



# **TESIS**

**Judul:**

**ANALISIS JANGKA WAKTU TERHADAP HAK  
MEMBELIKEMBALI TANAH BERDASARKAN PASAL  
1520 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA  
(ANALISIS PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI  
PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NO.  
958/PK/Pdt/2020)**

**Disusun oleh:**

**BAYU SEGARA  
NIM. 217201013**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2022**

**ANALISIS JANGKA WAKTU TERHADAP HAK MEMBELI KEMBALI  
TANAH BERDASARKAN PASAL 1520 KITAB UNDANG -UNDANG  
HUKUM PERDATA (ANALISIS PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI  
PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NO. 958/PK/Pdt/2020)**

**TESIS**

Diajukan Untuk Memenuhi salah satu syarat Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan Di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh :

Nama : Bayu Segara

N.I.M : 217201013

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA JAKARTA  
2022**

# Persetujuan

Nama : BAYU SEGARA  
NIM : 217201013  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : ANALISIS JANGKA WAKTU TERHADAP HAK MEMBELI  
KEMBALI TANAH BERDASARKAN PASAL 1520 KITAB  
UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (ANALISIS  
PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI PENGADILAN  
NEGERI JAKARTA SELATAN NO. 958/PK/Pdt/2020)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 05-Juli 2022Pembimbing:  
AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,  
MKn., Prof NIK/NIP: 10292010



---

# Pengesahan

Nama : BAYU SEGARA  
NIM : 217201013  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : ANALISIS JANGKA WAKTU TERHADAP HAK MEMBELI  
KEMBALI TANAH BERDASARKAN PASAL 1520 KITAB  
UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (ANALISIS  
PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI PENGADILAN NEGERI  
JAKARTA SELATAN NO. 958/PK/Pdt/2020)

Title : TIME ANALYSIS OF LAND PURCHASE RIGHTS BASED ON  
ARTICLE 1520 OF THE BOOK OF CIVIL LAW (DECISION  
ANALYSIS OF REVIEW OF THE SOUTH JAKARTA STATE  
COURT NO. 958/PK/Pdt/2020)

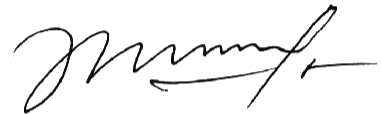
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER  
KENOTARIATAN Fakultas HUKUM Universitas Tarumanagara pada tanggal 24-Juli  
-2022.

## Tim Penguji:

1. H.K. MARTONO, S.H., LL.M., Dr., Prof
2. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
3. FIRMAN WIJAYA, S.H., M.H., Dr

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:  
AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,  
MKn., Prof  
NIK/NIP: 10292010



Jakarta, 26-Juli-2022

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah rabbil'alaamiin, segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, dan kekuatan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

Tesis yang berjudul “Analisis jangka waktu terhadap hak membeli kembali tanah berdasarkan pasal 1520 kitab undang undang hukum perdata (analisis putusan peninjauan kembali pengadilan negeri jakarta selatan no. 958/pk/pdt/2020)”, dibuat dan diselesaikan dalam rangka untuk menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum program pascasarjana magister kenotariatan Universitas Tarumanagara. Tesis ini terselesaikan tidak terlepas dari perhatian dan motivasi serta bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Orang tua penulis, yaitu Ibu Nilda dan bapak Zainal Amri Melayu, yang telah membesarkan dengan cinta kasih dan mendidik dengan sepenuh hati sehingga penulis tumbuh menjadi anak yang insha Allah dapat membanggakan dan membahagiakan orang tuanya. Dan tanpa dukungan dari mereka penulis tidak akan mengemban ilmu dan bersekolah di Fakultas Hukum program pascasarjana magister kenotariatan Universitas Tarumanagara;
2. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, juga bertindak selaku Pembimbing Penulis, yang mana beliau selalu membimbing dengan sabar sehingga Tesis ini dapat terselesaikan dengan baik. Penulis sangat berterimakasih kepada beliau karena dengan semangat dan arahan dari beliau penulis dapat memahami dan mengerjakan tesis ini dengan baik dan benar, terimakasih atas;
3. Prof. Dr. Mella Ismelina FR,S.H.,M.HUM, selaku dosen pengajar kelas metode penelitian hukum program pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara, sebagai

dosen beliau telah banyak memberikan ilmu yang bermanfaat semasa perkuliahan bagaimana dapat menyusun proposal yang baik dan benar untuk menghadapi persidangan, penulis banyak mengambil pelajaran dalam menyusun metodologi penelitian tesis agar lebih cermat dan lebih akurat dalam menyusun khususnya proposal tesis.

4. Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn. , beliau telah memberikan ilmu dalam materi perkuliahan yang memberikan wawasan kepada penulis dalam materi perkuliahan akta notaris secara khusus jenis akta wasiat, perkawinan dan hak mewaris. Membantu penulis saat sidang proposal dalam arahannya agar tesis penulis bisa lebih baik;
5. Prof. Dr. H.K. Martono, S.H., LL.M., sebagai ketua sidang tesis, sebagai dosen penguji tesis saya, memberikan masukan dan arahan perbaikan tesis saya, terimakasih atas waktunya bersedia untuk menjadi dosen penguji dalam tesis saya;
6. Dr. Firman Wijaya, S.H., M.H., sebagai dosen penguji tesis saya, memberikan masukan dan arahan perbaikan tesis saya, terimakasih atas waktunya bersedia untuk menjadi dosen penguji dalam tesis saya ;
7. Dr. Benny Djaja, SH., M.kn., selaku salah satu narasumber yang memberi masukan dalam penyusunan tesis penulis melalui sesi wawancara, yang mana telah memberi masukan dalam penyusunan bab tiga penulis dan tidak lupa merupakan dosen penulis selama masa perkuliahan mendidik dengan memberikan materi perkuliahan yang dapat menjadikan bekal penulis saat menjadi notaris/PPAT;
8. Sri Yuliati , SH., selaku salah satu narasumber yang memberi masukan dalam penyusunan tesis penulis melalui sesi wawancara, yang mana telah memberi masukan dalam penyusunan bab tiga penulis;
9. Seluruh dosen dan pegawai fakultas hukum program pascasarjana magister kenotariatan Universitas Tarumanagara, penulis mengucapkan terimakasih atas bimbingannya dalam

bantuan akademik, administrasi dan informasi yang sangat membantu penulis untuk bisa sampai menyelesaikan masa perkuliahan dengan sebaik baiknya.

Dengan mengucapkan *Bismillahirrahmanirrahim*, akhir kata Penulis berharap Tesis ini dapat bermanfaat bagi Penulis pada khususnya dan pembaca pada umumnya, Aamiin.

Jakarta, 25 Juli 2022

Bayu Segara

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN TANDA PENGESAHAN TESIS .....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
a. Latar Belakang Masalah .....	11
b. Rumusan Masalah .....	19
c. Tujuan Penelitian .....	20
d. Kegunaan Penelitian .....	20
e. Kerangka Konseptual .....	21
f. Kerangka Teoritis .....	23
g. Metodologi Penelitian .....	31
1. Jenis Penelitian .....	31
2. Sifat Penelitian .....	31
3. Jenis Pendekatan .....	32
4. Sumber-Sumber Penelitian .....	33
5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	34
6. Teknik Analisis Data .....	35
h. Sistematika Penulisan .....	36
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>37</b>
A. Teori Perjanjian .....	37
1. Pengertian Perjanjian .....	37
2. syarat sahnya perjanjian .....	40
3. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian .....	43
4. Asas – Asas Hukum Perjanjian .....	44
5. Jenis – Jenis Hukum Perjanjian .....	46
B. Teori Perjanjian Jual - Beli .....	49
1. Pengertian Pengertian Jual - Beli .....	49
2. Syarat Sah Perjanjian Jual – Beli .....	51
3. Unsur – Unsur Perjanjian Jual - Beli .....	52
4. Subjek Dan Objek Perjanjian Jual – Beli .....	54
5. Kewajiban Penjual dalam Perjanjian Jual – Beli .....	55
6. Kewajiban Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli .....	57
7. Akta Perjanjian Jual Beli .....	57





b. Hak Dan Kewajiban pembeli di dalam perjanjian jual beli tanah menurut Kitab Undang-Undang	Hukum	Perdata
.....		111
c. Hak Dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli Di Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan Pasal 1520 Kitab Undang-Undang	Hukum	Perdata
.....		114
2. Hak Dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali Berdasarkan Putusan Pengadilan		
.....		134
a. Kewajiban Penjual (Murniati) P u t u s a n nomor 364/pdt/2017/pt.dki Posita Dasar Alasan Gugatan (Posita) Dalfiarsyah Tergugat Sekarang Sebagai Pembanding Kepada Penggugat Sekarang Disebut Sebagai Terbanding Murniati .....		134
b. Hak Penjual (Murniati) dalam Putusan nomor 488/pdt.g/2016/pn.jkt.sel. Serta P u t u s a n nomor 3407 k/pdt/2018 dan P u t u s a n nomor 958 pk/pdt/2020:Dasar alasan menuntut (Posita) Penggugat Murniati .....		142
c. Kewajiban pembeli (dalfiarsyah) dalam P u t u s a n nomor 488/pdt.g/2016/pn.jkt.sel. serta P u t u s a n nomor 3407 k/pdt/2018 dan P u t u s a n nomor 958 pk/pdt/2020 terdapat beberapa kewajiban utama Pembeli (Dalfiarsyah) .....		148
d. Hak pembeli (Dalfiarsyah) dalam P u t u s a n nomor 364/PDT/2017/PT DKI Jawaban Tergugat/Dalfiarsyah Sebagai Dasar Alasan (Posita) Eksepsi Tergugat .....		152
B. Akibat Hukum Jika Jangka Waktu Dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Untuk Membeli Kembali Tidak Sesuai Dengan Pasal 1520 Kitab Undang-Undang		
Hukum Perdata .....		159
1. Akibat Hukum Jika Jangka Waktu Dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Untuk Membeli Kembali Tidak Sesuai Dengan Pasal 1520 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam ditinjau dari akta perjanjian kesepakatan bersama nomor 1 tanggal 1 Juni 2011 dibuat dihadapan Dessy Andrea Muslim, S.H.,	Sp.N,	mhum.
.....		159
2. Akibat Hukum Jika Jangka Waktu Dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Untuk Membeli Kembali Tidak Sesuai Dengan Pasal 1520 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam ditinjau dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan	nomor	perkara
958/PK/Pdt/2020.....		165
<b>BAB V. PENUTUP</b> .....		<b>172</b>
1. Kesimpulan .....		172

2. Saran .....	176
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>178</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>182</b>
Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup	
Lampiran 2 : Sk Bimbingan Tesis	
Lampiran 3 : Surat Pernyataan Keabsahan Dan Keaslian Penulisan Tesis	
Lampiran 4 : Berita Acara Tesis	
Lampiran 5 : SK Letter Of Acceptance Jurnal Era Hukum	
Lampiran 6 : SK Turnitin Tesis	

## ABSTRACT

- (A) Name : Bayu Segara; NIM 217201013
- (B) Title : TIME ANALYSIS OF LAND BUYBACK RIGHTS BASED ON ARTICLE 1520 OF THE CIVIL LAW LAW (ANALISIS OF REVIEW DECISIONS OF THE SOUTH JAKARTA STATE COURT NO. 958/PK/PDT/2020).
- (C) Pages : 189 pages
- (D) **Key words** : Agreement, Purchase and Purchase, and the Civil Code.
- (E) Abstract Contents :
- On June 1, 2011, Murniati and Dalfiansyah made an agreement before Dessy Andrea Muslim, S.H., Sp.N, MHum. Notary in South Jakarta, as stated in the Deed of Collective Agreement Number 01 dated June 01, 2011. In which Murniati has the right to buy back land and buildings within a period of 10 years covering an area of approximately 50 m<sup>2</sup> (sqm) at a price of 1 (one) m<sup>2</sup> (sqm). ) of Rp. 4,459,000, - (Four million four hundred fifty-nine thousand rupiah) as stated in Article 4 of the deed. This agreement is valid for 10 (ten) years, as stated in Article 5 of the Deed, but the contents of the article contradict the elements contained in Article 1520 of the Civil Code. The formulation of the problem in this paper 1) What are the rights and obligations of the parties, both the seller and the buyer in the sale and purchase agreement with the right to buy back? 2) What are the legal consequences if the period of the sale and purchase agreement with the right to repurchase is not in accordance with Article 1520 of the Civil Code? The researcher uses a normative legal research method approach that is descriptive in nature by using secondary data. In the decision on the review of the South Jakarta District Court Number 958 PK/Pdt/2020, the Panel of Judges stated that Plaintiff Murniati had the right to buy back the land and buildings in accordance with the deed of agreement made by both parties, the deed of collective agreement agreement was legal and binding on both parties. parties to comply with the contents of article 4 and article 5 of the deed.
- (F) Reference List :
- (G) Supervisor : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.
- (H) Author : Bayu Segara

## **ABSTRAK**

- (A) Nama : Bayu Segara; NIM 217201013  
(B) Judul : ANALISIS JANGKA WAKTU TERHADAP HAK MEMBELI KEMBALI TANAH BERDASARKAN PASAL 1520 KITAB UNDANG UNDANG HUKUM PERDATA (ANALISIS PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NO. 958/PK/PDT/2020).  
(C) Halaman : 189 halaman  
(D) Kata kunci : Perjanjian, Jual-Beli, dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.  
(E) Isi Abstrak :

Pada tanggal 1 Juni 2011 Murniati dan Dalfiansyah membuat perjanjian dihadapan Dessy Andrea Muslim, S.H., Sp.N, MHum. Notaris di Jakarta Selatan, sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 01 tanggal 01 Juni 2011. Yang isinya Murniati berhak membeli kembali tanah dan bangunan dalam jangka waktu 10 tahun seluas lebih kurang 50 m<sup>2</sup> (meterpersegi) dengan harga 1 (satu) m<sup>2</sup> (meterpersegi) sebesar Rp. 4.459.000,- (Empat juta empat ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) sebagaimana disebutkan pasal 4 akta tersebut. Perjanjian ini berlaku selama 10 (sepuluh) tahun, sebagaimana Pasal 5 Akta, namun isi dari pasal tersebut betentangan dengan unsur-unsur yang terdapat pada Pasal 1520 kitab undang-undang hukum perdata.

Rumusan masalah dalam penulisan ini 1) Bagaimana hak dan kewajiban para pihak baik pihak penjual maupun pembeli di dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali? 2) Apa akibat hukum jika jangka waktu dalam perjanjian jual beli dengan hak untuk membeli kembali tidak sesuai dengan pasal 1520 Kuhperdata? peneliti menggunakan pendekatan metode penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif analisis dengan menggunakan data sekunder.

Dalam putusan peninjauan kembali pengadilan negeri Jakarta Selatan Nomor 958 PK/Pdt/2020, Majelis Hakim Menyatakan Penggugat Murniati berhak membeli kembali tanah dan bangunan sesuai akta kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak, akta perjanjian kesepakatan bersama tersebut sah menurut hukum dan mengikat bagi kedua belah pihak untuk mentaati isi dari pasal 4 dan pasal 5 akta tersebut.

(F) Daftar Acuan :

(G) Pembimbing : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H.,M.H.,M.M., M.Kn.