

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK TANAH/  
BANGUNAN ATAS TIDAK DILAKSANAKANNYA  
PEMBANGUNAN OLEH DEVELOPER**

**TESIS**

**Oleh:**

**Nama : Devianingsih Siregar**

**NIM : 2102190145**



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK TANAH/  
BANGUNAN ATAS TIDAK DILAKSANAKANNYA  
PEMBANGUNAN OLEH DEVELOPER**

**TESIS**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Hukum (M. H.) Pada Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia

**Oleh:**

**Nama : Devianingsih Siregar**

**NIM : 2102190145**



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2024**



## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan;

Nama : Devianingsih Siregar

NIM : 2102190145

Program Studi : Magister Hukum

Fakultas : Program Pascasarjana

Dengan Ini Menyatakan Bahwa Karya Tulis Tugas Akhir Yang Berjudul  
“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak  
Tanah/ Bangunan Atas Tidak Dilaksanakannya Pembangunan Oleh Developer ”  
Adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di Universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 18 November 2024

Devianingsih Siregar



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
PROGRAM PASCASARJANA**

**HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI HAK TANAH/ BANGUNAN ATAS TIDAK  
DILAKSANAKANNYA PEMBANGUNAN OLEH DEVELOPER**

Oleh :

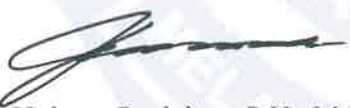
Nama : Devianingsih Siregar  
NIM : 2102190145  
Program Studi : Magister Hukum  
Peminatan : Hukum Bisnis

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum, Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 18 November 2024  
Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

  
Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H.  
NIDN : 0020096802

  
Dr. Andrew Betlehn, S.H., S.kom, M.M, M.H.  
NIDN: 0331038704

Ketua Program Studi Magister Hukum

  
Dr. Palliada Saragi, S.H., M.H.  
NIDN: 0305097105

  
Dr. Meynadetha Nadeak, M. Pd., PA  
NIDN: 0320116402






**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
PROGRAM PASCASARJANA**

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI**

Pada tanggal 18 November 2024 telah diselenggarakan Sidang Tesis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Devianingsih Siregar  
NIM : 2102190145  
Program Studi : Magister Hukum  
Fakultas : Program Pascasarjana

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Tanah/ Bangunan Atas Tidak Dilaksanakannya Pembangunan Oleh Developer “ oleh tim penguji yang terdiri dari :

Nama Penguji	Jabatan dalam Tim Penguji, sebagai	Tanda Tangan
1. Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H.	Ketua	
2. Dr. Andrew Betlehn, S.H, S.kom, M.M, M.H	Anggota	
3. Dr. Paltiada Saragi, S.H., M.H.	Anggota	



## UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA PROGRAM PASCASARJANA

### Pernyataan dan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Devianingsih Siregar  
NIM : 2102190145  
Program Studi : Magister Hukum  
Fakultas : Program Pascasarjana  
Jenis Tugas Akhir : Tesis  
Judul : "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Tanah/ Bangunan Atas Tidak Dilaksanakannya Pembangunan Oleh Developer"

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Non Eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Dibuat di Jakarta 18 November 2024



Devianingsih Siregar

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus atas berkat, kasih, dan karuniaNya maka penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang merupakan salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia. Peneliti menyadari bahwa tanpa izin dari Tuhan serta bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak terutama keluarga dan pihak lainnya maka tentunya peneliti akan menemukan kesulitan dalam menyelesaikan tesis ini, pada kesempatan ini, peneliti mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof Dr. Dhaniswara K. Harjono, SH., MH., M.B.A., selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
2. Ibu Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd., PA, selaku Direktur Program Pascasarjana Magister Hukum pada Universitas Kristen Indonesia.
3. Bapak Dr. Paltiada Saragi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Universitas Kristen Indonesia, sekaligus sebagai Penguji.
4. Bapak Dr. Hulman Panjaitan, S.H., M.H. selaku Dosen pembimbing 1
5. Bapak Dr. Andrew Betlehn, S.H, S.kom, M.M, M.H., selaku Dosen pembimbing 2 dan Penguji.
6. Bapak dan Ibu Dosen Universitas Kristen Indonesia yang telah memberikan pengajaran dibidang keilmuan kepada penulis selama ini beserta seluruh staff Universitas Kristen Indonesia.
7. Suami terkasih dan anak-anak, selalu memberikan semangat dan doa peneliti untuk mengejar kemuliaan Ilmu yang bermanfaat.
8. Rekan-rekan mahasiswa program studi Magister Hukum Universitas Kristen Indonesia atas dukungan dan kebersamaan kita menjalani Pendidikan Magister Hukum.
9. Kepada semua pihak yang telah membantu penulis semenjak awal proses menjalani Pendidikan Magister Hukum Universitas Kristen Indonesia hingga akhirnya dapat menyelesaikan Tesis ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Pada akhirnya peneliti berharap Tuhan membalas segala kebaikan semua pihak yang membantu selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis dan peneliti berharap agar semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan Ilmu hukum di Indonesia.

Jakarta 18 November 2024

Penulis





## DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING... ..	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI .....	iv
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK .....	xi
<i>ABSTRACT</i> .....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar belakang Masalah .....	1
B. Rumusan masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Kegunaan penelitian .....	11
E. Kerangka Teori dan kerangka konsep.....	11
1. Kerangka Teori.....	11
a. Teori Pertanggungjawaban Hukum.....	12
b. Teori Kepastian Hukum .....	14
2.Kerangka konsep.....	16
F. Metode penelitian... ..	18
1. Jenis penelitian .....	18
2. Jenis data .....	19
3. Teknik Pengumpulan data.....	20
4. Teknik Analisa Data.....	20

5. Orisinalitas Penelitian .....	20
G. Sistematika penulisan.....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Landasan Teori.....	23
1. Teori Keadilan.....	24
2. Teori Kepastian Hukum .....	26
B. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum .....	32
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	32
2. Bentuk Perlindungan Hukum.....	34
3. Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum.....	36
C. Tinjauan Umum tentang Pelaut.....	38
BAB III PENGATURAN TERHADAP KONTRAK KERJA PELAUT DENGAN PERUSAHAAN/PEMILIK KAPAL BERDASARKAN HUKUM.....	63
A. Hubungan Kerja .....	63
B. Hubungan Pemilik Kapal dengan Pekerja.....	82
C. Perjanjian Pemilik Kapal dengan Pekerja .....	84
BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HUBUNGAN PEKERJA DENGAN PERUSAHAAN/PEMILIK KAPAL .....	102
A. Perlindungan Hukum .....	102
B. Kerangka Hukum Perlindungan Kerja Maritim .....	103
C. Hak dan Kewajiban Pekerja Maritim.....	117
D. Tanggung Jawab Perusahaan/Pemilik kapal.....	124
E. Mekanisme Penyelesaian Sengketa. ....	131
BAB V PENUTUP .....	142

A. Kesimpulan.....	142
B. Saran.....	142
DAFTAR PUSTAKA.....	144



## ABSTRAK

**Judul Tesis:** PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONTRAK KERJA ANTARA PELAUT DENGAN PEMILIK KAPAL: ANALISIS DALAM PERSPEKTIF HUKUM KETENAGAKERJAAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap kontrak kerja antara pelaut dan pemilik kapal dalam perspektif hukum ketenagakerjaan, serta mengevaluasi efektivitas regulasi dan kebijakan yang diterapkan dalam melindungi hak-hak pelaut, baik di dalam maupun luar negeri. Dalam kondisi persaingan kerja yang ketat, banyak tenaga kerja beralih ke sektor informal kelautan, seperti menjadi anak buah kapal (ABK), yang memiliki risiko tinggi. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pelaut menjadi sangat penting untuk memastikan kesejahteraan dan keselamatan mereka selama bekerja.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang menitikberatkan pada kajian peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan keputusan hakim terkait kontrak kerja laut. Kajian difokuskan pada regulasi seperti Pasal 1601a KUHPerdara, Pasal 395–452 KUHDagang, UU No. 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran, serta PP No. 7 Tahun 2000 tentang Kepelautan, yang mengatur hak dan kewajiban pelaut dan pemilik kapal. Analisis dilakukan untuk mengevaluasi kesesuaian regulasi dengan prinsip-prinsip keadilan yang diusung oleh John Rawls dalam “A Theory of Justice,” khususnya konsep keadilan sebagai fairness, serta prinsip kebebasan dan distribusi keuntungan sosial yang menguntungkan pihak yang paling rentan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun Indonesia telah mengadopsi berbagai regulasi dan kebijakan untuk melindungi hak-hak pelaut, termasuk ratifikasi Maritime Labour Convention 2006, implementasi regulasi tersebut masih belum efektif. Banyak pelaut Indonesia, khususnya yang bekerja di luar negeri, masih rentan terhadap eksploitasi dan pelanggaran hak, seperti tidak terpenuhinya hak upah, jam kerja yang tidak manusiawi, dan kurangnya perlindungan keselamatan kerja. Ketidakpastian hukum dan lemahnya penegakan hukum menjadi faktor utama yang menghambat perlindungan hak-hak pelaut. Pemerintah Indonesia harus memastikan bahwa hak-hak pelaut terlindungi secara optimal sesuai dengan prinsip keadilan sosial yang diamanatkan oleh Pancasila dan UUD 1945. Dengan demikian, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi terhadap perbaikan kebijakan hukum ketenagakerjaan di sektor maritim Indonesia, serta meningkatkan perlindungan dan kesejahteraan pelaut Indonesia baik di dalam maupun di luar negeri.

**Kata Kunci:** Maritime Labour Convention, Ratifikasi, Eksploitasi

## **ABSTRACT**

**Thesis Title:** *LEGAL PROTECTION FOR EMPLOYMENT CONTRACTS BETWEEN SEAFARERS AND SHIPOWNERS: AN ANALYSIS FROM THE PERSPECTIVE OF LABOR LAW*

*This study aims to analyze the legal protection of employment contracts between seafarers and shipowners from a labor law perspective and to evaluate the effectiveness of the regulations and policies implemented to protect the rights of seafarers, both domestically and internationally. Given the intense job competition, many workers have shifted to the informal maritime sector, such as becoming crew members (ABK), which involves high risks. Therefore, legal protection for seafarers is crucial to ensure their welfare and safety while working.*

*This research employs a normative juridical method, focusing on the analysis of laws, legal doctrines, and court decisions related to maritime employment contracts. The study examines regulations such as Article 1601a of the Indonesian Civil Code, Articles 395–452 of the Indonesian Commercial Code, Law No. 17 of 2008 on Shipping, and Government Regulation No. 7 of 2000 on Seafarers, which govern the rights and obligations of seafarers and shipowners. The analysis evaluates the conformity of these regulations with the principles of justice proposed by John Rawls in *A Theory of Justice*, particularly the concept of justice as fairness, and the principles of liberty and the distribution of social benefits favoring the most vulnerable parties.*

*The findings indicate that although Indonesia has adopted various regulations and policies to protect seafarers' rights, including the ratification of the Maritime Labour Convention 2006, the implementation of these regulations remains ineffective. Many Indonesian seafarers, especially those working abroad, are still vulnerable to exploitation and rights violations, such as unmet wage entitlements, inhumane working hours, and inadequate safety protections. Legal uncertainty and weak law enforcement are the main factors hindering the protection of seafarers' rights. The Indonesian government must ensure that seafarers' rights are optimally protected in accordance with the principles of social justice enshrined in Pancasila and the 1945 Constitution. It is hoped that this research will contribute to improving labor law policies in Indonesia's maritime sector and enhancing the protection and welfare of Indonesian seafarers both domestically and internationally.*

**Keywords:** *Maritime Labour Convention, Ratification, Exploitation*