

**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI  
YANG DIDAHULUI DENGAN PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM SECARA LISAN  
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NO. 317 K/PDT/2020)**

**Sandy Nirmansyah<sup>[1]</sup>, Yuyut Prayuti<sup>[2]</sup>, Arman Lany<sup>[3]</sup>**

<sup>[1]</sup>Program Studi Magister Ilmu Hukum, Sekolah Pascasarjana, Universitas Islam Nusantara  
E-mail : sandy\_nirmansyah@gmail.com

<sup>[2]</sup>Program Studi Magister Ilmu Hukum, Sekolah Pascasarjana, Universitas Islam Nusantara  
E-mail : prayutiyuyut@gmail.com

<sup>[3]</sup>Program Studi Magister Ilmu Hukum, Sekolah Pascasarjana, Universitas Islam Nusantara  
E-mail : arman\_lany@yahoo.com

---

**ARTICLE INFO**

---

---

**ABSTRACT**

---

*The purpose of this writing is to find out and analyze the sale and purchase of land with the right to repurchase and to find out and analyze the Supreme Court Cassation Decision No. 317 K/Pdt/2020, which recognizes buying and selling with the right to repurchase which is preceded by an oral loan. The research method used by the author is a normative research method, with a statutory regulation approach and a conceptual approach, and the data collection techniques used are literature study and interviews, with the research location at the Bale Bandung District Court Class I A. From the results of this research It was found that the sale and purchase of land with the right to repurchase, which is preceded by a loan or loan, is prohibited in judicial practice. The Supreme Court Cassation Decision No. 317 K/Pdt/2020, dated 26 March 2020, which granted the Plaintiff's claim, as well as legitimizing the sale and purchase with the right to repurchase, is a decision that lacks legal considerations, falls into the category of Onvoldoende Gemotiverd decisions, because it does not take into account other legal facts, such as the Plaintiff's admission that PPJB Deed no. 1064/2018, dated 18 April 2016, was made on the basis of a loan and loan between the Plaintiff and the Defendant.*

**Keywords:** *Buying and selling, repurchase rights, verbal lending and borrowing.*

---

**ABSTRAK**

---

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis jual beli tanah dengan hak untuk membeli kembali dan untuk mengetahui dan menganalisis Putusan

---

---

Kasasi Mahkamah Agung No. 317 K/Pdt/2020, yang mengakui jual beli dengan hak membeli kembali yang didahului dengan pinjam meminjam secara lisan. Adapun metode penelitian yang digunakan oleh Penulis adalah metode penelitian normatif, dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, serta teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dan wawancara, dengan lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A. Dari hasil penelitian ini didapat bahwa Jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang didahului oleh pinjam meminjam, dilarang dalam praktik peradilan. Adanya Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 317 K/Pdt/2020, tanggal 26 Maret 2020, yang mengabulkan gugatan Penggugat, sekaligus melegitimasi jual beli dengan hak membeli kembali, merupakan putusan yang kurang pertimbangan hukumnya, termasuk ke dalam kategori putusan *Onvoldoende Gemotiveerd*, karena tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum lainnya, seperti adanya pengakuan Penggugat bahwa Akta PPJB No. 1064/2018, tanggal 18 April 2016 dibuat atas dasar adanya pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat.

**Kata kunci :** *Jual beli, hak membeli kembali, pinjam meminjam secara lisan.*

---

© 2020 MJN. All rights reserved.

## I. PENDAHULUAN

Salah satu bentuk pengaturan mengenai penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), adalah pengaturan mengenai penggunaan tanah, pengaturan mengenai hak-hak yang dapat dipunyai atas tanah dan pengaturan mengenai hubungan hukum dan perbuatan hukum mengenai tanah, termasuk peralihan haknya melalui jual beli.

Pasal 26 ayat (1) UUPA menyebutkan, bahwa jual beli adalah salah satu perbuatan

yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997), pada pokoknya mengatur bahwa jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah. Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang

dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual (Gunawan Widjaja, 2003 : 7)<sup>1</sup>.

Terkait dengan jual beli tanah, ada kewajiban penjual menyerahkan tanah dan kewajiban pembeli menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan. Mengenai jual beli tanah berlaku hukum adat, karena salah satu asas dalam UUPA adalah hukum adat. Dalam hukum adat ini jual beli tanah harus dilakukan secara riil dan tunai. Tunai adalah bahwa penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hutang-piutang. Sifat riil berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata. Perbuatan hukum jual beli tanah disebut terang kalau dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku (Maria S.W. Sumardjoni, 2001 : 119).<sup>2</sup> Oleh karena jual beli tanah menurut hukum adat bersifat tunai, maka tidak dikenal adanya jual beli tanah dengan hak membeli kembali.

Di dalam praktiknya, masih terdapat jual beli tanah dengan hak membeli kembali. Ketentuan jual beli dengan hak membeli kembali diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdara menyebutkan “Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual, timbul karena suatu perjanjian, yang tetap memberi hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang yang dijualnya

dengan mengembalikan uang harga pembelian asal dan memberikan penggantian yang disebut dalam Pasal 1532”. Penggantian yang dimaksud dalam Pasal 1532 adalah penggantian biaya menyelenggarakan pembelian dan penyerahan serta perbaikan terhadap barang tersebut.

Umumnya jual beli tanah dengan hak membeli kembali tersebut didahului dengan pinjam meminjam. Praktik yang selama ini dilakukan adalah, jual beli tanah tersebut menjadi jaminan atas perjanjian pinjam meminjam yang umumnya dilakukan secara lisan dan sebagai upaya untuk menjamin pengembalian pinjaman tersebut, maka diikatlah penerima pinjaman dengan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Surat Kuasa Menjual, atau bahkan dalam beberapa kasus, pinjam meminjam tersebut dilakukan dengan jaminan penandatanganan akta jual beli. Dengan demikian apabila si peminjam tidak dapat mengembalikan uang yang dipinjamnya tersebut, maka Akta Pengikatan Jual Beli ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli berdasarkan Akta Surat Kuasa Menjual, dan berdasarkan Akta Jual Beli, kemudian dilakukan proses balik nama ke atas nama Pemberi Pinjaman tersebut.

Seharusnya pinjam meminjam dengan jaminan dilakukan berdasarkan Akta perjanjian Pinjam meminjam atau pengakuan hutang, yang di dalamnya diatur adanya penjaminan pinjaman dengan jaminan kebendaan berupa hak tanggungan.

Dalam praktik pengadilan-pun, jual beli tanah dengan hak membeli kembali, dianggap sebagai perjanjian utang piutang

<sup>1</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm, 7

<sup>2</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, hlm, 119

dengan jaminan, yang tidak sah dan dapat dinyatakan batal demi hukum. Namun dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 317 K/Pdt/2020, tanggal 26 Maret 2020, jual beli dengan hak membeli kembali yang didahului dengan pinjam meminjam, dinyatakan sah, padahal fakta persidangan terungkap melalui pengakuan Penggugat sebagai pemberi pinjaman, bahwa jual beli tersebut adalah jual beli dengan hak membeli kembali yang didahului dengan pinjam meminjam. Namun pengakuan Penggugat tersebut tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut.

## **II. METODE PENELITIAN**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikais penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan fakta-fakta berupa data dan bahan-bahan hukum primer, seperti undang-undang, dan bahan hukum sekunder, seperti pendapat ahli hukum atau doktrin, serta tertier, seperti kamus hukum, ensiklopedi, atau opini masyarakat yang terungkap dalam beragam publikasi (Soerjono Soekanto, 2011 : 11)<sup>3</sup>.

### **2. Teknik Pengumpulan Data**

Penelitian ini dilakukan melalui 2 (dua) tahap, yaitu penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara meneliti sumber data-data sekunder yang terdiri dari bahan

hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, yaitu : UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 serta UU No. 4 Tahun 1996, HIR dan hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum. Bahan hukum tersier berupa kamus, ensiklopedi, indeks, surat kabar, jaringan internet dan sebagainya. Sedangkan penelitian lapangan adalah penelitian untuk mendapatkan data primer sebagai pendukung bagi analisis hasil penelitian, maka dilakukan penelitian lapangan. Penelitian lapangan dilakukan pada Kantor Pengadilan Negeri Bale Bandung.

Keseluruhan penelitian ini dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu tahap persiapan dan tahap pelaksanaan. Tahap persiapan dilakukan dengan beberapa kegiatan, yaitu survey dan menentukan permasalahan. Sementara tahap pelaksanaan dilakukan dengan beberapa kegiatan yang merupakan kegiatan inti dalam penelitian ini, yaitu pengumpulan data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dengan cara langsung dari sumber Kantor Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A dan data sekunder diperoleh. untuk melengkapi data primer. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen dan studi kepustakaan yang bertujuan

---

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Metode Penelitian Hukum, AUI, Jakarta, 2011, hlm. 50.

untuk memperoleh data sekunder dengan mempelajari perundang-undangan dan buku-buku atau literatur yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Data sekunder dibagi menjadi 3 (tiga) bahan hukum, yaitu bahan hukum primer; bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

### 3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini adalah Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A.

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPPerdata menyebutkan “*jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*”.

Hasanuddin Rahman menyatakan bahwa jual beli adalah perjanjian di mana terdapat 2 (dua) pihak yang saling mengikatkan dirinya, masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perikatan jual beli tersebut, pihak yang satu berhak untuk mendapatkan atau menerima pembayaran dan berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak lainnya berhak mendapatkan atau menerima suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran dan hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi

pihak lainnya, begitupun sebaliknya, kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak lainnya serta bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah . satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli (Hasanuddin Rahman, 2003 : 24)<sup>4</sup>.

Jual beli sebagai perjanjian tunduk pada ketentuan umum hukum perjanjian. Menurut Pasal 1313 KUHPPerdata perjanjian, adalah “*suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”. Pengertian perjanjian tersebut belum lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan uraian di atas, maka perumusan pengertian perjanjian seharusnya adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lebih (R. Setiawan, 1999 : 49)<sup>5</sup>.

Menurut Yahya Harahap, perjanjian atau *verbintenis* adalah hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untu memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi (Yahya Harahap, 1986 : 6)<sup>6</sup>.

Berdasarkan pengertian perjanjian tersebut dapat diambil kesimpulan, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di

<sup>4</sup> Hasanuddin Rahman, Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis (Contract Drafting), Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 24

<sup>5</sup> R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Putra Bardin, Bandung, 1999, hlm. 49

<sup>6</sup> M. Yahya Harahap (I), Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986, hlm., 6

bidang harta kekayaan, yang dilakukan antara dua orang atau lebih yang saling mengangkat diri dan melahirkan hak dan kewajiban.

Pasal 1320 KUHPerdato mengatur mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kata sepakat, adanya kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya suatu hal tertentu dan sebab yang halal atau kausa yang halal. Syarat kesepakatan dan kecakapan disebut sebagai syarat subjektif, dan syarat suatu hal tertentu dan kausa yang halal disebut sebagai syarat objektif. Oleh karena itu apabila terjadi pada syarat subjektif, perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan apabila cacat syarat objektif, maka perjanjian batal demi hukum (J. Satrio, 2001-163)<sup>7</sup>.

Jual beli termasuk salah satu perjanjian yang diatur dalam KUHPerdato. Menurut Pasal 1457 KUHPerdato, jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian jual beli tersebut, terdapat beberapa unsur dalam pengertian jual beli, yaitu terdapat 2 (dua) pihak yang saling mengikatkan dirinya; pihak yang satu berhak untuk mendapatkan atau menerima pembayaran dan berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak lainnya berhak mendapatkan atau menerima suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran; hak bagi

pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya dan bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli (Hasanuddin Rahman, 2003-24).<sup>8</sup>

Menurut Subekti, di dalam Hukum Perdata diatur, bahwa barang dan harga adalah unsur pokok atau esensialia dari perjanjian jual beli. Oleh karena itu berdasarkan asas konsensualisme, perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada saat tercapainya kesepakatan mengenai harga dan barang (R. Subekti, 2003-2).<sup>9</sup> Masih menurut Subekti, terkait penyerahan dalam jual beli, maka yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tersebut. Yang harus dilakukan adalah penyerahan atau *Livering* secara yuridis, bukannya penyerahan *Feitelijk Livering*. Terdapat 3 (tiga) macam barang yang menentukan cara penyerahannya, yaitu barang bergerak, barang tidak bergerak dan piutang atas nama. Khusus untuk penyerahan barang tidak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah akta transport dalam register tanah di depan pegawai balik nama. Sejak berlakunya UUPA, yaitu dengan pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (R. Subekti, 2002-79).<sup>10</sup>

Sejalan dengan pendapat tersebut, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang

<sup>7</sup> J. Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 163

<sup>8</sup> Hasanuddin Rahman, Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis (Contract Drafting), Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 24.

<sup>9</sup> R. Subekti (I), Pokok-pokok Hukum Perdata, PT. Intermasa, Jakarta, 2003, hlm.2.

<sup>10</sup> R. Subekti (II), Hukum Perjanjian, Cetakan XIX, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 79.

Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, menyebutkan dalam Pasal 26 ayat (1)-nya, bahwa jual beli, tukar menukar, penghibaan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dalam peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 23 huruf a angka 2) PP No. 24 Tahun 1997, mengatur bahwa untuk keperluan pendaftaran hak, asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan, apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, jual beli tanah diatur secara khusus dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997, dan oleh karena Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 UUPA, maka jual beli tanah sebagai salah satu bentuk peralihan hak yang diatur dalam UUPA, harus dilakukan berdasarkan hukum adat. Jual beli tanah menurut Hukum Adat adalah perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual, menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian (R.D. Soepomo, 1982-126).<sup>11</sup>

Dalam hal ini, jual beli tanah menurut Hukum Adat harus dilakukan dengan tunai, riil dan terang. **Tunai** adalah bahwa penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli

dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hutang-piutang. **Sifat riil** berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata. Perbuatan hukum jual beli tanah disebut **terang** kalau dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku (Maria S.W. Soemardjono, 2001-119).<sup>12</sup>

Jual beli tanah menurut Hukum Adat tidak mengenal jual beli dengan hak membeli kembali, karena sifat jual beli tanah untuk selama-lamanya. Sifat tunai dan riil yang dikandung dalam Hukum Adat, yang tidak memungkinkan adanya jual beli yang dilakukan dengan hak membeli kembali. Dalam hukum adat jual beli dengan asas tunai, artinya penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama dan sifat riil menyebabkan dengan ditandatanganinya akta jual beli, maka jual beli telah terjadi, walaupun harga pembayaran belum dilunasi.

Dalam praktiknya jual beli tanah dengan hak membeli kembali sering kali terjadi. Umumnya jual beli tanah tersebut didahului dengan perbuatan hukum pinjam meminjam. Sebagai alas hak pinjam meminjam tersebut dibuatlah akta perjanjian pengikatan jual beli (Akta PPJB) dan surat kuasa untuk menjual sebidang tanah milik peminjam. Dibuatnya Akta PPJB dan akta surat kuasa untuk menjual, dimaksudkan agar pada saat peminjam tidak dapat membayar

<sup>11</sup> R.D. Soepomo, Hukum Perdata Adat Jawa Barat, cetakan 2, Jakarta : Penerbit Djambatan, 1982, halaman 126.

<sup>12</sup> Maria S.W. Soemardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi, Kompas, Jakarta, 2001, hlm, 119

pinjamannya, maka si pemberi pinjaman atas dasar akta PPJB dan Akta Surat Kuasa untuk menjual, dapat langsung menjual objek PPJB, baik kepada dirinya sendiri, maupun kepada pihak lain dan kemudian melakukan peralihan haknya ke atas nama pembeli. Biasanya setelah jual beli dan peralihan hak tersebut dilakukan, ada janji yang disepakati para pihak, pada saat awal pinjaman dilakukan, yaitu janji bagi peminjam untuk membeli kembali dan janji bagi pemberi pinjaman untuk menjual kembali tanah tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak terjadi jual beli kembali, maka tanah tersebut selamanya menjadi hak pemberi pinjaman.

Praktik jual beli dengan hak membeli kembali ini, selain telah melanggar Hukum Adat, juga belum diterima dalam praktik peradilan. Hal ini dibuktikan dengan beberapa putusan pengadilan yang melarang adanya jual beli tanah dengan hak membeli kembali, karena alasan sebagai berikut :

1. Jual-beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut KUHPerdota Pasal 1519 KUHPerdota dan seterusnya. Sedangkan jual-beli tanah/rumah sesuai dengan UUPA dikuasai oleh hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual-beli dengan hak membeli kembali. Maka perjanjian Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini harus batal demi hukum (Putusan Mahkamah Agung No. 3597 K/Pdt/1985);

2. Akta notaris yang dibuat dengan materi suatu akta Perjanjian Utang Piutang Uang dengan Jaminan Tanah/Rumah, yang dikemas sebagai Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali (*koop en verkoop met recht van wederinkoop*) yang kemudian diikuti dengan dibuatnya Surat Kuasa Mutlak (*onherroepelijk volmacht*) dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah dari debitur kepada kreditur bilamana debitur wanprestasi, maka hal yang demikian merupakan suatu perjanjian semu/pura-pura dan harus dinilai sebagai suatu Perjanjian Utang dengan Jaminan (Putusan Mahkamah Agung RI No. 78 PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2650 K/Sip/1982 tanggal 20 September 1983 jo. Putusan PT DI Yogyakarta No. 86/1981/Pdt, tanggal 29 Januari 1982) (HM Fauzan dan Baharuddin Siagian, 2017 : 791-792)<sup>13</sup>;
3. Perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang dilakukan oleh pihak pihak dalam kasus tersebut, dinyatakan batal demi hukum karena jual beli tanah dengan hak membeli kembali tidak dikenal dalam hukum adat. Jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk kesepakatan menurut Pasal 1519 BW dan seterusnya. Jual beli tanah/rumah harus mengikuti

<sup>13</sup> HM Fauzan dan Baharuddin Siagian, Kamus Hukum & Yurisprudensi, Kencana, Depok, 2017, hlm, 791-792

ketentuan di dalam UU Pokok Agraria (UUPA) yang dikuasai oleh hukum adat, dan hukum adat tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali (Putusan Mahkamah Agung RI No. 381 K/PDT/1986 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3597 K/PDT/1985) (Marilang, 2017 : 283-284)<sup>14</sup>

4. Perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali pada hakikatnya adalah sama dengan gadai gelap/bank gelap, yang keduanya ilegal; Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tersebut, menurut Mahkamah Agung RI adalah batal demi hukum, oleh karena sejak berlakunya UUPA No. 5/1960 telah ditetapkan bahwa Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, udara dan ruang angkasa ialah berdasarkan hukum adat. Hal ini berarti Lembaga Hukum Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali sejauh mengenai tanah, tidak lagi dikenal dalam Hukum Agraria kita; c) Bahwa dengan demikian Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali atas sengketa sengketa adalah batal demi hukum. Karena itu menjadi batal demi hukum juga, Perjanjian jual beli atas tanah sengketa berdasar atas Akta Jual Beli (Putusan Mahkamah Agung RI No. 153 K/PDT/2001) (Marilang, 2017 : 284).

5. 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 dan Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat, karena hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali (Putusan Mahkamah Agung RI No. 1729 K/Pdt/2004).
6. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebagai perjanjian utang-piutang, mengingat perjanjian tersebut memuat harga penjualan yang sangat tidak seimbang dengan harga barang tersebut yang sebenarnya, ditambah lagi dengan dicantumkan ketentuan bunga yang tidak lazim dalam perjanjian jual-beli tersebut (Putusan Mahkamah Agung 2485 K/Sip/1982, tanggal 13 Desember 1983).

Pandangan lembaga peradilan mengenai jual beli dengan hak membeli kembali sudah jelas dan tegas melarangnya, karena sifatnya sebagai pinjam meminjam terselubung atau perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah yang dikemas sebagai perjanjian jual beli, yang bertentangan dengan hukum adat serta dipersamakan dengan bank gelap yang ilegal. Namun demikian, walaupun jual beli dengan hak membeli kembali ini telah dilarang dalam

---

<sup>14</sup> Marilang, Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Indonesia Prime, Makassar, 2017, hlm, 283-284

praktik peradilan, tetapi di dalam praktiknya, masih ada lembaga peradilan yang mengabulkan dan menyatakan bahwa jual beli tanah tersebut adalah sah dan mengikat.

Salah satu contoh perkara yang telah melegalkan jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang didahului dengan pinjam meminjam, yang telah diputus dan putusannya telah berkekuatan hukum tetap, adalah perkara No. 240/Pdt.G/2016/PN.Blb Jo No. 498/Pdt/2017/PT.Bdg Jo No. 317 K/Pdt/2020.

Dasar gugatan dimulai dari adanya Akta Perjanjian Pengkatan Jual Beli (Akta PPJB) No. 1064, tanggal 18 April 2016 antara Chandra Gunawan Limongan sebagai Penggugat dan PT. Sintoetex Lestari yang diwakili oleh Direkturnya Chen Shiu Shyong sebagai Tergugat. Objek Akta PPJB adalah sebidang tanah yang berdiri di atasnya bangunan, luas 2.393 m2 (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi), terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat (selanjutnya disebut objek perkara), Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli 2012. Harga pembelian yang disebut dalam Akta PPJB dan telah diterima seluruhnya oleh Tergugat adalah Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah). Dibuatnya Akta PPJB tersebut, karena pengurusan sertifikat hak guna bangunan atas nama Penggugat masih berlangsung.

Selain Akta PPJB, Tergugat juga telah memberikan kuasa untuk menjual kepada Penggugat berdasarkan Akta Surat Kuasa untuk menjual No. 1065, tanggal 18 April

2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H. M.Kn (selanjutnya disebut Akta SK Jual). Akta SK Jual tersebut Tergugat memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual objek perkara, baik kepada diri sendiri maupun kepada pihak ketiga lainnya.

Setelah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00180/Kelurahan Utama beralih nama menjadi atas nama Penggugat, maka dibuatlah Akta Jual Beli No. 69/2016 tanggal 30 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT di Cimahi Gumilang Kusumaningtyas, S.H.,M.Kn (selanjutnya disebut Akta Jual Beli). Permasalahan baru muncul ketika Penggugat ingin menguasai fisik objek perkara ternyata tidak bisa, karena Tergugat tidak mau menyerahkan dan masih menguasai fisik objek perkara, walaupun setelah ditegur oleh Penggugat. Oleh karena Tergugat tidak mau menyerahkan fisik tanah objek perkara, maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung atas dasar wanprestasi terhadap Akta Jual Beli.

Berdasarkan gugatan tersebut, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memutus sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengukuhkan Putusan Provisi;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah penggugat yang benar, baik dan jujur;
4. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di

Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 m<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus Sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama Penggugat;

5. Menyatakan sah secara hukum :
  - a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1064, tanggal 18 April 2016 (selanjutnya disebut dengan Akta PPJB) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H., M.Kn;
  - b. Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 1065, tanggal 18 April 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H. M.Kn.;
  - c. AKta Jual Beli Nomor 69/2016, tanggal 30 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT di Cimahi Gumilang Kusumaningtyas, S.H., M.Kn.
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi yang sangat merugikan pihak Penggugat;
7. Memerintahkan kepada Tergugat dan atau orang-orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk

menyerahkan dalam keadaan kosong tanah dan bangunan, yang terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 m<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus Sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama Penggugat, kepada Penggugat, dengan tanpa syarat;

8. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi secara tunai, sekaligus dan seketika, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara tunai, sekaligus dan seketika kepada Penggugat, akibat hilangnya keuntungan Penggugat apabila tanah milik Penggugat tersebut disewakan kepada pihak ketiga;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom), kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 3.000.000,- ( tiga juta rupiah ) setiap harinya secara tunai, sekaligus dan seketika, apabila Tergugat lalai melaksanakan Isi Putusan dalam Perkara ini;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan di atas objek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota

Cimahi, Provinsi Jawa Barat sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 m<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama Penggugat;

11. Menyatakan Putusan Perkara Gugatan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voorbaar bij vooraad*), walaupun ada Banding ataupun Kasasi;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara

Dalam proses pemeriksaan perkara tersebut di Pengadilan Bale bandung, Tergugat telah memberikan jawaban yang pada pokoknya menegaskan bahwa :

1. Pembuatan Akta PPJB tanggal 18 April 2016 No. 1064 didahului dengan kesepakatan pinjam meminjam uang secara lisan sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dan oleh karenanya tidak benar dibuatnya Akta PPJB tersebut untuk tujuan jual beli objek perkara ini.
2. Selain itu Tergugat juga tidak mengetahui dan memahami tentang pembuatan Akta Surat Kuasa Menjual No. 1065 tanggal 18 April 2016 tersebut. Terhadap adanya kesepakatan pinjam meminjam yang mendahului pembuatan Akta PPJB

tersebut telah diakui oleh Penggugat dalam repliknya. Hal ini menegaskan bahwa apa yang didalilkan oleh Tergugat tersebut telah dikui secara tegas dan menjadi bukti yang kuat.

3. Pinjam meminjam antara Penggugat Tergugat dilakukan melalui mediator yang bernama Handoko. Dalam kesepakatan keduanya, pinjaman sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), harus dikembalikan oleh Tergugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), pada tanggal 18 April 2016.
4. Pinjaman tersebut dijamin dengan objek perkara dan untuk jaminan pengembalian Tergugat menyerahkan 2 (dua) lembar cek yaitu Cek No. GM 258442, tanggal 18 April 2016, sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan Cek No. 258441, tanggal 18 April 2016 sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);

Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 17 Juni 2017, telah memutuskan, yang amarnya, berbunyi :

Dalam Konvensi :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi dari PenggugatKonvensi/Tergugat Rekonvensi.

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Sebagian;

2. Menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang benar, baik dan jujur;
3. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga) meter persegi, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 (dua ribu tiga ratus Sembilan puluh tiga) meter persegi, atas nama Penggugat;
4. Menyatakan sah secara hukum :
  - a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1064, tanggal 18 April 2016 (selanjutnya disebut dengan Akta PPJB) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H., M.Kn;
  - b. Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 1065, tanggal 18 April 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H. M.Kn;
  - c. Akta Jual Beli Nomor 69/2016, tanggal 30 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT di Cimahi Gumilang Kusumaningtyas, S.H., M.Kn.
5. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;
6. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan atau orang-orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong tanah dan bangunan, yang terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga) meter persegi, dengan Nomor Identifikasi Bidang

Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga) meter persegi, atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dengan tanpa syarat;

7. Menolak gugatan konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.391.000,- (dua juta tiga ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah);

Berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara tersebut, terungkap bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi benar tidak menggunakan haknya untuk membeli kembali tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, yang menjadi objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1064 tanggal 18 April 2016. Hal ini dibuktikan dengan bukti-bukti sebagai berikut :

1. Surat Pernyataan dari Chen Shiu Shyong, Lam Kem Leng dan Antik

Habsari, yang bertindak untuk dan atas nama PT. Sintoetex Lestari, disebut pihak pertama yang menyatakan kepada Chandra Gunawan Limongan, disebut pihak kedua, bahwa dalam jangka waktu maksimal 3 (tiga) bulan setelah dikeluarkannya pengikatan jual beli, pihak kedua berhak untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain dengan prioritas dibeli kembali oleh pihak pertama, tanggal 18 April 2016 (bukti dari Penggugat yang diberi tanda P-13);

2. Cek Bank Mandiri Nomor 258441, atas nama nasabah PT. Sintoetek Lestari, sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), beserta Surat Keterangan Penoiakan melalui PT. Bank Central Asia Tbk, dengan alasan penoiakan saldo rekening Giro atau Rekening Giro Khusus tidak cukup (bukti dari Penggugat yang diberi tanda P-5);
3. Cek Bank Mandiri Nomor 258442, atas nama nasabah PT. Sintoetek Lestari, sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), beserta Surat Keterangan Penoiakan melalui PT. Bank Central Asia Tbk, dengan alasan penoiakan: tanda tangan penarik tidak sesuai dengan spesimen (bukti dari Penggugat yang diberi tanda P-6);
4. Surat Peringatan Terakhir dari Chandra Gunawan Limongan kepada Chen Shiu Shyong, Lam Kem Leng dan Antik Habsari, tanggal 22 September 2016 (bukti dari

- Penggugat yang diberi tanda P-7 A dan bukti dari Tergugat, T-12);
5. Somasi III dari Chandra Gunawan Limongan kepada Dirut PT. Sintoetex Lestari (Mr. Chen Shiu Shyong), tanggal 22 September 2016, (bukti dari Penggugat yang diberi tanda P-7 B dan bukti dari Tergugat, T-11);
  6. Somasi dari Chandra Gunawan Limongan kepada Dirut PT. Sintoetex Lestari (Mr. Chen Shiu hyong), tanggal 27 Juli 2016 (bukti dari Tergugat yang diberi tanda T-10);
  7. Somasi dari Chandra Gunawan Limongan kepada Dirut PT. Sintoetex Lestari (Mr. Chen Shiu hyong), tanggal 3 Agustus 2016, (bukti dari Tergugat yang diberi tanda T-11);
  8. Surat Peringatan dari Chandra Gunawan Limongan kepada Chen Shiu Shyong, Lam Kern Leng dan Antik Habsari, tanggal 9 Agustus 2016, (bukti dari Tergugat yang diberi tanda T-12).

Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut, kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi No. 498/Pdt/2017/PT.Bdg, tanggal 4 Januari 2018 dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 317 K/Pdt/2020, menolak permohonan kasasi dari Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi.

Berdasarkan uraian mengenai perkara tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa, Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 240/Pdt.G/2016/PN.Blb Jo Putusan Pengadilan Tinggi No. 498/Pdt/2017/PT.Bdg, tanggal 4 Januari 2018 dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 317 K/Pdt/2020 yang mengabulkan

gugatan Penggugat, pada dasarnya melegitimasi jual beli dengan hak membeli kembali yang didahului dengan pinjam meminjam.

Legitimasi terhadap jual beli tanah dengan hak membeli kembali tersebut didapat dari fakta hukum adanya Akta PPJB No. 1064, tanggal 18 April 2016 yang mengikat Penggugat dan Tergugat dan adanya Akta Jual Beli serta 69/2016, tanggal 30 September 2016, dan adanya bukti P-13, berupa surat pernyataan dari Tergugat dan Lam Kem Leng dan Antik Habsari, yang bertindak untuk dan atas nama PT. Sintoetex Lestari, disebut pihak pertama yang menyatakan kepada Chandra Gunawan Limongan, disebut pihak kedua, bahwa dalam jangka waktu maksimal 3 (tiga) bulan setelah dikeluarkannya pengikatan jual beli, pihak kedua berhak untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain dengan prioritas dibeli kembali oleh pihak pertama, tanggal 18 April 2016.

Berdasarkan fakta hukum tersebut, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara No. 240/Pdt.G/2016/Pn.Blb, memutuskan bahwa Akta PPJB No. 1064, tanggal 18 April 2016 dan Akta Surat Kuasa Menjual No. 1065, tanggal 18 April 2016 dan Akta Jual Beli No. 69/2016, tanggal 30 September 2016 sah secara hukum. Dengan demikian jual beli dengan hak membeli kembali diakui sah dan mengikat.

Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 240/Pdt.G/2016/PN.Blb, tanggal 17 Juli 2017, kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 498/Pdt/2017/PT.Bdg, tanggal 4 Januari 2018 dan Putusan Mahkamah Agung No. 317

K/Pdt/2020, tanggal 26 Maret 2020 menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Tergugat/Pembanding.

Menurut penulis, Majelis Hakim Pengadilan Negeri dalam perkara No. 240/Pdt.G/2016/PN.Blb, atau *Judex Facti* tingkat pertama, kurang dalam memberikan pertimbangan hukum, karena tidak mempertimbangkan pengakuan Penggugat atas dalil Tergugat dalam repliknya yang menyatakan :

*“bahwa benar fakta hukum yang terjadi sebelum bukti P-1 muncul adalah karena hutang piutang antara Penggugat dK/Tergugat dR dengan Tergugat dK/Penggugat dR, sejumlah Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), dengan jaminan Bukti P-4. Tergugat dK/Penggugat dR berjanji akan mengembalikan uang yang dipinjam dari Penggugat dK/Tergugat dR dan keuntungan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah). Bahwa Sebagai pegangan dan keyakinan Penggugat dK/Tergugat dR agar uang yang dipinjamkan kepada Tergugat dK/Penggugat dR dapat dikembalikan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, maka Penggugat dK/Tergugat dR dengan Tergugat dK/Penggugat dR telah setuju dan sepakat membuat Bukti P-1. Bukti P-1 ditandatangani Penggugat dK/Tergugat dR dan Tergugat dK/Penggugat dR beserta kuasa Earong Industrial Company Limited. Kesepakatan membuat dan menandatangani bukti P-1 ini dengan syarat dan ketentuan opsi*

*untuk membeli kembali. Untuk opsi ini, Tergugat dK/Penggugat dR telah memberikan 2 (dua) lembar cheq (Bukti P-5 dan P-6) masing-masing seilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), untuk membayar biaya pajak penghasilan (Pph) Tergugat dK/Penggugat dR atas jual beli tanah (Bukti P-4);*

Berdasarkan replik Penggugat tersebut, jelas terdapat pengakuan dari Penggugat, bahwa benar fakta hukum yang terjadi sebelum muncul Akta PPJB No. 1064, tanggal 18 April 2016, adalah karena hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat, dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Tergugat. Pengakuan Penggugat ini tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tingkat pertama, sehingga putusannya melegitimasi atau mensahkan Akta PPJB No. 1064, tanggal 18 April 2016, Akta Surat Kuasa Menjual No. 1065, tanggal 18 April 2016 dan Akta Jual Beli No. 69/2016, tanggal 30 September 2016.

Pengakuan merupakan alat bukti dikenal dalam Hukum Acara Perdata, yang diatur dalam Pasal 164 HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUHPperdata. Baik Retnowulan (Retnowulan Sutantio, 2005-80),<sup>15</sup> maupun Subekti, sama-sama berpendapat bahwa tidak tepat menyebut pengakuan sebagai alat bukti karena apabila dalil-dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak diakui oleh pihak lain, maka pihak yang mengemukakan dalil-dalil itu tidak perlu membuktikannya. Dengan diakuinya dalil tersebut maka pihak yang

<sup>15</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik, Mandar Maju, Bandung, 2005, hlm., 80.

mengajukan dalil tersebut dibebaskan dari pembuktian karena pembuktian hanya perlu dilakukan terhadap dalil yang dibantah atau disangkal (Subekti, 1977-109).<sup>16</sup>

Berdasarkan macamnya, pengakuan dibagi menjadi 2 (dua), yaitu pengakuan yang dilakukan didepan sidang dan pengakuan yang dilakukan di luar persidangan. Pengakuan yang diungkap atau diucapkan di depan hakim, menurut Pasal 174 HIR/1925 KUHPerdara menjadi bukti yang cukup untuk meberatkan orang yang mengaku itu, baik pengakuan itu diucapkan sendiri, baikpun diucapkan oleh seorang yang istimewa di kuasakan untuk melakukannya (Retnowulan Sutantio, 2005-80).

Penjelasan mengenai pengakuan sebagai alat bukti tersebut, apabila dihubungkan dengan pertimbangan hukum *Judex facti* tingkat pertama tersebut, dapat dikatakan bahwa *Judex Facti* tingkat pertama, tidak mempertimbangkan sama sekali adanya pengakuan dari Penggugat bahwa munculnya Akta PPJB No. 1046/2016, tanggal 18 April 2016 adalah didasarkan pada hutang piutang atau pinjam meminjam antara Penggugat dan Tergugat, dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 m<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus Sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama Tergugat (sebelum dialihkan menjadi atas nama Penggugat), Dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti*

tingkat pertama yang diambil alih oleh *Judex Facti* tingkat banding adalah pertimbangan hukum yang tidak mempertimbangkan semua hal dalam persidangan atau kurang pertimbangannya.

Mengenai putusan yang kurang pertimbangan hukumnya disebut dengan *Onvoldoende Gemotiveerd*. Yahya Harahap menyebutnya sebagai kurang pertimbangan hukumnya, yaitu putusan tidak seksama mempertimbangkan semua hal atau fakta-fakta dalam persidangan (Yahya Harahap 2014 : 234). Kurang pertimbangan hukumnya disini adalah *Judex Facti* tingkat pertama tidak mempertimbangkan adanya pengakuan dari Penggugat sebagaimana tersebut di atas. Akibat putusan yang kurang pertimbangan hukumnya, dapat dibatalkan.

Putusan Pengadilan Negeri bale Bandung No. 240/Pdt.G/2016/PN.Blb, tanggal 17 Juli 2017, kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 498/Pdt/2017/PT.Bdg, tanggal 4 Januari 2018 dan Putusan Mahkamah Agung No. 317 K/Pdt/2020, tanggal 26 Maret 2020, telah memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga, betapa-pun putusan tersebut maish kurang pertimbangan hukumnya, putusan tersebut harus tetao dihormati dan dipatuhi.

#### IV. KESIMPULAN

Jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang didahului oleh pinjam meminjam, dilarang dalam praktik peradilan. Adanya Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 317 K/Pdt/2020, tanggal 26 Maret 2020, yang mengabulkan gugatan Penggugat,

---

<sup>16</sup> R. Subekti (III), Hukum Acara Perdata, Percetakan Ekonomi, Bandung, 1977, hlm., 109

sekaligus melegitimasi jual beli dengan hak membeli kembali, merupakan putusan yang kurang pertimbangan hukumnya, termasuk ke dalam kategori putusan *Onvoldoende Gemotiveerd*, karena tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum lainnya, seperti adanya pengakuan Penggugat bahwa Akta PPJB No. 1064/2018, tanggal 18 April 2016 dibuat atas dasar adanya pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat.

## V. DAFTAR PUSTAKA

- Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Hasnuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis (Contract Drafting)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- HM Fauzan dan Baharuddin Siagian, *Kamus Hukum & Yurisprudensi, Kencana*, Depok, 2017.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001.
- Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Indonesia Prime*, Makassar, 2017.
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- R.D. Soepomo, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, cetakan 2, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1982.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, Mandar Maju, Bandung, 2005.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra Bardin, Bandung, 1999.
- R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2003.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XIX, Intermasa, Jakarta, 2002.
- R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Percetakan Ekonomi, Bandung, 1977.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, AUI, Jakarta, 2011.