

**PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3191 K/Pdt/2016)**

Oleh

Wardah, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya
Email : wardah.jurnal2018@gmail.com

ABSTRACT

Adat Law knows no sale and purchase of land with rights or promises to buy back. The existence of this provision overrides the terms of sale and purchase which are regulated in the Civil Code that allow the sale and purchase with the right to buy back. Although the sale and purchase of land with the right to buy back has been declared prohibited in the National Land Law, in practice there are still many such conditions resulting in land disputes as occurred in the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 3191 K / Pdt / 2016. The author in this study wants to examine and analyze further the Decidendi Ratio of the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 3191 K / Pdt / 2016 and the validity of the Deed of Sale and Purchase Agreement which contains the right to repurchase. The research method used is normative legal research, namely legal research carried out by examining library materials or secondary legal materials while the problem approach is carried out using a legal approach and conceptual approach. The results showed that the enactment of the Agrarian Basic Law which made Adat Law as a National Land Law removed the existence of buying and selling institutions with the right to repurchase. Legal actions carried out by the parties in the form of an Agreement to Bind Sale and Purchase and a Proxy of Selling accompanied by a clause on the right to buy back are null and void. The Notary Deed containing the Agreement on the Binding of Sale and Purchase and Selling Authorization accompanied by the right clause to repurchase is still valid and binding on the parties until the Deed is canceled based on the Court Decision

Keywords : Sale and Purchase, The Right Of Buy Back, Abuse of Circumstances

ABSTRAK

Hukum Adat tidak mengenal adanya jual beli tanah dengan hak atau janji untuk membeli kembali. Adanya ketentuan tersebut mengesampingkan ketentuan jual beli yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memperbolehkan adanya jual beli dengan hak membeli kembali. Meskipun jual beli tanah dengan hak membeli kembali sudah dinyatakan dilarang dalam Hukum Tanah Nasional, namun dalam prakteknya masih banyak dijumpai kondisi tersebut sehingga melahirkan sengketa tanah sebagaimana yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3191 K/Pdt/2016.

Penulis dalam penelitian ini ingin menelaah dan menganalisa lebih lanjut tentang *Ratio Decidendi* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3191 K/Pdt/2016 dan keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang memuat hak untuk membeli kembali

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yang menjadikan Hukum Adat sebagai Hukum Tanah Nasional telah menghapus keberadaan lembaga jual beli dengan hak membeli kembali. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang disertai klausul hak untuk membeli kembali adalah batal demi hukum. Akta Notaris yang berisi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang disertai klausul hak untuk membeli kembali tetap sah dan mengikat para pihak sampai dengan Akta tersebut dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan.

Kata Kunci : Jual Beli, Hak Membeli Kembali, Penyalahgunaan Keadaan

PENDAHULUAN

Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bertujuan untuk memberikan kepastian hukum tentang hal yang berkaitan dengan pertanahan, hal ini disebabkan karena sebelum diundangkannya UUPA di Indonesia berlaku dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan atas hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dengan berlakunya, maka dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya hapus.

Pasal 5 UUPA menentukan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat. Selanjutnya ketentuan tersebut menetapkan syarat-syarat hukum adat yang menjadi dasar hukum agraria, yaitu:

1. Tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa;
2. Tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA;
3. Tidak bertentangan dengan perturan perundang-undangan lainnya.

Mengacu pada ketentuan Pasal 5 UUPA tersebut secara hukum kedudukan hukum adat berada pada posisi yang penting dalam tatanan sistem hukum agraria nasional. Namun dalam kenyataannya berbagai masalah muncul dalam menentukan dan mengaktualisasikan hukum adat yang menjadi dasar hukum agraria nasional.¹

Konsekuensi dari dijadikannya Hukum Adat sebagai dasar dari Hukum Agraria Nasional adalah aturan-aturan yang ada dalam Hukum Adat diterapkan pula menjadi aturan dalam Hukum Tanah Nasional. Salah satu contoh dari kondisi tersebut adalah di dalam Hukum Adat tidak mengenal adanya jual beli tanah dengan hak atau janji untuk membeli kembali. Adanya ketentuan tersebut mengesampingkan hukum jual beli yang diatur di dalam KUHPerdata. Pasal 1519 KUHPerdata menyatakan: *“Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual, timbul karena suatu perjanjian, yang tetap memberi hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang yang dijualnyadengan mengembalikan uang harga pembelian asal dan memberikan penggantian yang disebut dalam Pasal 1532”*.

Selanjutnya disebutkan dalam Pasal 1532 KUHPerdata : *“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 pembedulan-pembedulan dan biaya yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya, yaitu sejumlah tambahannya itu. Ia tidak dapat memperoleh penguasaan atau barang yang dibelinya kembali, selain setelah memenuhi segala kewajiban ini. Bila penjual memperoleh harganya kembali akibat 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.”*

¹ Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali Pers Jakarta, 2009, hal. 47-48

Konstruksi perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1519 KUHPerdara menentukan bahwa dalam hal jual beli dengan hak membeli kembali tidak hanya diwajibkan untuk membayar dengan harga yang sama pada saat dilakukan jual beli pertama kali, namun juga terdapat biaya lain yang dapat ditentukan oleh penjual. Hal tersebut tidak dianut dalam jual beli dalam Hukum Adat yang menganut sifat tunai dan terang. Selain itu jual beli dengan hak membeli kembali cenderung menjadi praktek rentenir terselubung sehingga hal tersebut dilarang untuk dilakukan dalam konsep jual beli menurut Hukum Adat.

Meskipun model jual beli tanah dengan hak membeli kembali sudah dinyatakan dilarang dalam Hukum Adat yang menjadi dasar Hukum Tanah Nasional, namun dalam prakteknya masih banyak dijumpai kondisi tersebut sehingga melahirkan sengketa tanah. Untuk mendapatkan kekuatan mengikat terkait jual beli dengan hak membeli kembali umumnya para pihak membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris.

Salah satu contoh perkara yang terjadi berkaitan dengan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3191 K/Pdt/2016. Dalam perkara tersebut Penggugat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dengan Tergugat. Salah satu klausul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah bahwa Penggugat sebagai Penjual diberi hak membeli kembali tanah dan bangunan tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak ditandatangani akta tersebut dan berakhir sampai dengan tanggal 22 Juni 2014.

Pada akhirnya saat tanggal batas akhir perjanjian untuk membeli kembali ternyata Penggugat belum mampu membeli kembali tanah yang dijualnya kepada Tergugat meskipun terdapat itikad baik dari Penggugat untuk segera membeli kembali tanah tersebut. Atas kondisi tersebut Tergugat meminta Penggugat untuk mengosongkan obyek sengketa secara sukarela. Penggugat yang merasa keberatan selanjutnya mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Sukoharjo.

Dalam perkara tersebut Pengadilan Negeri Sukoharjo, dalam putusan Nomor 19/Pdt.G/2015/PN Skh., amarnya menyatakan menolak gugatan Para Penggugat. Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Semarang dalam putusannya Nomor 512/PDT/2015/PT SMG., amarnya menyatakan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 19/Pdt.G/ 2015/PN Skh. Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 3191 K/Pdt/2016, amarnya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Johny Kristanto dan Menghukum Pemohon Kasasi/*Tergugat* I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Rumusan Masalah

- 1) Apa *Ratio Decidendi* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3191 K/Pdt/2016?
- 2) Bagaimana keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang memuat hak untuk membeli kembali?

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yang menekankan pada norma-norma hukum dengan menganalisa peraturan perundang-undangan terkait. Dalam Penelitian ini peneliti menggunakan dua metode pendekatan masalah yaitu : 1) *Statute Approach*, pendekatan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. 2) *Conseptual Approach*, yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.²

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Ratio Decidendi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3191 K/Pdt/2016

Ratio decidendi atau pertimbangan hakim adalah argument/alasan hakim yang dipakai oleh hakim sebagai pertimbangan hukum yang menjadi dasar sebelum memutus perkara. *Ratio decidendi* Hakim dapat diartikan sebagai pikiran hakim yang menentukan seorang Hakim membuat amar putusan.³ Dalam setiap putusan hakim terdapat alasan yang menentukan atau inti-inti yang menentukan dalam pembuatan putusan.

² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, hal. 95-97

³ Mochammad Alfi Muzakki, “*Ratio Decidendi* Hakim Mahkamah Agung Dalam Menerima Permohonan Peninjauan Kembali Atas Putusan Peninjauan Kembali Perkara Pemalsuan Surat (Analisis Terhadap Putusan MA Nomor 41 PK/PID/2009 dan Putusan MA Nomor 183 PK/Pid/2010)”, Artikel Ilmiah, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, 2011, hal. 9.

Dalam *ratio decidendi* Hakim juga mempertimbangkan landasan filsafat yang mendasar, yang berhubungan dengan dasar peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok perkara, dan motivasi pada diri Hakim yang jelas untuk menegakkan hukum serta memberikan keadilan bagi para pihak yang terkait dengan pokok perkara. Istilah-istilah lain yang sama artinya seperti *ratio decidendi* adalah *legal reasoning* dan *the ground of reason the decision* yang dipakai pada penjelasan berikutnya.

Pada umumnya, fungsi *ratio decidendi* atau *legal reasoning*, adalah sebagai sarana mempresentasikan pokok-pokok pemikiran tentang problematika konflik hukum antara seseorang dengan orang lainnya, atau antara masyarakat dengan pemerintah terhadap kasus-kasus yang menjadi kontroversi atau kontraproduktif untuk menjadi replika dan duplika percontohan, terutama menyangkut baik dan buruknya sistem penerapan dan penegakan hukum, sikap tindak aparatur hukum, dan lembaga peradilan.⁴

Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3191 K/Pdt/2016 Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat melakukan jual beli dengan hak membeli kembali atas objek sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 14 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 kembali tidak dapat diterapkan atas tanah objek sengketa.

⁴ Abraham Amos H.F., *Legal Opinion Teorities & Empirisme*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 34.

- 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 14 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.

Terjadinya kepemilikan hak atas tanah merupakan dasar timbulnya hubungan hukum antara subyek dengan tanah sebagai obyek hak. Pada dasarnya hak kepemilikan atas tanah dapat terjadi secara *original* dan *derivative*, secara *original* hak kepemilikan terjadi berdasarkan hukum adat, sedangkan secara *derivative* ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Hak kepemilikan atas tanah dapat “beralih” dan “dialihkan” mengandung makna yang berbeda, “beralih” bermakna peristiwa hukum, sedangkan “dialihkan” berarti perbuatan hukum. Pengertian “beralih”, menurut Boedi Harsono, menunjuk kepada berpindahnya hak milik pada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia, yakni peralihan hak milik terjadi karena pewarisan (meninggal dunia) atau “karena” peristiwa hukum. Ini berarti bahwa dengan meninggalnya pemilik, maka ahli warisnya memperoleh tanah hak miliknya, sedangkan pengertian “dialihkan” menunjuk pada berpindahnya hak milik kepada pihak lain “karena perbuatan hukum” yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan dimaksud dapat

terjadi melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan lain sebagainya.⁵

Dari adanya hak kepemilikan atas tanah tersebut dapat dilakukan pemindahan hak. Pemindahan hak kepemilikan atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak kepemilikan atas tanah kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah dilakukan apabila pihak yang memerlukan tanah memenuhi persyaratan, yaitu : 1) Tanahnya tersedia, dan 2) pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk mengalihkan haknya.⁶

Menurut Arie Hutagalung, pemindahan hak atas tanah salah satunya dapat terjadi melalui Jual Beli, yaitu peralihan hak yang terjadi pada saat itu juga secara langsung dari penjual kepada pembeli. Yang bersifat tunai, yaitu pemindahan hak atas tanah dan pembayarannya secara serentak terjadi bersamaan sebagaimana seperti konsepsi hukum adat.⁷

Dalam jual beli tanah menurut hukum adat dikenal istilah “jual lepas”, bersifat terang dan tunai. “Terang” artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa, sedangkan “Tunai” artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli terjadi serentak dan secara bersamaan dengan pembayaran harga (dianggap lunas walaupun kenyataannya hanya dibayar uang muka/panjar) dari pembeli kepada penjual.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997, hal. 296-298

⁶ Arie Hutagalung, *Program Retribusi Tanah di Indonesia : Suatu Sarana Kearif Pemecahan Masalah Penguasaan dan Pemilikan Tanah*, Rajawali, Jakarta, 1985, hal. 80-81

⁷ *Ibid*

Sedangkan jual beli menurut KUHPerdota adalah suatu perjanjian bertimbal balik yaitu pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (sipembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan pihak yang lain dinamakan membeli.

Dalam jual beli tanah menurut hukum adat dikenal istilah “jual lepas”, bersifat terang dan tunai. “Terang” artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli harus dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa, sedangkan “Tunai” artinya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli terjadi serentak dan secara bersamaan dengan pembayaran harga (dianggap lunas walaupun kenyataannya hanya dibayar uang muka/panjar) dari pembeli kepada penjual.

Jual beli tanah yang diatur dalam KUHPerdota merupakan perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbul hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang. Berbeda dengan jual beli tanah menurut KUHPerdota, jual beli tanah menurut hukum adat bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut “perjanjian obligatoir”.

Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersamaan dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Dalam hukum adat tidak

ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual, karena justru apa yang disebut “jual beli tanah” itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama.⁸

Dalam Jual beli yang dianut dalam KUHPerdota dimungkinkan untuk melakukan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Hal ini berbeda dengan konsep jual beli dalam Hukum Adat yang menganut sifat “jual lepas”, yang artinya begitu harga dibayar maka seketika itu juga terjadi peralihan. Mengenai perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebagaimana diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdota pernah diterapkan juga dalam jual beli tanah di Indonesia, namun kondisi tersebut terjadi pada saat berlakunya dualisme dalam hukum tanah di Indonesia. Setelah berlakunya UUPA maka segala hukum yang berkaitan dengan tanah tunduk pada ketentuan UUPA. Dengan dinyatakannya Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia adalah Hukum Adat, maka dengan demikian dihapus pula lembaga perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang tidak dikenal dalam Hukum Adat.

Apabila dicermati, dalam jual beli dengan hak membeli kembali rawan terjadi penyimpangan hukum. Jual beli dengan hak membeli kembali obyeknya berupa bidang tanah, sebagai sarana untuk “memanfaatkan” penjual, dengan cara meningkatkan harga beli barang selain itu perjanjian jual beli

⁸ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, “Hukum Tanah Nasional : Bahan Diskusi Dalam Persiapan Menghadapi Ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah 2017”, Makalah, disampaikan pada acara *Persiapan Menghadapi Ujian PPAT 2017*, Universitas Narotama Surabaya, Oktober 2017, hal. 33

dengan hak membeli kembali umumnya merupakan 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.

Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3191 K/Pdt/2016 telah memutuskan perkara dengan tepat. Dalam hal ini dengan berlakunya UUPA yang menjadikan Hukum Adat sebagai Hukum Tanah Nasional maka secara otomatis menghapus pula lembaga jual beli dengan hak membeli kembali sehingga dengan demikian jual beli dengan hak membeli kembali tidak dapat diterapkan atas tanah objek sengketa.

Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Memuat Hak Untuk Membeli Kembali

Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3191 K/Pdt/2016 hakim menyatakan juga bahwa sebenarnya yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah hutang piutang, maka dalam hal debitur tidak mampu melunasi hutangnya, barang yang dijamin akan dilelang di muka umum. Perjanjian pengikatan jual beli dengan memasukkan klausul membeli kembali merupakan suatu bentuk praktek rentenir yang disamakan. Hal ini terlihat dalam harga jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang semula dengan harga Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) yang kemudian ditentukan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan Penggugat dapat membeli lagi obyek sengketa yang dijualnya kepada tergugat dengan harga Rp. 2.420.000.000,00 (dua miliar empat ratus dua puluh juta rupiah).

Dari konsep tersebut terlihat bahwa perjanjian yang sebenarnya terjadi merupakan hutang piutang

dengan disertai bunga. Perjanjian hutang piutang sama dengan perjanjian pinjam yang dijumpai dalam Pasal 1754 KUHPerdara yang menyatakan “Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama”. Selanjutnya disebutkan pula dalam Pasal 1765 KUHPerdara bahwa diperbolehkan memperjanjikan adanya bunga atas pinjam meminjam yang berupa uang.

Dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali cenderung terjadi adanya suatu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan berhubungan dengan terjadinya kontrak yaitu menyangkut keadaan-keadaan yang berperan pada terjadinya kontrak, misalnya seseorang yang menawarkan prestasi menikmati keadaan pihak yang menerima tawaran prestasi dimana pihak tersebut mempunyai posisi tawar lebih lemah dibanding pihak pertama. Penyalahgunaan keadaan tersebut menjadi faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua pihak⁹.

Penyalahgunaan keadaan terjadi dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Keadaan istimewa, seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras, dan tidak pengalaman.
- b. Sesuatu hal yang nyata, disyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa

⁹ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hal. 83.

- pihak lain karena keadaan istimewa tergerak (hatinya) untuk menutup suatu perjanjian;
- c. Penyalahgunaan salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian itu walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.
 - d. Hubungan kausal, adalah penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.¹⁰

Secara garis besar penyalahgunaan keadaan dibagi dalam dua kelompok yaitu:

1. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi (*economische overwicht*) dari satu pihak terhadap pihak lain;
2. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis (*geestelijke overwicht*) dari satu pihak terhadap pihak lain.

Menurut J. Satrio, hukum perjanjian dalam perkembangannya di Negeri Belanda menerima penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai unsur yang menyebabkan perjanjian yang ditutup dalam suasana seperti itu dapat dibatalkan, baik seluruhnya maupun sebagian dari padanya.¹¹

Dalam peristiwa-peristiwa dimana penyalahgunaan keadaan menjadi permasalahan hukum di pengadilan, ada beberapa faktor yang dapat dianggap sebagai ciri penyalahgunaan keadaan, yaitu:¹²

1. Pada waktu menutup perjanjian, salah satu pihak ada dalam keadaan yang terjepit;
2. Karena keadaan ekonomis, kesulitan keuangan yang mendesak;

3. Karena hubungan antara atasan dengan bawahan, keunggulan ekonomis pada salah pihak, hubungan majikan dengan buruh, orang tua/wali dengan anak belum dewasa;
4. Karena keadaan, seperti pasien yang membutuhkan pertolongan dokter ahli;
5. Perjanjian tersebut mengandung hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal-balik antara pihak (prestasi yang tak seimbang), pembebasan majikan dari risiko dan menggesernya menjadi tanggungan si buruh;
6. Kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak

Di dalam sebuah perjanjian dan perkembangan teori mengenai hukum perjanjian terdapat beberapa unsur yang harus dijadikan tolak ukur dalam membuat sebuah perjanjian. Dari ajaran yang berkembang tersebut muncul beberapa ajaran mengenai asas-asas di dalam sebuah perjanjian diantaranya yaitu :

1. Asas Konsensualisme yaitu suatu persesuaian kehendak (berhubungan dengan lahirnya suatu perjanjian);
2. Asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian (berhubungan dengan akibat perjanjian);
3. Asas kebebasan berkontrak (berhubungan dengan isi perjanjian).

Berdasarkan penjelasan singkat tersebut mengenai asas-asas di dalam sebuah perjanjian, terdapat adanya asas baru dalam suatu hukum perjanjian yaitu asas keseimbangan.

Penyalahgunaan keadaan berhubungan dengan terjadinya kontrak yaitu menyangkut keadaan-keadaan yang berperan pada terjadinya kontrak, misalnya seseorang yang menawarkan prestasi menikmati keadaan pihak yang menerima tawaran prestasi dimana pihak tersebut mempunyai posisi tawar

¹⁰ *Ibid*

¹¹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1992, hal. 230.

¹² *Ibid.*, hal. 231-232.

lebih lemah dibanding pihak pertama. Penyalahgunaan keadaan sebagai faktor yang membatasi atau mengganggu adanya kehendak yang bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua pihak.¹³

Dalam perjanjian pinjam meminjam yang terjadi secara perorangan, pada umumnya yang terjadi setelah dibuat perjanjian pinjam-meminjam uang dengan jaminan atau utang-piutang dengan jaminan dibuat kemudian dibuatlah pengikatan jual-beli dan kuasa jual dengan maksud jika si peminjam uang wanprestasi maka yang memberikan pinjaman akan langsung menjual tanah tersebut kepada dirinya sendiri atau pihak lain. Maksud tindakan hukum tersebut untuk mempermudah pembayaran jika peminjam wanprestasi. Pada perjanjian yang seperti itu posisi peminjam berada dalam posisi lemah dan terdesak sehingga menanda-tangani surat perjanjian tersebut yang telah memberatkannya dan dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian sebagai kehendak satu pihak serta merupakan penyalahgunaan keadaan.

Jual beli tanah yang berasal dari utang-piutang dengan jaminan tanah, maka hal tersebut merupakan perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian hutang piutang. Tindakan hukum tersebut merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) karena peminjam dalam posisi yang lemah. Perjanjian lainnya seperti perikatan jual beli atau kuasa menjual tidak boleh dijanjikan diawal. Jika peminjam wanprestasi, maka yang meminjamkan akan langsung memilikinya dengan konstruksi jual beli.

Dari apa yang telah diuraikan di atas dapat dilihat bahwa perikatan jual beli dan/atau kuasa menjual yang lahir atas dasar perjanjian pinjam meminjam merupakan perjanjian yang bukan berasal dari kehendak bebas si peminjam karena dalam posisi ini peminjam tidak mempunyai pilihan lain selain menerima persyaratan yang ada. Dengan demikian maka perikatan jual beli dan/ atau kuasa menjual tersebut dapat dibatalkan dan jika telah terjadi jual beli dari kuasa menjual tersebut maka jual beli yang telah terjadi batal demi hukum.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang disertai dengan klausul adanya hak untuk membeli kembali yang terdapat pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3191 K/Pdt/2016 dibuat dengan Akta Notaris. Namun dengan adanya kondisi penyalahgunaan keadaan yang mengakibatkan jual beli batal demi hukum tidak secara serta merta membatalkan akta yang telah dibuat oleh Notaris.

Notaris sebagai Pejabat Publik yang mempunyai kewenangan tertentu sebagaimana tersebut dalam UUJN. Dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN ditegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta secara umum dengan batasan sepanjang :

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai subyek hukum (orang atau badan hukum), untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau

¹³ Henry P. Panggabean, *Loc. Cit*

- dikehendaki oleh yang berkepentingan.
4. Berwenang mengenai tempat dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris.
 5. Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini Notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta¹⁴.

Dengan kewenangan yang ada pada Notaris, maka akta Notaris mengikat para pihak atau penghadap yang tersebut di dalamnya atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Akta Notaris sebagai produk dari Pejabat Publik, maka penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan *asas praduga sah (vermoeden van Rechtmatigheid)*¹⁵ atau *presumptio iustae causae*¹⁶. Asas ini dapat dipergunakan untuk menilai akta Notaris, yaitu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah.¹⁷ Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum. Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta Notaris tetap sah dan

mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut

SIMPULAN

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali atas obyek jual beli berupa tanah merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum karena yang terjadi sebenarnya adalah perjanjian hutang piutang dengan disertai bunga. Berlakunya UUPA yang menjadikan Hukum Adat sebagai Hukum Tanah Nasional secara otomatis menghapus pula lembaga jual beli dengan hak membeli kembali sehingga dengan demikian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum yang berlaku. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang disertai klausul hak untuk membeli kembali adalah batal demi hukum.

Adanya kondisi penyalahgunaan keadaan yang mengakibatkan jual beli batal demi hukum tidak secara serta merta membatalkan akta yang telah dibuat oleh Notaris. Akta Notaris tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang membatalkan akta yang telah dibuat oleh Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

¹⁴ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hal 8-9

¹⁵ Philipus M. Hadjon, *Pemerintah Menurut Hukum (Wet-en Rechtmatig Bestuur)*, Cetakan Pertama, Yuridika, Surabaya, 1993, hal 5.

¹⁶ Paulus Effendi Lotulung, *Beberapa Sistem Tentang Segi Hukum Terhadap Pemerintah – Seri Ke 1 : Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi (Edisi II dengan revisi)*, Citra Aditya Bakti Bakti, Bandung, 1993, hal 118.

¹⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Sanksi Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hal 82.

Abraham Amos H.F., *Legal Opinion Teorities & Empirisme*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007

Arie Hutagalung, *Program Retribusi Tanah di Indonesia : Suatu Sarana Kearah Pemecahan Masalah Penguasaan dan Pemilikan Tanah*, Rajawali, Jakarta, 1985

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*,

- isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997
- Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011
- , *Sanksi Perdata Dan Sanksi Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Tanah Nasional : Bahan Diskusi Dalam Persiapan Menghadapi Ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah 2017", Makalah, disampaikan pada acara *Persiapan Menghadapi Ujian PPAT 2017*, Universitas Narotama Surabaya, Oktober 2017
- Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*, Liberty, Yogyakarta, 1992
- Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali Pers Jakarta, 2009
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1992
- Mochammad Alfi Muzakki, "*Ratio Decidendi* Hakim Mahkamah Agung Dalam Menerima Permohonan Peninjauan Kembali Atas Putusan Peninjauan Kembali Perkara Pemalsuan Surat (Analisis Terhadap Putusan MA Nomor 41 PK/PID/2009 dan Putusan MA Nomor 183 PK/Pid/2010)", Artikel Ilmiah, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, 2011
- Paulus Effendi Lotulung, *Beberapa Sistem Tentang Segi Hukum Terhadap Pemerintah – Seri Ke 1 : Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi (Edisi II dengan revisi)*, Citra Aditya Bakti Bakti, Bandung, 1993
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010
- Philipus M. Hadjon, *Pemerintah Menurut Hukum (Wet-en Rechtmatig Bestuur)*, Cetakan Pertama, Yuridika, Surabaya, 1993