

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada era reformasi, rencana pembangunan nasional dituangkan dalam Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (selanjutnya disebut dengan UU No. 25 Tahun 2004). Dalam UU No. 25 Tahun 2004 tersebut, pembangunan nasional diartikan sebagai upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan bernegara.

Tujuan bernegara disebutkan dengan jelas dalam Alinea IV Pembukaan UUD Tahun 1945, Berbunyi sebagai berikut :

“... untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial...”

UU No. 25 Tahun 2004 merupakan landasan hukum perencanaan pembangunan nasional dalam rangka mencapai tujuan bernegara tersebut, yang terdiri dari Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional. Lebih lanjut mengenai Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional, diatur khusus dalam Undang-undang No. 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 (selanjutnya disebut UU 17 Tahun 2007).

Salah satu sasaran pembangunan nasional yang diatur dalam UU No. 17 Tahun 2007, adalah pembangunan nasional di bidang hukum, yang diarahkan bagi

“Terwujudnya Indonesia yang demokratis, berlandaskan hukum dan berkeadilan yang ditunjukkan dengan terciptanya supremasi hukum dan penegakkan hak-hak asasi manusia yang bersumber pada Pancasila dan UUD 1945 serta tertatanya sistem hukum nasional yang mencerminkan kebenaran, keadilan, akomodatif dan aspiratif. Terciptanya penegakan hukum tanpa memandang kedudukan, pangkat dan jabatan seseorang demi supremasi hukum dan terciptanya penghormatan pada hak asasi manusia”.¹

Berdasarkan hal tersebut, pembangunan hukum merupakan salah satu bidang dalam pembangunan nasional. Pembangunan hukum sebagaimana pembangunan bidang lainnya, merupakan pembangunan yang sangat penting yang tidak dapat dipisahkan dengan pembangunan di bidang lainnya.

Dalam hal ini pembangunan di bidang hukum dapat menciptakan Indonesia yang demokratis atas dasar hukum dan keadilan dan selain itu pembangunan hukum juga memberikan landasan bagi pembangunan nasional di bidang lainnya, agar pembangunan direncanakan, diarahkan dan dilaksanakan sesuai dengan UUD Tahun 1945 jo UU No. 25 Tahun 2004 jo UU No. 17 Tahun 2007.

Indonesia yang demokratis atas dasar hukum dan keadilan, hanya dapat dilaksanakan, apabila ada supremasi hukum dan penegakkan hukum yang konsisten, adanya sistem hukum nasional yang benar, adil dan akomodatif. Dengan demikian, terkait dengan penelitian ini, agar terpenuhi tujuan hukum untuk keadilan, maka jual beli tanah harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok

¹ Lihat Bab IV, huruf C, angka 1 Lampiran UU No. 17 Tahun 2007.

Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu jual beli tanah harus didasari oleh perjanjian jual beli, bukan perjanjian lainnya di luar jual beli, seperti perjanjian pinjam meminjam. Perjanjian pinjam meminjam mempunyai akibat hukum yang berbeda dengan perjanjian jual beli. Perjanjian pinjam meminjam tidak berakibat hukum adanya peralihan hak atas tanah yang dipinjam, sementara perjanjian jual berakibat hukum adanya peralihan hak atas tanah.

Terkait dengan jual beli tanah, manusia sebagai makhluk sosial mempunyai kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi, baik itu kebutuhan akan pangan, sandang atau juga kebutuhan papan. Kebutuhan-kebutuhan tersebut tidak dapat dipenuhi sendiri oleh manusia. Oleh karenanya membutuhkan peran manusia lainnya. Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan antar sesama manusia untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidunya tersebut dilakukan melalui transaksi ekonomi, menggunakan media uang sebagai alat ukur, seperti jual beli. Jual beli menurut hukum perdata diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa “Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Berdasarkan pengertian jual beli tersebut, adalah suatu perjanjian, baik tertulis maupun tidak tertulis (terkecuali untuk jual beli atas barang-barang tertentu yang diharuskan menggunakan perjanjian tertulis dengan akta, seperti jual beli tanah). Perjanjian tersebut adalah mengenai penyerahan suatu kebendaan, baik itu penyerahan benda yang akan dijual kepada pembeli maupun benda berupa

uang yang menjadi alat tukar yang umum diterima dalam masyarakat, kepada penjual.

Mengenai jual beli tanah berikut bangunan di atasnya, dibuat berdasarkan perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli tanah dengan akta PPAT merupakan kewajiban hukum yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 23 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan sebagai berikut :

“Untuk keperluan pendaftaran hak :

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
 - 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik

Berdasarkan pasal tersebut, untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru dibuktikan dengan asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak pemilik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

Dalam jual beli tanah beserta bangunan di atasnya, diawali dengan adanya kesepakatan antara penjual dengan pembeli mengenai hal-hal terkait dengan jual beli, termasuk mengenai objek jual beli berupa tanah, mengenai luas tanah dan bangunan serta kondisinya dan juga termasuk kesepakatan mengenai harga jualnya. Dalam jual beli tanah ini, memang dari semula para pihak yang terlibat menyadari akan melakukan perbuatan hukum menjual dan membeli, tidak ada jual beli dipangaruhi dengan perbuatan hukum lainnya. Dengan demikian jual beli hanya dapat dilakukan atas dasar kesepakatan jual beli.

Dalam praktik jual beli terdapat jual beli tanah yang dilakukan atas dasar kesepakatan pinjam meminjam, baik itu tertulis maupun secara lisan. Dalam hal ini jual beli tanah menjadi jaminan atas perbuatan hukum pinjam meminjam, yang dilakukan dengan cara, para pihak, dalam hal ini peminjam dan pemberi pinjaman membuat dan mengikatkan diri dengan akta pengikatan jual beli dan akta surat kuasa menjual terlebih dahulu, dengan demikian apabila peminjam tidak dapat mengembalikan uang yang dipinjamnya dari pemberi pinjaman uang, maka akta pengikatan jual beli ditingkatkan menjadi akta jual beli berdasarkan akta kuasa menjual. Perbuatan tersebut seringkali menimbulkan konflik di kalangan Masyarakat. Konflik tersebut dikarenakan harga tanah yang tercantum di dalam PPJB atau di dalam AJB besarnya hanya sebesar Utang yang dipinjam Debitur, padahal, apabila tanah milik Debitur tersebut dipasarkan dengan harga pasar yang sesungguhnya, Nilai tanah Debitur melebihi dari jumlah Utang Debitur kepada Kreditur.

Masih di dalam pelaksanaannya, dalam melakukan perbuatan hukum pinjam meminjam sebagaimana tersebut di atas, umumnya pemilik dana meminta kepada peminjam untuk menandatangani perjanjian-perjanjian, diantaranya perjanjian pengikatan jual beli dan pemberian kuasa menjual melalui akta kuasa untuk menjual. Setelah di tandatangani perjanjian tersebut, pemilik dana sebagai pemberi pinajaman menyerahkan sejumlah uang pinjaman kepada peminjam, dengan ketentuan bahwa apabila peminjam lalai, maka pemilik dana akan melangsungkan penandatanganan Akta Jual Beli berdasarkan Surat Kuasa Menjual dan PPJB tersebut.

Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan UU Hak Tanggungan), penjaminan utang dengan benda tidak bergerak berupa tanah harus dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT. Pasal 10 ayat (1) dan (2) UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa :

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut;
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan bunyi pasal tersebut, jaminan pelunasan hutang dapat dilakukan dengan pemberian hak tanggungan, yang di dahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan dalam perjanjian hutang piutang. Penjaminan yang dilakukan di bawah tangan atau yang dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan Pasal 10 ayat (1) dan (2) UU Hak Tanggungan, menempatkan Penggugat sebagai kreditur konkuren, dimana benda jaminan tidak ditunjuk secara khusus.

Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu yang memang telah ditunjuk secara langsung dalam akta pembebanannya (contoh Hak Tanggungan, Fidusia, Hipotik).

Dalam perkara yang menjadi objek penulisan penelitian ini, Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 317 K/Pdt/2020, tanggal 26 Maret 2020, yang menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi semula Tergugat/Pembanding. Dengan ditolaknya permohonan kasasi tersebut, maka Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 240/Pdt.G/2016/PN. Blb, tanggal 17 Juli 2017 Jo Putusan

Pengadilan Tinggi Bandung No. 498/Pdt/2017/PT.Bdg tanggal 4 Januari 2018, berlaku mengikat bagi Tergugat.

Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 240/Pdt.G/2016/PN. Blb, tanggal 17 Juli 2017, mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, yaitu khusus untuk hal-hal sebagai berikut :

1. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga) meter persegi, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga) meter persegi, atas nama Penggugat;
2. Menyatakan sah secara hukum : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1064, tanggal 18 April 2016 (selanjutnya disebut dengan Akta PPJB) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H., M.Kn; Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 1065, tanggal 18 April 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H. M.Kn.; dan Akta Jual Beli

Nomor 69/2016, tanggal 30 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT di Cimahi Gumilang Kusumaningtyas, S.H., M.Kn.

3. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensidan atau orang-orang lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong tanah dan bangunan, yang terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga) meter persegi, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga) meter persegi, atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dengan tanpa syarat.

Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 240/Pdt.G/2016/PN.Blb jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 498/Pdt/2017/PT. Bdg jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 317/Pdt/2020, merupakan putusan dalam perkara jual beli tanah beserta bangunan di atasnya terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Nanjung, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat (selanjutnya disebut objek perkara), yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli

2012, seluas 2.393 m², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 m² (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi), tercatat semula atas PT. Sintoetex Lestari (Tergugat) (selanjutnya disebut objek perkara) dan terakhir atas nama Chandra Gunawan Limongan (Penggugat).

Jual beli tersebut berdasarkan gugatan Penggugat didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1064, tanggal 18 April 2016 (selanjutnya disebut dengan Akta PPJB) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H., M.Kn., dan Akta Surat Kuasa Nomor 1065, tanggal 18 April 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H. M.Kn.; dan Akta Jual Beli Nomor 69/2016, tanggal 30 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT di Cimahi Gumilang Kusumaningtyas, S.H., M.Kn.²

PT. Sintoetex Lestari sebagai Tergugat, pada pokoknya tidak menerima alasan atau dasar pengajuan gugatan oleh Penggugat. Tergugat mendalilkan bahwa jual beli objek perkara dilakukan atas dasar hubungan pinjam meminjam antara Tergugat dengan Penggugat dan bukan hubungan hukum jual beli tanah objek perkara. Menurut Tergugat pinjam meminjam tersebut dilaksanakan dengan penandatanganan akta PPJB, dan Akta Kuasa Menjual dan oleh karena Tergugat lalai, maka sesuai perjanjian, PPJB dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli berdasarkan Surat Kuasa Menjual tersebut oleh Penggugat.

² Lihat Gugatan Penggugat dalam Perkara No. 240/Pdt.G/2016/PN.Blb.

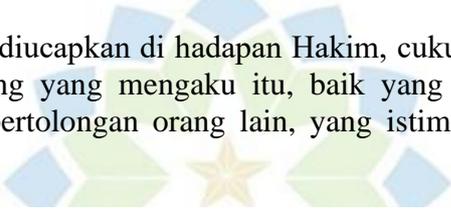
Fakta terkait dengan hubungan hukum jual beli didasari oleh hubungan hukum pinjam meminjam, diakui secara tegas oleh Penggugat di dalam Repliknya tanggal 6 Maret 2017,³ yang menyebutkan Sebagai berikut:

“Bahwa benar fakta hukum yang terjadi sebelum bukti P-1 (Akta Pengikatan Jual Beli No. 1064, tanggal 18 April 2016) muncul adalah karena hutang piutang antara Penggugat dK/Tergugat dR dengan Tergugat dK/Penggugat dR, sejumlah Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), dengan jaminan Bukti P-4 (SHGB No. 00180/Kelurahan Utama, Luas 2.393 m²). Tergugat dK/Penggugat dR berjanji akan mengembalikan uang yang dipinjam dari Penggugat dK/Tergugat dR dan keuntungan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah). Bahwa Sebagai pegangan dan keyakinan Penggugat dK/Tergugat dR agar uang yang dipinjamkan kepada Tergugat dK/Penggugat dR dapat dikembalikan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, maka Penggugat dK/Tergugat dR dengan Tergugat dK/Penggugat dR telah setuju dan sepakat membuat Bukti P-1. Bukti P-1 ditandatangani Penggugat dK/Tergugat dR dan Tergugat dK/Penggugat dR beserta kuasa Earong Industrial Company Limited. Kesepakatan membuat dan menandatangani bukti P-1 ini dengan syarat dan ketentuan opsi untuk membeli kembali. Untuk opsi ini, Tergugat dK/Penggugat dR telah memberikan 2 (dua) lembar cheq (Bukti P-5 dan P-6 (1 lembar cek Bank Mandiri No. GM258441 dan No. GM 258442 atas nama Tergugat)) masing-masing seilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dan Rp. 250.000.000,- (dua

³ Lihat Replik Penggugat, tanggal 6 Maret 2017.

Dari ke lima alat bukti tersebut ada yang masuk kategori alat bukti langsung, yakni alat bukti surat dan alat bukti keterangan saksi dan ada pula yang masuk kategori alat bukti tidak langsung, seperti persangkaan dan pengakuan.

Pasal 1923 KUHPerdara dan Pasal 174 HIR menyebutkan sebagai berikut :
“Pengakuan yang dikemukakan terhadap suatu pihak, ada yang diberikan dalam sidang Pengadilan dan ada yang diberikan di luar sidang Pengadilan” dan Pasal 174 HIR juga menyebutkan Sebagai berikut :



“Pengakuan yang diucapkan di hadapan Hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu.”

Pengakuan yang bernilai sebagai alat bukti, yaitu pertama pernyataan atau keterangan yang dikemukakan salah satu pihak kepada pihak lainnya dalam pemeriksaan perkara. Kedua, pernyataan atau keterangan yang dikemukakan di muka hakim atau dalam sidang pengadilan. Ketiga, keterangan itu merupakan suatu pengakuan bahwa apa yang didalilkan atau dikemukakan pihak lawan adalah benar, baik sebagian atau seluruhnya. Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu alat bukti yang sempurna terhadap siap yang telah melakukannya (Pasal 1925 KUHPerdara).

Berdasarkan penjelasan tersebut, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 317 K/PDT/2020 TENTANG JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI ATAS TANAH YANG DIDAHULUI DENGAN PERBUATAN PINJAM MEMINJAM SECARA LISAN DIHUBUNGKAN**

DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN".

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana analisis terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 240/Pdt.G/2016 tanggal 17 Juli 2017 jo Putusan Pengadilan Tinggi No. 498/Pdt/2017, tanggal 30 Oktober 2017 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 317 K/Pdt/2020?
2. Bagaimana analisis hukum terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 317/K/Pdt/2020 ?
3. Bagaimana akibat hukum dari putusan Mahkamah Agung No 317/k/pdt/2020 tentang jual beli di dahului oleh pinjam meminjam ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan sebagaimana tersebut di atas, maka tujuan penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 240/Pdt.G/2016 tanggal 17 Juli 2017 jo Putusan Pengadilan Tinggi No. 498/Pdt/2017, tanggal 30 Oktober 2017 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 317 K/Pdt/2020.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis Putusan Mahkamah Agung No. 317/K/Pdt/2020;
3. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari Putusan Mahkamah Agung No 317/k/pdt/2020 tentang jual beli yang di dahului oleh pinjam meminjam.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan sebagai berikut :

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pengetahuan serta pemikiran yang berguna terhadap perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya mengenai jual beli tanah yang didahului dengan perbuatan pinjam meminjam.

2. Secara Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi kepada masyarakat sebagai subjek hukum yang berkepentingan terhadap lembaga hukum jual beli tanah;
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi para praktisi hukum di bidang jual beli, seperti PPAT.

E. Kerangka Pemikiran

Keadilan merupakan tujuan dari hukum, selain untuk menciptakan ketertiban. L.J. Van Apeldoorn menyebutkan tujuan hukum adalah untuk mempertahankan ketertiban masyarakat. Dalam mempertahankan ketertiban

tersebut hukum harus secara seimbang melindungi kepentingan-kepentingan yang ada dalam masyarakat.⁴

Menurut Aristoteles “hukum hanya dapat ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”.⁵ Dalam pandangan aristoteles, keadilan dibentuk menjadi 2 (dua), yaitu Keadilan Distributif dan Keadilan Korektif. Keadilan distributif merupakan keadilan yang ditentukan oleh pembuat undang-undang, distribusinya memuat jasa, hak dan kebaikan bagi anggota masyarakat menurut prinsip kesamaan proposal, sementara Keadilan Korektif adalah keadilan yang menjamin, mengawasi dan memelihara distribusi ini melawan serangan-serangan ilegal. Fungsi korektif keadilan pada prinsipnya diatur oleh hakim dan menstabilkan kembali status quo dengan cara mengembalikan milik korban yang bersangkutan atau dengan cara mengganti rugi atas miliknya yang hilang.⁶

Dalam wilayah keadilan distributif, hal yang penting ialah bahwa imbalan yang sama rata diberikan atas pencapaian yang sama rata. pada wilayah keadilan korektif yang menjadi persoalan bahwa ketidaksetaraan yang disebabkan misalnya seperti pelanggaran kesepakatan, harus di koreksi atau di hilangkan.⁷

Konsep keadilan menurut teori keadilan sebagaimana tersebut di atas, dalam tataran aplikasinya di Indonesia dimaknai sesuai dengan kulture atau budaya bangsa Indonesia yang terdapat dalam nilai-nilai Pancasila Sila Ke Lima, yaitu

⁴ Peter Mahmudi Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan III, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2007, hlm. 58.

⁵ Friedrich, Carl Joachim, *Filsafat Hukum Perspektif Sejarah*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, 2004, hlm. 24.

⁶ Muhammad Syukri Albani Nasution dkk, *Hukum Dalam Pendekata Filsafat*, Cetakan Ke Dua, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 208.

⁷ E. Sumaryono, *Etika dan Hukum : Relevansi Teori Hukum Kodrat Thomas Aquinas*, Kanisius, Yogyakarta, 2002, hlm. 10.

keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Sila kelima ini tidak lain merupakan ujung harapan dari semua sila lainnya, karena itu, perumusan kelima sila itu pada Alinea IV Pembukaan UUD 1945 diakhiri dengan kalimat, “serta dengan mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.⁸ Oleh karena itu pengaturan hak dan kebebasan warga harus dibangun di atas prinsip-prinsip keadilan yang berdasarkan Pancasila. Untuk itu hukum yang dikehendaki adalah hukum yang sifatnya memberi perlindungan terhadap warga masyarakat. Perlindungan dalam hal ini, berarti bahwa rasa keadilan yang ada pada nurani warga harus terpenuhi.⁹

Terkait dengan Teori Perlindungan Hukum, Fitzgerald dalam Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa Hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.¹⁰

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹¹

Perlindungan hukum juga diartikan sebagai tindakan negara untuk melakukan

⁸ Jimly Asshiddiqie, *Pesan Konstitusional Keadilan Sosial*, diakses dari [http://www.jimly.com/makalah/namafile/151/PESAN KEADILAN SOSIAL.pdf](http://www.jimly.com/makalah/namafile/151/PESAN%20KEADILAN%20SOSIAL.pdf), di akses pada tanggal 13 Maret 2022, Jam 23.30.

⁹ Bahder Johan Nasution, *Kajian Filosofis Tentang Hukum dan Keadilan dari Pemikiran Klasik sampai Pemikiran Modern*, Al-Ihkam, Jurnal Hukum dan Pranata Sosial, Volume 11, No. 2, 2016, hlm. 21.

¹⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, Bandung, hlm., 53.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 54.

sesuatu (memberlakukan hukum negara secara eksklusif) dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang.¹²

Berdasarkan pengertian perlindungan hukum tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Teori Perlindungan Hukum adalah teori yang mengkaji dan menganalisis tentang bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.¹³Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang didasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomi, maupun lemah dari aspek yuridis.¹⁴

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) adalah satu bentuk keikutsertaan negara dalam memberikan pengaturan dan perlindungan hukum, khusus mengenai peralihan hak atas tanah. Seperti contoh dalam UUPA ditentukan Hak Milik dapat beralih dan dialihkan. Salah satu bentuk pengalihan hak milik atas tanah adalah jual beli.¹⁵

Menurut Pasal 1547 KUHPerdara, jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli

¹² Salim H.S, dan Erlies Septiana Nurbani (II), *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi Buku Kesatu*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 262.

¹³ *Ibid*, hlm. 263.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 259.

¹⁵ Lihat Pasal 26 ayat (1) UUPA.

merupakan suatu perikatan yang bersumber dari perjanjian. Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih¹⁶. Sebagai suatu perjanjian, maka jual beli harus memenuhi asas-asas yang berlaku dalam hukum perjanjian, seperti asas perjanjian sebagai hukum yang mengatur, asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda*, asas obligatoir dan asas konsensual.

Pasal 1319 KUHPerdara di atas, membedakan dua kelompok perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh undang-undang diberikan nama khusus (perjanjian bernama/*benoemde*) dan perjanjian yang dalam undang-undang tak dikenal dengan suatu nama tertentu (perjanjian tidak bernama/*onbenoemde*). Nama-nama yang dimaksud dalam perjanjian bernama adalah perjanjian dengan nama tertentu yang diatur dalam KUHPerdara, seperti jual beli, sewa menyewa, perjanjian pemborongan, perjanjian wessel, perjanjian asuransi dan lain-lainnya. Dengan demikian perjanjian bernama tidak hanya terdapat dalam KUHPerdara saja, tetapi juga di dalam KUHDagang bahkan di dalam undang-undang tersendiri.¹⁷ Berdasarkan uraian di atas, maka perjanjian jual beli merupakan perjanjian bernama yang diberikan dan diatur secara khusus oleh KUHPerdara, khususnya Bab III tentang Perikatan, Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerdara. Dengan demikian KUHPerdara menjadi dasar hukum perjanjian jual beli.

Selain harus memenuhi asas-asas perjanjian sebagaimana dimaksud di atas, suatu perjanjian agar dapat dikatakan sah secara hukum harus memenuhi

¹⁶ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A. Bardin, Bandung, 1999, hlm. 49.

¹⁷ *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 147-148.

persyaratan tertentu yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyebutkan:

“Untuk sahnya suatu perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal”

Dalam pasal tersebut diatur mengenai syarat subjektif dan syarat objektif dari suatu perjanjian. Syarat subjektif berkenaan dengan subjek perjanjian yang terdapat dalam 2 (dua) syarat pertama, yaitu syarat kesepakatan dan kecakapan, sedangkan syarat objektif berkenaan dengan objek dari perjanjian terdapat dalam 2 (dua) syarat terakhir, yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Pasal 1320 KUHPerdara mengatur bahwa perjanjian dapat dinyatakan sah apabila memenuhi ke-empat persyaratan sebagaimana tersebut di atas. Dua syarat sah subjektif dan dua syarat kemudian adalah syarat sah objektif, dimana masing-masing memiliki perbedaan akibat hukumnya. Akibat hukum syarat subjektif yang tidak dapat dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, dan akibat hukum syarat objektif yang tidak dapat dipenuhi menyebabkan perjanjian batal demi hukum.¹⁸

Berdasarkan pengertian jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerdara tersebut, terdapat beberapa unsur jual beli, yaitu terdapat 2 (dua) pihak yang saling mengikatkan dirinya; pihak yang satu berhak untuk mendapatkan atau menerima pembayaran dan berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak lainnya berhak mendapatkan atau menerima suatu kebendaan dan berkewajiban

¹⁸ Nina Nurani, *Hukum Bisnis (Suatu Pengantar)*, Insan Mandiri, Bandung, 2006, hlm. 11.

menyerahkan suatu pembayaran; hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya dan bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.¹⁹

Jual beli sebagai suatu perjanjian melahirkan hak dan kewajiban antara penjual dengan pembeli. Penjual berkewajiban menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas suatu barang yang dijual, dan berhak menerima pembayaran harga atas barang tersebut. Sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga barang tersebut dan berhak menerima barang yang dijual.

Menurut Ilmu Hukum Perdata, barang dan harga menjadi unsur-unsur pokok (*essentialia*) dalam perjanjian jual beli. Oleh karena itu sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.²⁰

Menurut Subekti yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tersebut. Yang harus dilakukan adalah penyerahan atau *Levering* secara yuridis, bukannya penyerahan *Feitelijk Levering*. Menurut hukum perdata ada 3 (tiga) macam barang yang menentukan cara penyerahannya, yaitu barang bergerak, barang tidak bergerak dan piutang atas nama.²¹ Terkait dengan penyerahan barang tidak

¹⁹ Hasnuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis (Contract Drafting)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 24.

²⁰ R. Subekti (I), *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2003, hlm.2.

²¹ R. Subekti (II), *Hukum Perjanjian*, Cetakan XIX, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 79.

bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah akta transport dalam register tanah di depan pegawai balik nama. Sejak berlakunya UUPA, yaitu dengan pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²²

Terkait dengan hal tersebut Pasal 26 ayat (1) UUPA, menyebutkan bahwa jual beli, tukar menukar, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dalam peraturan pemerintah, peraturan pemerintah yang dimaksud adalah PP No. 24 Tahun 1997. Pasal 23 huruf a PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan sebagai berikut :

”untuk keperluan pendaftaran hak :

- 1) Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
- 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;

Sementara untuk pembuktian pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 23 huruf e PP No. 24 Tahun 1997.

Lebih lanjut mengenai pemberian hak guna bangunan, Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP No. 40 Tahun 1996) menyebutkan bahwa hak guna bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

²² R. Subekti (I), *Op.cit.*

Peralihan HGB termasuk pembebanannya juga harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Di dalam perjanjian jual beli, diatur juga mengenai jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdato-Pasal 1532 KUHPerdato. Pasal 1519 KUHPerdato menyebutkan :

“Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual, timbul karena suatu perjanjian, yang tetap memberi hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang yang dijualnya dengan mengembalikan uang harga pembelian asal dan memberikan penggantian yang disebut dalam Pasal 1532”

Penggantian sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut, yaitu penggantian biaya menyelenggarakan pembelian dan penyerahan serta perbaikan terhadap barang tersebut.

Selama pemilik barang belum menggunakan haknya untuk membeli, penjual mempunyai kedudukan sebagai pemilik yang sempurna dan memperoleh segala hak yang semula berada di tangan pembeli. Penjual berhak menggunakan daluarsa terhadap pemilik sejati, maupun terhadap orang yang memiliki hak-hak hipotek atau hak-hak lain atas barang yang dijual. Jadi seketika pada jangka waktu yang telah lewat pembeli tidak menggunakan hak membeli kembali, penjual menjadi pemilik sejati dari barang dan tidak dapat dituntut untuk menyerahkan barang tersebut kepada pihak lain yang memiliki hipotek atau hak lain atas barang itu.²³

Menurut Hukum Adat sebagai dasar UUPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 UUPA, tidak mengenal lembaga jual beli dengan hak membeli kembali.

²³ R. Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm, 377.

Jual beli tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah merupakan perbuatan hukum yang tunduk pada hukum tanah nasional yang berdasarkan konsep hukum adat. Sifat jual beli dalam Hukum Adat adalah “tunai”, dengan dibayarnya harga objek jual beli tersebut (walaupun baru sebagian), maka pada saat itu juga haknya sudah beralih kepada pembeli.²⁴

Dalam konsep jual beli berdasarkan hukum adat dikenal istilah tunai, riil dan terang. Tunai adalah bahwa penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hutang-piutang. Sifat riil berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata. Perbuatan hukum jual beli tanah disebut terang kalau dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.²⁵

Dalam praktik jual beli dengan hak membeli kembali, seringkali dilakukan atas dasar pinjam meminjam. Padahal jual beli dengan pinjam meminjam memiliki perbedaan pengertian, dan akibat hukumnya. Khusus mengenai pinjam meminjam Pasal 1754 KUHPerdara, menyebutkan bahwa pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat

²⁴ Maria S.W. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, hlm, 114.

²⁵ *Ibid*, hal. 119.

bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Objek perjanjian harus berupa barang yang terpakai habis atau yang dapat diganti dengan barang yang sejenis maupun uang. Oleh karenanya di dalam perjanjian pinjam meminjam melarang mempergunakan objek barang yang bergerak, sebab pada umumnya tidak ada barang yang tidak bergerak yang dapat habis dalam pemakaian atau barang bergerak yang tidak dapat diganti dengan jenis yang sama (*overvangbaar*).²⁶

Di dalam perjanjian pinjam meminjam, ada kewajiban bagi peminjam untuk mengembalikan barang yang dipinjam sesuai dengan jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Pengembalian harus tepat waktu dan barang yang dikembalikan harus sejenis dan dalam keadaan yang sama pada saat dipinjam serta jumlahnya juga harus sama atau sebanyak yang diterima semula.²⁷

Pinjam meminjam dan jual beli merupakan perjanjian, oleh karena itu harus tunduk pada ketentuan umum dan asas-asas perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerdota. Salah dua asas dalam hukum perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak dan asas itikad baik. Mengenai hal ini, kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian. Kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara, baik lisan maupun tertulis dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya.²⁸

²⁶ M. Yahya Harahap (I), *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm., 299

²⁷ *Ibid*, 300

²⁸ Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm, 3-4

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Akan tetapi, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyebutkan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini menunjukkan pembatasan bagi pelaksanaan asas kebebasan berkontrak.

Asas lain dalam hukum perjanjian adalah asas konsensualisme, yaitu asas yang terkandung di dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian sah jika terdapat kesepakatan diantara para pihak yang nantinya akan mengikat para pihak. Berdasarkan asas konsensualisme itu, dianut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau konsensus para pihak yang membuat kontrak.²⁹ Namun dalam keadaan tertentu dimana didalam perjanjian ada suatu hal yang mencerminkan tidak terwujudnya kesepakatan. Hal ini disebabkan adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) yang mempengaruhi timbulnya perjanjian.³⁰

Berdasarkan pengertian pinjam meminjam dan jual beli sebagaimana tersebut di atas, maka terdapat perbedaan yang sangat prinsip mengenai sifat dari kedua perbuatan hukum tersebut. Sifat terpenting dalam jual beli adalah bahwa objek jual beli dimiliki atau beralih menjadi milik Pembeli. Sementara sifat pinjam meminjam, objeknya harus dikembalikan sesuai dengan waktu yang diperjanjikan.

²⁹ Ridwan Khirandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Bagian Pertama, Fakultas Hukum UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm,

³⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm, 107

Dalam objek penelitian ini, jual beli atas dasar hutang piutang atau hak membeli kembali, tidak diakui dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 240/Pdt.G/2016/PN.Bb, padahal terdapat pengakuan tertulis yang didalilkan oleh Penggugat, bahwa benar adanya atau lahirnya jual beli atas dasar hutang piutang.

Pengakuan sebagai suatu alat bukti dikenal dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, sebagaimana diatur dalam HIR dan KUHPperdata. Dalam HIR, ketentuan yang mengatur perihal pengakuan adalah Pasal 174, 175 dan 176. Menurut Retnowulan Sutantio, sesungguhnya tidak tepat untuk menamakan pengakuan itu sebagai alat bukti, karena justru apabila dalil salah satu pihak telah diakui oleh pihak lain, maka dalil tersebut sebenarnya tidak usah dibuktikan lagi. Pembuktian hanya terhadap dalil-dalil yang disangkal oleh pihak lawan.³¹

Menurut UU No. 4 Tahun 1996, penjaminan benda tidak bergerak hanya dapat dilakukan dengan Hak Tanggungan. Penjaminan hutang dengan benda tidak bergerak berupa tanah, yang dilakukan tidak sesuai dengan Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, berakibat hukum, kedudukan Penggugat hanya sebagai kreditur konkuren, yang haknya hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu, karena ditinjau dari sifat haknya kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan. Jaminan yang bersifat perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu terhadap harta kekayaan debitur seumumnya. Hal ini berbeda dengan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan

³¹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, Mandar Maju, Bandung, 2005, hlm., 80.

kebendaan merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu yang memang telah ditunjuk secara langsung dalam akta pembebanannya (Hak Tanggungan, Fidusia, Hipotik).

F. Langkah-langkah Penelitian

Untuk membahas setiap permasalahan dalam penelitian ini, maka perlu dilakukan penelitian. Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan Metodologi sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu melukiskan fakta-fakta berupa data dan bahan-bahan hukum primer (Perundang-undangan), dan bahan hukum sekunder (doktrin atau pendapat ahli hukum terkemuka), serta tertier (kamus hukum, ensiklopedia, atau opini masyarakat yang terungkap dalam beragam publikasi).³²

Selain data yang bersumber dari bahan hukum primer, sekunder dan tertier, dalam penelitian ini juga menggunakan bahan-bahan yang bersumber dari hasil penelitian lapangan.

³²Soerjono Soekanto, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, AUI, Jakarta, 2011, hlm. 50.

Penelitian deskriptif analistis ini berfokus³³ pada penelitian yang mengkaji mengenai jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang didahului dengan pinjam meminjam.

2. Metode Pendekatan

Menurut Bahder Johan Nasution, sesuai dengan isu atau permasalahan yang akan dibahas, maka pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian hukum adalah yuridis normative atau penelitian hukum normative,³⁴ yaitu cara penulisan yang didasarkan pada analisis terhadap beberapa asas hukum dan teori hukum yang dikemukakan dalam penelitian ini, yaitu Teori Hukum Keadilan dan Teori Perlindungan Hukum dan konsepsi hukum lainnya seperti mengenai perjanjian jual beli tanah dan jual beli dengan hak membeli kembali, hak tanggungan dan pembuktiannya serta mengenai pengakuan sebagai salah satu alat bukti serta peraturan perundang-undangan yang sesuai berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Penelitian hukum normatif ini adalah suatu prosedur dan cara penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari segi normatifnya.³⁵

Menurut Peter Mahmud Marzuki, jenis penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktrinal. Lebih lanjut mengenai penelitian hukum

³³ S. Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah) usulan Penelitian, Desain Penelitian, Hipopenelitian, Validitas, Sampling, Populasi, Observasi, Wawancara, Angket*, Cetakan ke-4, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2011, hlm., 16.

³⁴ C.F.G Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke-20*, cetakan ke-2, Alumni, Bandung, 2006, hlm., 139.

³⁵ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, 2006, hlm., 57.

doktrinal ini, Terry Hutchinson sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki menyebutkan bahwa :

“doctrinal Research : research which provides a systematic exposition of the rules governing a particular legal category, analysis the relationship between rules, explain areas of difficulty and. Perhaps, predicts future development”

(Penelitian doktrinal adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan).³⁶ Dalam penelitian ini menggambarkan fakta dan Data baik berupa data premier yaitu berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan HIR.

3. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Jenis data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data kualitatif, yaitu penelitian yang memberikan gambaran situasi dan kejadian secara sistematis, utuh serta actual mengenai faktor-faktor dan sifat-sifat

³⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2011, hlm. 32.

yang saling mempengaruhi serta menjelaskan hubungan dari permasalahan yang sedang diteliti.³⁷

b. Sumber data

Sumber data yang di gunakan adalah :

1) Sumber data Primer

Sumber data primer, yaitu bahan-bahan yang bersumber dari Putusan-putusan Pengadilan sebagai berikut :

- a) Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 240/Pdt.G/2016/PN. Blb, tanggal 17 Juli 2017.
- b) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 498/Pdt/2017/PT.Bdg tanggal 4 Januari 2018;
- c) Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 317 K/Pdt/2020, tanggal 26 Maret 2020.

2) Sumber Data Sekunder

Sementara sumber data sekunder, sebagai berikut :

- a) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum ini terdiri dari peraturan perundang-undangan dan peraturan lainnya yang terkait dengan objek penelitian, seperti di antaranya :
 - (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
 - (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

³⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2009, Bandung, hlm., 8.

- (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
 - (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
 - (5) Reglemen Hukum Acara di dalam Pemeriksaan di Muka Pengadilan Negeri (HIR);
 - (6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - (7) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.
- b) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang tidak mengikat, akan tetapi menjelaskan bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat ilmiah berupa buku-buku laporan penelitian, makalah-makalah dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian ini.
- c) Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan indeks kumulatif, atau opini masyarakat yang terungkap dalam beragam publikasi.³⁸

4. Teknik pengumpulan Data

³⁸ *Ibid.*

Penelitian ini dilakukan dalam 2 tahap yaitu :

a. Studi Kepustakaan

Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara meneliti sumber data-data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, yaitu : UUPA, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum. Bahan hukum tersier berupa kamus, ensiklopedia, indeks, surat kabar, jaringan internet dan sebagainya.

b. Studi Lapangan

Untuk mendapatkan data primer sebagai pendukung bagi analisis hasil penelitian, maka dilakukan penelitian lapangan. Penelitian lapangan dilakukan pada Pengadilan Negeri Bale Bandung dan Kantor Hukum M. Derry Kesuma dan Rekan, dengan cara melakukan wawancara.

1) **Observasi**

Observasi, yaitu pengamatan panca indera manusia (pengelihatn dan pendengeran) diperlukan untuk menangkap gejala yang diamati. Dimana metode ini digunakan untuk mengetahui secara Normative tentang fenomena objek yang diamati, kemudian hasil pengamatan tersebut dicatat dan di analisis.

2) **Wawancara**

Wawancara dilakukan dengan mengajukan pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh peneliti lalu menanyakannya kepada narasumber untuk memperoleh informasi yang benar.

c. **Studi Dokumentasi**

Studi Dokumentasi merupakan bukti dari catatan peristiwa yang sudah terjadi. Dokumentasi dapat berupa tulisan, rekaman suara, foto, maupun karya tulis seseorang. Dokumentasi merupakan data pendukung untuk melengkapi bukti-bukti lain seperti wawancara.

5. Metode Analisis Data

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-kualitatif, yakni pemaparan dan penggambaran peraturan perundang-undangan secara kualitatif.³⁹

6. Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan data dan informasi yang diperlukan terkait dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, maka penulis melakukan penelitian di :

a. Penelitian Lapangan

Lokasi Penelitian Lapangan di Kantor Hukum M. Derry Kesuma & Patners, Komplek Permata Biru Blok AS No. 17, Cinunuk-Cileunyi, Kabupaten Bandung

b. Penelitian Perpustakaan

³⁹Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke 20*, Alumni, Bandung, 2002, hlm. 152.

- 1) Lokasi Penelitian Kepustakaan di Perpustakaan Universitas Islam Negeri, Jalan A.H. Nasution No. 105, Kota Bandung.
- 2) Pada Dinas Perpustakaan dan Arsip Daerah Provinsi Jawa Barat (DISPUSIPDA) Jl. Kawalayaan Indah II Nomor 4, Jatisari, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung, Jawa Barat.
- 3) Perpustakaan Universitas Padjadjaran, Gedung Grha Kandaga Jl. Raya Bandung Sumedang KM. 21 Jatinangor Sumedang.

