

MASALAH JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI - KEMBALI

Oleh: Soetarno Soedja

LEMBAGA Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku 3, Titel 5 Bab IV. Hak untuk membeli kembali ini timbul karena adanya perjanjian (*beding*), bahwa sipenjual dapat membeli kembali barangnya dari sipembeli dengan harga semua dan dengan membayar sejumlah uang ganti rugi sebagaimana diatur dalam pasal 1532 KUHPdt. Lembaga tersebut di atas diciptakan, agar supaya seseorang karena keadaan terpaksa membutuhkan uang, harus menjual harta/barangnya. Dengan kemungkinan bila kelak keadaan mengizinkannya, maka ia dapat membeli kembali barang yang ia sangat sayangi itu (mungkin harta pusaka). 1)

JANGKA WAKTU untuk membeli kembali itu tidak boleh melampaui 5 (lima tahun). Walaupun umpamanya di perjanjikan jangka waktu 8 (delapan) tahun, atau bahkan sama sekali tidak diperjanjikan suatu jangka waktu, maka harus dianggap jangka waktu itu adalah 5 (lima) tahun. Sebaliknya jika telah diperjanjikan jangka waktu 3 (tiga) tahun, maka jangka waktu itu tidak dapat diperpanjang lagi dengan 2 (dua) tahun, jadi tetap 3 (tiga) tahun.

HAK MEMBELI KEMBALI itu dapat dialihkan kepada pihak lain dengan cara *cessie*.

Jika suatu jangka waktu telah diperjanjikan, maka ini berarti bahwa sipembeli dalam jangka waktu terse-

but, tidak dapat menjual lagi barang itu kepada orang lain. Baru selewatnya jangka waktu tersebut dan sipenjual tidak menggunakan haknya untuk membeli kembali, maka barang itu sepenuhnya menjadi miliknya sipembeli. Tetapi tidak dapat diharapkan, bahwa sipembeli akan memegang teguh janji ini. Kalau harga barang tersebut naik, ada kemungkinan sipembeli akan menjual lagi kepada pembeli lain.

Jika barang yang dijualnya lagi itu berupa barang bergerak, maka pembeli kedua ini adalah aman. Sipenjual semula (pemilik barang) hanya dapat menuntut ganti rugi kepada sipembeli pertama, karena ia telah melanggar janji, sehingga sepenjual tidak dapat lagi membeli barangnya kembali. Akan tetapi jika barang yang dijualnya lagi itu berupa barang tak bergerak, maka hak untuk membeli kembali dari sipenjual harus dihormati dan ditaati oleh sipembeli kedua.

MAKSUD dari pembuat Undang-Undang adalah baik, akan tetapi dalam praktek sering timbul kebalikannya dan timbul permasalahan. Sering terjadi, bahwa sipenjual menemui kesulitan untuk menggunakan hak membeli kembali itu, karena sipembeli menghindari untuk berjumpa dengan sipenjual dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan itu dan baru muncul jika jangka waktu itu telah lewat. Atau sipembeli terang-terangan mengatakan bahwa jual beli itu adalah jual beli lepas.

meminjam/menghutang uang itu dari orang lain atau dari bank dengan hartanya sebagai jaminan. Tentunya untuk pinjaman/hutang ini, sipeminjam dikenakan bunga.

Dibawah ini akan diuraikan persamaan dan perbedaan antara meminjam uang (hutang) dengan memakai jaminan dan jual beli dengan hak membeli kembali

MEMINJAM UANG DENGAN JAMINAN

1. Pinjam uang : Rp. 1 juta
2. Nilai jaminan : Rp. 10 juta
3. Jangka waktu : 1 tahun
4. Pengikatan : FEO / Hip.
5. Pengamanan : Surat-surat milik di-tahan
6. Pelunasan : Hutang pokok + bunga
7. Default : jaminan disita dan dilelang
8. Sisa uang : dikembalikan

JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI

- Harga jual : Rp. 1 juta
 Nilai barang : Rp. 10 juta
 Jangka waktu : 1 tahun
 Pengikatan : tidak ada
 Pengamanan : tidak ada
 Pembeli kembali : Harga jual + ganti rugi
 Default : barang jadi milik pembeli
 Sisa uang : tidak ada

Dari perbedaan kedua lembaga tersebut diatas dapat dilihat, bahwa akibat jual beli dengan hak membeli kembali risikonya lebih besar dari pada meminjam uang dengan jaminan, karena jika hak membeli kembali itu tidak dipergunakan dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan, barang itu 100% menjadi milik pembeli. Jelas bahwa pemilik uang akan lebih condong memilih lembaga jual beli dengan hak membeli kembali daripada lembaga hutang-piutang dengan jaminan.

Sebab jika pemilik uang sering-sering menggunakan lembaga meminjam uang

gadai gelap. 2) Bagi yang butuh uang, apalagi dalam keadaan yang sangat terdesak, tidak berpikir panjang lagi mau pakai lembaga yang mana, asal cepat dapat uang. Soal akibatnya adalah urusan nanti.

BANYAK terjadi, bahwa disamping perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, telah diadakan pula terlebih dahulu (*bijvoorbaut*) perjanjian jual beli dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam hal barang yang dijualnya itu adalah barang tidak bergerak. Sehingga jika hak untuk membeli kembali tidak / tidak sempat dipergunakan, sipemilik uang sudah dapat langsung membalik nama tanahnya atas namanya.

Tentunya sudah diperhitungkan, bahwa jika perjanjian jual beli dimuka P.P.A.T. itu dilakukan sesudah sipenjual tidak mempergunakan hak nya untuk membeli kembali, ada kemungkinan sipenjual tidak mau menandatangani perjanjian itu. Jelas dalam hal ini, bahwa sipemilik uang telah mempunyai itikad yang tidak baik.

JIKA jual-beli dengan hak membeli kembali itu dilakukan dengan suatu akte notaris, maka nantinya jika hak membeli kembali itu dipergunakan dan tidak ada kerewelan, maka pembeliannya kembali itupun harus dilakukan dengan akte notaris juga. Hal ini untuk menjadi bukti dikemudian hari, bahwa jual-beli dengan hak membeli kembali itu telah selesai dengan penyerahan harga jual-beli semula ditambah dengan ganti kerugian.

Ini berbeda dengan hutang-piutang, dimana untuk melunasinya cukup dengan mengembalikan uang pokok ditambah bunganya. Tidak perlu dengan akte formil.

BAGAIMANA sikap Pengadilan mengenai lembaga jual-beli dengan hak membeli kembali dalam hal terjadi perselisihan?

Ternyata bahwa pendirian Pengadilan menurut yurisprudensi nampaknya tidak tetap. Dapat disaksikan dari beberapa putusan Mahkamah Agung, bahwa ada yang dinyatakan sebagai hutang piutang dengan jaminan, ada juga yang dinyatakan sebagai jual-beli lepas, sebagaimana diuraikan dibawah ini :

1. No. 4 K/Sip/1976 :

Dalam putusan ini jual-beli dengan hak membeli kembali dinyatakan sebagai hutang piutang dengan jaminan. Seorang pemilik tanah meminjam uang Rp. 5 juta dari pemilik uang. Jaminannya adalah tanah tersebut dengan cara jual-beli tanah seluas 3.310 m² dengan hak membeli kembali dalam tempo 6 bulan yang dituangkan dalam perjanjian tersendiri, jadi terpisah dari perjanjian jual beli tanah tersebut.

Karena merasa tidak akan dapat membeli kembali tanah itu dalam tempo 6 bulan, maka sipemilik tanah mengusulkan untuk menjual tanah itu saja, yang luasnya sebesarnya adalah 4.300 m² dan hutangnya tinggal Rp. 500.000.— lagi. Sipemilik uang tidak menyetujui dan langsung menduduki tanah tersebut.

Sipemilik tanah menggugat sipemilik uang dan mohon dinyatakan, bahwa perjanjian jual beli tanah tersebut adalah hutang piutang dengan jaminan, serta menyatakan, bahwa tanah sengketa luasnya adalah 3.310 m², sehingga harus dibebaskan dan dikembalikan kepadanya 990 m².

Putusan P.N. Jakarta Utara/Timur:

- a. Jual-beli tanah adalah *jual beli lepas*;
- b. tanah sengketa adalah 3.310 m² dan harus dikembalikan 990 m².

Putusan P.T. Jakarta :

- a. Jual beli tanah adalah hutang piutang dengan jaminan ;
- b. tanah sengketa adalah 3.310 m² dan harus dikembalikan 990 m².

lik sipemilik tanah dan sipemilik uang harus mengosongkan tanah tersebut.

Putusan Mahkamah Agung :

Menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta.

2. No. 133 K/Sip/1979 :

Duduk persoalannya hampir sama dengan contoh tersebut diatas, hanya Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung ketiga-tiganya berpendapat, bahwa jual beli dengan hak membeli kembali merupakan hutang piutang dengan jaminan.

3. No. 1021 K/Sip/1979.

Jual beli rumah dengan hak membeli kembali secara notariil diikuti dengan jual beli tanah dimuka PPAT. Ketika pada waktunya, sipenjual hendak mempergunakan haknya untuk membeli kembali, sipemilik uang (pembeli) menghilang untuk beberapa waktu, sehingga tidak dapat dilakukan pembelian kembali tersebut.

Ketika sipembeli muncul kembali, maka ia nyatakan bahwa waktu untuk mempergunakan hak membeli kembali itu telah lewat dan rumah dinyatakan sebagai miliknya. Dalam hal ini sipemilik uang diperkuat kedudukannya dengan adanya akte PPAT tersebut.

Dalam ketiga instansi, P.N., P.T. dan Mahkamah Agung dinyatakan, bahwa jual beli rumah tersebut adalah jual beli lepas.

4. No. 1603 K/Sip/1980:

Duduk persoalannya sama dengan contoh No. 1021 K/Sip/1977 dengan pemilik uang yang sama pula.

Pemilik rumah dinyatakan kalah dengan modus yang sama, yaitu sipemilik uang menghilang pada waktu akan dipergunakan hak sipenjual untuk membeli kembali dan diperkuat diri dengan adanya akte jual-beli PPAT.

tetap. Namun untuk menilai pendirian Mahkamah Agung ini, harus dikaji pula isi dari akte jual-beli dengan hak membeli kembali itu. Isi akte itu harus benar-benar mencerminkan maksud dan tujuan dari perjanjian tersebut, yaitu jual-beli dengan hak membeli kembali, yang dapat disimpulkan dari :

a. harga jual :

Jika harga jual ini jauh berbeda dari nilai yang sebenarnya, maka dapat dipastikan bahwa maksud dari perjanjian tersebut sebenarnya adalah hutang piutang dengan jaminan ;

b. tidak ada istilah *bunga*, apalagi *bunga* berbunga, yang ada adalah ganti kerugian yang wajar. Dari besarnya ganti kerugian yang luar biasa, dapat disimpulkan, bahwa ganti rugi itu sebenarnya adalah bunga yang berbunga.

Dengan perkataan lain, notaris harus menjaga jika diminta untuk membuat akte jual beli dengan hak membeli kembali kebenaran mengenai isi dan maksud para pihak. Terlebih kepada sipenjual harus ditanyakan apakah betul barang miliknya mau dijual, walaupun ada haknya untuk membeli kembali serta menjelaskan akibatnya apabila haknya untuk membeli kembali tidak dipergunakan. Dari penjelasan sipenjual, maka akan jelaslah isi dan maksud dari perjanjian yang akan dibuat, apakah itu hutang piutang dengan jaminan ataukah memang benar jual beli dengan hak membeli kembali dengan segala konsekwensinya. Walaupun seorang notaris itu hanya "*notulist*" atau "*tape recorder*" saja, tapi ia harus memperhatikan kepentingan kedua belah pihak.

Sayang, bahwa justru kebanyakan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali itu dibuat secara dibawah tangan dimana isi perjanjiannya dapat terjadi campur aduk, yaitu maksudnya pinjam meminjam, tapi akibatnya seperti jual-beli.

Isi dan maksud akte perjanjian inilah yang kelak menentukan, apakah Mahkamah Agung menetapkannya sebagai hutang piutang dengan jaminan ataukah sebagai jual lepas. Tidak dapat ditentukan secara a priori, bahwa menurut yurisprudensi perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali selalu adalah hutang piutang dengan jaminan. Sebagaimana telah diuraikan diatas, hal ini tergantung dari isi dan maksud perjanjian itu dengan memperhatikan *harga jual*, serta faktor-faktor lainnya.

Seperti telah dikemukakan dalam pendahuluan naskah ini, maksud dari pembuat Undang-undang menciptakan lembaga jual beli dengan hak membeli kembali ini adalah baik, tapi ternyata dalam praktek banyak disalahgunakan oleh oknum-oknum yang beruang untuk menjebak korban-korbannya. Tidak sedikit yang kehilangan harta pusakanya yang tidak tahu dan atau mampu untuk berperkara.

Maka penulis berpendapat, sudah waktunya untuk menseminarkan lembaga ini untuk mengadakan perubahan-perubahan dan atau penambahan-penambahan syarat-syarat, demi melindungi sipenjual. Kalau perlu untuk menghapus saja lembaga tersebut, karena sudah tertampung dengan cara hutang piutang dengan jaminan bagi yang butuh uang, atau untuk betul-betul jual lepas saja.