No. Induk : 12223059

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PROPOSAL	TGL	PARAF PENGUJI
1	Dedy Wahyu	kecepatan hukum perolehan terhadap pemerintah izin pemanfaatan tanah oleh pemerintah lepd phts ic ketriz (studi kasus putusan Spt. PDT. 6/2013/PN-SBY)	27/5 25/5	
2	moch choitul.	Dasar-dasar eksekusi aset debitur Perlit	27/5 25/5	
3	Sitaningati	Tinjauan hukum keasul hutang piutang dalam opht pada kasus muraba kehada akibat hukumnya	27/5 25/5	
4	Shohibul Izzar	Penerapan hukum pemegang HT kedua atas kecepatan eksekusi jaminan menggunakan cross col alteral.	27/5 25/5	
5	wji achmat efendi	Konfirmasi yang menggunakan jasa freelance dan melisensikan tugas hntars jncart keaharisan alita.	27/5 25/5	
6	Firania J. D.	keberensi pembayaraan multijasa dyn prinsip seantah	27/5 25/5	
7	Nynda F.O	Pemberhentian do tdk hormat notaris yg berada dan pengampun dan perspektif ttai	27/5 25/5	

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

Surabaya, 27 Mei 2025  
Mahasiswa

Hendri Firmansyah



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117

Website : www.narotama.ac.id

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

---

**KARTU BIMBINGAN TESIS**

Nama Mahasiswa : Hendri Firmansyah  
No. Induk : 12223059  
Alamat : Perum Villa Jasmine 2 Blok G No 30  
Kel. Sumberejo, Kec. Wonoayu, Kab. Sidoarjo  
Telp/HP : 081232460760  
Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum  
Judul Tesis : Keabsahan Pengakhiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli  
Wanprestasi Debitur  
Tgl Dimulai : 09 Juni 2025

Surabaya, 09, Juni, 2025

Pembimbing

Mahasiswa

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

Hendri Firmansyah

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



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

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1	Revisi Judul tesis dan sistematika Penulisan	09-06-2025	
2	Pengecekan perubahan judul tesis dan sistematika Penulisan	11-06-2025	
3	Penetapan Judul tesis dan revisi footnote.	13-06-2025	
4	Pembahasan Bab II dan Revisi	17-06-2025	
5	Revisi Bab II dan pembahasan Bab III	20-06-2025	
6	Revisi Bab III	23-06-2025	
7	Revisi sub Bab yang ada di bab III	26-06-2025	
8	Penambahan Abstrak.	01-07-2025	
9	Sistematika Penulisan dari awal hingga bab III	04-07-2025	
10	Pengecekan kesimpulan dan Saran	08-07-2025	
11	Revisi Kesimpulan dan Saran, serta pengecekan dari awal - Bab IV	11-07-2025	
12	Pengecekan ulang dari awal - akhir dan ACC untuk pengajuan ujian tesis.	17-07-2025	

**Syarat :**

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 12 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



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

**FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS\***

Nama Mahasiswa : Hendri Firmansyah  
No. Induk Mahasiswa : 12223059  
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / MKn 27

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

**KEABSAHAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI AKIBAT  
WANPRESTASI DEBITUR**

Mengetahui  
Pembimbing,

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

Surabaya, 19, Agustus 2025  
Mahasiswa

Hendri Firmansyah

Menyetujui Untuk Diuji  
Ka. Prodi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

\* 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/ILT dengan skor minimal 475 (Extern dari semua PTN, PTS(PETRA, UBAYA), EF, IALF, KELT)
3. Telah meyelesaikan 40 SKS & Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna Biru UNNAR



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

**PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS**

NAMA : Hendri Firmansyah  
N I M : 12223059  
Tanggal Penilaian : 19 Agustus 2025  
Judul Tesis : Keabsahan Pengakhiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat  
Wanprestasi Debitur  
Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

**PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS**

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H	
ANGGOTA	DR. HABIB ADJIE, S.H., M.HUM	
ANGGOTA	Dr. R IBNU ARLY S.H, M.Kn	

Surabaya, 19 Agustus 2025  
Pembimbing,

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

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 Magister 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 pustaka.

Apabila ditemukan, 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, 19 Agustus 2025

Yang membuat pernyataan



HENDRI FIRMANSYAH  
NIM : 12223059

## MOTTO

*Knowledge leads to truth, law upholds justice, and a sincere heart preserves the balance between both.*

(Ilmu menuntun pada kebenaran, hukum menegakkan keadilan, dan hati yang tulus menjaga keseimbangan di antara keduanya.).



## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan karunia-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **"KEABSAHAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI AKIBAT WANPRESTASI DEBITUR"**. Penulisan tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memenuhi Tugas Ujian Akhir Semester prodi Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Narotama. Dalam kesempatan ini, saya ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dan bimbingan selama proses penulisan tesis ini. Terimakasih saya kepada :

1. Dr. Arasy Alimudin, S.E., M.M selaku Rektor Universitas Narotama
2. Dr. Rusdnianto Sesung, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama
3. Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama
4. Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H selaku Sekretaris Dewan Tesis Universitas Narotama
5. Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Tesis saya
6. Para Staff dan Jajaran Fakultas Hukum Program Pendidikan Magister Kenotariatan Universitas Narotama
7. Teruntuk istri saya tercinta yang selalu menjadi garda terdepan untuk saya -----  
-terimakasih atas doa yang tiada henti atas dukungannya untuk dapat menyelesaikan studi saya ini.

8. Dan juga untuk seluruh keluarga besarku, terimakasih atas doa yang tiada henti, atas dukungannya untuk dapat menyelesaikan studi saya ini.

Penulis menyadari sebagai karya manusia sudah tentu tulisan ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran guna menyempurnakan tesis ini.

Surabaya, 19 Agustus 2025

Penulis,

HENDRI FIRMANSYAH  
NIM : 12223059



## **RINGKASAN**

### **KEABSAHAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI AKIBAT WANPRESTASI DEBITUR**

Penelitian ini membahas keabsahan pengakhiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi jual beli rumah dengan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui skema menjamin subrogasi. Dalam skema ini, developer memberikan jaminan kepada bank untuk menanggung risiko gagal bayar debitur, sehingga apabila debitur wanprestasi, developer wajib melunasi utang debitur kepada bank dan selanjutnya memperoleh hak subrogasi untuk menagih kembali kepada debitur. Mekanisme ini dituangkan dalam akta subrogasi yang dibuat secara notariil sebagai bentuk pengalihan hak tagih dari bank kepada developer. Kajian hukum ini meneliti keabsahan pengakhiran PPJB oleh developer dalam kondisi wanprestasi debitur yang dinyatakan sah sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Di samping itu, penelitian ini juga menegaskan pentingnya prinsip kehati-hatian perbankan, keseimbangan perlindungan hukum bagi developer, debitur, dan bank, serta urgensi pengaturan klausul subrogasi secara tegas untuk menciptakan kepastian hukum dan keadilan dalam praktik jual beli rumah berbasis pembiayaan perbankan.

## **ABSTRAK**

Penelitian ini mengkaji keabsahan pengakhiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada transaksi jual beli rumah yang menggunakan skema pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan penerapan mekanisme menjamin subrogasi. Dalam praktiknya, developer memberikan jaminan kepada bank untuk melunasi kewajiban debitur apabila terjadi wanprestasi, kemudian developer memperoleh hak subrogasi untuk menagih kembali kepada debitur. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengakhiran PPJB oleh developer terhadap debitur yang wanprestasi sah secara hukum selama memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Akta subrogasi yang dibuat secara notariil memiliki kekuatan hukum sebagai dasar peralihan hak tagih dari bank kepada developer. Penelitian ini juga menegaskan pentingnya perlindungan hukum yang seimbang bagi semua pihak, penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan perbankan, serta kebutuhan pengaturan klausul subrogasi secara tegas guna memberikan kepastian hukum dalam transaksi jual beli rumah berbasis KPR.

**Kata Kunci: Keabsahan PPJB, Subrogasi, Wanprestasi, Kredit Pemilikan Rumah, Perlindungan Hukum.**

## **ABSTRACT**

*This study examines the validity of terminating the Sale and Purchase Agreement (PPJB) in property transactions financed through the Mortgage Loan (KPR) scheme with the application of a guaranteeing subrogation mechanism. In practice, the developer provides a guarantee to the bank to settle the debtor's obligations in the event of default, subsequently obtaining subrogation rights to claim reimbursement from the debtor. The research employs a normative juridical method with statutory, conceptual, and case approaches. The results show that the termination of PPJB by the developer due to debtor default is legally valid as long as it fulfills the essential requirements of a contract as regulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code. The subrogation deed, drawn up in notarial form, holds legal force as the basis for transferring the receivables from the bank to the developer. This research further emphasizes the importance of balanced legal protection for all parties, the prudent banking principle in credit distribution, and the necessity for clear regulation of subrogation clauses to ensure legal certainty in mortgage-based property transactions.*

***Keywords: Validity of PPJB, Subrogation, Default, Mortgage Loan, Legal Protection.***



2.2 Bentuk dan batas tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan menjamin subrogasi .....	48
2.3 Kekuatan hukum klausul menjamin subrogasi dalam perjanjian antara developer dan bank sebagai upaya perlindungan terhadap wanprestasi debitur ....	54
BAB III KEABSAHAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP DEBITUR YANG WANPRESTASI DENGAN PENERAPAN AKTA SUBROGASI ATAS PELAKSANAAN KLAUSUL MENJAMIN SUBROGASI MENURUT HUKUM PERJANJIAN.....	
3.1 Dasar hukum dan keabsahan penerapan akta subrograsi dalam pelaksanaan klausul menjamin subrogasi terhadap pengakhiran PPJB.....	71
3.2 Akta subrogasi dibuat antara bank dan developer atas nama debitur yang wamprestasi dapat dianggap sah dan mengikat secara hukum .....	81
3.3 Perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur dalam pelaksanaan klausul menjamin subrogasi yang disertai dengan akta subrograsi .....	95
Prinsip 5C dalam Analisis Kredit.....	101
Dasar Hukum dan Solusi Kendala Subrogasi dalam KPR.....	102
1. Subrogasi Berdasarkan Perjanjian ( <i>Kontraktual</i> ).....	108
2. Subrogasi Berdasarkan Undang-Undang .....	109
Pentingnya Klausul Subrogasi dalam Perjanjian Kredit .....	110
PENUTUP .....	115
4.1 Kesimpulan.....	115
4.2 Saran.....	116
DAFTAR PUSTAKA.....	118