



TESIS

Judul:

Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual
Beli Dengan Hak Membeli Kembali
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik
Indonesia Nomor:539pk/Pdt/2020)

Disusun oleh:

JANESIA TUTUARIMA
NIM. 217212015

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2023

TESIS

Judul:

**KEPASTIAN HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK
INDONESIA NOMOR: 539 PK/PDT/2020)**

Disusun oleh:

Janesia Tutuarima

NIM. 217212015

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2023

Pengesahan

Nama : JANESIA TUTUARIMA
NIM : 217212015
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:539PK/PDT/2020)
Title : Legal Certainty Deed of Sale and Purchase Binding Agreement with the Right to Repurchase (Case Study Supreme Court of the Republic of Indonesia Number: 539PK/PDT/2020)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 20-Juli-2023.

Tim Penguji:

1. RASJI, Dr., S.H., M.H.
2. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
3. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
NIK/NIP: 10215010



Jakarta, 20-Juli-2023
Ketua Program Studi



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

Persetujuan

Nama : JANESIA TUTUARIMA
NIM : 217212015
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:539PK/PDT/2020)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 06-JULI-2023

Pembimbing:
Dr. Tjempaka, S.H., M.H.,
M.Kn.
NIK/NIP: 10215010



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Tjempaka', is written over a horizontal line.

ABSTRAK

- (A) Nama : Janesia Tutuarima (NIM: 217212015).
(B) Judul Tesis : Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 539PK/PDT/2020).
(C) Halaman : xi+150+ 10+2023
(D) Kata Kunci : Kepastian hukum, perjanjian pengikatan jual beli, hak membeli kembali.

(E) Isi :

Indonesia sebagai negara hukum maka kepastian hukum baik mengenai hukum maupun penerapan serta penegakan hukum dalam pengadilan wajib memberikan kejelasan terhadap berlakunya hukum di dalam kehidupan bermasyarakat. Dalam proses peralihan hak atas tanah melalui hubungan jual beli yang dibuat notaris seringkali disepakati adanya hak untuk membeli kembali. Dalam kasus peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Saudara Anton Soemarmo melalui akta jual beli yang berdasarkan pada akta perjanjian pengikatan jual beli dengan ketentuan untuk membeli kembali dan akta kuasa menjual yang disepakati antara Saudari Jeni Hartolo dan Saudara Anton Soemarmo di hadapan Notaris diketahui Majelis Hakim dalam putusannya wajib menilai kebenaran prosesnya berdasarkan ketentuan yang berlaku. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan, bahwa penerapan hak membeli kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan hal yang bertentangan dengan ketentuan pertanahan nasional di Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria oleh karena mengandung penyelundupan hukum sebagai hubungan hukum hutang piutang. Kedua, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 539 PK/PDT/2020 telah mempunyai kekuatan hukum tetap memberikan putusan yang baru dimana hak membeli kembali diperbolehkan berdasarkan kesepakatan para pihak dimana hal ini bertentangan dengan ketentuan pertanahan nasional dan yurisprudensi yang ada mengenai pelarangan menggunakan hak untuk membeli kembali dalam peralihan hak atas tanah. Pembuatan akta autentik selaku alat bukti dengan kekuatan pembuktian sempurna maka notaris wajib dengan cermat memahami kepentingan hubungan hukum antara para pihak serta bagi hakim guna memberikan kepastian hukum dan tidak memberikan ketetapan baru yang dapat menimbulkan aturan hukum berbeda, oleh karenanya bagi Pemerintah perlu adanya aturan mengenai perjanjian pengikatan jual beli dengan hak membeli kembali terhadap hak atas tanah.

- (F) Acuan : 61 (1983-2023)
(G) Pembimbing : Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat, rahmat dan anugerahNya penulis dapat menyelesaikan dengan baik dan tepat waktu tesis ini yang berjudul “Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 539 PK/PDT/2020)”

Tujuan penulisan tesis ini adalah sebagai salah satu tugas akhir guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Pascasarjana Universitas Tarumanagara. Dengan tersusunnya tesis ini tentunya tidak terlepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak, baik secara moral maupun materiil yang tidak ternilai harganya. Untuk itu perkenankanlah penulis untuk menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing penulis hingga tesis ini selesai disusun. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara;
3. Ibu Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing penulis yang selalu memberikan arahan dan meluangkan waktunya selama proses bimbingan tesis berlangsung;

4. Ibu Yenny Sari Kusuma, S.H., M.Kn., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja Kota Bekasi yang telah meluangkan waktunya dan memberikan ilmunya dalam penulisan tesis ini;
5. Bapak Kurniawan, S.H., M.Kn., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja Kota Administrasi Jakarta Timur yang telah meluangkan waktunya dan memberikan ilmunya dalam penulisan tesis ini;
6. Bapak Yendra Wiharja, S.H., M.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja Kota Tangerang yang telah meluangkan waktunya dan memberikan ilmunya dalam penulisan tesis ini;
7. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina Farma Rahayu, S.H., M.Hum., selaku Ketua Dosen Penguji Seminar Proposal yang telah memberikan arahan dalam penulisan tesis ini;
8. Bapak Dr. Rasji, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Benny Djaja., S.H., M.M., M.Hum., M.Kn., selaku Dewan Penguji tesis Penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
9. Seluruh dosen-dosen di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membagi pengetahuannya selama penulis menuntut ilmu, sehingga dapat menyelesaikan Pendidikan Program Studi Pascasarjana Magister Kenotariatan;
10. Kedua orang tua penulis Yonas Tutuarima dan Franzeska Ermawati Tjoeng serta adik penulis Christina Tutuarima yang telah memberikan doa, dukungan, dan perhatiannya selama proses penyusunan tesis ini;

11. Sahabat-sahabat penulis yakni Winda Gadis dan Leviana Rachel yang telah memberikan dukungan sehingga terselesaikannya tesis ini;
12. Seluruh pihak yang ikut menyemangati penulis selama masa perkuliahan dan dalam proses pengerjaan tesis yang tidak bisa penulis sebut satu per satu;
13. *Finally, I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all this hard work, I wanna thank me for having no days off, I wanna thank me for never quitting.*

Penulis mengucapkan terima kasih dan semoga sukses selalu, bahwa kemudian Penulis menyadari masih terdapat berbagai kekurangan di dalam penulisan tesis ini. Oleh karena itu, penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya dan membuka diri untuk menerima segala kritik dan saran yang dapat membangun dan meningkatkan kualitas tesis ini. Selain untuk memenuhi syarat menempuh gelar Magister Kenotariatan, penulis berharap agar tulisan ini dapat bermanfaat bagi berbagai macam pihak dan bagi pengembangan ilmu hukum di masa depan.

Jakarta, 05 Juli 2023

Janesia Tutuarima

Pernyataan

Nama : JANESIA TUTUARIMA
NIM : 217212015
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli
Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Kasus Putusan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor:539PK/PDT/2020)

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 06-Juli-2023
Yang menyatakan



JANESIA TUTUARIMA
NIM. 217212015

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Pengesahan.....	ii
Persetujuan.....	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar	v
Pernyataan.....	viii
Daftar Isi.....	ix
Daftar Lampiran	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	16
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	16
D. Metode Penelitian	18
E. Sistematika Penulisan.....	25

BAB II KERANGKA TEORETIS DAN KONSEPTUAL

A. Kerangka Teoretis.....	27
1. Teori Kepastian Hukum.....	28
2. Perjanjian.....	36
3. Perjanjian Jual Beli.....	54
4. Pembuktian.....	60
5. Akta	70
6. Akta Kuasa Mutlak.....	79
7. Yurisprudensi	83
8. Penerapan Hukum.....	87
B. Kerangka Konseptual	90

BAB III DATA HASIL PENELITIAN

A. Kasus Posisi	100
-----------------------	-----

B. Hasil Wawancara	106
--------------------------	-----

BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN

A. Penerapan klausul hak membeli kembali pada akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh seorang notaris	119
B. Kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli dengan hak membeli kembali pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 539 PK/Pdt/2020.	134

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	148
B. Saran.....	149

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : Surat Tugas Penugasan Dosen Pembimbing Proposal Tesis
- Lampiran 3 : Berita Acara Bimbingan Penyusunan Proposal Penelitian Tesis
- Lampiran 4 : Tanda Pengesahan Proposal Penelitian Tesis untuk Diuji
- Lampiran 5 : Surat Tugas Penugasan Dosen Pembimbing Tesis
- Lampiran 6 : Rekap Berita Acara Bimbingan Tesis
- Lampiran 7 : Bukti Published Jurnal
- Lampiran 8 : Surat Keterangan Turnitin
- Lampiran 9 : Bukti Wawancara
- Lampiran 10 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 539 PK/Pdt/2020