

ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI KEMBALI

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



Oleh

NAMA : ANGGIA RAHNAZ
NPM : 2101110142
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
BAGIAN : HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH**

2025

Telah disetujui

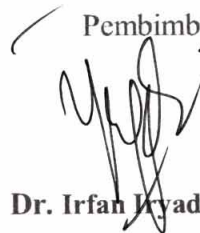
Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI KEMBALI

Banda Aceh, 22 Januari 2025

Pembimbing



Dr. Irfan Iryadi, S.H., M. Kn.

ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI KEMBALI

Oleh

Nama Mahasiswa : Anggia Rahnaz
No.Mahasiswa : 2101110142
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji,
Pada Tanggal 13 Februari 2025
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.
2. Sekretaris : Trio Yusandy, S.H., M.Kn.
3. Pembimbing/
Penguji I : Dr. Irfan Iryadi, S.H., M.Kn.
4. Penguji II : Riza Cadizza, S.H., LL.M.
5. Penguji III : Riza Chatias Pratama, S.H., LL.M.

()

()

()

()

()

Banda Aceh, 25 Februari 2025
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum




Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.

ABSTRAK

AnggiaRahnaz,

2025

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN
JUAL BELI KEMBALI DENGAN OBJEK TANAH
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
(v.54) pp.,bibl.,tabl.**

Dr. Irfan Iryadi, S.H., M.Kn.

Dasar hukum utama dalam perjanjian jual beli kembali di Indonesia terdapat dalam Pasal 1519 KUHPerdota yang mengatur hak penjual untuk membeli kembali barang yang telah dijual dalam jangka waktu tertentu. Dalam praktiknya, perjanjian ini sering menimbulkan masalah karena belum ada aturan yang jelas dalam hukum Indonesia, sehingga berpotensi disalahgunakan sebagai bentuk utang-piutang terselubung yang dapat merugikan salah satu pihak, terutama dalam kasus sengketa tanah. Untuk itu, diperlukan analisis hukum yang mendalam guna menilai keabsahan perjanjian

Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk menjelaskan dan memahami ketentuan hukum positif di Indonesia mengatur tentang perjanjian jual beli kembali dengan objek tanah dan untuk memahami sikap hakim dalam memutus perkara terkait perjanjian jual beli kembali dengan objek tanah.

Metode yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah *juridis normatif*. Data dalam penelitian skripsi ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*) untuk memperoleh data sekunder dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, buku-buku dan pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

Berdasarkan hasil penelitian, perjanjian jual beli kembali dengan objek tanah secara formal dapat dianggap sah jika memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdota. Dalam beberapa putusan pengadilan, hakim lebih menitikberatkan pada substansi perjanjian daripada bentuk formalnya guna memastikan keadilan bagi para pihak. Ketidakjelasan dalam regulasi menyebabkan potensi penyalahgunaan, di mana perjanjian jual beli kembali digunakan sebagai alat jaminan hutang yang terselubung, sehingga dapat merugikan pihak penjual. Penyelesaian sengketa dalam perjanjian ini umumnya dilakukan melalui jalur litigasi, namun dalam beberapa kasus, para pihak memilih negosiasi atau alternatif penyelesaian sengketa untuk mencapai solusi yang lebih cepat dan efektif.

Disarankan kepada pemerintah perlu membuat aturan yang lebih jelas mengenai perjanjian jual beli kembali karena hukum yang ada saat ini masih belum tegas. Selain itu, notaris atau PPAT juga harus berperan lebih aktif dalam memastikan perjanjian tersebut sah dan transparan, agar keadilan serta kepastian hukum dapat terjamin.

KATA PENGANTAR



Syukur Alhamdulillah dipanjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI KEMBALI DENGAN OBJEK TANAH** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam tak lupa selalu tercurahkan kepada pangkuan alam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Selama penulisan skripsi ini banyak mengalami kesulitan dan hambatan. Sehingga penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak baik secara materil maupun non materil. Oleh karena itu dengan kerendahan hati diucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Irfan Iryadi, S.H., M. Kn., selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan serta arahan tiada hentinya dari awal penulisan hingga selesai.
2. Bapak Riza Cadizza, S.H., LLM, selaku Dosen Wali yang telah banyak memberikan bimbingan akademik dan nasehat-nasehat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
3. Bapak Riza Chatias Pratama, S.H., LLM, selaku dosen penguji yang telah memberikan bimbingan dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Seluruh Dosen dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.

4. Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan layanan administrasi akademik dan non akademik selama perkuliahan.
5. Kepada sahabat angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang tidak henti-henti mendorong dan memberikan semangat.
6. Kepada pihak narasumber yang sudi kiranya memberikan waktu dan informasi dalam penelitian skripsi ini.
7. Ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada yang tercinta Ayahanda Nazaruddin, S.H., M.Si dan Ibunda Rahma Guswalni yang telah membesarkan, serta mencurahkan kasih sayang, pengertian dan telah memberikan cinta yang begitu besar dan senantiasa memanjatkan do'a, membantu dan memberikan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
8. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi saya dan bagi yang membacanya. Disadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati diharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini

Banda Aceh, 1 Januari 2025

Penulis

Anggia Rahnaz
2101110142

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Ruang lingkup dan Tujuan Penelitian.....	8
C. Metode Penelitian	9
C. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN UMUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI KEMBALI	16
A. Konsep Dasar Perjanjian	16
B. Asas-asas Hukum Perjanjian.....	23
C. Perjanjian Jual Beli Kembali	26
D. Konsep Utang Piutang dalam Jual Beli Kembali	30
E. Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Jual Beli Kembali	33
BAB III ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI KEMBALI	35
A. Ketentuan Hukum Positif di Indonesia Terkait Perjanjian Jual Beli Kembali	35
B. Sikap Hakim dalam Memutus Perkara Terkait Perjanjian Jual Beli Kembali	38
BAB IV PENUTUP.....	48
A. Kesimpulan	48
B. Saran.....	49
DAFTAR PUSTAKA	52

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam perkembangan dinamika hukum dan ekonomi di Indonesia, berbagai bentuk perjanjian dan transaksi bisnis terus bermunculan dan berkembang untuk memenuhi kebutuhan para pelaku usaha dan masyarakat pada umumnya. Salah satu bentuk perjanjian yang semakin mendapat perhatian dan mulai banyak digunakan dalam praktik bisnis di Indonesia adalah perjanjian jual beli kembali, atau yang juga dikenal dengan istilah perjanjian repo (*repurchase agreement*).¹ Perjanjian ini pada dasarnya merupakan suatu kesepakatan di mana pihak penjual berjanji untuk membeli kembali aset yang telah dijualnya kepada pembeli pada waktu dan harga yang telah ditentukan di masa depan. Meskipun konsep ini terlihat sederhana, implementasinya dalam sistem hukum Indonesia menimbulkan berbagai pertanyaan dan permasalahan hukum yang perlu dikaji secara mendalam.

Keberadaan perjanjian jual beli kembali dalam lanskap hukum Indonesia tidak terlepas dari perkembangan global dalam dunia bisnis dan keuangan. Di berbagai negara maju, perjanjian semacam ini telah lama dikenal dan dipraktikkan, terutama dalam sektor keuangan dan pasar modal. Namun, adopsi dan adaptasi konsep ini ke dalam sistem hukum Indonesia tidak serta-merta berjalan mulus.² Hal ini disebabkan oleh adanya perbedaan fundamental antara sistem hukum Indonesia

¹ Sangera, P. U., Budiarta, I. N. P., & Astiti, N. G. K. S., *Tinjauan Hukum Hak Beli Kembali dalam Perjanjian Jual Beli Saham di Pasar Modal*, Jurnal Preferensi Hukum, Vol. 2, No. 2, 2021, hlm. 271

² Restiani, R., Fikriawan, S., & Ayu, D. P., *Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Praktik HIT and RUN dalam Jual Beli Online di Sosial Media Pada Toko Madina Moslem Wear di Ponorogo*, Social Science Academic, Vol. 1, No. 2, 2023, hlm. 45

yang berbasis civil law dengan sistem common law yang umumnya lebih fleksibel dalam mengakomodasi bentuk-bentuk perjanjian baru. Akibatnya, timbul kesenjangan antara kebutuhan praktis di lapangan dengan ketersediaan landasan hukum yang memadai untuk mengatur perjanjian jual beli kembali ini.

Salah satu permasalahan utama yang muncul terkait perjanjian jual beli kembali adalah ketidakjelasan posisinya dalam hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menjadi landasan utama hukum perjanjian di Indonesia tidak secara eksplisit mengatur atau bahkan menyebutkan tentang perjanjian jual beli kembali. Hal ini menimbulkan pertanyaan mendasar tentang keabsahan dan kekuatan hukum dari perjanjian semacam ini.³ Apakah perjanjian jual beli kembali dapat dianggap sebagai bentuk perjanjian tidak bernama (innominaat) yang diperbolehkan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, atau justru bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata?

Lebih lanjut, ketiadaan regulasi yang secara spesifik mengatur tentang perjanjian jual beli kembali juga menimbulkan kekhawatiran akan potensi penyalahgunaan.⁴ Dalam praktiknya, perjanjian jual beli kembali seringkali digunakan sebagai alternatif dari perjanjian pinjam meminjam dengan jaminan (gadai). Hal ini dapat menimbulkan permasalahan hukum, terutama jika ditinjau dari sudut pandang perlindungan konsumen dan larangan praktik riba. Tanpa adanya kerangka hukum yang jelas, terdapat risiko bahwa pihak yang memiliki

³ Hanafiah, N. S., & Apriani, N., *Kajian Keabsahan Perjanjian Jual Beli Pada Platform E-Commerce Sebagai Upaya Mewujudkan Perlindungan Konsumen*, Spektrum Hukum, Vol. 19, No. 2, 2022, hlm. 98

⁴ Sulaiman, S., *Budaya Hukum Masyarakat Aceh Dalam Perjanjian Jual-Beli*, Al-Risalah, Vol. 17, No. 1, 2018, hlm. 22

posisi tawar lebih kuat dapat memanfaatkan perjanjian jual beli kembali untuk melakukan praktik-praktik yang merugikan pihak lain, terutama dalam konteks pinjaman dengan bunga tinggi yang terselubung.

Aspek lain yang perlu diperhatikan adalah implikasi perpajakan dari transaksi jual beli kembali. Mengingat karakteristik unik dari perjanjian ini, di mana terjadi dua kali pengalihan kepemilikan atas suatu aset dalam jangka waktu tertentu, muncul pertanyaan tentang bagaimana perlakuan pajak yang seharusnya diterapkan.⁵ Apakah setiap pengalihan harus dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara terpisah, atau ada mekanisme khusus yang perlu diterapkan? Ketidakjelasan dalam aspek perpajakan ini tidak hanya berpotensi menimbulkan kerugian bagi negara, tetapi juga dapat menjadi sumber ketidakpastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi.

Permasalahan juga muncul ketika perjanjian jual beli kembali diterapkan dalam konteks transaksi properti.⁶ Di satu sisi, perjanjian ini dapat memberikan fleksibilitas dan alternatif pembiayaan bagi pemilik properti. Namun di sisi lain, terdapat risiko bahwa perjanjian semacam ini dapat digunakan sebagai cara untuk menghindari ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku terkait dengan pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Misalnya, bagaimana status kepemilikan properti selama masa perjanjian berlangsung? Apakah perjanjian jual beli kembali dapat digunakan untuk menghindari batasan kepemilikan tanah bagi Warga Negara Asing

⁵ Anggraeni, R. D., & Rizal, A. H., *Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Melalui Internet (E-Commerce) Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdataan*, SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i, Vol. 6, No. 3, 2019, hlm. 223

⁶ Mustarin, B., *Tinjauan Hukum Nasional Dan Hukum Islam Terhadap Konsumen Pengguna Jasa Jual Beli Online*, Jurnal restorative justice, Vol. 1, No. 2, 2017, hlm. 132

atau badan hukum asing? Pertanyaan-pertanyaan semacam ini memerlukan kajian mendalam untuk memastikan bahwa penggunaan perjanjian jual beli kembali tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum agraria yang berlaku di Indonesia.

Tabel 1.Kasus Perjanjian Jual Beli Kembali

No	Nomor Putusan	Pihak yang Bersengketa	Objek Sengketa	Inti Permasalahan	Penyelesaian
1	No. 37/Pdt.G/2022/PN Bna.	Tuan Makruf sebagai Penggugat dan Tuan Suwandy sebagai Tergugat	Sebidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan dalam Perjanjian Jual Beli Kembali, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2112	Tergugat meminjam uang sebesar Rp. 1.000.000.000 dari Penggugat, namun gagal melunasi pinjaman sesuai dengan perjanjian yang disepakati, sehingga Penggugat mengajukan gugatan karena wanprestasi	Pengadilan mengabulkan sebagian gugatan Penggugat, menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi, dan menghukum Tergugat untuk membayar Rp. 1.000.000.000 kepada Penggugat. Jika Tergugat tidak membayar, tanah dalam SHM No. 2112 akan menjadi milik Penggugat. Penggugat juga dibebaskan dari tuntutan kerugian immateriil

Perjanjian jual beli kembali dalam sistem hukum positif Indonesia diatur oleh berbagai undang-undang dan peraturan yang saling terkait, mencerminkan kompleksitas dan luasnya implikasi dari praktik ini dalam berbagai sektor ekonomi dan hukum.⁷ Pertama-tama, landasan utama untuk semua bentuk perjanjian di Indonesia, termasuk perjanjian jual beli kembali, adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) atau *Burgerlijk Wetboek* (BW), khususnya Buku III tentang Perikatan. Meskipun KUHPerdata tidak secara eksplisit mengatur tentang perjanjian jual beli kembali, prinsip-prinsip umum yang diatur dalam KUHPerdata, seperti asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338) dan syarat-syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320), menjadi dasar hukum yang fundamental dalam menilai keabsahan dan pelaksanaan perjanjian jual beli kembali.

Selanjutnya, mengingat bahwa perjanjian jual beli kembali seringkali melibatkan transaksi properti, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya memainkan peran penting dalam mengatur aspek-aspek yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengalihan hak atas tanah. UUPA menetapkan prinsip-prinsip dasar mengenai hak-hak atas tanah, termasuk batasan-batasan kepemilikan tanah oleh warga negara asing dan badan hukum asing, yang harus diperhatikan dalam konteks perjanjian jual beli kembali yang melibatkan properti.⁸

⁷ Benny, B., Wilhelmina, F. L., Ruandi, V. T., & Batubara, S. A., *Tinjauan Yuridis terhadap Transaksi Online oleh Anak di Bawah Umur Berdasarkan Hukum Positif Indonesia*, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, Vol. 7, No. 1, 2020, hlm. 36

⁸ Maramis, S. N., Kalalo, M. E., & Mamengko, R. S., *Kajian Hukum Tentang Keabsahan Jual Beli Online Pada Aplikasi Facebook*, Lex Privatum, Vol. 11, No. 4, 2023, hlm. 49

Aspek perpajakan dari perjanjian jual beli kembali diatur dalam berbagai undang-undang perpajakan, terutama Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Peraturan-peraturan ini mengatur tentang perlakuan pajak atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, termasuk dalam konteks perjanjian jual beli kembali. Direktorat Jenderal Pajak juga telah mengeluarkan berbagai Surat Edaran dan Peraturan Direktur Jenderal Pajak yang memberikan panduan lebih lanjut mengenai aspek perpajakan dari transaksi repo dan perjanjian jual beli kembali.

Dalam sektor perbankan, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, serta berbagai Peraturan Bank Indonesia (PBI) dan POJK, mengatur tentang praktik-praktik perbankan yang dapat melibatkan perjanjian jual beli kembali. Peraturan-peraturan ini bertujuan untuk menjaga stabilitas sistem keuangan dan melindungi kepentingan nasabah bank.

Untuk aspek perlindungan konsumen, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjadi payung hukum yang penting, terutama dalam konteks perjanjian jual beli kembali yang melibatkan konsumen individual. Undang-undang ini menetapkan prinsip-prinsip perlindungan konsumen yang harus diperhatikan dalam setiap transaksi, termasuk perjanjian jual beli kembali.

Dalam hal terjadi sengketa terkait perjanjian jual beli kembali, mekanisme penyelesaian sengketa dapat mengacu pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta Undang-Undang

Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman untuk penyelesaian melalui jalur litigasi di pengadilan.

Perlu dicatat bahwa meskipun terdapat berbagai undang-undang dan peraturan yang relevan, tidak ada satu undang-undang khusus yang secara komprehensif mengatur tentang perjanjian jual beli kembali di Indonesia. Hal ini mencerminkan kompleksitas dan dinamika dari praktik ini, yang melibatkan berbagai aspek hukum dan sektor ekonomi. Akibatnya, interpretasi dan penerapan hukum terhadap perjanjian jual beli kembali seringkali memerlukan pendekatan yang holistik, mempertimbangkan berbagai sumber hukum yang ada serta prinsip-prinsip umum hukum perjanjian dan keadilan.

Situasi ini juga menunjukkan adanya kebutuhan akan regulasi yang lebih spesifik dan komprehensif untuk mengatur perjanjian jual beli kembali di Indonesia. Regulasi semacam itu diharapkan dapat memberikan kepastian hukum yang lebih besar, melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat, serta mendukung perkembangan praktik bisnis yang sehat dan berkelanjutan di Indonesia. Sementara itu, para praktisi hukum, pelaku bisnis, dan pembuat kebijakan harus terus memperhatikan perkembangan hukum dan praktik terkait perjanjian jual beli kembali, baik di tingkat nasional maupun internasional, untuk memastikan bahwa sistem hukum Indonesia dapat mengakomodasi kebutuhan bisnis modern sambil tetap menjaga integritas sistem hukum dan melindungi kepentingan publik.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka menarik untuk dikaji dan dianalisis lebih dalam mengenai analisis hukum terhadap perjanjian jual beli kembali dengan objek tanah dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana ketentuan hukum positif di Indonesia mengatur tentang perjanjian jual beli kembali dengan objek tanah?
- b. Bagaimana sikap hakim dalam memutus perkara terkait perjanjian jual beli kembali dengan objek tanah?

B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian

a. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini meliputi analisis terhadap pengaturan perjanjian jual beli kembali dalam sistem hukum positif Indonesia, yang mencakup berbagai undang-undang dan peraturan terkait seperti KUHPerdara, UUPA, UU Pasar Modal, serta peraturan-peraturan lainnya yang relevan. Selain itu, kajian terhadap putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan perjanjian jual beli kembali dilakukan untuk memahami bagaimana lembaga peradilan menginterpretasikan dan menerapkan hukum dalam kasus-kasus konkret. Penelitian ini juga mencakup analisis perkembangan hukum terkait perjanjian jual beli kembali dalam konteks perkembangan hukum perdata di Indonesia, termasuk perubahan-perubahan regulasi dan praktik hukum yang relevan. Selain itu, pembahasan mengenai implikasi hukum dan praktis dari perjanjian jual beli kembali dalam berbagai sektor seperti properti, pasar modal, dan perbankan juga menjadi bagian penting dari penelitian ini.

b. Tujuan Penelitian

Berdasarkan ruang lingkup diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan ketentuan hukum positif di Indonesia tentang perjanjian jual beli kembali dengan objek tanah
2. Untuk menjelaskan bagaimana sikap pengadilan dalam memutus perkara terkait perjanjian jual beli kembali dengan objek tanah.

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif (*normative research*), yang merupakan metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Dalam konteks ini, penelitian akan berfokus pada analisis mendalam terhadap peraturan perundang-undangan, konsep-konsep hukum, dan kasus-kasus yang berkaitan dengan perjanjian jual beli kembali dengan objek tanah. Pendekatan ini dipilih karena mampu memberikan pemahaman komprehensif tentang aspek-aspek hukum dari perjanjian jual beli kembali, baik dari segi teoritis maupun praktis, dengan mengkaji berbagai sumber hukum yang relevan.

2. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan yang ekstensif. Proses ini melibatkan penelusuran dan pengumpulan bahan hukum primer, sekunder, dan bahan non-hukum yang relevan dengan perjanjian jual beli kembali dengan objek tanah. Selain itu, penelitian ini juga akan memanfaatkan sumber-sumber online yang kredibel, termasuk database hukum dan arsip digital lembaga-lembaga pemerintah yang relevan.

3. Cara Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini akan menggunakan metode interpretasi hukum. Proses ini melibatkan pemeriksaan mendalam terhadap bahan hukum yang telah dikumpulkan, dengan tujuan untuk memahami makna, konteks, dan implikasi hukum dari perjanjian jual beli kembali dengan objek tanah. Metode interpretasi yang akan digunakan mencakup interpretasi gramatikal (analisis bahasa hukum), interpretasi sistematis (memahami ketentuan hukum dalam konteks sistem hukum yang lebih luas), dan interpretasi historis (menelusuri latar belakang dan perkembangan hukum). Analisis ini akan dilakukan secara kritis dan komprehensif, dengan mempertimbangkan berbagai sudut pandang dan argumen hukum, untuk menghasilkan pemahaman yang mendalam dan holistik tentang perjanjian jual beli kembali dalam konteks hukum Indonesia.

D. Sistematika Penulisan

Agar penulisan skripsi ini lebih terarah maka disusun sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I Merupakan bab pendahuluan yang berisi Latar Belakang Masalah, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB II Merupakan tinjauan umum mengenai Analisis Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Kembali Dengan Objek Tanah, Konsep Dasar Perjanjian, Asas-Asas Hukum Perjanjian, Perjanjian Jual Beli Kembali, Konsep Utang Piutang dalam Perjanjian Jual Beli Kembali, dan Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Jual Beli Kembali.

BAB III Merupakan hasil penelitian tentang Analisis Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Kembali Dengan Objek Tanah, Ketentuan Hukum Positif di Indonesia Mengatur tentang Perjanjian Jual Beli Kembali dengan Objek Tanah, dan Sikap Hakim dalam Memutus Perkara Terkait Perjanjian Jual Beli Kembali dengan Objek Tanah

.BAB IV Merupakan bab penutup yang memuat tentang kesimpulan dan saran dari keseluruhan isi skripsi dan bab-bab sebelumnya

BAB II
TINJAUAN UMUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI KEMBALI
DENGAN OBJEK TANAH

A. Konsep Dasar Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan yang diakui dalam sistem hukum Indonesia yang telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1313, perjanjian didefinisikan sebagai "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Meskipun definisi ini telah banyak dikritik oleh para ahli hukum karena dianggap terlalu luas dan tidak lengkap, namun tetap menjadi acuan utama dalam hukum perjanjian Indonesia.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang telah berjanji kepada orang lain atau kedua orang tersebut telah bersepakat atau berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁹ Hukum perdata menjelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan yang nyata baik dalam bentuk ucapan maupun tindakan secara fisik dan tidak dalam bentuk pikiran yang semata-mata sehingga bisa disebut sebagai suatu perjanjian :

- a. Karena adanya suatu perbuatan.
- b. sekurang-kurangnya dua orang atau lebih.
- c. Perbuatan tersebut melahirkan sebuah perikatan diantara pihak-pihak yang

⁹ Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2014, hlm.12

telah berjanji

Dengan adanya pengertian perjanjian diatas dapat disimpulkan bahwa kedudukan antar pihak yang mengadakan sebuah perjanjian adalah sama dan seimbang, pengertian perjanjian diatas dapat dilihat secara mendalam dan mempunyai arti yang sangat luas di muka umum yang sifatnya tanpa menyebutkan untuk tujuan apa perjanjian itu dibuat.

Istilah hukum perjanjian berasal dari bahasa belanda yang dikenal dengan istilah *verbinten* dan *overeenkomst*. Istilah itu telah diatur dalam buku III Kitab Undang- Undang Hukum perdata (KUHPerduta) dan dikenal di indonesia dengan istilah *verbinten* (perikatan) dan *overeenkomst* (perjanjian/kontrak) yang mempunyai arti yang luas sehingga dapat menimbulkan perbedaan dan beragam pendapat dari sebuah ahli sarjana hukum.

Istilah perikatan dan perjanjian menurut pendapat sarjana, yaitu :

1. Menurut Abdul Kadir Muhammad berpendapat bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena suatu perbuatan peristiwa atau keadaan. Beliau telah menjelaskan bahwaparikatan itu terdapat dalam suatu bidang hukum harta kekayaan, bidang hukum keluarga, bidang hukum pribadi dan beberapa perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum lainnya yang disebut dengan perikatan dalam arti luas.¹⁰
2. Menurut R. Subekti memberikan berpendapat perikatan adalah sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan pihak yang

¹⁰ Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perjanjian, Bandung : Alumni, 2002, hlm.6

satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain ini berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang telah berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹¹

3. Menurut R.M. Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa perjanjian adalah hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹²

Salim H.S. menegaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, harus dipenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:¹³

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan dalam sebuah perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua pihak atau lebih didalam suatu perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakan, kapan harus dilaksanakan dan siapa yang harus melaksanakannya. Sebelum para pihak sampai kepada sebuah kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut yang akan menyampaikan terlebih dahulu adanya suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam bentuk persyaratan yang mungkin akan diperkenankan sesuai hukum untuk disepakati oleh para pihak pernyataan yang akan disampaikan tersebut dikenal dengan yang namanya sebuah penawaran, jadi penawaran ini berisikan sebuah kehendak dari salah satu pihak yang terdapat di dalamnya adalah sebuah perjanjian yang akan

¹¹ Subekti, R., Hukum Perjanjian dan Perikatan, Jakarta, 2014, hlm. 1

¹² RM. Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Yogyakarta : Liberty, 1988, hlm. 97

¹³ Salim, Hukum Kontrak Teori Dan Penyusunan Kontrak, Jakarta, 2009, hlm.33

disampaikan kepada lawan pihaknya untuk memperoleh suatu hasil persetujuan dari lawan pihaknya.

Adapun syarat sahnya sebuah kontrak adalah kesepakatan para pihak dimana kesepakatan ini telah diatur di dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) yang menjelaskan bahwa kesepakatan adalah persesuaian pernyataan sebuah kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya yang sesuai dengan sebuah pernyataannya karena kehendak tersebut tidak dapat dilihat atau diketahui oleh orang lain.

Ada 5 (lima) cara persesuaian pernyataan kehendak yaitu :

- a. Memakai bahasa yang sempurna secara tertulis.
- b. Memakai bahasa yang sempurna secara lisan.
- c. Memakai bahasa yang kurang sempurna asal dapat diterima oleh para pihak lawan, dikarenakan dalam sebuah kenyataan sering kali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang kurang sempurna tetapi dapat dimengerti oleh pihak lawannya.
- d. Memakai bahasa isyarat agar dimengerti dan dapat diterima oleh pihak lawan.
- e. Diam atau membisu tetapi asal dapat dipahami dan diterima pihak lawannya.¹⁴

Cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak adalah dengan bahasa yang sempurna baik secara lisan maupun secara tertulis, tujuan membuat perjanjian secara tertulis adalah memberikan kepastian hukum bagi para pihak sebagai alat bukti yang sempurna jika timbul sengketa di kemudian hari. Pihak lawan dari pihak yang melakukan sebuah penawaran harus menentukan apakah dia dapat menerima penawaran yang disampaikan, jika dia menerima tercapailah sebuah kesepakatan sedangkan jika dia tidak menyetujui maka dia dapat mengajukan sebuah penawaran

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta, 1988, hlm. 7

balik yang berisi ketentuan-ketentuan yang dapat memenuhi atau yang dapat sesuai dengan kehendaknya sehingga dapat diterima atau dilaksanakan olehnya. Jika kesepakatan diantara kedua belah pihak belum tercapai maka akan ada tawar menawar diantara kedua belah pihak sampai terjadi kata sepakat.

Dalam sebuah perjanjian konsensuil diatas bahwa secara prinsip telah diterima sebuah kesepakatan yaitu pada saat penerimaan dari sebuah penawaran terakhir yang telah disampaikan, maka hal tersebut sangat mudah dapat kita temukan jika para pihak yang melakukan penawaran dan permintaan bertemu secara fisik sehingga masing- masing dari pihak dapat mengetahui secara pasti kapan terjadinya penawaran yang telah disampaikan olehnya yang dapat diterima dan disetujui oleh lawan pihak.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Di dalam 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) telah menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan- perikatan, jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tak cakap di dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) telah mengatur mengenai bahwa semua orang berwenang untuk membuat sebuah kontrak atau subjek hukum kecuali mereka yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu :

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan, contoh seperti dungu, gila atau mata gelap dan orang dewasa juga dapat ditempatkan dibawah pengampuan karena keborosan diatur didalam Pasal 433 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

d. Orang yang dilarang oleh Undang-Undang untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. konsekuensi yuridis dari para pihak dalam sebuah perjanjian yang ternyata tidak cakap dalam berbuat yaitu :

1. Jika sebuah perjanjian dilakukan oleh seorang anak yang belum dewasa maka perjanjian tersebut batal demi hukum atas permintaan dari anak yang belum dewasa yang hanya karena semata-mata alasan belum dewasanya.
2. Jika sebuah perjanjian telah dilakukan oleh orang yang sedang berada dibawah pengampuan maka perjanjian tersebut batal demi hukum atas suatu permintaan dari orang yang dibawah pengampuan hanya semata-mata karena suatu keberadaan dibawah pengampuan tersebut.
3. Terhadap suatu perjanjian yang telah dibuat baik itu wanita yang sudah mempunyai suami dikarenakan bisa dapat batal demi hukum akibat sekedar dari sebuah perjanjian tersebut yang melampaui kekuasaan mereka.
4. Adapun terhadap suatu perjanjian yang telah dibuat oleh orang yang dilarang oleh Undang-Undang yang melakukan suatu perbuatan hukum tertentu maka mereka dapat menuntut sebuah pembatalan perjanjian yang telah dilakukan kecuali dengan adanya yang telah ditentukan lain oleh Undang-Undang tersebut.

Apabila dari suatu perjanjian yang telah dibuat oleh pihak yang tidak cakap untuk berbuat tersebut maka dari itu kemudian dapat bisa menjadi batal demi hukum jadi para pihak harus lebih menempatkan seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah ada atau bisa jadi disetiap prestasi yang telah diberikan harus dikembalikan atau dinilai secara wajarnya.

3. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya sebuah perjanjian yang harus diketahui mengenai hal tertentu yang merupakan sebuah pokok dari perjanjian yang merupakan prestasi didalam suatu perjanjian seperti objek dari perjanjian didalam Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjelaskan bahwa “objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang- kurangnya dapat ditentukan jenisnya”, sehingga dalam suatu objek perjanjian itu harus tertentu atau setidaknya dapat kita tentukan jenisnya dengan jelas atau maksudnya apabila suatu perjanjian itu terdapat sebuah objek perjanjian yang mengenai suatu barang tertentu maka setidaknya harus disebutkan nama barangnya atau jenis dari barang tersebut.¹⁵

4. Suatu sebab yang halal

Syarat keempat ini merupakan sebuah mekanisme netralisasi atau sarana untuk menetralkan suatu prinsip hukum perjanjian yang lain atau sebagai prinsip dari kebebasan berkontrak dimana didalam prinsip yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) ada dijelaskan di Pasal 1338 ayat (1) yang menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang- Undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan adanya suatu kekhawatiran terhadap kebebasan berkontrak ini akan menimbulkan suatu perjanjian-perjanjian yang dibuat secara ceroboh karena itu diperlukan suatu mekanisme agar kebebasan berkontrak tersebut tidak dapat disalahgunakan sehingga jika suatu saat akan diperlukan adanya sebuah penerapan yang berprinsip moral dalam suatu perjanjian, maka muncul syarat suatu sebab yang tidak terlarang sebagai salah satu dari syarat

¹⁵ H.Moch. Isnaeni, Perjanjian Jual Beli, Surabaya, hlm. 30

sahnya sebuah perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 jo (juncto) dan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) apabila syarat tersebut tidak terpenuhi di dalam suatu perjanjian dan bersangkutan tidak memiliki kekuatan hukum atau dengan kata lain suatu perjanjian tentang adanya suatu sebab yang tidak terlarang akan menjadi bentuk sebuah perjanjian yang akan mengakibatkan batal demi hukum.¹⁶ Sebuah perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif dapat mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) dan perjanjian itu dianggap tidak pernah ada sehingga perikatan antara para pihak dalam sebuah perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

B. Asas-asas Hukum Perjanjian

Asas kebebasan berkontrak telah dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Adapun suatu asas didalam hukum perjanjian terdapat 5 (lima) asas yang dapat dikenal menurut ilmu hukum perdata yaitu :

a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Asas ini merupakan suatu asas yang dapat memberikan kebebasan para pihak untuk :

1. Membuat atau tidak membuat suatu perjanjian.
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun.

¹⁶ Suhuf, M.Muhtarom, Asas-Asas Hukum Perjanjian, Vol.26 No. 1, Mei, 2014, hlm. 61

3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
4. Menentukan bentuk dari sebuah perjanjiannya apakah berbentuk tulis atau lisan.

Maka asas tersebut dapat dikatakan bahwa setiap orang dapat secara bebas membuat perjanjian selama memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak melanggar hukum, kesusilaan, serta ketertiban umum.

b. Asas konsensualisme (*consensualism*)

Asas konsensualisme tersebut dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal tersebut telah ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya sebuah perjanjian adalah dengan adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak, maka asas ini merupakan asas yang telah menyatakan bahwa sebuah perjanjian pada umumnya tidak akan diadakan secara formal tetapi melainkan cukup dengan adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Oleh karena itu sebuah perjanjian yang telah mengikat kata sepakat dan diucapkan sehingga tidak diperlukan lagi formalitas tertentu kecuali dalam hal Undang-Undang yang memberikan syarat sebagai formalitas tertentu terhadap suatu perjanjian yang mensyaratkan harus tertulis.

c. Asas kepastian hukum (*pacta sun servanda*)

Asas kepastian hukum ini merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang telah dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya sebuah Undang-Undang dan mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap suatu substansi kontrak yang telah dibuat oleh para pihak, adapun asas *pacta sunt servanda* ini dapat disimpulkan didalam Pasal 1338 ayat (1) yang menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku

sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Jadi jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu dapat melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian, bahkan hakim tersebut dapat meminta pihak yang lain agar membayar ganti rugi dan adapun putusan dari pengadilan itu merupakan sebuah jaminan bahwa hak dan kewajiban oleh para pihak dalam perjanjian yang memiliki kepastian hukum sehingga secara pasti dapat memiliki perlindungan hukum tersebut.

d. Asas itikad baik (*good faith*)

Asas ini tercantum di dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas ini merupakan bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur yang harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan sebuah kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak, asas itikad baik terbagi menjadi 2 (dua) macam yaitu :

1. Itikad baik nisbi atau seseorang yang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek.
2. Itikad baik mutlak atau penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat dengan suatu ukuran yang objektif untuk menilai keadaan atau penilaian yang tidak memihak serta menurut norma- norma yang objektif. Namun pada dasarnya asas itikad baik berarti suatu keadaan dari para pihak dalam membuat dan melaksanakan sebuah perjanjian harus memiliki karakter yang jujur, terbuka dan saling percaya dan kedua belah pihak tidak boleh melakukan tipu daya atau menutup-tutupi keadaan yang sebenarnya.

e. Asas kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian ini merupakan asas yang dapat menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak yang hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat kita lihat didalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain dirinya sendiri”. Inti dari ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri, di dalam Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa “perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”, hal ini dapat mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

C. Perjanjian Jual Beli Kembali

Perjanjian jual beli kembali, atau yang juga dikenal sebagai perjanjian repo (*repurchase agreement*), merupakan suatu bentuk perjanjian yang unik dan kompleks. Harahap mendefinisikan perjanjian jual beli kembali sebagai suatu perjanjian di mana pihak penjual mempunyai hak untuk membeli kembali barang yang telah dijualnya kepada pembeli dengan harga tertentu dalam jangka waktu yang ditentukan. Pada umumnya, perjanjian ini digunakan sebagai sarana untuk memberikan pinjaman kepada pihak penjual dengan objek barang, biasanya berupa tanah, sebagai jaminan. Meskipun terlihat seperti transaksi jual beli biasa, pada dasarnya perjanjian jual beli

kembali lebih merupakan kontrak utang piutang yang menggunakan objek jual beli sebagai alat jaminan.

Karakteristik utama dari perjanjian jual beli kembali, adalah adanya dua tahap transaksi:¹⁷

- 1) Tahap pertama: penjualan aset dari penjual kepada pembeli
- 2) Tahap kedua: pembelian kembali aset tersebut oleh penjual awal dari pembeli
Khairandy (2014) menambahkan bahwa perjanjian jual beli kembali seringkali digunakan sebagai alternatif dari perjanjian pinjam meminjam dengan jaminan,¹⁸
- 3) Perjanjian jual beli kembali diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tepatnya pada Pasal 1576 yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli kembali adalah perjanjian di mana penjual dapat membeli kembali barang yang telah dijualnya dengan persyaratan tertentu. Secara garis besar, perjanjian ini memberikan hak kepada penjual untuk membeli kembali objek yang telah dipindahtangankan kepada pembeli dalam periode yang sudah disepakati.

Selain itu, jika objek jual beli kembali berupa tanah atau properti, maka peraturan terkait hak tanggungan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga relevan, terutama untuk memberikan kepastian hukum dalam transaksi yang melibatkan objek tanah. UU ini mengatur prosedur pemberian jaminan yang sah, termasuk dalam konteks perjanjian jual beli kembali yang menggunakan tanah sebagai jaminan untuk utang.

¹⁷ Miru, A., *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2016, hlm. 52

¹⁸Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta, FH UI Pers, 2014, hlm. 63

Dalam perjanjian jual beli kembali, terdapat beberapa unsur yang perlu diperhatikan agar perjanjian tersebut sah dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Unsur-unsur tersebut antara lain:

1. Penjual dan Pembeli

Sebagai pihak yang terlibat dalam perjanjian, penjual adalah pihak yang menyerahkan objek yang dijual kepada pembeli dengan hak untuk membeli kembali. Pembeli adalah pihak yang membeli objek tersebut dan menerima hak untuk memperoleh kembali pembayaran setelah jangka waktu yang disepakati berakhir.

2. Objek Perjanjian

Obyek perjanjian jual beli kembali bisa berupa barang bergerak atau tidak bergerak. Jika objek yang diperjualbelikan berupa tanah, maka perjanjian ini memerlukan prosedur yang lebih kompleks terkait dengan kepemilikan dan hak tanggungan atas tanah tersebut.

3. Harga dan Jangka Waktu

Dalam perjanjian ini, harga pembelian dan waktu untuk membeli kembali objek yang telah dijual harus jelas. Biasanya, harga beli kembali akan disesuaikan dengan nilai pasar pada saat waktu pembelian kembali tercapai, atau disepakati sejak awal dalam perjanjian.

4. Persyaratan Pembelian Kembali

Perjanjian ini harus memuat ketentuan tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh penjual untuk dapat membeli kembali objek yang telah dijual. Misalnya, ketentuan tentang pembayaran utang yang harus dilunasi sebelum membeli kembali atau ketentuan terkait hak pembeli yang sudah memiliki objek tersebut.

Perjanjian jual beli kembali sangat umum diterapkan dalam transaksi properti atau tanah, terutama dalam bentuk pinjaman dengan jaminan. Sebagai contoh, dalam dunia perbankan, beberapa lembaga keuangan menggunakan bentuk perjanjian ini untuk memberikan fasilitas pinjaman kepada nasabah. Nasabah menjual properti kepada bank dengan kesepakatan untuk membeli kembali properti tersebut setelah masa pinjaman selesai atau utang lunas.

Dalam prakteknya, perjanjian jual beli kembali sering kali dimanfaatkan oleh pihak yang membutuhkan dana dalam waktu singkat, tetapi tetap ingin mempertahankan hak kepemilikan atas tanah atau properti. Namun, transaksi ini juga menyimpan potensi sengketa, terutama jika ada ketidakjelasan mengenai hak dan kewajiban pihak yang terlibat. Salah satu contoh sengketa yang sering muncul adalah ketika penjual tidak dapat membeli kembali objek yang telah dijual, atau pembeli merasa dirugikan karena harga beli kembali yang dianggap terlalu tinggi.

Meskipun perjanjian jual beli kembali telah menjadi praktik yang cukup umum di Indonesia, khususnya dalam sektor keuangan dan properti, namun pengaturannya dalam sistem hukum positif Indonesia masih belum komprehensif.

Nasarudin dan Surya menjelaskan bahwa tidak ada undang-undang khusus yang secara spesifik mengatur tentang perjanjian jual beli kembali.¹⁹

Namun demikian, Miru berpendapat bahwa keabsahan perjanjian jual beli kembali dapat didasarkan pada asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta.²⁰ Asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian dengan bentuk dan isi sesuai dengan kehendak mereka, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Santoso menekankan bahwa perjanjian jual beli kembali yang melibatkan tanah harus memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya.²¹

D. Konsep Utang Piutang dalam Jual Beli Kembali

Perjanjian jual beli kembali dengan jaminan objek tanah adalah bentuk transaksi yang mengandung unsur utang piutang, meskipun terlihat seperti jual beli biasa. Dalam hal ini, penjual (sebagai debitur) menjual objek tanah kepada pembeli (sebagai kreditur) dengan kesepakatan untuk membeli kembali tanah tersebut dalam jangka waktu tertentu setelah pembayaran dilakukan. Namun, perjanjian ini lebih mirip dengan pinjaman yang diberikan oleh pihak pembeli kepada penjual, dengan

¹⁹ Nasarudin, Irsan, M., dan Surya, I., *Aspek Hukum Pasar Modal Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2011, hlm. 29

²⁰ Miru, A., *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2016, hlm. 44

²¹ Santoso, U., *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana, 2015, hlm. 11

objek tanah sebagai jaminan. Oleh karena itu, pengertian dasar dari jual beli kembali yang melibatkan objek tanah harus dipahami sebagai kontrak yang mengandung dua elemen hukum, yakni jual beli dan utang piutang, yang dapat memiliki dampak hukum yang kompleks.

Perjanjian jual beli kembali diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terutama pada Pasal 1576 yang mengatur perjanjian jual beli kembali dengan hak membeli kembali. Secara umum, Pasal tersebut mengatur bahwa pihak penjual berhak membeli kembali barang yang telah dijualnya, dengan persyaratan tertentu. Dalam praktiknya, perjanjian semacam ini sering kali terjadi dalam konteks pemberian pinjaman, di mana objek tanah digunakan sebagai jaminan untuk utang yang diberikan oleh pembeli kepada penjual.

Perjanjian jual beli kembali dengan jaminan tanah pada dasarnya adalah suatu bentuk utang piutang yang disamarkan dalam transaksi jual beli. Penjual yang menjual tanahnya dengan perjanjian untuk membeli kembali tanah tersebut pada waktu yang telah disepakati, pada kenyataannya, hanya meminjam uang dari pembeli dan menjaminkan tanahnya. Tanah di sini berfungsi sebagai jaminan untuk pinjaman, yang memberikan rasa aman bagi kreditur jika debitur gagal memenuhi kewajibannya.

Hal ini sejalan dengan pendapat Erman yang menjelaskan bahwa dalam jual beli kembali, pihak penjual pada dasarnya memperoleh utang yang akan dilunasi dengan membeli kembali objek yang telah dijual. Selama jangka waktu yang telah disepakati, objek tanah menjadi milik pembeli, namun penjual tetap memiliki hak untuk membeli kembali tanah tersebut apabila ia mampu melunasi

utangnya. Proses ini lebih mengarah pada utang piutang ketimbang jual beli yang murni.

Sementara itu, jika tanah digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian ini, maka peraturan mengenai hak tanggungan yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga akan berlaku. UU ini mengatur prosedur administratif yang ketat untuk penggunaan tanah sebagai jaminan. Oleh karena itu, tanah sebagai objek jaminan memiliki risiko hukum, yang perlu dipahami oleh kedua belah pihak dalam perjanjian jual beli kembali.

Dalam transaksi jual beli kembali dengan jaminan tanah, terdapat berbagai risiko hukum yang perlu dipertimbangkan. Pertama, perjanjian ini dapat diperselisihkan karena dianggap tidak memenuhi ketentuan yang jelas dalam hukum perdata. Pasal 1576 KUHPerdata hanya menyebutkan mengenai hak untuk membeli kembali barang yang telah dijual, tetapi tidak secara eksplisit mengatur transaksi jual beli kembali dengan objek tanah yang melibatkan utang piutang.

Kedua, apabila tidak ada kejelasan mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak, dapat muncul sengketa tentang hak atas tanah tersebut. Terutama ketika perjanjian jual beli kembali dengan tanah sebagai jaminan dilakukan tanpa melibatkan prosedur yang tepat sesuai dengan hukum pertanahan yang berlaku. Sebagai contoh, apabila perjanjian tersebut tidak dilakukan di hadapan notaris atau tidak memenuhi prosedur dalam UU Hak Tanggungan, maka transaksi jual beli kembali tersebut berisiko dianggap tidak sah.

E. Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Jual Beli Kembali

Sengketa dalam perjanjian jual beli kembali merupakan hal yang sering terjadi, terutama jika isi perjanjian tidak disusun dengan jelas. Ketidakjelasan ini dapat mencakup rincian hak dan kewajiban para pihak, jangka waktu pelaksanaan, atau mekanisme penyelesaian sengketa. Ketidaktepatan dalam mengatur klausul sering kali menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan. Selain itu, pelanggaran terhadap kesepakatan (*wanprestasi*), seperti penjual yang tidak mampu membeli kembali objek atau pembeli yang menolak menyerahkan objek sesuai perjanjian, juga menjadi pemicu utama sengketa. Hal ini menunjukkan bahwa setiap perjanjian memerlukan kejelasan dan kepastian hukum untuk mengurangi potensi konflik.

Selain itu, sengketa juga sering muncul karena adanya klaim hak oleh pihak ketiga. Ketika objek perjanjian adalah tanah, konflik dapat terjadi jika terdapat perbedaan data kepemilikan di dokumen legal atau adanya pihak lain yang mengaku memiliki hak atas tanah tersebut. Permasalahan ini sering disebabkan oleh kurangnya sinkronisasi antara praktik di lapangan dan aturan hukum yang berlaku. Status hukum tanah yang rumit dan memerlukan validasi administratif yang ketat menjadi salah satu faktor yang mempersulit penyelesaian sengketa.

Salim HS juga menekankan bahwa sengketa dapat diminimalkan jika perjanjian dibuat dengan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, termasuk mencantumkan syarat-syarat penting dalam perjanjian. Perjanjian yang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara akan memiliki landasan hukum yang kuat untuk menyelesaikan konflik. Terlebih lagi, jika objek perjanjian berupa tanah, melibatkan notaris dalam pembuatan perjanjian dapat membantu memastikan

keabsahan dokumen dan mencegah munculnya sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, langkah antisipasi melalui perancangan perjanjian yang hati-hati sangat diperlukan.

Dalam rangka menghindari sengketa, penting bagi para pihak untuk memahami bahwa setiap perjanjian harus dirancang secara cermat, termasuk menyertakan klausul mengenai penyelesaian sengketa. Pengaturan yang jelas tidak hanya memberikan perlindungan hukum tetapi juga meminimalkan potensi konflik yang mungkin muncul. Selain itu, mengutamakan mekanisme non-litigasi, seperti mediasi atau arbitrase, sebelum membawa sengketa ke pengadilan, dapat menjadi langkah efektif untuk menjaga hubungan baik antara para pihak.²⁴ Dengan pendekatan yang tepat, sengketa dalam perjanjian jual beli kembali dapat dicegah atau diselesaikan dengan lebih cepat dan efisien.

BAB III

ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI KEMBALI DENGAN OBJEK TANAH

A. Ketentuan Hukum Positif di Indonesia Mengatur tentang Perjanjian Jual Beli Kembali dengan Objek Tanah

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali diatur dalam Pasal 1519 KUHPerduta, yang memberikan hak kepada penjual untuk membeli kembali barang yang telah dijual dengan mengembalikan harga pembelian asal.²² Namun, dalam praktiknya, perjanjian semacam ini sering kali dianggap sebagai perjanjian utang-piutang yang terselubung, di mana penjual sebenarnya bertindak sebagai debitur yang memberikan jaminan berupa barang yang dijual.²³ Hal ini disebabkan oleh adanya unsur-unsur yang menunjukkan bahwa transaksi tersebut bukanlah jual beli murni, melainkan pinjaman dengan jaminan. Oleh karena itu, perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sering kali dipandang tidak sah dan bertentangan dengan hukum yang berlaku.²⁴

Dalam konteks hukum adat, perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali juga tidak dikenal dan dianggap bertentangan dengan prinsip "asas terang dan tunai" yang menjadi dasar dalam transaksi jual beli tanah.²⁵ Prinsip ini

²² Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta)*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, Pasal 1519

²³ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Prenada Media, 2004, hlm. 124

²⁴ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, Pasal 1519

²⁵ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Prenada Media, 2004, hlm. 130

menekankan bahwa transaksi jual beli harus dilakukan secara jelas dan dibayar lunas pada saat itu juga, tanpa adanya syarat untuk membeli kembali di kemudian hari. Dengan demikian, perjanjian semacam ini tidak sesuai dengan norma-norma yang berlaku dalam masyarakat adat. Hal ini menambah alasan mengapa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sering kali dianggap tidak sah dalam sistem hukum Indonesia.²⁶

Putusan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna tahun 2022 menegaskan bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tidak diperbolehkan karena sebenarnya merupakan utang-piutang yang disamarkan. Dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung menjelaskan bahwa perjanjian ini pada dasarnya adalah pinjaman dengan jaminan, tetapi dibuat seolah-olah sebagai jual beli. Akibatnya, perjanjian semacam ini dianggap tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Putusan ini kemudian menjadi acuan penting dalam menyelesaikan kasus serupa di masa mendatang..²⁷

Selain itu, perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali juga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Hal ini disebabkan oleh adanya potensi sengketa mengenai status kepemilikan barang yang dijual, terutama jika penjual ingin membeli kembali barang tersebut, tetapi pembeli menolak untuk mengembalikannya. Situasi semacam ini dapat menyebabkan konflik yang berkepanjangan dan merugikan kedua belah pihak.²⁸ Oleh karena itu,

²⁶ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hlm. 35

²⁷ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 37/Pdt.G/2022/PN Bna, 2022, hlm. 2

²⁸ Harahap, M. Y., *Hukum Perdata Tentang Perjanjian*, Jakarta, Pustaka Grafitipers, 1986, hlm. 89

penting bagi para pihak untuk memahami implikasi hukum dari perjanjian semacam ini sebelum memutuskan untuk melaksanakannya.

Dalam praktiknya, perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sering kali digunakan sebagai upaya untuk mendapatkan pinjaman dengan cepat, terutama ketika seseorang membutuhkan dana dalam waktu singkat. Namun, penggunaan perjanjian semacam ini tanpa pemahaman yang mendalam mengenai aspek hukumnya dapat berisiko dan berpotensi menimbulkan masalah di kemudian hari. Oleh karena itu, disarankan bagi para pihak yang ingin melakukan transaksi semacam ini untuk berkonsultasi dengan ahli hukum atau notaris guna memastikan bahwa perjanjian yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak melanggar prinsip-prinsip hukum yang ada.²⁹

Sebagai alternatif, para pihak dapat mempertimbangkan untuk menggunakan perjanjian utang-piutang dengan jaminan yang jelas dan transparan, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.³⁰ Dengan demikian, hak dan kewajiban masing-masing pihak akan lebih terlindungi, dan potensi sengketa di kemudian hari dapat diminimalkan. Selain itu, penggunaan perjanjian yang sesuai dengan ketentuan hukum akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.³¹ Hal ini penting untuk menjaga kepercayaan dan integritas dalam hubungan hukum antara para pihak.

²⁹ Yahya Harahap, M., *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika, 1991, hlm. 240

³⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Prenada Media, 2004, hlm.135

³¹ Kusumaatmadja, Mochtar, *Pengantar Hukum Indonesia*, Bandung, Alumni, 2000, hlm.

Dalam konteks hukum agraria, perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali juga dapat menimbulkan permasalahan terkait dengan status kepemilikan tanah.³² Hal ini disebabkan oleh adanya dualisme hukum antara hukum adat dan hukum perdata yang mengatur mengenai transaksi jual beli tanah.³³ Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk memahami dan mempertimbangkan aspek-aspek hukum yang relevan sebelum melakukan perjanjian semacam ini, guna menghindari permasalahan hukum di kemudian hari.

Secara keseluruhan, perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali memiliki implikasi hukum yang kompleks dan berpotensi menimbulkan permasalahan bagi para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, disarankan bagi para pihak untuk berhati-hati dan mempertimbangkan alternatif lain yang lebih sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, konsultasi dengan ahli hukum atau notaris sebelum melakukan perjanjian semacam ini sangat dianjurkan, guna memastikan bahwa perjanjian yang dibuat sah dan mengikat secara hukum, serta melindungi hak dan kepentingan para pihak yang terlibat.³⁴

B. Sikap Hakim dalam Memutus Perkara terkait Perjanjian Jual Beli Kembali dengan Objek Tanah

Berdasarkan Putusan No. 37/Pdt.G/2022/PN Bna, majelis hakim tidak mengakui konsep perjanjian jual beli kembali sebagai bentuk jual beli murni.

³² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), 1960, Pasal 20

³³ Soedharyo Soimin, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hlm. 50

³⁴ Yahya Harahap, M., Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Jakarta, Sinar Grafika, 1991, hlm. 245

Hakim menilai bahwa substansi perjanjian ini lebih menyerupai hubungan hukum utang piutang dengan jaminan tanah. Dalam hukum agraria Indonesia, asas terang dan tunai adalah prinsip utama yang menentukan keabsahan transaksi jual beli tanah. Asas terang mensyaratkan bahwa transaksi dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar tercatat secara resmi dan memberikan kejelasan hukum, sedangkan asas tunai mengharuskan pembayaran dilakukan secara penuh pada saat transaksi sebagai syarat sahnya peralihan hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan prinsip hukum agraria yang menekankan unsur "asas terang dan tunai" dalam transaksi jual beli tanah.³⁵ Tidak terpenuhinya prinsip ini menunjukkan bahwa perjanjian jual beli kembali tidak dapat dikategorikan sebagai transaksi jual beli yang sah. Sebaliknya, perjanjian ini lebih relevan dikelompokkan sebagai utang-piutang yang menggunakan sertifikat tanah sebagai agunan.

Hakim dalam putusan ini menyatakan bahwa sertifikat tanah hanya berfungsi sebagai jaminan, bukan sebagai objek perpindahan kepemilikan yang mutlak. Ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya, tanah dapat dieksekusi melalui mekanisme pelelangan, tetapi kepemilikan tanah tidak serta-merta beralih ke pihak pemberi pinjaman.³⁶ Hal ini menunjukkan bahwa dalam praktik, perjanjian jual beli kembali kerap menyamakan hubungan utang-piutang untuk menghindari ketentuan hukum tertentu. Oleh karena itu, hakim lebih menitikberatkan analisis pada substansi daripada bentuk formal perjanjian. Sikap ini bertujuan untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak secara adil.

³⁵ Yahya Harahap, M., *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika, 1991, hlm. 245

³⁶ Harahap, M. Y., *Hukum Perdata Tentang Perjanjian*, Jakarta, Pustaka Grafitipers, 1986, hlm. 89

Dalam wawancara dengan Ibu Hakim Mustabsyirah, dijelaskan bahwa perjanjian jual beli kembali sering kali digunakan sebagai strategi untuk memperoleh pinjaman dengan cepat.³⁷ Namun, pelaksanaan perjanjian ini tidak jarang menimbulkan ketidakpastian hukum. Ketika pihak debitur tidak dapat melunasi utangnya, tanah sebagai objek jaminan sering menjadi sumber sengketa antara para pihak. Hakim menegaskan bahwa perlunya kehati-hatian dalam menilai perjanjian semacam ini agar tidak merugikan salah satu pihak. Substansi perjanjian yang lebih menyerupai utang-piutang membuat perjanjian ini tidak dapat dipandang sebagai jual beli murni.

Putusan Nomor 37Pdt.G/2022/PN Bna juga mencerminkan perlunya menegakkan prinsip keadilan dalam transaksi jual beli tanah. Hakim memastikan bahwa perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum agraria yang berlaku. Salah satu prinsip penting dalam hukum agraria adalah "asas terang dan tunai," di mana transaksi harus dilakukan secara jelas dan diselesaikan pembayarannya saat itu juga.³⁸ Ketidakterpenuhan prinsip ini menyebabkan perjanjian jual beli kembali dianggap cacat secara hukum. Dengan demikian, pendekatan hakim yang mengedepankan substansi transaksi merupakan langkah yang tepat untuk menjamin keadilan.

Hakim dalam kasus ini juga menyoroti risiko penyalahgunaan perjanjian jual beli kembali. Banyak pihak yang menggunakan perjanjian ini sebagai upaya untuk menyamarkan hubungan utang-piutang, dengan tujuan menghindari

³⁷ Mustabsyirah, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, Wawancara Tanggal 8 Januari 2025, Jam 10.00 WIB

³⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), 1960, Pasal 20

peraturan terkait jaminan dan utang.³⁹ Akibatnya, perjanjian semacam ini sering menjadi sumber konflik hukum, terutama ketika salah satu pihak merasa dirugikan. Untuk menghindari hal ini, hakim menegaskan pentingnya memperhatikan maksud dan tujuan dari perjanjian yang dibuat. Pendekatan ini membantu mencegah eksploitasi hukum oleh pihak-pihak tertentu.

Dalam praktiknya, perjanjian jual beli kembali lebih sering ditemukan pada kasus-kasus di mana pihak debitur membutuhkan dana cepat. Namun, perjanjian ini sering tidak disertai dengan pemahaman yang mendalam tentang konsekuensi hukum yang mungkin timbul.⁴⁰ Ketidaktahuan ini menyebabkan para pihak rentan terhadap kerugian akibat sengketa hukum di kemudian hari. Hakim dalam kasus ini menunjukkan bahwa pentingnya edukasi hukum bagi masyarakat terkait perjanjian semacam ini. Hal ini dapat membantu mencegah terjadinya sengketa di masa mendatang.

Hakim dalam kasus ini memberikan penekanan khusus pada prinsip keadilan yang harus diutamakan dalam penyelesaian sengketa perjanjian jual beli kembali. Ketika debitur tidak mampu melunasi utangnya, tanah sebagai jaminan tidak dapat langsung berpindah kepemilikan kepada kreditur tanpa proses hukum yang jelas.⁴¹ Proses pelelangan menjadi langkah yang wajib ditempuh agar perlindungan hukum bagi kedua belah pihak tetap terjaga. Dalam hal ini, hakim melihat bahwa mekanisme pelelangan adalah bentuk penyelesaian yang lebih sesuai

³⁹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Prenada Media, 2004, hlm.130

⁴⁰ Yahya Harahap, M., *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika, 1991, hlm. 240

⁴¹ Harahap, M. Y., *Hukum Perdata Tentang Perjanjian*, Jakarta, Pustaka Grafitipers, 1996, hlm. 92

dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pendekatan ini sekaligus menjaga prinsip dasar dalam hukum agraria terkait hak atas tanah.

Ibu Hakim Mustabsyirah dalam wawancara juga menjelaskan bahwa perjanjian jual beli kembali sering kali tidak memenuhi kriteria keadilan yang ideal.⁴² Perjanjian ini cenderung menguntungkan pihak kreditur yang memiliki posisi lebih kuat secara ekonomi dan hukum. Sebaliknya, pihak debitur kerap berada dalam posisi yang lemah dan rentan terhadap eksploitasi. Oleh karena itu, hakim dalam kasus ini menekankan pentingnya perlindungan bagi pihak yang lebih lemah dalam perjanjian. Penilaian seperti ini tidak hanya mempertimbangkan aspek legalitas, tetapi juga etika dan moralitas hukum.

Hakim juga mencatat bahwa sering kali perjanjian jual beli kembali disertai dengan klausul yang tidak adil atau merugikan salah satu pihak. Klausul semacam ini, misalnya, memberikan kewenangan mutlak kepada kreditur untuk mengambil tanah tanpa proses pelelangan jika debitur gagal membayar utangnya.⁴³ Hakim menilai bahwa klausul semacam ini melanggar asas-asas hukum perdata yang menekankan keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Dalam hal ini, hakim mengingatkan pentingnya keberadaan notaris atau ahli hukum saat penyusunan perjanjian semacam itu. Dengan begitu, potensi sengketa dapat diminimalkan sejak awal.

Selain itu, putusan Nomor 37Pdt.G/2022/PN Bna menunjukkan bagaimana pentingnya hakim melihat maksud utama dari perjanjian yang dibuat.

⁴² Mustabsyirah, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, Wawancara Tanggal 8 Januari 2025, Jam 10.00 WIB

⁴³ Yahya Harahap, M., Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Jakarta, Sinar Grafika, 1991, hlm. 243

Hakim tidak hanya berfokus pada bentuk formal perjanjian, tetapi juga pada niat dan tujuan di balik pembuatannya.⁴⁴ Dalam hal ini, pengadilan tidak akan segan membatalkan perjanjian yang terbukti menyimpang dari asas keadilan meskipun secara formal terlihat sah. Pendekatan ini memberikan perlindungan hukum yang lebih besar bagi pihak-pihak yang dirugikan dalam transaksi tersebut. Oleh karena itu, putusan ini dianggap sebagai preseden penting dalam hukum perdata Indonesia.

Dalam beberapa putusan sebelumnya, hakim menilai bahwa perjanjian jual beli kembali sering kali sebenarnya merupakan utang-piutang yang disamarkan. Perjanjian ini tampak seperti jual beli biasa, tetapi tujuannya lebih kepada pemberian pinjaman dengan jaminan. Praktik semacam ini dianggap bertentangan dengan hukum perdata dan agraria karena tidak mencerminkan maksud yang sebenarnya. Putusan-putusan tersebut kemudian menjadi rujukan bagi pengadilan tingkat pertama dalam menangani kasus serupa. Sikap hakim dalam menafsirkan perjanjian ini berperan penting dalam mencegah penyalahgunaan hukum oleh pihak-pihak tertentu.

Hakim juga menegaskan bahwa perjanjian jual beli kembali dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi kepemilikan tanah. Ketika debitur tidak dapat melunasi utang, kreditur sering kali mencoba menguasai tanah secara langsung tanpa melalui proses hukum.⁴⁵ Hal ini menciptakan konflik yang merugikan kedua belah pihak dan merusak hubungan hukum yang seharusnya transparan. Oleh karena itu, hakim dalam putusan ini memerintahkan agar semua

⁴⁴ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Prenada Media, 2004, hlm. 136

⁴⁵ Yahya Harahap, M., *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika, 1991, hlm. 245

sengketa diselesaikan melalui mekanisme yang sah. Langkah ini penting untuk menjaga kepastian hukum dan mencegah eksploitasi.

Dalam praktiknya, perjanjian semacam ini juga kerap digunakan oleh pihak yang kurang memahami implikasi hukumnya. Banyak debitur yang setuju pada perjanjian tanpa menyadari risiko kehilangan tanah yang mereka miliki.⁴⁶ Di sisi lain, kreditur sering memanfaatkan situasi ini untuk keuntungan sepihak. Hakim melalui putusan ini mengingatkan pentingnya edukasi hukum bagi masyarakat agar mereka tidak mudah terjebak dalam perjanjian yang merugikan. Edukasi semacam ini diharapkan dapat mengurangi jumlah sengketa di kemudian hari.

Putusan ini juga memberikan panduan bagi notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam menyusun perjanjian jual beli tanah. Notaris harus memastikan bahwa semua syarat hukum terpenuhi dan tidak ada klausul yang merugikan salah satu pihak.⁴⁷ Selain itu, notaris juga perlu menjelaskan konsekuensi hukum dari perjanjian kepada para pihak secara rinci. Langkah ini penting untuk memastikan bahwa semua pihak memahami dan setuju dengan isi perjanjian. Dengan demikian, potensi konflik dapat diminimalkan.

Secara keseluruhan, sikap hakim dalam putusan ini mencerminkan pentingnya substansi dalam penilaian hukum atas perjanjian jual beli kembali. Perjanjian ini tidak hanya dinilai berdasarkan bentuknya, tetapi juga dampaknya terhadap para pihak.⁴⁸ Pendekatan yang mengedepankan keadilan dan perlindungan

⁴⁶ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Prenada Media, 2004, hlm. 142

⁴⁷ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hlm. 53

⁴⁸ Mustabsyirah, *Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, Wawancara Tanggal 8 Januari 2025, Jam 10.00 WIB.*

bagi pihak yang lemah menjadi kunci dari putusan ini. Oleh karena itu, putusan ini dianggap sebagai langkah penting dalam mengatur praktik perjanjian jual beli kembali di Indonesia. Dengan penerapan prinsip-prinsip ini, diharapkan sengketa terkait perjanjian semacam ini dapat dikurangi.

Wawancara dengan hakim dalam kasus No. 37/Pdt.G/2022/PN Bna mengungkapkan bahwa perjanjian jual beli kembali tidak memiliki dasar hukum yang spesifik dalam sistem hukum Indonesia. Namun, asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdota memberikan ruang bagi keberadaan perjanjian ini selama memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdota.⁴⁹ Hakim menegaskan bahwa hubungan hukum utama dalam perjanjian jual beli kembali lebih menyerupai utang-piutang dengan jaminan tanah. Substansi ini menegaskan bahwa perjanjian tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai transaksi jual beli murni. Oleh karena itu, penting untuk memahami bahwa perjanjian semacam ini lebih kepada hubungan pinjam-meminjam yang disertai agunan tanah.

Ketidakjelasan pengaturan hukum mengenai perjanjian jual beli kembali menciptakan ruang interpretasi yang berbeda-beda di kalangan praktisi hukum. Dalam wawancara, hakim menyatakan bahwa aspek substantif lebih penting dibandingkan dengan bentuk formal perjanjian.⁵⁰ Dengan pendekatan ini, pengadilan dapat memberikan keputusan yang lebih adil berdasarkan maksud dan tujuan para pihak. Hakim juga mencatat bahwa dalam praktik, banyak pihak yang

⁴⁹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Prenada Media, 2004, hlm. 75

⁵⁰ Mustabsyirah, *Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, Wawancara Tanggal 8 Januari 2025, Jam 10.00 WIB*.

menggunakan perjanjian ini untuk menyamakan hubungan utang-piutang agar terlihat seperti jual beli. Hal ini menciptakan potensi penyalahgunaan hukum yang perlu diawasi dengan cermat.

Dalam pertimbangannya, hakim menyatakan bahwa sertifikat tanah yang menjadi objek dalam perjanjian jual beli kembali sering kali hanya digunakan sebagai jaminan. Ketika debitur gagal melunasi utangnya, eksekusi tanah melalui pelelangan menjadi langkah yang sesuai dengan ketentuan hukum agraria.⁵¹ Namun, proses ini sering kali tidak dipahami dengan baik oleh para pihak, sehingga menimbulkan konflik. Oleh karena itu, hakim menekankan pentingnya keterlibatan notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk menjelaskan konsekuensi hukum dari perjanjian ini. Dengan langkah ini, para pihak dapat memahami risiko dan kewajiban masing-masing sebelum menandatangani perjanjian.

Wawancara dengan hakim juga mengungkapkan bahwa perjanjian jual beli kembali sering kali melibatkan pihak-pihak yang tidak setara secara ekonomi. Dalam situasi ini, debitur sering berada dalam posisi yang lemah sehingga rentan dieksploitasi oleh kreditur yang memiliki posisi tawar lebih tinggi.⁵² Hakim dalam kasus ini menunjukkan perhatian khusus pada perlindungan pihak yang lebih lemah dalam transaksi tersebut. Pendekatan ini mencerminkan bahwa keadilan tidak hanya diukur dari aspek formal hukum, tetapi juga dari keseimbangan dalam hubungan para pihak. Hal ini penting untuk memastikan bahwa hukum tidak digunakan sebagai alat untuk menindas.

⁵¹ Harahap, M. Y., *Hukum Perdata Tentang Perjanjian*, Jakarta, Pustaka Grafitipers, 1996, hlm. 105

⁵² Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Prenada Media, 2004, hlm. 130

Implikasi lain dari wawancara ini adalah perlunya kehati-hatian dalam pembuatan perjanjian yang melibatkan tanah sebagai objek. Hakim menyatakan bahwa setiap perjanjian harus dibuat dengan memenuhi prinsip "terang dan tunai" sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).⁵³ Ketidakterpenuhan prinsip ini dapat menyebabkan perjanjian dianggap tidak sah dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, hakim menyarankan agar para pihak melibatkan ahli hukum atau notaris untuk memastikan bahwa perjanjian dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Langkah ini penting untuk mengurangi risiko sengketa di kemudian hari.

Secara keseluruhan, wawancara dengan hakim memberikan pandangan yang komprehensif tentang bagaimana perjanjian jual beli kembali dipandang dalam sistem hukum Indonesia. Pendekatan yang menitikberatkan pada substansi perjanjian dan perlindungan pihak yang lemah menjadi inti dari penegakan keadilan dalam kasus ini.⁵⁴ Hakim juga menekankan pentingnya transparansi dan kesadaran hukum dalam setiap perjanjian yang dibuat. Dengan pemahaman ini, diharapkan praktik perjanjian jual beli kembali dapat lebih sesuai dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum. Kesimpulan ini menjadi preseden penting dalam menangani kasus-kasus serupa di masa mendatang.

⁵³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), 1960

⁵⁴ Mustabsyirah, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, Wawancara Tanggal 8 Januari 2025, Jam 10.00 WIB

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian jual beli kembali dengan objek tanah dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Namun, dalam praktiknya, perjanjian ini sering kali tidak sesuai dengan prinsip hukum agraria yang mengutamakan asas terang dan tunai. Ketidakjelasan status hukum perjanjian ini sering menjadi celah bagi penyalahgunaan dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.
2. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli kembali sering digunakan untuk menyamarkan transaksi utang-piutang, dengan tanah sebagai jaminan. Dalam beberapa kasus, pengadilan menemukan bahwa substansi dari perjanjian lebih mengarah pada hubungan pinjam-meminjam dibandingkan dengan jual beli murni. Hal ini menunjukkan bahwa bentuk formal perjanjian tidak selalu mencerminkan maksud sebenarnya dari para pihak.
3. Hakim dalam berbagai putusan cenderung mengedepankan substansi perjanjian daripada bentuk formalnya untuk mencapai keadilan bagi para pihak. Jika substansi perjanjian dianggap tidak memenuhi asas keadilan,

maka hakim dapat memutuskan bahwa perjanjian tersebut tidak sah atau mengarahkan kepada penyelesaian lain yang lebih adil. Pendekatan ini menekankan pentingnya perlindungan hukum terhadap pihak yang lebih lemah dalam perjanjian.

4. Perjanjian jual beli kembali yang tidak memenuhi syarat legalitas dapat berdampak pada hilangnya hak atas tanah bagi pihak yang dirugikan. Selain itu, penyalahgunaan perjanjian ini dapat menciptakan ketidakpastian hukum, yang berpotensi merugikan kepentingan umum. Dalam beberapa kasus, pengadilan menetapkan tanah objek perjanjian sebagai non-executable untuk mencegah kerugian lebih lanjut.
5. Penelitian ini merekomendasikan adanya regulasi khusus yang mengatur secara rinci perjanjian jual beli kembali untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak. Regulasi tersebut harus mencakup aspek keabsahan, mekanisme penyelesaian sengketa, dan perlindungan konsumen. Selain itu, perlu dilakukan edukasi hukum kepada masyarakat agar memahami risiko hukum dalam perjanjian semacam ini serta pentingnya keterlibatan notaris atau PPAT untuk memastikan keabsahan perjanjian.

B. Saran

Mengacu pada kesimpulan yang telah diuraikan di atas, maka dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut:

1. Diharapkan kepada pemerintah untuk segera merancang undang-undang atau peraturan yang khusus mengatur perjanjian jual beli kembali. Regulasi ini harus

mencakup aspek hukum properti, perlindungan konsumen, dan perpajakan untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah potensi penyalahgunaan.

2. Diharapkan kepada lembaga pengawas seperti OJK untuk meningkatkan pengawasan terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli kembali. Hal ini termasuk verifikasi kontrak, pemantauan pelaksanaan, dan penindakan atas pelanggaran untuk menjamin transparansi dan keadilan.
3. Diharapkan kepada pemerintah dan lembaga terkait untuk aktif mengedukasi masyarakat dan pelaku bisnis tentang perjanjian jual beli kembali. Edukasi dapat berupa pelatihan atau seminar yang membahas risiko dan aturan, sehingga semua pihak memahami hak dan kewajiban mereka.
4. Diharapkan kepada pihak terkait untuk memperkuat mekanisme alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi dan arbitrase. Mekanisme ini penting untuk memberikan solusi yang cepat, murah, dan adil dalam menangani kasus perjanjian jual beli kembali.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Anwar Yusuf, *Hukum Jaminan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- H.Moch.Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Surabaya, 2016.
- Harahap, M. Y., *Hukum Perdata Tentang Perjanjian*, Jakarta, Pustaka Grafitipers, 1986.
- Harahap, M. Yahya, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Hutagalung, Arie S., *Kondominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2007.
- Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, FH UI Pers, Yogyakarta, 2014.
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Kusumaatmadja, Mochtar, *Pengantar Hukum Indonesia*, Bandung: alumni, 2000.
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- Nasarudin, M. Irsan dan Indra Surya, *Aspek Hukum Pasar Modal Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Rosdiana, Haula dan Edi Slamet Irianto, *Pengantar Ilmu Pajak: Kebijakan dan Implementasi di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2015.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2006.
- Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Soemitro, Rochmat, *Hukum Pajak*, Eresco, Bandung, 2018.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2014.

- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, 1988.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta, 2004.
- Sutiyoso, Bambang, *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*,
- Usman, Rachmadi, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- Yahya Harahap, M., *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) atau Burgerlijk Wetboek (BW).
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

C. Jurnal

- Anggraeni, R. D., & Rizal, A. H., *Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Melalui Internet (E-Commerce) Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdataan*, SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i, Vol. 6, No. 3, 2019, hlm. 223-238.
- Benny, B., Wilhelmina, F. L., Ruandi, V. T., & Batubara, S. A., *Tinjauan Yuridis terhadap Transaksi Online oleh Anak di Bawah Umur Berdasarkan Hukum Positif Indonesia*, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, Vol. 7, No. 1, 2020, hlm. 36-43.
- Hanafiih, N. S., & Apriani, N., *Kajian Keabsahan Perjanjian Jual Beli Pada Platform E-Commerce Sebagai Upaya Mewujudkan Perlindungan Konsumen*, Spektrum Hukum, Vol. 19, No. 2, 2022.
- Maramis, S. N., Kalalo, M. E., & Mamengko, R. S., *Kajian Hukum Tentang Keabsahan Jual Beli Online Pada Aplikasi Facebook*, Lex Privatum, Vol. 11, No. 4, 2023.
- Mustarin, B., *Tinjauan Hukum Nasional Dan Hukum Islam Terhadap Konsumen Pengguna Jasa Jual Beli Online*, Jurnal Restorative Justice, Vol. 1, No. 2, 2017, hlm. 132-145.
- Restiani, R., Fikriawan, S., & Ayu, D. P., *Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Praktik HIT and RUN dalam Jual Beli Online di Sosial Media Pada Toko Madina Moslem Wear di Ponorogo*, Social Science Academic, Vol. 1, No. 2, 2023, hlm. 45-50.
- Sangera, P. U., Budiarta, I. N. P., & Astiti, N. G. K. S., *Tinjauan Hukum Hak Beli Kembali dalam Perjanjian Jual Beli Saham di Pasar Modal*, Jurnal Preferensi Hukum, Vol. 2, No. 2, 2021, hlm. 271-275.
- Sulaiman, S., *Budaya Hukum Masyarakat Aceh Dalam Perjanjian Jual-Beli*, Al-Risalah, Vol. 17, No. 1, 2018, hlm. 1-22.