

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penelitian Masalah Adanya Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa lepas dari interaksi dengan manusia yang lain. Dalam kehidupan sehari-harinya manusia sebagai makhluk sosial tidak akan luput dari pemenuhan kebutuhan hidupnya. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya tersebut, manusia mengembangkan kemampuan dan akalnya. Kemudian dari sini kebutuhan ekonomi muncul, ketika manusia tidak dapat memenuhi kebutuhannya sendiri hingga mengakibatkan diperlukannya transaksi ekonomi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Selanjutnya kebutuhan ekonomi tersebut diwujudkan dalam bentuk jual beli. Didalam Jual beli sendiri telah mengandung 2 (dua) aspek penting dalam hukum perdata. Diawali dengan kegiatan menjual, yang secara sederhana adalah suatu petunjuk pada proses atau kegiatan yang memiliki tujuan untuk mengurangi jumlah harta kekayaan seseorang, pada satu sisi, yang mana itu adalah suatu bentuk kewajiban, prestasi atau utang yang harus dipenuhi. (Manulang, 2011, hal. 7)

Selanjutnya pada aspek yang kedua adalah pada sisi timbal balik, yang mana pada kegiatan membeli tersebut, melahirkan suatu bentuk tagihan atau hak yang merupakan kebendaan tidak berwujud yang bergerak. Jadi dapat diringkas bahwa dalam terjadinya jual beli terdapat dua sisi hukum perdata, itu ialah hukum kebendaan dan hukum perikatan secara bersama-sama. Bila

kita melihat pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya akan disebut KUHPerdata, menyatakan:

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”

Dalam suatu kegiatan pengalihan hak atas tanah, seringkali dilakukan dengan cara pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya adalah dilakukan melalui kegiatan jual beli. Jual beli itu sendiri adalah kegiatan yang dilakukan melalui sebuah tahap pemindahan hak milik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak kepada pihak lain dengan mengguakan alat tukar yang disepakati. Kegiatan jual beli di bidang uasah yang mana memutarakan roda ekonomi dianggap sebagai bagian terpenting karena berhubungan langsung dengan konsumen, secara terminologi kegiatan jual beli diartikan sebagai transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan. (Manulang, 2011)

Effendi Perangin sendiri telah menyatakan bahwa: “Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.” (Perangin, 1986: 13)

Berdasarkan pada identifikasi diatas dapat dilihat bahwa jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang

oleh pembeli kepada penjual. Didalam bentuk transaksi jual beli ini terdapat beberapa benda yang dapat dijadikan objek jual beli yang halal, salah satunya adalah Tanah.

Bila melihat kata “tanah” dalam arti yuridis, dapat dikatakan bahwa pengertiannya telah diberi batasan yang resmi oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA. Termaktub utamanya dalam Pasal 4 menyatakan, yaitu :

“atas dasar hak menguasai dari Negara.... Ditetapkan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang...”

Bahwa dengan ini maka dapat terjelaskan bahwa tanah dalam pengertiannya secara yuridis adalah permukaan bumi, dan pada hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, memiliki batas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Tujuan diberikannya dan dipunyai tanah oleh orang yang disertai hak-hak sebagaimana termaktub dalam UUPA, adalah semata-mata untuk digunakan atau juga dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyai tanah dengan hak-hak yang ada dalam UUPA. Dalam perkembangannya sendiri tanah sebagai objek jual beli sendiri dapat dibuat sedemikian rupa dalam bentuk perjanjiannya, salah satunya adalah bentuk perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali. (Perangin, 1986)

Jual beli dengan hak membeli kembali yang merupakan salah satu dari perkembangan transaksi yang terjadi di masyarakat berupa bentuk

perjanjian yakni penjual (pemilik semua) mempunyai atau diberikan hak dengan suatu perjanjian untuk membeli kembali barangnya yang telah dijual tersebut (Pasal 1519 KUHPerdara). Terkait dengan jual beli tanah dengan hak atau janji untuk membeli kembali diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tepatnya pada Pasal 1519 yang menyatakan : (Simanjutak, 2017, hal. 284)

“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 memberika penggantian yang disebut dalam Pasal 1532”

Selanjutnya disebutkan kembali dalam Pasal 1532 KUHPerdara:

“Penjual yang menggunakan perjanjian membeli tidak saja wajib mengembalikan seluruh uang harga pembelian semula melainkan juga mengganti semua biaya menurut hukum, yang telah dikeluarkan waktu menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya yang perlu untuk pembetulan-pembetulan dan biaya yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya, yaitu sejumlah tambahannya itu. Ia tidak dapat memperoleh harganya kembali akibat perjanjian perjanjian membeli kembali maka barang itu harus diserahkan kepadanya bebas dari semua beban dan hipotek yang diletakkan atasnya oleh pembeli namun ia wajib menepati persetujuan-persetujuan sewa yang dengan itikad baik telah dibuat oleh pembeli.”

Konstruksi perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1519 KUHPerdara memberi penentuan bahwa dalam hal jual beli dengan hak membeli kembali tidak hanya memberikan kewajiban untuk membayar dengan harga yang sama pada saat dilakukan transaksi jual beli pertama kali, namun juga lain daripada itu terdapat biaya lain yang dapat ditentukan oleh penjual.

Untuk mendapatkan kekuatan mengikat terkait jual beli dengan hak membeli kembali, maka para pihak patutnya membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Mengingat bahwa pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan tugas pokok dari PPAT, sebagaimana termaktub di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Didalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah menguraikan mengenai tugas pokok daripada Pejabat Pembuat Akta Tanah tepatnya pada Pasal 2 yang menyatakan bahwa :

“(1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah....., yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Lebih lanjut lagi dijelaskan dalam ayat (2) bahwa perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. jual beli;
- b. hibah;
- c. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- d. pembagian hak bersama;
- e. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- f. pemberian Hak Tanggungan;

g. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dengan dasar diatas maka sudah seharusnya jual beli hak atas tanah termasuk dengan hak membeli kembali, yang benar harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT kemudian membuat akta jual belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Namun pada kenyataannya tidak dapat dipungkiri, dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa dibuatkan di hadapan PPAT, atau pada umumnya sering disebut dengan Perjanjian Di bawah Tangan dengan alasan efisiensi biaya serta waktu. (Baharuddin, 2014, hal. 91)

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari Akta *Waarmerken*, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak dan Akta Legalitas, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggung jawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut. (Baharuddin, 2014: 95) meskipun begitu pada pembuktiannya, akta di bawah tangan

memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik (*argumentum per analogian/analogi*) maka apabila pihak-pihak yang menandatangani surat perjanjian itu tidak menyangkal tanda tangannya, yang berarti ia tidak menyangkal akan kebenaran yang tertulis dalam surat perjanjian tersebut. (Rismadewi, Avina & Utari 2015: 5)

Perjanjian jual beli dengan hak membeli telah jelas pengaturannya melalui Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi saat pembuatan perjanjiannya yang dilakukan di bawah tangan disitu seringkali terjadi permasalahan diantaranya seperti saat pembuatan perjanjian yang di karenakan dilakukan di bawah tangan membuat kerugian karna tidak mengikat yang mengakibatkannya batal demi hukum. Hal tersebut berakibat hukum pada para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. (Subekti, 2010: 13)

Menurut kenyataanya jual beli dengan hak membeli kembali ini dapat dikatakan sebagai jual beli semu karena pada akhirnya yang terjadi adalah hutang piutang. Hal tersebut tidak selaras dengan asas hak kebendaan dan hak perorangan yang mana menimbulkan akibat hukum yang seharusnya seperti hak kebendaan yang sifatnya memberikan jaminan (*zakelijk zakenheidsrecht*) antara lain gadai, hipotek, hak tanggungan, fidusia, dan hak kebendaan yang sifatnya memberikan kenikmatan (*zakelijk genotrecht*) antara lain *bezit* dan hak milik (Badruzaman, Mariam, 2010: 24) Hal ini berbeda dengan hak perorangan atau hak relatif yang hanya bisa ditegakkan pada pihak tertentu

saja. Sebagai contoh: dalam perjanjian sewa menyewa antara A dan B maka hak yang lahir adalah hak perorangan, jadi kalau B tidak membayar uang sewa maka A hanya dapat menagih pada lawan kontraknya saja (Pasal 1315 jo. 1340 BW *tentang privity of contract*). Jual beli dengan hak membeli kembali ini pada akhirnya hanya seperti utang piutang yang dimana seseorang dengan permasalahan finansial mengakibatkan dibutuhkan dana yang besar pergi mencari kreditur, kemudian saat dipertemukan antara dia dan kreditur tersebut terciptalah suatu perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Akan tetapi tanah dan atau rumah yang dijual tersebut tetap dikuasai penjual yang mana dalam hal ini ialah debitur. Sehingga *in concreto* bagi hukum, yang terjadi bukan jual beli, melainkan persetujuan hutang dengan agunan yang bersifat seolah-olah hubungan gadai. Tujuan pada hal tersebut adalah untuk memperkuat kedudukan kreditur terhadap debitur, sekaligus juga memperkuat posisi kreditur terhadap debitur, dan juga memperkuat posisi kreditur terhadap pihak ketiga. Sebab dengan adanya perjanjian dibawah tangan tentang jual beli tanah sekalipun dengan syarat membeli kembali, kreditur sudah terjamin kepentingannya atas pemenuhan hutang, yang berarti bila disuatu saat barang agunan dipindahkan kembali atau dibebani dengan hak-hak pihak ketiga oleh debitur, maka kreditur dapat melakukan perlawanan atau *verzet* atas dasar hak milik yang dilandasi dengan jual beli.

Syarat pembuktiannya dapat dikatakan berat dan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali mengenai tanah dan atau rumah selalu terjadi

dengan suatu perjanjian di bawah tangan sehingga bagi debitur yang dalam keadaan terdesak akan sulit membuktikan bahwa akta tersebut adalah tidak sah dan sering kali penjual atau debitur tidak berhasil untuk membuktikan bahwa yang sebenarnya terjadi adalah hutang piutang. Jadi dalam hal ini bisa dikatakan bahwa dalam perjanjian hutang piutang tersebut biasanya selalu terdapat keadaan yang tidak seimbang sehingga ditafsirkan terdapat penyalahgunaan keadaan / kesempatan atau pun dapat dikatakan, telah hilangnya asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli tanah/rusun dengan hak membeli kembali, dikarenakan adanya penyalahgunaan keadaan dalam dalam perjanjian jual beli tanah/rusun dengan hak membeli kembali. (Suharnoko, 2015: 25)

Dalam hal ini juga keadaan yang ada merupakan indikasi dan tentang terjadinya penyalahgunaan keadaan / kesempatan atau penyalahgunaan kekuasaan ekonomis yang mengakibatkannya keadaan yang tidak lagi seimbang sehingga salah satu dari pihak yang ada tersebut dianggap tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya (seolah-olah) perjanjian tersebut terjadi secara sepihak antara lain : (Iswara & Markeling, 2019)

1. Salah satu pihak karena sesuatu serta juga lain hal berada dalam keadaan terdesak;
2. Salah satu pihak sama sekali atau dapat dikatakan sangat tidak berpengalaman;
3. Syarat – syarat perjanjian yang dibuat tidak masuk akal, tidak layak dan atau tidak patut (*unfair contract term*);

4. Nilai dari hasil perjanjian yang telah dibuat sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi pihak lain;
5. Barang yang diperjualkan belikan merupakan satu-satunya harta milik yang menjadi sumber penghidupan atau satu-satunya tempat untuk berteduh.

Di dalam Hukum Adat sendiri sebenarnya tidak mengenal terkait adanya perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali dan bahkan hanya dianggap sebagai perjanjian gadai belaka. Mengingat transaksi pengalihan hak atas tanah sesuai Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA) unurnya sendiri dikuasai oleh hukum adat, sedangkan didalam hukum adat sendiri tidak mengenal terakit jual beli tanah dengan hak membeli kembali, untuk itu dipakai lembaga gadai. (Soekanto, 1983, hal. 211) Oleh karena hal tersebut, berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria itu sendiri maka jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang dilakukan di bawah tangan adalah batal demi hukum.

Permasalahan terkait jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang dilakukan di bawah tangan memiliki kasus nyata yang sudah di proses oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA, dengan nomor perkara 151/Pdt.G/2020/PN.Blb, yang mana permasalahan ini menyangkut Bertina Sihombing sebagai Penggugat melawan Cecep Sopian Wijaya sebagai Tergugat. Pada inti permasalahannya adalah Bertina Sihombing membeli satu

bidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik 97/Desa Tangsimekar, Kec. Paseh, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 210 M2 (dua ratus sepuluh meter persegi) dengan gambar situasi no. 00013/2010 tercatat atas nama Tn. Cecep Sopian Wijaya. Bahwa jual beli ini telah disepakati dua belah pihak yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut sebagai Surat Perjanjian) yang dibuat di bawah tangan dan didaftarkan pada Notaris Aris Iskandar, S.H.,M.Kn tertanggal 18 Mei 2018 dan ditandatangani kedua belah pihak (*in casu*).

Bahwa sesuai kesepakatan, tanah tersebut diatas dibeli dengan harga Rp. 143.000.000,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Sdri Bertina Sihombing kepada Tn. Cecep Sopian Wijaya pada penandatanganan surat perjanjian dilakukan, serta dalam surat perjanjian tersebut juga terdapat klausul bila dalam 3 bulan kedepan terhitung setelah penandatanganan surat perjanjian, Tn. Cecep Sopian Wijaya mempunyai hak untuk membeli kembali tanah tersebut dan bila Tn. Cecep Sopian Wijaya tidak membeli kembali dalam hitungan 3 bulan tersebut maka Sdri. Bertina Sihombing dan Tn, Cecep Sopian Wijaya telah sepakat untuk membuat akta jual beli.

Setelah jatuh tempo yang telah dijanjikan dalam Surat Perjanjian tersebut, Tn, Cecep Sopian Wijaya tidak mau menandatangani Akta Jual Beli yang sudah diperjanjikan bahkan terkesan menghindar, hingga sampai hari

ini Sdri. Bertina Sihombing tidak dapat membuat Akta Jual Beli. Hal tersebut mengakibatkan Sdri. Bertina Sihombing tidak memiliki hak atas tanah yang telah dibelinya, karena tanah tersebut tidak terdaftar atas namanya, mengintia pada dasarnya yang terdaftar atas tanah itu adalah hak. Fungsi hak lebih dominan dalam pendaftaran tanah yang terdaftar, dimana tujuan akhir dari pendaftaran tanah adalah untuk memperkenankan haknya. (Soekanto, 1983)

Dengan demikian dalam hal terjadinya sengketa tentang perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali dapat dikatan bergeser menjadi perjanjian hutang piutang, maka debitur dengan mudah dapat meminta agar perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali tersebut dinyatakan batal atau dibatalkan. Tergantung dari hasil pembuktian di muka hakim apakah jual beli dengan hak membeli kembali ini akan dipertahankan untuk berlaku sebagai jual beli atau apakah perjanjian tersebut akan dianggap gadai ataupun pemberian jaminan belaka untuk suatu pinjaman uang. Bahkan dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali ini tidak terlalu mengikat para pihak, utamanya pihak penjual.

Dengan berdasarkan hal tersebut di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian skripsi melalui judul **“AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL-BELI TANAH DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN BANDUNG DIHUBUNGGKAN DENGAN HUKUM PERTANAHAN”**

Judul penelitian yang peneliti telusuri melalui literasi sudah menjadi penelitian yang menjadi perhatian banyak peneliti, hal tersebut dapat dibuktikan sebagai berikut :

No.	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1.	Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1692/K/Pdt/2015)	Ditulis oleh Tiara Karlina Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat	2016	Penelitian Penulisan Hukum ini lebih berfokus pada permasalahan yang ada pada putusan terkait terlebih pada perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak di perkara tersebut,
2.	Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali Dan Perkembangannya Dalam Praktek (Studi Kantor	Ditulis Oleh Adriansyah Hasibuan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara	2019	Skripsi/Penulisan Hukum Ini Lebih Berfokus Kepada Perkembangan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali, Utamanya Dengan <i>Locus</i> Kota Binjai.

	Pertanahan Kota Binjai)			
3.	Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali	Ditulis Oleh Andre Fajar Putranto, Fakultas Hukum Universitas Muri Kudus	2013	Skripsi/Penulisan Hukum ini lebih berfokus untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pembeli kedua apabila terjadi wanprestasi baik terhadap pihak pembeli maupun penjual didalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang dibuat di bawah tangan dalam prespektif hukum pertanahan ?

2. Bagaimana akibat hukum atas pengalihan hak atas tanah dengan klausula hak membeli kembali ?
3. Bagaimana pembaharuan tertib hukum pertanahan terhadap pengalihan hak atas tanah dengan klausula hak membeli kembali ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah di atas penelitian ini mempunyai tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan tentang perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang dibuat di bawah tangan menurut Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Untuk dapat memahami terkait kendala dalam kepastian pengalihan hak tanah yang telah diperjualkan.
3. Untuk mengerti terkait akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang dilakukan di bawah tangan.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis Keilmuan Dan Referensi Penelitian

Dari penelitian ini peneliti mengharapkan dapat dipergunakan sebagai penguatan materi dalam perkembangan ilmu tentang hukum jual beli serta dapat memberikan pemikiran dan wawasan sebagai masukan terhadap civitas akademisi dan praktisi hukum dalam hal perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang juga menjadi persyaratan

penyelesaian perkuliahan sarjana strata satu di Fakultas Hukum Universitas Pasundan.

2. Kegunaan Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi sebuah acuan bagi praktisi hukum maupun juga para pihak yang menjalankan sebuah perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali, seperti :

a) Masyarakat

Menjadi bahan referensi dalam pembuatan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, yang diikuti dengan landasan hukum yang jelas serta unsur hukum yang mengikat.

b) Notaris

Dapat menjadi sebuah rujukan jika membuat perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang lebih komperhensif serta mendahulukan asas keseimbangan.

c) Badan Pertanahan Nasional

Diharapkan dapat menjadi bahan bacaan serta sebuah rujukan dalam pengelolaan data pengalihan hak atas tanah maupun hal-hal yang terjadi akibat jual beli tanah dengan hak membeli kembali.

E. Kerangka Pemikiran

Undang-Undang 1945 merupakan landasan konstitusional Bangsa Indonesia. Selain sebagai landasan konstitusional, Undang-Undang 1945 juga

merupakan sumber hukum tertinggi di Indonesia. Maka dari itu, perannya sangat dibutuhkan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara.

Demikian juga sebagai landasan dalam berekonomi yang mana dalam hal ini Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 telah menampung terkait landasan dalam berekonomi di Indonesia sebagaimana yang ada pada Pasal 33 ayat UUD 1945 yang menyatakan bahwa

- (1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.
- (2) Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.
- (3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.
- (4) Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Konstitusi Negara kita menegaskan, bahwa sumber daya alam Indonesia dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Artinya, negara melalui Pemerintah sebagai penjawantahan pelaksana fungsi negara dalam menjalankan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mempunyai otoritas untuk melakukan pengelolaan dan memanfaatkan kekayaan alam tersebut untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Bentuk pengelolaan dan pemanfaatan yang dilakukan negara, dilakukan melalui landasan operasional berupa peraturan perundang-undangan sebagai peraturan organik terjemahan dari cita-cita konstitusi. Karena, Negara dengan kekuasaan yang dimilikinya itu membuat peraturan

untuk melindungi hak-hak warganya (Imam Anshaori Saleh, 2009) dalam kerangka melindungi hak-hak warga itulah, pemerintah harus hadir menciptakan kesejahteraan dari hasil kekayaan alam yang dimiliki oleh Indonesia.

Proses pemenuhan kebutuhan ekonomi bangsa Indonesia adalah dilandasi oleh ideologinya. Motivasi yang merupakan faktor pendorong masyarakat dalam kebutuhan ekonomi itu ditentukan oleh ideologi dan falsafah Pancasila serta nilai budayanya. Pembangunan sistem ekonomi yang berlandaskan Pancasila juga tidak terlepas dari sejarah Indonesia dari dahulu hingga sekarang dan dari hasil pembangunan dalam sistem sosial masyarakat Indonesia yang berdasarkan Pancasila itu. Pembangunan dan pembinaan sistem ekonomi Pancasila adalah tidak terlepas dari pembangunan serta pembinaan sistem hukum nasional, pembangunan sistem politik, sistem pertahanan dan keamanan, sistem norma, moral dan sistem lainnya dalam sistem sosial masyarakat Indonesia yang berlandaskan Pancasila. (LEMHANAS, 1989: 4)

Sistem ekonomi Indonesia adalah sistem ekonomi Pancasila. Namun pada saat sekarang kita belum menggunakan sistem tersebut, hal ini hanya bersifat sementara. Tetapi nantinya akan melaksanakan sistem ekonomi koperasi secara penuh. (Sri-Edi Swasono, 1980: 98)

Mubyarto mengemukakan bahwa: “Sistem ekonomi koperasi itu tidak berbeda dengan apa yang dimaksud dengan sistem ekonomi Pancasila.

Dimana, sistem ekonomi Pancasila itu diidentifikasi sebagai sistem ekonomi koperasi.” (Mubyarto, 1980: 88)

Pasal 33 UUD 1945 yang dirumuskan oleh Bung Hatta sebagai tokoh ekonomi sangat jelas mencantumkan tujuan akhir sistem kemakmuran rakyat secara maksimal. Perekonomian harus disusun berdasar demokrasi ekonomi, dimana kemakmuran masyarakat lebih diutamakan daripada kemakmuran perorangan/individual.

Indonesia adalah Negara hukum kesejahteraan yang mana telah memberikan hak bagi masyarakat didalamnya sebagai upaya akan jaminan dan perlindungan terkait hak asasi manusia yang menjadi amanat konstitusi. Jaminan akan Hak Asasi Manusia ini sendiri tercantum dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Ke IV, yang dinyatakan bahwa :

“setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”

Kepastian hukum adalah tombak bagi masyarakat dalam melakukan suatu hal yang memiliki akibat hukum bagi masyarakat tersebut, terkait kepastian hukum tersebut Mahfud MD menyebutkan bahwa kepastian hukum adalah salah satu tujuan hukum yang juga merupakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk riil kepastian hukum ini adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu perbuatan yang pada akhirnya tidak memandang siapa yang melakukannya. Dengan adanya sebuah kepastian hukum, dapat menjadi penduga akan konsekuensi jika melakukan tindakan hukum tertentu.

Kepastian hukum sangat amat penting untuk mewujudkan prinsip persamaan didalam hukum tanpa perlakuan diskriminasi (Subekti, 1994: 1) Selain daripada itu dengan adanya kepastian hukum, maka masyarakat dapat memahami dan mengetahui konsekuensi hukum yang akan diterima atas perbuatan yang akan atau telah terlaksana, serta syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam melaksanakan suatu perbuatan hukum, termasuk dalam hal ini sebuah perjanjian, seperti perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, hingga pada akhirnya kedua belah pihak yang terikat pada perjanjian tersebut, dapat paham akan konsekuensi hukum yang akan diterima atas perbuatan baik yang diperbolehkan maupun yang dilarang.

Istilah perjanjian sendiri berasal dari terjemahan bahasa belanda yaitu "*pvereenkomst*", yang kemudian diterjemahkan ke bahasa indonesia hingga akhirnya menggunakan istilah "perjanjian" maupun "persetujuan". Mengenai kata perjanjian itu sendiri sebenarnya dalam teorinya terdapat beberapa pendapat yang berbeda. Wirjono Projodikoro salah satunya mengartikan perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, yang mana dalam hal ini satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal sedang pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan janji itu. (Projodikoro, 1982: 7)

Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah Hukum Perjanjian. Dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang *Overeenkomst* yang memiliki 2 (dua) terjemahan, yaitu perjanjian dan persetujuan. Maka jika kita

melihat pada pengertian dari perjanjian itu sendiri sebenarnya telah diatur dalam Buku III utamanya pada Bab II KUHPerdara, dari Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan :

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

Hukum perjanjian sendiri dapat dikatakan sebagai hukum yang terbentuk akibat adanya sesuatu pihak yang telah mengikatkan dirinya kepada pihak lain, atau dalam hal lain dapat juga dikatakan hukum perjanjian merupakan suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan dari pihak manapun atau keputusan sendiri yang hanya bersifat satu pihak.

Pada teorinya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, pembuatannya pun dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bila secara tertulis maka dapat bersifat sebagai alat pembuktian bila nantinya terdapat suatu perselisihan. Untuk beberapa perjanjian, didalam Undang-Undang sendiri telah menentukan suatu bentuk tertentu yang harus terdapat dalam kontrak perjanjian, sehingga apabila dibentuk itu tidak diikuti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tidaklah hanya semata-mata menjadi sebuah alat pembuktian saja, melainkan menjadi syarat untuk adanya perjanjian.

Terdapat 2 (dua) bentuk tertulis, yaitu yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan dan akta otentik.

Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak, akta ini dapat dibagi menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu: (Hs, 2003: 9)

- 1) Akta di bawah tangan, dimana para pihak menandatangani kontrak itu diatas materai (tanpa keterlibatan pejabat umum);
- 2) Akta di bawah tangan yang didaftarkan oleh notaris dan pejabat yang berwenang;
- 3) Akta di bawah tangan dan dilegalisasi oleh notaris atau pejabat yang berwenang.

Akta otentik, Akta otentik adalah akta yang dibuat dan dihadapan dan dimuka pejabat yang berwenang untuk itu, ialah notaris, camat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

Pada dasarnya secara teori sendiri suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas, bebas dalam artian untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, lalu bebas untuk menentukan syarat-syarat daripada perjanjian tersebut, dan bebas untuk menentukan bentuknya itu sendiri yaitu tertulis ataupun tidak tertulis. Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa, semua persetujuan yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Pengikatan jual beli adalah suatu bentuk perjanjian yang muncul akibat dari kebutuhan hukum yang

berkembang dalam masyarakat. Salah satunya seperti pengikatan jual beli tanah yang menjadi sebuah implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.

Dapat dikatakan bahwa hukum adalah segala ketentuan-ketentuan yang di dalamnya berisi peraturan-peraturan yang wajib atau harus ditaati oleh semua orang dan bila tidak ditaati akan terdapat sanksi yang tegas di dalamnya bagi yang melanggar.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jual beli tanah pada hakikatnya sendiri merupakan salah satu pengalihan dari hak atas tanah seorang individu kepada pihak/orang lain atau dalam bahasa mudahnya adalah dari penjual kepada pembeli tanah. Teori jual beli bila melihat kepada hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. (Harun Al Rashid, 1987: 50–51)

Terdapat 2 (dua) unsur penting dalam jual beli itu sendiri, yaitu :

a. Barang/benda yang diperjual belikan

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli itu sendiri adalah barang berwujud benda/*zaak*. Barang dapat diartikan sebagai segala sesuatu yang dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut Pasal 1332 KUHPerduta, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan.

Untuk dapat menjadi objek jual beli diantaranya dapat berbentuk sebagai sebuah benda bergerak dan benda yang tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjual belikan adalah:

1. Benda atau barang orang lain;
 2. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang;
 3. Benda atau barang tersebut telah jelas bertentangan dengan ketertiban;
 4. Barang atau benda tersebut memiliki nilai kesusilaan yang baik.
- b. Harga sendiri memiliki arti sebagai suatu jumlah/nominal yang harus dibayarkan dalam bentuk uang yang telah disepakati. Pembayaran harga dalam bentuk uanglah yang dikategorikan jual beli. Harga sendiri haruslah ditetapkan oleh para pihak. Pembayaran jumlah harga yang telah disepakati merupakan kewajiban paling utama dari pihak pembeli pada suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai beberapa metode pembayaran, yaitu sebagai berikut :
- 1) Jual beli tunai seketika;
 - 2) Jual beli dengan cicilan/kredit;

3) Jual beli dengan pemesanan/*indent*. (Harun Al Rashid, 1987: 44)

Dalam hal ini sebenarnya jual beli dengan hak membeli kembali patutnya mengikuti teori kepastian hukum, teori perjanjian, teori kepatuhan hingga pada teori jual beli itu sendiri, hal tersebut tentu beralasan karena, pertama, dalam kepastian hukum sendiri agar pada saat keberlangsungan jual beli dengan hak membeli kembali tersebut para pihak mempunyai kepastian dalam pemahaman akan konsekuensi hukum yang akan diterima atas perbuatan baik yang diperbolehkan maupun yang dilarang, begitupun dalam teori perjanjian, teori kepatuhan serta teori jual beli yang dimaksudkan agar para pihak yang mengikatkan dirinya dapat mengetahui asas perjanjian serta jual beli hingga pada akhirnya para pihak dapat patuh pada perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tersebut

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian yaitu pedoman pelaksanaan penelitian dengan tujuan pengumpulan informasi dan data serta melaksanakan investigasi terhadap informasi maupun data yang sudah diperoleh. (Yadiman, 2019: 14)

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini sifatnya deskriptif analitis dalam menggambarkan *das sollen* dan *das sein*, penelitian deskriptif ialah penelitian yang didefinisikan dalam eksplorasi dan klarifikasi tentang sebuah kejadian

atau kenyataan sosial, cara jalan mengartikan suatu variable yang berkaitan terhadap perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang akan diteliti. Fakta yang dianalisis dalam penelitian bertujuan untuk memperoleh gambaran secara menyeluruh serta sistematis mengenai Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali Yang Dilakukan Di bawah Tangan Dihilangkan Dengan Buku III KUHPertanda.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah Yuridis-Normatif karena penelitian ini hanya ditelaah dengan pendekatan ilmu hukum positif untuk dapat menarik pemahaman akan hukum dengan didasari atas asas dan kaidahnya. Selanjutnya dijelaskan oleh Sunggono dalam menjelaskan mengenai Yuridis-Normatif, bahwa pendekatan terhadap permasalahan ini dilakukan dengan mengkaji dari aspek-aspek hukum yang bersumber dari peraturan serta perundang-undangan terkait kajian objek penelitian. (Sunggono, 2003: 22)

3. Tahap Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

(a) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan ini dilakukan untuk mengumpulkan data-data secara teoritis, yang akan dikaji, dibaca serta dipelajari dalam berbagai sumber yang ada kaitannya dengan penelitian ini,

penelitian kepustakaan sendiri dalam bidang hukum dipandang dari tiga sudut kekuatan mengikatnya, yang mana dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu sumber data yang didapatkan secara langsung pada sumber, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari beberapa peraturan Perundang-undangan yaitu :
 - i. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen ke IV;
 - ii. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)
 - iii. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - iv. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
 - v. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - vi. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang
Pendaftaran Tanah

- 2) Bahan hukum sekunder, menunjang bahan hukum primer yang mendorong saat penelitian dan disaat menganalisis. Bahan-bahan tersebut berwujud buku, jurnal, karya ilmiah yang berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang dilakukan di bawah tangan.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum tambahan yang memperkuat bahan hukum primer dan sekunder itu sendiri serta dapat berwujud ensiklopedia, kamus-kamus hukum, artikel hukum, literature hukum berbasis dalam jaringan, dan lain-lain sebagai pelengkap dalam penelitian di lapangan.

(b) Studi Lapangan (*field study*)

Dari tujuan untuk memperoleh data yang jelas maka dibutuhkan studi lapangan yang berguna untuk memperoleh data yang bersifat primer. Pada bagian ini peneliti mengusahakan untuk melakukan wawancara kepada lembaga bantuan hukum yang memiliki pengalaman terkait penanganan kasus perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali pada sisi pembeli pada perjanjian jual beli dengan

hak membeli kembali, yang bertempat di Biro Bantuan & Konsultasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pasundan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam hal ini ialah sebuah proses yang tujuan dilakukannya adalah untuk mendapat data penunjang penelitian. Adapun teknik yang digunakan peneliti pada penelitian ini, antara lain :(Amirudin & Zainal, 2010: 79)

a. Studi Dokumen

Studi Dokumen sendiri dipergunakan untuk mencari teori-teori yang bersinggungan dengan masalah, mencoba melakukan penelitian terhadap data tertulis seperti buku-buku maupun jurnal-jurnal yang secara jelas menggambarkan mengenai permasalahan yang diteliti.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi yang mana dalam hal ini pewawancara memegang peranan penting mengingat perlunya menyampaikan substansi pertanyaan-pertanyaan kepada responden atau informan. (Soemitro, 1990: 52) Selanjutnya dijelaskan oleh Amirudin dan Zainal bahwa wawancara bersifat tatap muka dan terdapatnya situasi peran antar pribadi, yang mana ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh penjelasan dari permasalahan yang diteliti. (Amirudin & Zainal, 2010: 82). Dalam penelitian ini peneliti

berencana mewawancari Advokat yang berkantor di Biro Bantuan & Konsultasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pasundan, serta para pejabat instansi yang berlokasi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat yang dipergunakan dalam pengumpulan data pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1) Penelitian Kepustakaan

Dilakukannya dengan menginventarisasikan bahan-bahan hukum baik itu dengan cara membaca, mempelajari, dan mencatat bahan yang terdapat pada suatu pustaka tetapi juga relevan dengan masalah penelitian.

2) Penelitian Lapangan

Dilakukan dengan pedoman wawancara bebas (*non directive interview*) memakai daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan sebelumnya serta menggunakan penunjang alat seperti perekam suara (*tape record*).

6. Analisis Data

Data yang telah terkumpulkan didapatkan dari hasil penelitian kepustakaan dan juga lapangan lalu dilanjutkan dengan menganalisis memakai Metode Kualitatif yang bertumpu pada kajian yuridis.

Selanjutnya dijelaskan bahwa suatu analisis kualitatif adalah analisis data yang dipergunakan untuk aspek normatif, sifatnya menggambarkan ataupun uraian gambaran data yang diperoleh, menghubungkan satu dan lainnya, untuk penjelasan penggambaran yang telah ada. (Hs, 2003, 50)

7. Lokasi Penelitian

Penelitian yang ditujukan bertumpu pada tempat yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang dibahas, antara lain

a. Perpustakaan

- Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan yang berlokasi di Jl. Lengkong Dalam No.17, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40251
- Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Provinsi Jawa Barat Jl. Kawaluyaan Indah II No.4, Jatisari, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat 40286

b. Lokasi Penelitian Lapangan

- Biro Bantuan & Konsultasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pasundan Jl. Lengkong Dalam No. 17, Kelurahan Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40261