

## **BAB III**

### **PERBANDINGAN ANTARA PRAKTIK UTANG PIUTANG YANG DIKEMAS MELALUI PPJB DAN JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI**

#### **3.1 Karakteristik Utang Piutang yang Dikemas Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang digunakan sebagai komitmen awal antara para pihak untuk melaksanakan perjanjian jual beli di kemudian hari, setelah syarat-syarat tertentu dipenuhi. PPJB bukanlah perjanjian jual beli yang sempurna, melainkan sebatas ikatan awal yang mengatur hak dan kewajiban calon penjual dan calon pembeli.<sup>38</sup>

Namun demikian, dalam praktik hukum perdata, PPJB sering disalahgunakan, khususnya dalam hubungan utang piutang. PPJB tidak jarang dikemas sebagai bentuk penyamaran atas relasi kreditur-debitur, di mana pihak yang meminjamkan uang (kreditur) digambarkan sebagai pembeli, sementara debitur ditampilkan sebagai penjual. Skema semacam ini pada hakikatnya bukanlah transaksi jual beli murni, melainkan suatu bentuk jaminan atas pinjaman, yang berpotensi melanggar prinsip keadilan dan dapat menimbulkan persoalan hukum.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> F N Hidayah, *Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Kaitannya Dengan Hak Dan Asas Tunai Jual Beli Tanah* (digilib.uns.ac.id, 2021), <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/88423/>.

<sup>39</sup> M J Shodiq, "Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Akibat Misbruik Van Omstandigheden: Studi Putusan Pengadilan Negeri Mataram ..." (etheses.uin-malang.ac.id, 2023), <http://etheses.uin-malang.ac.id/59254/>.

Hal ini dapat dilihat secara nyata dalam contoh perkara Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 247/Pdt.G/2017/PN BLB. Pokok perkara berawal dari hubungan utang piutang antara Penggugat dan Tergugat I sebesar Rp125.000.000 berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 18 September 2000, dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 642 atas sebidang tanah dan bangunan seluas 1.950 m<sup>2</sup> di Desa Linggar, Kecamatan Rancaekek.

Karena pelunasan tidak kunjung dilakukan, pada 1 Mei 2003 para pihak membuat Surat Kesepakatan, dan sebagai tindak lanjut, dibuat Akta PPJB Nomor 64 tanggal 18 September 2000 di hadapan Notaris R. Sabar Partakoesoemah, SH., yang pada intinya menyatakan bahwa pihak Tergugat akan membeli tanah milik Penggugat. Namun di dalam akta tersebut juga termuat Pasal 4 yang berisi pemberian kuasa mutlak kepada Tergugat untuk menjual atau mengalihkan hak atas tanah tersebut.

Pemberian kuasa mutlak ini jelas bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan membuat kuasa mutlak dalam pengalihan hak atas tanah, karena mengabaikan prinsip kehendak bebas dan dapat mengakibatkan kerugian besar terhadap pihak yang lemah.

Kuasa tersebut kemudian digunakan Tergugat untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 341/2004 tanggal 8 Mei 2004 di hadapan PPAT Betty Herlina Lukman, SH., dan digunakan untuk balik nama sertifikat dari atas nama Anang Suhandha (Penggugat) menjadi atas nama R. Denny Djatnika (Tergugat). Penggunaan PPJB dan kuasa mutlak sebagai sarana pengalihan hak tanpa transaksi

riil jual beli telah dikualifikasikan sebagai penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Pengadilan memutuskan bahwa akta-akta tersebut dibatalkan dan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur penyalahgunaan keadaan. Putusan ini menegaskan bahwa penggunaan PPJB dari hubungan utang piutang yang dibalut dalam transaksi jual beli merupakan perjanjian semu yang tidak sah menurut hukum.

Putusan ini juga sejalan dengan beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3666K/PDT/1992, yang menyatakan bahwa keadaan Tergugat yang dalam keadaan kesulitan ekonomi digunakan Penggugat agar melakukan tindakan hukum yang merugikan Tergugat atau menguntungkan Penggugat, Penggugat melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*) dan tindakan hukum yang dilakukan Penggugat dinyatakan batal.

Putusan MA Nomor 275K/PDT/2004 tanggal 25 Agustus 2005, menyatakan “jual beli yang semula didasari utang piutang adalah perjanjian semu, dimana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak sehingga mengandung penyalahgunaan ekonomi”.

Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) nomor 64, Akta Perjanjian Pengosongan nomor 65 dan Akta Kuasa Jual nomor 66 karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*); Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum hak kepemilikan atas nama Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli (AJB)

nomor 341/2004 yang dibuat di kantor Turut Tergugat II; Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah rumah batu seluas 1950 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Linggar, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*);

Berbeda halnya dengan PPJB yang telah lunas. Apabila suatu PPJB dibuat di hadapan Notaris dan seluruh harga jual telah dibayar penuh oleh pembeli, maka perjanjian tersebut memenuhi unsur tunai (karena pembayaran telah dilakukan sepenuhnya) dan unsur terang (karena dibuat secara resmi di hadapan pejabat umum yang berwenang). Dalam konteks ini, PPJB yang lunas tidak lagi dapat disamakan dengan skema utang-piutang terselubung, karena substansi perjanjiannya benar-benar mencerminkan kehendak jual beli yang nyata dan dapat dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) untuk pengalihan hak secara sempurna.

### **3.2 Karakteristik Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali**

Ketentuan jual beli dengan hak membeli kembali mulanya dapat ditemukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam Pasal 1519 yang mengatur bahwa “Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual, timbul karena suatu perjanjian, yang tetap memberi hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang yang dijualnya dengan mengembalikan uang harga pembelian asal dan memberikan penggantian yang disebut dalam Pasal 1532”. Penggantian yang dimaksud yaitu biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak pembeli untuk menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, termasuk juga biaya-biaya

pembetulan dan pengeluaran-pengeluaran yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya.<sup>40</sup>

Apabila dicermati lebih lanjut skema jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya tak lain merupakan perjanjian hutang piutang dengan “objek yang diperjualbelikan” sebagai agunannya. Si pembeli memberikan uang pembayaran yang tak lain merupakan pinjaman, dan si penjual akan menebus barang yang dijual dengan membeli kembali barang ketika ia sudah memiliki uang. Dari penjabaran tersebut, skema jual beli dengan hak membeli kembali mirip dengan lembaga gadai (untuk benda bergerak) atau lembaga hipotek / hak tanggungan (untuk benda tetap).<sup>41</sup>

Pasca disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) segala ketentuan mengenai pertanahan nasional harus merujuk pada UUPA, sehingga ketentuan mengenai hukum pertanahan dalam KUHPerdata tidak lagi berlaku.

Begitu pula aturan mengenai hak untuk membeli kembali yang tidak dapat diberlakukan terhadap jual beli tanah. Lebih lanjut, hukum tanah nasional yang berlaku di Indonesia pasca adanya UUPA ialah hukum adat, di dalam hukum adat sendiri tidak dikenal jual beli dengan hak membeli kembali. Alasannya, jual beli dengan hak membeli kembali tidak memenuhi prinsip jual beli tanah dalam hukum adat, yaitu prinsip “terang” dan “tunai”. Terang artinya perbuatan jual beli dan

---

<sup>40</sup> Sumardi Sumardi, Rahmat Rahmat, and Abu Bakar, “Studi Komparasi Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah,” *Al-Aqad* (Iain Pontianak, 2021), <https://doi.org/10.24260/al-aqad.v1i2.479>.

<sup>41</sup> Putra Umbu Sangera, I Nyoman Puru Budiarta, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti, “Tinjauan Hukum Hak Beli Kembali Dalam Perjanjian Jual Beli Saham Di Pasar Modal,” *Jurnal Preferensi Hukum* (Universitas Warmadewa, 2021), <https://doi.org/10.22225/jph.2.2.3321.271-275>.

peralihan hak atas tanah tidak boleh samar dan harus disaksikan oleh pihak ketiga. Tunai berarti peralihan hak atas tanah terjadi bersamaan dengan pembayaran harga beli dari si pembeli.

Dalam hukum tanah nasional juga telah tersedia suatu lembaga jaminan tersendiri yaitu hak tanggungan. Hak tanggungan ialah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu.

Maka dari itu, dari kacamata hukum tanah nasional praktek jual beli tanah dengan hak membeli kembali merupakan suatu penyelundupan hukum. Mahkamah Agung telah mengeluarkan yurisprudensi atas hal tersebut, Putusan Mahkamah Agung (Perkara PK) No.78/PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987 menerangkan bahwa Akta Notaris yang dibuat dengan Materi suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah/rumah yang dibungkus sebagai satu perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang tujuannya digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah debitur kepada kreditur bilamana debitur wanprestasi, maka hal demikian itu adalah suatu perjanjian semu atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang piutang.

Selanjutnya, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 PK/Pdt/2004 menegaskan jual beli dengan hak membeli kembali dalam Pasal 1519 KUHPerdara, adalah tidak diperbolehkan, karena Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian hutang-piutang yang terselubung (semu) dan tidak sesuai dengan hukum adat yang tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali. Oleh sebab itu, perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali dapat di batalkan melalui putusan pengadilan.

Proses dalam perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali juga menyalahi asas dalam hukum jaminan, yakni dalam hal debitur wanprestasi kreditur tidak boleh serta merta mengaku objek jaminan menjadi hak milik kreditur sebagai pelunasan hutang. Dalam hukum jaminan, pelunasan hutang manakala debitur wanprestasi ialah dengan melakukan lelang dan kemudian mengambil sejumlah uang sesuai dengan jumlah hutang yang belum dilunasi. Selain itu, ketidakadilan bagi penjual / debitur juga akan terjadi manakala pembeli / kreditur memberikan harga jual kembali (harga tebus) yang jauh lebih tinggi dari harga jual awal.

Kendati demikian, jual beli dengan hak membeli kembali masih tetap dipraktekkan bahkan perjanjiannya tak jarang dituangkan dalam akta notaris. Akta notaris sebagai akta yang dibuat pejabat publik tunduk pada asas praduga sah (*vermoeden van Rechtmatigheid*), sehingga harus dianggap sah dan mengikat para pihak sebelum dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan. Dengan demikian, pembatalan akta notaris yang berisi jual beli tanah dengan hak membeli kembali harus diajukan ke pengadilan negeri.

### **3.3 Kesamaan dan Perbedaan antara Praktik Utang Piutang yang dikemas dalam PPJB dan Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang digunakan dalam konteks utang piutang dan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali (jual beli dengan *recht van wederinkoop*) memiliki titik temu pada aspek bentuk luar perjanjian yang

tampaknya menunjukkan transaksi jual beli, namun secara substansi memiliki tujuan yang berbeda.<sup>42</sup>

Kesamaan utama keduanya terletak pada digunakannya perjanjian jual beli sebagai instrumen hukum untuk mengamankan kepentingan pihak tertentu. Dalam PPJB yang dikemas dalam hubungan utang piutang, perjanjian tersebut sering disusun dengan motif pemberian pinjaman uang, namun demi alasan keamanan bagi pihak kreditur, objek agunan dialihkan melalui bentuk pengikatan jual beli dan sering kali dilengkapi dengan kuasa jual.<sup>43</sup>

Sementara itu, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 PK/Pdt/2004 menegaskan jual beli dengan hak membeli kembali dalam Pasal 1519 KUHPerdara, adalah tidak diperbolehkan, karena Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian hutang-piutang yang terselubung (semu) dan tidak sesuai dengan hukum adat yang tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali. Oleh sebab itu, perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali harus dianggap melanggar aturan.

Keduanya pada dasarnya merupakan bentuk dua akad dalam satu perjanjian, yakni menggabungkan perjanjian utang piutang dengan perjanjian jual beli dalam satu kesatuan, yang secara hukum dilarang karena menimbulkan ketidakjelasan maksud dan akibat hukum dari perjanjian tersebut. Praktik ini tidak hanya

---

<sup>42</sup> sandy Nirmansyah, Yuyut Prayuti Yuyut Prayuti, And Arman Lany Arman Lany, "Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali Yang Didahului Dengan Perjanjian Pinjam Meminjam Secara Lisan (Studi Putusan Mahkamah Agung Ri No. 317 K/Pdt/2020)," *Jurnal Hukum Media Justitia Nusantara* (Universitas Islam Nusantara, 2024), <https://doi.org/10.30999/mjn.v14i1.2965>.

<sup>43</sup> Sumardi, Rahmat, and Bakar, "Studi Komparasi Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah."

menyamarkan hubungan hukum yang sebenarnya, tetapi juga berisiko tinggi menimbulkan ketimpangan bagi pihak yang lemah terutama debitur yang pada akhirnya dapat kehilangan objek jaminan secara sepihak tanpa melalui mekanisme pelunasan utang yang sah sebagaimana diatur dalam hukum jaminan, seperti melalui proses lelang.<sup>44</sup>

PPJB dalam hubungan utang piutang tidak memiliki dasar hukum yang tegas sebagai bentuk agunan, dan sering kali digunakan untuk menyamarkan praktik pinjam meminjam sebagai jual beli semu.

Selain itu, dalam jual beli dengan hak membeli kembali, pengalihan hak atas barang memang terjadi, namun dengan kemungkinan pembelian ulang oleh penjual. Sebaliknya, dalam PPJB utang piutang, pengalihan hak sering kali tidak dimaksudkan untuk memindahkan kepemilikan secara permanen, tetapi sebagai bentuk jaminan terselubung yang bertentangan dengan prinsip kehendak bebas dan dapat dibatalkan jika terbukti mengandung penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

---

<sup>44</sup> M Samsul Ma'arif, Muhammad Kurniawan, and Ersi Sisdiyanto, "Penentu Niat Membeli Kembali: Perspektif Etika Bisnis Islam," *Jurnal Akuntansi, Keuangan, Dan Manajemen* (Goodwood Publishing, 2025), <https://doi.org/10.35912/jakman.v6i2.4085>.