



## Legalitas Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali pada Tanah dan/atau Bangunan (Studi Putusan-Putusan Pengadilan)

Vanessa Maurizkha<sup>1\*</sup>, Akhmad Budi Cahyono<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia

\*Corresponding Author: [vmaurizkha@gmail.com](mailto:vmaurizkha@gmail.com)

### Info Artikel

Direvisi, 28/12/2024

Diterima, 27/01/2025

Dipublikasi, 01/02/2025

### Kata Kunci:

Perjanjian Jual Beli;  
Hak Membeli  
Kembali; Perjanjian  
Semu

### Keywords:

Sale and Purchase  
Agreement; Right of  
Repurchase; Quasi-  
Agreement

### Abstrak

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3597/K/Pdt/1985 menjelaskan bahwa jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut Pasal 1519 BW dan seterusnya, sedangkan jual beli tanah/rumah sesuai dengan UUPA dikuasai oleh hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali. Namun, pada praktiknya masih terjadi jual beli dengan hak membeli kembali pada tanah dan/atau bangunan sebagaimana dalam Putusan Peninjauan Kembali No. 958 PK/Pdt/2020 dan Putusan Peninjauan Kembali No. 1004 PK/PDT/2020. Berdasarkan hal tersebut, maka penelitian ini membahas mengenai legalitas jual beli dengan hak membeli kembali pada tanah dan/atau bangunan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah doktrinal dengan jenis sumber hukum antara lain bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil analisis menunjukkan bahwa belum terdapat kepastian hukum terkait legalitas perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali pada tanah dan/atau bangunan karena hakim tidak mempunyai satu pandangan yang utuh tentang hal ini. Terdapat hakim yang membolehkan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dengan dasar bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta. Sementara itu, terdapat pula hakim yang tidak membolehkan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dengan dasar perjanjian tersebut merupakan perjanjian utang piutang yang terselubung (semu) dan tidak sesuai dengan hukum adat yang tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali sebagaimana dijelaskan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1729 K/Pdt/2004.

### Abstract

*The Supreme Court's jurisprudence No. 3597/K/Pdt/1985 explains that buying and selling with the right to buy back is a form of agreement according to Article 1519 BW and so on, while the sale and purchase of land/houses in accordance with the UUPA is governed by customary law that does not recognize the form of buying and selling with the right of buyback. However, in practice, there are still buying and selling with the right to buy back land and/or buildings as stated in the Review Decision No. 958 PK/Pdt/2020 and the Review Decision No. 1004 PK/PDT/2020. Based on this, this study discusses the legality of buying and selling with the right to buy back land and/or buildings. The research method used in this study is doctrinal with types of legal sources, including primary legal materials and secondary legal materials. The results of the analysis show that there is no legal certainty regarding the legality of the sale and purchase agreement with the right to buy back land and/or buildings because the judge does not have a complete view on this matter. There are judges who allow sale and purchase agreements with the right to buy back on the basis that all legally concluded agreements are valid as law for those who make them as stipulated in Article 1338 of the Civil Code. Meanwhile, there are also judges who do not allow a sale and purchase agreement*

---

*with the right to buy back on the basis that the agreement is a disguised (pseudo) debt and receivables agreement and is not in accordance with customary law that does not recognize the sale and purchase with the right to buy back as explained in the Supreme Court jurisprudence No. 1729 K/Pdt/2004.*

---

## PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara hukum (konstitusional) berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 yang memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, diantaranya hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Salah satu jenis hak milik yang krusial bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria adalah hak milik atas tanah.<sup>1</sup> Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah kepada pihak lain dapat dilakukan salah satunya melalui jual beli yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.<sup>2</sup>

Pengaturan jual beli diatur dalam buku ke III KUHPerdato tentang perikatan. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdato jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.<sup>3</sup> Selain itu, buku ke III KUHPerdato juga mengkonstantir terkait perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang tertuang dalam Pasal 1519 KUHPerdato bahwa perjanjian menimbulkan suatu kekuasaan hak kepada penjual untuk membeli kembali barang yang telah dijual dengan mengembalikan sejumlah uang harga pembelian asal dan biaya penggantian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1532 KUHPerdato.<sup>4</sup> Berkenaan dengan perjanjian ini, terdapat yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3597/K/Pdt/1985 yang menjelaskan bahwa jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut Pasal 1519 BW dan seterusnya, sedangkan jual beli tanah/rumah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria dikuasai oleh hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali.<sup>5</sup>

Pada praktiknya, jual beli dengan hak membeli kembali pada tanah dan/atau bangunan masih terjadi di kalangan masyarakat yang dapat dilihat dari putusan-putusan pengadilan. Misalnya pada Putusan Peninjauan Kembali No. 958 PK/Pdt/2020, terdapat Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X yang didalamnya dicantumkan klausul jual beli dengan hak membeli kembali. Selain itu, pada Putusan Peninjauan Kembali No. 1004 PK/PDT/2020 juga terdapat surat perjanjian jual beli yang memuat ketentuan jual beli dengan hak membeli kembali.

Oleh sebab itu, penelitian ini membahas mengenai kebolehan atau ketidakbolehan perbuatan hukum jual beli dengan hak membeli kembali pada objek tanah dan/atau bangunan.

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas tanah dan Pendaftarannya*, ed. 1, cet. 6, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm.1

<sup>2</sup> *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, Pasal 37.

<sup>3</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosubijo, Pasal 1457.

<sup>4</sup> KUHPerdato, Pasal 1519.

<sup>5</sup> Mahkamah Agung, Putusan Kasasi No. 3597/K/Pdt/1985, *Penggugat Melawan Tergugat* (1985), hlm. 78.

Dengan demikian, judul penelitian ini adalah “Legalitas Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan-Putusan Pengadilan)”.

## **METODE PENELITIAN**

Bentuk metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah doktrinal. Objek penelitian ini didapatkan dari berbagai sumber berdasarkan data sekunder. Jenis sumber hukum yang digunakan dalam penelitian ini antara lain bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, putusan pengadilan dan bahan hukum sekunder seperti buku, jurnal, dan artikel. Dalam penelitian ini melakukan studi dokumen sebagai alat pengumpulan data. Metode analisis data penelitian ini adalah kualitatif.

## **HASIL DAN PEMBGASAN**

### **Analisis Putusan-Putusan yang Membolehkan Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali**

1. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 488/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 364/PDT/2017/PT DKI *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3407 K/Pdt/2018 *jo.* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 958 PK/Pdt/2020

Kasus ini bermula dari objek waris seluas 157m<sup>2</sup> yang ingin diperjualbelikan antara para ahli waris, termasuk juga penggugat dengan tergugat. Pada tanggal 1 Juni 2011 yaitu sebelum dilaksanakan jual beli objek waris, Penggugat dan Tergugat membuat Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X yang dibuat dihadapan Notaris DAM. Didalamnya mengandung suatu perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali terhadap sebagian objek waris yang berisi sebagai berikut:<sup>6</sup>

- Pihak Kedua (Penggugat) diberi hak untuk menempati sebagian toko seluas lebih kurang 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) (untuk selanjutnya disebut objek sengketa) untuk toko atau tempat usaha, apabila Penggugat tidak meneruskan tempat tersebut maka pihak pertama (Tergugat) harus mengembalikan uang sebesar Rp5.000.000 (lima juta rupiah) per tahun sisa dari 10 (sepuluh) tahun (Pasal 2);
- Apabila Penggugat meninggal dunia maka ahli waris atau walinya yang diangkat oleh pengadilan boleh meneruskan perjanjian ini (Pasal 3);
- Apabila Penggugat dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun ingin membeli objek sengketa tersebut maka Tergugat setuju dan sepakat untuk menjual kepada Penggugat dengan harga per meter sebesar Rp4.459.000 (empat juta empat ratus lima puluh sembilan ribu rupiah), kecuali untuk bagian yang sudah direnovasi oleh Tergugat maka Penggugat wajib mengganti biaya renovasi (Pasal 4);
- Perjanjian ini berlaku selama 10 (sepuluh) tahun yaitu pada tanggal 1 Juni 2011 sampai dengan tanggal 31 Mei 2021 (Pasal 5).

Pada tanggal 14 Juni 2011, dilanjutkan pembuatan Akta Jual Beli No. X yang dibuat dihadapan PPAT DAM antara Para Ahli Waris, termasuk juga Penggugat dan Tergugat. Lalu, pada tahun 2013 Penggugat telah mengajukan keinginannya untuk membeli kembali objek sengketa kepada Tergugat. Namun Tergugat tidak bersedia dan mematok harga jual menjadi

---

<sup>6</sup> Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Putusan No. 488/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel, *Penggugat melawan Tergugat* (2016), hlm. 34.

Rp8.000.000 (delapan juta rupiah) per meter, melebihi harga yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X yaitu sebesar Rp4.459.000. Pada tanggal 29 Juli 2016 penggugat akhirnya melayangkan gugatan dalam perkara ini karena menganggap Tergugat telah wanprestasi. Sebaliknya, Tergugat dalam hal ini keberatan untuk menjual tanah dengan harga yang sama ketika awal pembelian karena harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) objek sengketa pada tahun 2016 telah jauh naik dibandingkan nilai yang disepakati dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X yaitu sekitar Rp9.500.000 (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) per meter persegi.

Hakim pada tingkat pertama mempertimbangkan bahwa dalam pembuatan Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X didasari atas kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat. Maka, berlaku Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara bahwa perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi yang membuatnya dan jika ingin membatalkan perjanjian tersebut harus melalui persetujuan kedua belah pihak. Selain itu, tidak ada unsur paksaan dan/atau penipuan, sehingga perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum. Klausul hak membeli kembali yang dicantumkan dalam perjanjian tersebut pun sah yaitu dalam jangka waktu 10 tahun Penggugat berhak membeli kembali objek sengketa dengan harga Rp4.459.000 per meter. Oleh karena telah diperjanjikan demikian, Penggugat berhak membeli kembali objek sengketa sesuai dengan perjanjian yang dimaksud.<sup>7</sup>

Berbeda halnya dengan putusan hakim pada tingkat banding yang mempertimbangkan telah beralihnya objek sengketa menjadi atas nama Tergugat menandakan telah terpenuhinya syarat terang dan tunai. Dibuktikan dari Akta Jual Beli No. X, sehingga hak atas tanah beralih ke Tergugat tanpa adanya syarat tertentu. Akta Jual Beli No. X yang ada setelah Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X tidak menggantungkan suatu syarat tertentu, maka perjanjian kesepakatan bersama tersebut harus dianggap tidak ada dan mengikat para pihak. Maka, Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X harus dianggap tidak berlaku dan dinyatakan batal demi hukum.<sup>8</sup>

Putusan banding tersebut pun dibatalkan kembali oleh hakim pada tingkat kasasi. Alasan-alasan yang melandasi hakim tingkat kasasi untuk menyatakan hakim tingkat banding telah salah menerapkan hukum adalah Akta Jual Beli No. X lahir setelah Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X yang dalam pelaksanaannya tidak digantungkan syarat tertentu. Sedangkan, Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X digantungkan pada syarat tertentu yaitu pada Pasal 4 Perjanjian yang pada intinya penggugat mempunyai hak membeli kembali dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhadap objek sengketa dan Tergugat sepakat untuk menjual kepada Penggugat dengan harga per meter sebesar Rp4.459.000,00 (empat juta empat ratus lima puluh sembilan ribu rupiah), kecuali untuk bagian yang sudah direnovasi oleh Tergugat. Lebih lanjut, diatur dalam Pasal 5 Perjanjian bahwa perjanjian berlaku selama 10 (sepuluh) tahun. Akta Jual Beli No. X tidak akan dibuat dan disepakati oleh Tergugat apabila tidak ada Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No.

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 36.

<sup>8</sup> Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Putusan Banding No. 364/PDT/2017/PT DKI, *Penggugat melawan Tergugat* (2017), hlm. 39.

X. Oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi yang menyatakan Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X batal demi hukum, adalah salah menerapkan hukum.<sup>9</sup>

Perkara lanjut sampai ke tahap Peninjauan Kembali. Permohonan Peninjauan Kembali ditolak dengan alasan bahwa sifat hukum perdata materiil bersifat mengatur (*aanvullend recht*) dan berbeda dengan hukum pidana materiil yang bersifat memaksa (*dwingend recht*). Pada prinsipnya para pihak bebas untuk menyepakati dan dapat menyimpangi ketentuan hukum perdata materiil. Oleh karena Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X tidak dibatalkan oleh Akta Jual Beli No. X, maka Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.<sup>10</sup>

Pada kasus ini, Hakim memutuskan bahwa Penggugat masih memiliki hak untuk membeli kembali tanah dan bangunan berdasarkan Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X. Walaupun tanah telah beralih kepada Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. X. Alasannya karena telah terdapat kesepakatan antara para pihak tanpa adanya unsur paksaan maupun penipuan pada Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama tersebut. Akibatnya, berlaku Asas Kebebasan Berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPperdata bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Akta Jual Beli No. X yang kemudian lahir tidak menghilangkan kedudukan Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X karena masih terdapat syarat pada Pasal 4 Perjanjian bahwa Penggugat masih memiliki hak membeli kembali objek sengketa dan berlaku sampai tahun 2021 sebagaimana tertuang dalam Pasal 5 Perjanjian.

Pada dasarnya, buku III KUHPperdata bersifat mengatur dan melengkapi (*regelend recht-aanvullendrecht*), sehingga buku ini menganut sistem terbuka yaitu para pihak diberikan kebebasan untuk mengatur sendiri pula hubungan hukumnya.<sup>11</sup> Sistem terbuka pada buku III KUHPperdata tercermin dalam Pasal 1338 KUHPperdata yang menjelaskan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>12</sup> Menurut Sutan Remi Sjahdeini, ruang lingkup asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian Indonesia adalah sebagai berikut:

- “a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.  
b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.  
c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya.  
d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.  
e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.  
f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).”<sup>13</sup>

Setiap kata sepakat (*consensus*) yang terjalin diantara para pihak akan menimbulkan perjanjian yang memiliki kekuatan mengikat terhadap para pihak yang membuat perjanjian. Oleh karena itu, cacat kehendak karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan

<sup>9</sup> Mahkamah Agung, Putusan Kasasi, No. 3407 K/Pdt/2018, *Penggugat Melawan Tergugat* (2018), hlm. 9.

<sup>10</sup> Mahkamah Agung, Putusan Peninjauan Kembali, No. 958 PK/Pdt/2020, *Penggugat melawan Tergugat* (2020), hlm. 9.

<sup>11</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm 109.

<sup>12</sup> KUHPperdata, Pasal 1338.

<sup>13</sup> Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas...*, hlm 110.

penipuan (*bedrog*) sebagai dasar pembatalan suatu perjanjian maupun perjanjian dilarang bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan, dan kepentingan umum pada hakikatnya merupakan batasan dari asas kebebasan berkontrak.<sup>14</sup>

Hakim dalam pertimbangannya menjelaskan bahwa hak untuk membeli kembali telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X, sehingga Penggugat berhak membeli kembali objek sengketa sesuai dengan perjanjian yang dimaksud dan Tergugat harus tunduk terhadap apa yang diperjanjikan. Meskipun, diatur dalam Pasal 1520 KUHPerduta bahwa hak untuk membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk jangka waktu lebih dari 5 (lima) tahun. Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X dibuat berdasarkan kesepakatan bersama maka perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi yang membuatnya. Tidak ada satu pun bukti yang dapat membuktikan bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tersebut telah dilakukan pembatalan ataupun mengandung unsur paksaan maupun penipuan. Artinya, perjanjian tersebut tetap berlaku untuk kedua belah pihak.

Penerapan asas kebebasan berkontrak pada kasus ini didukung oleh Hakim pada tingkat peninjauan kembali yang mempertimbangkan bahwa sifat hukum perdata adalah mengatur. Pada prinsipnya para pihak bebas untuk menyepakati dan dapat menyimpangi ketentuan hukum perdata materiil. Dengan demikian, Penggugat masih berhak untuk membeli kembali objek sengketa sebagaimana disepakati dalam Pasal 4 dan Pasal 5 Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No. X.

2. Analisis Pertimbangan Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Bdw *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 315/PDT/2020/PT.SBY

Pada mulanya, Penggugat dan Turut Tergugat I selaku pembeli telah melakukan jual beli dengan hak membeli kembali dengan Para Tergugat selaku penjual atas tanah berupa:<sup>15</sup>

- a. Tanah sawah, SHM No. W seharga Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah);
- b. Tanah sawah, SHM Nomor Z seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- c. Tanah sawah/ pekarangan serta bangunan dan mesin selep padi yang berdiri di atas tanah tersebut seharga Rp285.000.000,00 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah);

Penggugat mengajukan gugatan terhadap objek pada poin c yang didalilkan sebagai miliknya yaitu tanah sawah/pekarangan serta bangunan dan mesin selep padi yang berdiri diatas tanah dengan dibuktikan dari Sertipikat Hak Milik No. X (“SHM No. X”) dan Sertipikat Hak Milik No. Y (“SHM No. Y”) (untuk selanjutnya disebut objek sengketa). Total harga pembayaran objek sengketa sebesar Rp285.000.000,00 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) yang dibuktikan melalui kwitansi pada tanggal 11 April 2018. Lalu, pada tanggal 16 April 2012 dibuat Surat Perjanjian Hak Jual dan Hak Membeli kembali tanah sawah dan tanah bangunan beserta mesin selep padi diatasnya. Didalamnya terdapat suatu klausul bersyarat yaitu disebutkan bahwa apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan (April-Oktober 2012) Pihak I (Tergugat I) belum bisa membeli kembali tanah

<sup>14</sup> Dewi Tenty Septi Artiany, *et al.*, *Kapita Selekta Hukum Perdata dan Kenotariatan*, cet. 1, (Jakarta: Kelompencapir Club Discussion, 2024), hlm 77.

<sup>15</sup> Pengadilan Negeri Bondowoso, Putusan No. 38/Pdt.G/2019/PN Bdw, *Penggugat melawan Tergugat* (2019), hlm. 32-33.

sawah/bangunan tersebut, Pihak I (Tergugat I) tidak berhak lagi atas tanah sawah dan bangunan beserta mesin selep.<sup>16</sup>

Pada tanggal 19 Juli 2012 dilakukan jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat yang dibuktikan berdasarkan Akta Jual Beli No. X untuk SHM No. X dan Akta Jual Beli No. Y untuk SHM No. Y dihadapan PPAT S, berkedudukan di Kabupaten Bondowoso. Berdasarkan Akta Jual Beli tersebut, SHM No. X dan SHM No. Y telah dibalik nama ke atas nama Penggugat. Dasar Penggugat mengajukan gugatan karena Para Tergugat belum menyerahkan objek sengketa. Sementara itu, kepemilikan SHM No. W telah beralih dari Tergugat I kepada Turut Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No. W tertanggal 26 Juli 2012.<sup>17</sup>

Hakim dalam pertimbangannya menjelaskan bahwa Surat Perjanjian Kesepakatan dalam Perjanjian Hak Jual dan Hak Membeli Kembali tanah sawah dan tanah bangunan beserta mesin selep padi merupakan perjanjian dibawah tangan yang dalam perkara *a quo* tidak pernah dibantah dan diakui oleh orang-orang yang membuat dan menandatangani. Oleh karena itu kedudukannya sebagai bukti yang sempurna sebagaimana suatu akta otentik.<sup>18</sup> Hal ini diatur dalam Pasal 1875 KUHPerduta yang menjelaskan bahwa:

“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti sempurna seperti suatu akta otentik dan demikian pula berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu.”<sup>19</sup>

Terkait perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dituangkan dalam Pasal 1519 KUHPerduta menyebutkan bahwa:

“Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal, dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam pasal 1532.”<sup>20</sup>

Lebih lanjut, Pasal 1520 KUHPerduta menjelaskan bahwa tidak boleh memperjanjikan hak membeli kembali untuk waktu yang lebih lama dari lima tahun. Jika hak tersebut diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama, maka waktu itu dipersingkat menjadi lima tahun.<sup>21</sup> Lebih lanjut, jangka waktu yang ditetapkan berlaku secara mutlak dan tidak dapat diperpanjang oleh hakim. Dalam hal penjual tidak menggunakan haknya untuk membeli kembali dalam jangka waktu yang ditentukan, maka pembeli menjadi pemilik objek berdasarkan berdasarkan Pasal 1521 KUHPerduta.<sup>22</sup> Lalu, Mahkamah Agung Nomor 327 K/Sip/1977 tanggal 14 November 1977 yang menjelaskan bahwa:

*“Judex facti tidak salah menerapkan hukum dengan mempertimbangkan bahwa karena tergugat tidak menggunakan kesempatan untuk membeli kembali rumah*

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm 34.

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 34-35.

<sup>18</sup> *Penggugat melawan Tergugat* (PN Bondowoso, 2019), hlm. 37.

<sup>19</sup> KUHPerduta, Pasal 1875.

<sup>20</sup> KUHPerduta, Pasal 1519.

<sup>21</sup> KUHPerduta, Pasal 1520.

<sup>22</sup> KUHPerduta Pasal 1521.

*sengketa seperti diatur dalam akta Notaris tentang perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali rumah tersebut, maka rumah itu mutlak menjadi milik penggugat.* (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Cetakan kedua, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1993, hlm. 396-397).<sup>23</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1519 KUHPerdata *jo.* 1520 KUHPerdata *jo.* 1521 KUHPerdata *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 327 K/Sip/1977 tanggal 14 November 1977, Penggugat telah memberikan tenggang waktu selama 6 (enam) bulan yaitu April sampai dengan Oktober 2012 kepada Para Tergugat untuk membeli kembali tanah objek sengketa *a quo*. Akan tetapi setelah tenggang waktunya lewat, Para Tergugat tidak juga melakukan pembelian kembali atas tanah objek sengketa. Oleh karenanya Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tetaplah merupakan sebagai pemilik atas tanah objek sengketa *a quo*.

Pertimbangan lain yang diberikan hakim bahwa Surat Perjanjian Hak Jual dan Hak Membeli Kembali adalah sah karena telah terpenuhinya syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata. Hakim menilai bahwa para pihak dalam perjanjian telah dewasa dan dianggap cakap secara hukum untuk melakukan kesepakatan dan mengikatkan dirinya dalam suatu Surat Perjanjian Hak Jual dan Hak Membeli Kembali. Hal tersebut tidak melanggar kesusilaan, ketertiban umum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dalam perkara *a quo* tidak pernah dibuktikan adanya perjanjian yang dibuat dibawah tekanan, dalam keadaan terpaksa dan adanya suatu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Lebih lanjut, perjanjian tersebut juga dibuat mengikat pula bagi para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Jual beli pun sudah sah pula karena Penggugat dan Turut Tergugat I telah membayar sejumlah harga berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata.<sup>24</sup> Sedangkan, Para Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa mereka tidak melakukan jual beli lepas.<sup>25</sup>

Pada kasus ini, hakim menyatakan sah menurut hukum Surat Perjanjian Hak Jual dan Hak Membeli Kembali tanah sawah dan tanah bangunan beserta mesin selep padi tertanggal 16 April 2012 antara Tergugat I (Penjual) dengan Penggugat dan Turut Tergugat I (Pembeli). Di dalam perjanjian tersebut dicantumkan suatu klausul bersyarat terkait jual beli dengan hak membeli kembali bahwa Pihak I (Tergugat) mempunyai hak membeli kembali tanah sawah/bangunan dalam kurun waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak April sampai dengan Oktober 2012 dan jika lewat dari waktu tersebut maka Pihak I (Tergugat) tidak memiliki hak kembali atas tanah sawah dan bangunan beserta mesin selep. Namun, karena Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membeli kembali, maka objek sengketa telah sah beralih kepada Penggugat selaku pembeli. Dengan demikian, Akta Jual Beli No. X sebagai dasar balik nama SHM No. X ke Penggugat dan Akta jual beli No. Y sebagai dasar balik nama SHM No. Y ke Penggugat dinyatakan sah pula.

Landasan pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara ini yang pertama karena Surat Perjanjian Kesepakatan dalam Perjanjian Hak Jual dan Hak Membeli Kembali tanah sawah dan tanah bangunan beserta mesin selep padi telah memenuhi Ketentuan Pasal 1875

<sup>23</sup> *Penggugat melawan Tergugat* (PN Bondowoso, 2019), hlm. 37.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 38.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 40.

KUHPerduta, sehingga memiliki kedudukan sebagai bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik. Perjanjian tersebut merupakan perjanjian dibawah tangan yang tidak pernah dibantah dan diakui pula oleh pihak yang membuat dan menandatangani. Namun, terkait jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian, hanya berlaku selama sepanjang bulan April sampai dengan Oktober 2012. Dalam kurun waktu tersebut, Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membeli kembali objek sengketa. Berdasarkan Ketentuan Pasal 1521 *jo.* Pasal 1520 *jo.* Pasal 1519 KUHPerduta yang pada pokoknya menjelaskan bahwa jangka waktu hak membeli kembali berlaku secara mutlak dan tidak dapat diperjanjikan untuk jangka waktu melebihi 5 (lima) tahun serta jika penjual tidak menggunakan haknya maka pembeli menjadi pemilik objek. Dalam rangka mendukung ketentuan pasal-pasal tersebut, hakim juga menggunakan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 327 K/Sip/1977 tanggal 14 November 1977 sebagai dasar bahwa Para Tergugat tidak menggunakan haknya untuk membeli kembali objek sengketa sampai batas bulan Oktober 2012 sebagaimana yang telah disepakati, sehingga Penggugat menjadi pemilik sah atas tanah objek sengketa.

Menurut Hakim, Perjanjian Hak Jual dan Hak Membeli Kembali tanah sawah dan tanah bangunan beserta mesin selep padi telah memenuhi ketentuan syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta yaitu yaitu sepakat diantara para pihak yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.<sup>26</sup> Kemudian perjanjian tersebut dibuat oleh Penggugat, Turut Tergugat I, dan Para Tergugat, maka mengikat terhadap para pihak yang membuatnya berdasarkan Pasal 1338 KUHPerduta. Hal ini sejalan dengan asas *pacta sunt servanda* yang tertuang dalam Ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Para pihak yang mengadakan perjanjian berarti ingin mencapai maksud satu sama lain dan berkenan untuk saling mengikatkan diri. Keberlakuan asas *pacta sunt servanda* mewajibkan para pihak untuk menaati janjinya dan menjalankan perjanjian yang dibuatnya.<sup>27</sup> Dengan kata lain, asas ini mengatur bahwa kesepakatan harus dijalankan sampai ditepati oleh kedua belah pihak. Maka, setiap persetujuan atau perjanjian memiliki kekuatan hukum memaksa dan mengikat para pihak.<sup>28</sup>

Perbuatan hukum jual beli kepada Penggugat dan Turut Tergugat I juga telah sah karena telah dibayar sejumlah harga dan secara yuridis Para Tergugat telah menyerahkan objek sengketa yang dibuktikan berdasarkan kwitansi pembelian sawah dan tanah pekarangan rumah di Desa Besuk, tanggal 11 April 2012, Akta Jual Beli No. W, Akta Jual Beli No. X, dan Akta Jual Beli No. Y. Hal ini sejalan dengan ketentuan jual beli yang diatur dalam Pasal 1475 KUHPerduta yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dari pihak pembeli untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> KUHPerduta, Pasal 1320.

<sup>27</sup> Salle, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, cet 1, (Makassar: CV Social Politic Genius, 2019), hlm 22.

<sup>28</sup> Renata Christha Auli, "Asas-asas dalam Pasal 1338 KUH Perdata," <[https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-dalam-pasal-1338-kuh-perdata-lt6572e2d46785c/#\\_ftn3](https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-dalam-pasal-1338-kuh-perdata-lt6572e2d46785c/#_ftn3)>, diakses pada tanggal 29 November 2024.

<sup>29</sup> KUHPerduta, Pasal 1457.

## **Analisis Putusan-Putusan yang Tidak Membolehkan Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali**

### **1. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya Nomor 1/PDT/2019/PT.PLK *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2848 K/Pdt/2019 *jo.* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 1004 PK/PDT/2020**

Pada perkara ini diawali dari pembuatan surat perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang disaksikan oleh Tergugat II tertanggal 31 Juli 2009. Dalam perjanjian tersebut dicantumkan bahwa Penjual (Tergugat I) akan membeli kembali setelah 2 (dua) tahun dengan harga Rp160.000.000 (seratus enam puluh juta rupiah) ditambah dengan tunggakan sewa yang belum dibayar. Setelah dilakukan jual beli, Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk menyewa rumah tersebut setiap bulan Rp5.400.000 (lima juta empat ratus ribu rupiah). Adapun objek yang diperjualbelikan adalah SHM No. X (untuk selanjutnya disebut objek sengketa) atas nama Alm. S selaku suami Tergugat I yang telah meninggal dunia pada tahun 2007. Terhadap objek sengketa tersebut juga merupakan harta warisan Tergugat III sampai dengan Tergugat IX yang belum dibagi diantara para ahli waris. Sejak terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, objek sengketa belum diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat.<sup>30</sup>

Gugatan Penggugat pada Putusan PN Kuala Kapuas Nomor 10/Pdt.G/2018/PN KIk telah dikabulkan sebagian. Salah satunya adalah menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek sengketa yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kapuas atas nama Alm. S. Akan tetapi, atas putusan tersebut diajukan upaya hukum banding dalam Putusan No. 1/PDT/2019/PT.PLK.

Hakim pada tingkat banding dalam pertimbangannya menggunakan dasar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3597K/PDT/1985 yang menjelaskan bahwa jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut Pasal 1519 dan seterusnya BW, sedangkan jual beli tanah/rumah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria dikuasai oleh Hukum Adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali. Oleh karena itu, perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah batal demi hukum. Lebih lanjut, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/Pdt/2004 tentang jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam Pasal 1519 KUHPdata, adalah tidak diperbolehkan, karena beberapa hal:

1. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian hutang-piutang yang terselubung (*semu*). Artinya, bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian hutang piutang, yakni pemberian pinjaman dengan jaminan.
2. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat, karena hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali.<sup>31</sup>

Dikuatkan kembali dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3191 K/Pdt/2016 yang mana Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat melakukan jual beli dengan hak membeli kembali atas objek sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta

<sup>30</sup> Pengadilan Tinggi Palangka Raya, Putusan Banding No. 1/PDT/2019/PT.PLK, *Penggugat melawan Tergugat* (2019), hlm. 19.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm 20.

Perikatan Jual Beli Nomor X tanggal 23 Desember 2013 yang dibuat di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah tidak sah dan tidak mengikat karena:

- a. Lembaga jual beli dengan hak membeli kembali sudah dihapus, karena ketentuan tersebut sudah dihapus, maka jual beli dengan hak membeli kembali tidak dapat diterapkan atas tanah objek sengketa.
- b. Sebenarnya yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah hutang piutang, maka dalam hal debitur tidak mampu melunasi hutangnya, barang yang dijaminakan akan dilelang di muka umum.
- c. Karena Akta Perikatan Jual Beli Nomor X tanggal 23 Desember 2013 dinyatakan tidak sah, sehingga beralasan secara hukum untuk menyatakan bahwa segala sesuatu yang mendasarkan pada akta tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.<sup>32</sup>

Hakim menilai bahwa pada perkara ini yang menjadi materi pokok adalah surat jual beli tanah dan rumah antara Tergugat I dengan Penggugat. Jual beli dengan hak membeli kembali telah dihapus oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas. Dengan demikian perjanjian tersebut tidak sah, tidak mempunyai kekuatan mengikat, dan harus dinyatakan batal demi hukum.<sup>33</sup>

Amar putusannya menyatakan bahwa perjanjian jual beli tidak sah dan haruslah ditetapkan objek sengketa menjadi harta warisan yang dimiliki secara bersama-sama oleh ahli waris dari Alm. S. Kemudian telah dilakukan upaya kasasi dalam Putusan No. Putusan Mahkamah Agung No. 2848 K/Pdt/2019. Menurut hakim di Tingkat kasasi, *judex facti* PT Palangka Raya tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I merupakan perjanjian utang piutang yang terselubung. Dengan kata lain, perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sesungguhnya merupakan perjanjian utang piutang berupa pemberian pinjaman uang dengan objek sengketa sebagai jaminan utang piutang. Hal ini bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>34</sup>

Perbaikan amar putusan pengadilan tinggi hanya sebatas ganti rugi kerugian materiil yang harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat, dengan pertimbangan sebagai berikut:

“Bahwa berdasarkan Pasal 1532 KUHPerdara, penjual yang membeli kembali diwajibkan mengembalikan seluruh uang harga pembelian asal dan oleh karena Tergugat I telah menerima uang dari Penggugat sejumlah Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) maka untuk memenuhi rasa keadilan dan keseimbangan, Tergugat I dihukum untuk mengembalikan uang yang sudah diterima oleh Tergugat I dan setelah Tergugat I membayar uang tersebut kepada Penggugat maka Penggugat harus mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 925 atas nama Sabriansyah kepada Tergugat I”<sup>35</sup>

Dari pertimbangan tersebut, hakim pada tingkat kasasi menambahkan amar putusan yang menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya kepada Penggugat sejumlah Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah). Sedangkan, amar putusan selebihnya sama dengan tingkat banding.

<sup>32</sup> *Ibid.*

<sup>33</sup> *Penggugat melawan Tergugat* (PN Palangka Raya, 2019), hlm 20-21.

<sup>34</sup> Mahkamah Agung, Putusan Kasasi, No. 2848 K/Pdt/2019, *Penggugat melawan Tergugat* (2019), hlm. 10.

<sup>35</sup> *Ibid.*

Kasus ini lanjut sampai tingkat peninjauan kembali yang pada intinya menjelaskan bahwa tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam putusan *judex juris* dan putusan pengadilan tinggi pertimbangan Pengadilan Tinggi Palangka Raya yang dikuatkan oleh *judex juris* yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli merupakan bentuk perjanjian utang piutang secara terselubung dan tidak memenuhi prosedur perjanjian dengan hak tanggungan berdasarkan undang-undang hak tanggungan sehingga mengandung unsur-unsur eksploitasi oleh pihak pelepas uang/Penggugat Konvensi kepada pihak penerima uang/Tergugat Konvensi. Oleh karena itu, sudah tepat dan benar jika perjanjian *a quo* tidak dapat diakui secara hukum. Dengan pertimbangan tersebut, permohonan peninjauan kembali ditolak.<sup>36</sup>

Pada kasus ini, Hakim pada tingkat banding menggunakan beberapa yurisprudensi yakni Putusan MA No. 3597K/PDT/1985 *jo.* Putusan MA No. 1729 K/Pdt/2004 *jo.* Putusan MA No. 3191 K/Pdt/2016 untuk menilai bahwa jual beli dengan hak membeli kembali telah dihapus oleh Undang-Undang Pokok Agraria (“UUPA”). Pengaturan hukum agraria telah mengalami perkembangan semenjak disahkan UUPA. Sebelumnya terdapat dualisme pada hukum agraria yang membedakan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut hukum barat yang berpedoman pada ketentuan dalam Buku II KUHPerdara. UUPA menghilangkan dualisme dan mengadakan unifikasi hukum nasional. Maka, hukum agraria yang berlaku sekarang didasarkan pada hukum adat yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara modern dan dalam kaitannya dengan dunia internasional serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia.<sup>37</sup> Sedangkan, hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali berdasarkan Putusan MA No. 3597K/PDT/1985 *jo.* Putusan MA No. 1729 K/Pdt/2004.

Pada tingkat kasasi dan tingkat peninjauan kembali menimbang bahwa perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli merupakan bentuk perjanjian utang piutang secara terselubung. Artinya, perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian utang piutang dengan pemberian pinjaman uang dengan tanah objek sengketa sebagai jaminan utang piutang. Hal ini tidak memenuhi prosedur perjanjian dengan hak tanggungan berdasarkan undang-undang hak tanggungan sehingga mengandung unsur-unsur eksploitasi oleh pihak pelepas uang/Penggugat Konvensi kepada pihak penerima uang/Tergugat Konvensi. Hakim dalam pertimbangannya menjelaskan bahwa surat perjanjian jual beli pada kasus didasari oleh perbuatan hukum utang piutang, sedangkan objek sengketa berupa tanah dan/atau bangunan seharusnya digunakan sebagai jaminan utang piutang.

Pada kondisi demikian, Penggugat yang bertindak selaku pembeli seharusnya berkedudukan sebagai kreditur dan Tergugat yang bertindak selaku penjual seharusnya berkedudukan sebagai debitur. Hal ini sejalan dengan kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung No.78/PK/Pdt/1984 *Jo.* Putusan MA RI. No.2650K/Sip/1982 *Jo.* Putusan PT. DI Yogyakarta No.86/1981/Pdt yang menjelaskan bahwa:

---

<sup>36</sup> Mahkamah Agung, Putusan Peninjauan Kembali, No. 1004 PK/Pdt/2020, *Penggugat melawan Tergugat* (2020), hlm. 11.

<sup>37</sup> *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043, selanjutnya disebut UUPA, Penjelasan Umum.

“Akta Notaris yang dibuat dengan Materi suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah/rumah yang dibungkus sebagai suatu perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah debitur kepada kreditur bilamana debitur wanprestasi, maka hal demikian itu adalah suatu perjanjian semu atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang piutang.”<sup>38</sup>

Gatot Supramono menyebutkan bahwa perjanjian utang piutang termasuk dalam jenis perjanjian pinjam meminjam.<sup>39</sup> Definisi perbuatan pinjam meminjam berdasarkan Pasal 1754 KUHPerdota adalah sebagai berikut:

“Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”<sup>40</sup>

Objek sengketa merupakan tanah dan/atau bangunan, sehingga jika dijadikan jaminan utang piutang menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>41</sup>

Akibat hukum dari penggunaan hak tanggungan adalah terkait eksekusinya. Ketika debitur wanprestasi, dapat dilakukan beberapa cara eksekusi. Pertama, berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama memiliki hak untuk melakukan penjualan terhadap objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Kedua, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.<sup>42</sup>

Alternatif eksekusi lainnya, berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.<sup>43</sup> Kemudian diatur dalam Pasal 12 UUHT bahwa pencantuman janji yang memberikan pemegang Hak Tanggungan kewenangan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji mengakibatkan batal demi hukum.<sup>44</sup> Hal ini

<sup>38</sup> Efrilla Azizah Pasaribu, “Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 925 PK/PDT/2019),” *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, Vol. 22, No. 2, hlm. 256.

<sup>39</sup> Moch. Dani Pratama Huzaini, “Status Hukum Praktik PPJB di atas Perjanjian Utang Piutang,” <<https://www.hukumonline.com/stories/article/lt6704fa33515d3/status-hukum-praktik-ppjb-di-atas-perjanjian-utang-piutang/>>, diakses pada tanggal 29 November 2024.

<sup>40</sup> KUHPerdota, Pasal 1754.

<sup>41</sup> *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU Nomor 4 Tahun 1996, LN Tahun 1996, selanjutnya disebut UUHT, Pasal 1 ayat (1).

<sup>42</sup> UUHT, Pasal 20 ayat (1).

<sup>43</sup> UUHT, Pasal 20 ayat (2).

<sup>44</sup> UUHT, Pasal 12.

dilakukan dalam rangka melindungi debitur dan pemberi hak tanggungan, terutama jika nilai objek tanggungan lebih besar dari utang yang dijamin, sehingga pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena debitur wanprestasi.<sup>45</sup>

Pada kasus, perbuatan hukum utang piutang diselubungi dalam surat perjanjian jual beli yang didalamnya dicantumkan klausul jual beli dengan hak membeli kembali. Adapun jual beli diperuntukkan untuk peralihan hak atas tanah, sehingga Penggugat dapat menjadi pemilik atas objek sengketa. Konstruksi hukum ini berbeda dengan jaminan hak tanggungan yang melarang pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan atau objek sengketa pada kasus ini apabila debitur wanprestasi. Meskipun tetap dimungkinkan pemegang Hak Tanggungan untuk membeli objek Hak Tanggungan dengan memenuhi syarat-syarat eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.<sup>46</sup>

Posisi penggugat lebih diuntungkan dengan menggunakan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Pada penggunaan lembaga jaminan hak tanggungan, Penggugat dapat melakukan eksekusi hanya sebatas untuk mengambil pelunasan piutangnya. Walaupun Penggugat sebenarnya diuntungkan karena memiliki kedudukan yang diutamakan sebagai kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya (kreditur preferen), tetapi dalam eksekusi hak tanggungan perlu dilakukan penjualan objek Hak Tanggungan terlebih dahulu ketika debitur wanprestasi. Dapat dilaksanakan dengan kekuasaan pemegang Hak Tanggungan sendiri melalui pelelangan umum, berdasarkan titel eksekutorial, ataupun penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Berbeda halnya dengan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Jika dalam waktu yang ditentukan yaitu selama 2 (dua) tahun Tergugat tidak menggunakan hak membeli kembalinya, maka hak atas tanah dapat langsung beralih kepada Penggugat dengan melanjutkan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Nilai tanah dan/atau bangunan yang dialihkan kepemilikannya kepada Penggugat dapat dimungkinkan lebih tinggi dari nilai utang piutang sesungguhnya.

Dari pertimbangan hakim pada kasus ini, dapat disimpulkan bahwa hakim pada tingkat banding menggunakan beberapa yurisprudensi yang menjelaskan bahwa jual beli dengan hak membeli kembali telah dihapus oleh UUPA berdasarkan Putusan MA No. 3597K/PDT/1985 *jo.* Putusan MA No. 1729 K/Pdt/2004 *jo.* Putusan MA No. 3191 K/Pdt/2016. Selanjutnya, hakim pada tingkat kasasi dan peninjauan kembali dalam pertimbangannya menjelaskan bahwa perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli merupakan bentuk perjanjian utang piutang secara terselubung, artinya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sesungguhnya adalah perjanjian utang piutang dengan pemberian pinjaman uang dengan tanah objek sengketa sebagai jaminan utang piutang dimana hal ini bertentangan dengan UUPA serta tidak memenuhi prosedur perjanjian dengan hak tanggungan berdasarkan UUHT.

---

<sup>45</sup> UUHT, Penjelasan Pasal 12.

<sup>46</sup> *Ibid.*

## 2. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 202/Pdt.G/2023/PN Gin *jo*. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 9/PDT/2024/PT DPS

Perkara ini masih dalam proses kasasi yang dalam amar putusan bandingnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri No. 202/Pdt.G/2023/PN Gin. Pada mulanya Para Penggugat meminta bantuan Tergugat I untuk meminjamkan sejumlah uang untuk menyelesaikan kredit macet Para Penggugat dengan jaminan SHM No. X (untuk selanjutnya disebut objek sengketa) milik Penggugat II di Bank X. Dengan dibantu oleh Tergugat II akhirnya Tergugat I bersedia membantu Para Penggugat. Setelah kredit dibayar lunas, objek sengketa diserahkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I sebagai jaminan atas utang Para Penggugat ke Tergugat I. Hubungan hukum utang piutang tersebut dituangkan dalam Perjanjian Utang Piutang di bawah tangan yang telah di-*waarmerking* oleh Notaris/PPAT KAN (Tergugat III). Dalam isi perjanjiannya dijelaskan pada pokoknya bahwa Penggugat I dan Tergugat I telah mengikatkan dirinya di dalam kesepakatan utang piutang yang mana Penggugat I sebagai pihak I telah menerima sejumlah uang dari Tergugat I sebagai pihak kedua sebesar Rp771.000.000 (tujuh ratus tujuh puluh satu juta rupiah). Uang tersebut digunakan oleh Penggugat I untuk objek sengketa atas nama Penggugat II yang berhak dibaliknamakan oleh pihak II (Tergugat I) sebagai jaminan. Apabila dalam kurun waktu 1 (satu) tahun terhitung dari tanggal 15 November 2021 sampai dengan 15 November 2022 Penggugat I sebagai pihak I sudah melakukan pelunasan atas hutang tersebut maka Penggugat I berhak membaliknama kembali atas objek sengketa tersebut.<sup>47</sup>

Pada tanggal 22 Desember 2021 dibuat Akta Perjanjian No. X, Surat Kuasa untuk Menjual No. X, yang keduanya dibuat dihadapan Tergugat III. Kemudian pada tanggal 19 Juli 2022 dibuat Akta Jual Beli No. X yang dibuat oleh Tergugat III. Akta-akta tersebut dibuat atas permintaan Tergugat I karena ia membutuhkan objek sengketa untuk dijadikan jaminan di Bank X untuk membantu menyelesaikan kredit macet yang dialami Para Penggugat. Atas alasan tersebut, objek sengketa dibalik nama terlebih dahulu atas nama Tergugat I untuk selanjutnya apabila Para Penggugat telah melunasi hutangnya kepada Tergugat I maka sertifikat tersebut bisa dibaliknama kembali menjadi milik Penggugat.<sup>48</sup>

Pertimbangan hakim pada kasus ini menyatakan bahwa hubungan hukum jual beli merupakan kelanjutan dari perjanjian utang piutang yang dibuktikan berdasarkan kesepakatan para pihak bahwa objek sengketa merupakan jaminan pelunasan utang Para Penggugat kepada Tergugat I dalam Perjanjian Utang Piutang. Tergugat I telah menjadikan objek sengketa yang merupakan jaminan hutang Para Penggugat kepada Tergugat I sebagai objek jual beli, sehingga SHM No. X berubah menjadi atas nama Tergugat I. Hal tersebut tidak sejalan dengan prinsip hukum perjanjian karena dalam perkara ini perjanjian jual beli tidak memenuhi sebab/*causa* yang halal karena beralihnya hak atas SHM No. X dari nama Penggugat II menjadi Tergugat I bertentangan dengan Undang-Undang sebagaimana tersebut dalam Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan. Maka, Perjanjian Jual Beli yang

<sup>47</sup> Pengadilan Negeri Gianyar, Putusan No. 202/Pdt.G/2023/PN Gin, *Penggugat melawan Tergugat* (2023), hlm. 68.

<sup>48</sup> *Ibid.*, hlm 70.

didalilkan oleh Tergugat I mengandung klausula yang semu karena lahir dari perbuatan hukum hutang piutang yang tidak akan memberikan suatu kepastian hukum.<sup>49</sup>

Berkaitan dengan akta-akta tersebut diatas, hakim juga menyatakan bahwa pembuatannya didasari oleh hubungan utang piutang antara Penggugat I dengan Tergugat I dengan hak membeli kembali yang adalah bertentangan dengan undang-undang. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya merupakan perjanjian hutang piutang dengan “objek yang diperjualbelikan” sebagai agunannya, hal tersebut juga tidak memenuhi prinsip jual beli tanah dalam hukum adat, yaitu prinsip “terang” dan “tunai”. Hal ini dikarenakan untuk perjanjian hutang piutang dengan objek jaminan sudah ada lembaga jaminan tersendiri yaitu hak tanggungan yang merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu.<sup>50</sup> Maka, segala akta yang berkaitan dengan jual beli terhadap objek sengketa dalam perkara ini dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum sebaliknya terhadap dalil hutang piutang tetap sah.

Hakim juga menggunakan dasar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 PK/Pdt/2004 yang menegaskan bahwa jual beli dengan hak membeli kembali dalam Pasal 1519 KUHPerdara tidak diperbolehkan karena merupakan perjanjian hutang-piutang yang terselubung (semu) dan tidak sesuai dengan hukum adat yang tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali. Oleh karenanya perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali harus dianggap batal demi hukum.<sup>51</sup>

Pada kasus ini, hakim mempertimbangkan bahwa perjanjian jual beli yang didalilkan oleh Tergugat I mengandung klausula yang semu. Terdapat 2 (dua) bentuk perjanjian semu, yaitu:

- a. Persetujuan lanjutan dibuat bertentangan dengan persetujuan awal yang mengandung *causa* yang dilarang dan perbuatan hukum yang disembunyikan terhadap pihak lainnya; dan
- b. Persetujuan lanjutan dibuat bertentangan dengan persetujuan awal yang tidak mengnandung *causa* yang dilarang dan perbuatan hukum yang disembunyikan terhadap pihak lainnya.”<sup>52</sup>

Dapat dikatakan bahwa Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali merupakan perjanjian semu atau perjanjian pura-pura. Dalam isinya tidak dapat menggambarkan peristiwa yang sesungguhnya terjadi, sehingga bertentangan dengan nilai-nilai hukum kesusilaan dan kejujuran yang berada pada masyarakat.<sup>53</sup> Hakim menghubungkan tidak adanya *causa* yang halal atau mengandung *causa* yang dilarang dalam perjanjian utang piutang yang dibuat oleh para pihak sebagai persetujuan awal dari hubungan hukum jual beli. Objek sengketa yang merupakan jaminan pelunasan utang Para Penggugat kepada Tergugat I dalam Perjanjian Utang Piutang seharusnya menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan. Maka dari itu, beralihnya hak atas SHM No. X dari

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm. 72-73.

<sup>50</sup> *Penggugat melawan Tergugat* (PN Gianyar, 2023), hlm. 76-77.

<sup>51</sup> *Ibid.*, hlm 77.

<sup>52</sup> Okta Auliazahara, “Akta Perikatan Jual Beli yang Memuat Klausul Hak Membeli Kembali sebagai Perjanjian Semu dan Menyelundupkan Hukum (Studi Putusan Nomor 574/K/Pdt/2020),” (Tesis Magister Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2022), hlm. 28.

<sup>53</sup> Elvira, “Penyelundupan Hukum Kepemilikan Tanah Pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Memuat Klausul Hak Membeli Kembali (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Nomor 539 PK/Pdt/2020),” *Indonesian Notary*, Vol. 3, Article 4, hlm. 82.

nama Penggugat II menjadi Tergugat I bertentangan dengan Pasal 12 UUHT. Selain itu, hakim juga menggunakan dasar yurisprudensi Putusan MA No. 1729 K/Pdt/2004 bahwa jual beli dengan hak membeli kembali tidak diperbolehkan karena merupakan perjanjian utang piutang yang terselubung dan tidak sesuai dengan hukum adat.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Belum terdapat kepastian hukum terkait legalitas perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali pada tanah dan/atau bangunan karena hakim tidak mempunyai satu pandangan yang utuh tentang hal ini. Terdapat hakim yang membolehkan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dengan dasar bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Sementara itu, terdapat pula hakim yang tidak membolehkan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dengan dasar perjanjian tersebut merupakan perjanjian utang piutang yang terselubung (semu) dan tidak sesuai dengan hukum adat yang tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali sebagaimana dijelaskan dalam yurisprudensi Putusan MA No. 1729 K/Pdt/2004.

### Saran

Pemerintah seharusnya membuat pengaturan khusus mengenai ketentuan jual beli dengan hak membeli kembali pada tanah dan/atau bangunan untuk mencegah penafsiran dan penerapan hukum yang berbeda-beda di kalangan hakim.

## DAFTAR RUJUKAN

- Artiany, Dewi Tenty Septi. *Et al. Kapita Selekta Hukum Perdata dan Kenotariatan*. Cet. 1. Jakarta: Kelompok Pencapir Club Discussion, 2024.
- Auli, Renata Christha. "Asas-asas dalam Pasal 1338 KUH Perdata." <[https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-dalam-pasal-1338-kuh-perdata-lt6572e2d46785c/#\\_ftn3](https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-dalam-pasal-1338-kuh-perdata-lt6572e2d46785c/#_ftn3)>. Diakses pada tanggal 29 November 2024.
- Auliazahara, Okta. "Akta Perikatan Jual Beli yang Memuat Klausul Hak Membeli Kembali sebagai Perjanjian Semu dan Menyelundupkan Hukum (Studi Putusan Nomor 574/K/Pdt/2020)." Tesis Magister Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2022.
- Elvira. "Penyelundupan Hukum Kepemilikan Tanah Pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Memuat Klausul Hak Membeli Kembali (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Nomor 539 PK/Pdt/2020)." *Indonesian Notary*. Vol. 3, Article 4. Hlm. 82.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Huzaini, Moch. Dani Pratama. "Status Hukum Praktik PPJB di atas Perjanjian Utang Piutang." <<https://www.hukumonline.com/stories/article/lt6704fa33515d3/status-hukum-praktik-ppjb-di-atas-perjanjian-utang-piutang/>>. Diakses pada tanggal 29 November 2024.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosubijo.
- Mahkamah Agung, Putusan Kasasi. No. 3407 K/Pdt/2018. *Penggugat Melawan Tergugat* (2018).
- Mahkamah Agung. Putusan Kasasi No. 3597/K/Pdt/1985. *Penggugat Melawan Tergugat* (1985).

- Mahkamah Agung. Putusan Kasasi. No. 2848 K/Pdt/2019. *Penggugat melawan Tergugat* (2019).
- Mahkamah Agung. Putusan Peninjauan Kembali. No. 1004 PK/Pdt/2020. *Penggugat melawan Tergugat* (2020).
- Mahkamah Agung. Putusan Peninjauan Kembali. No. 958 PK/Pdt/2020. *Penggugat melawan Tergugat* (2020).
- Pasaribu, Efrilla Azizah. “Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 925 PK/PDT/2019).” *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*. Vol. 22. No. 2. Hlm. 256.
- Pengadilan Negeri Bondowoso. Putusan No. 38/Pdt.G/2019/PN Bdw. *Penggugat melawan Tergugat* (2019).
- Pengadilan Negeri Gianyar. Putusan No. 202/Pdt.G/2023/PN Gin. *Penggugat melawan Tergugat* (2023).
- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Putusan No. 488/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel. *Penggugat melawan Tergugat* (2016).
- Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Putusan Banding No. 364/PDT/2017/PT DKI. *Penggugat melawan Tergugat* (2017).
- Pengadilan Tinggi Palangka Raya. Putusan Banding No. 1/PDT/2019/PT.PLK. *Penggugat melawan Tergugat* (2019).
- Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997.
- Salle. *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Cet 1. (Makassar: CV Social Politic Genius, 2019).
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas tanah dan Pendaftarannya*. Ed. 1. Cet. 6. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU Nomor 4 Tahun 1996. LN Tahun 1996.
- Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960. LN Tahun 1960 No. 104. TLN No. 2043.