



Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan No. 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw)

Legal Consequences of A Land Sale And Purchase Agreement with Repurchase Rights (Verdict Studies Number. 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw)

Diandra Alifa Risha, Rafiqi, & Arie Kartika

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Medan Area, Indonesia

Abstrak

Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali merupakan kekuasaan untuk Membeli Kembali barang yang telah dijual timbul dari suatu janji dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil Kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian awal disertai dengan penggantian berupa biaya yang dikeluarkan untuk menyelenggarakan pembelian, serta biaya untuk melakukan pembetulan (Pasal 1519 KUHPerd). Tanah merupakan objek penelitian benda yang tidak bergerak. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali, pertimbangan hakim terkait (Studi Putusan No. 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw). Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif, bersifat hukum positif yang mengarah kepada penelitian hukum yang normatif, dengan menggunakan sumber data sekunder yang diperoleh dari peraturan undang-undang dan bahan literatur yang berkaitan dengan objek permasalahan penelitian. Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali adalah penjual mempunyai hak Membeli Kembali barang yang dijualnya karena adanya suatu perjanjian dengan mengembalikan uang kepada pembeli sebagai uang pengganti sebagaimana dimaksud pada (Pasal 1532 KUHPerd) mengakibatkan batal demi hukum. Jangka waktu sebuah perjanjian tidak boleh lebih lama dari lima tahun (Pasal 1520 KUHPerd). Pertimbangan hakim terkait Jual Beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali yang disebabkan pada perjanjian (Studi Putusan No. 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw) telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli, Hak Membeli Kembali.

Abstract

The sale and purchase agreement with the right to repurchase is the power to the buy back goods that have been sold a rising from an agreement which the seller is given the right to take back the goods he sells, by returning the original purchase price accompanied by compensation in the form of costs incurred to carry out the purchase, as well as costs for carrying out the purchase make corrections (Article 1519 KUHPerd). Land is object of research in the form of immovable objects. The problems in this study are the legal consequences of the sale and purchase agreement of land with the right to buy back, the judge's considerations are related (Verdict Studies Number 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw). The research is a normative juridical law research, positive law that leads to normative legal research, using secondary data sources obtained from statutory regulations and literature materials related to the object of the research problem. The results show that the legal consequences of buying and selling land with the right buy back are the seller has the right buy back goods he sells because of an agreement to return the money to the buyer as a replacement money as a referred to (Article 1532 KUHPerd). Meanwhile the judge's considerations regarding the sale and purchase of has complied with the provisions of the applicable laws and regulations.

Keywords: Agreement, Buy, Repurchase Right and Sells.

How to Cite: Risha, D. A. Rafiqi. & Kartika, A. (2022). Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan No. 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw). ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum, 4(2) 2022: 133-148,

*E-mail: diandraalifarisha@gmail.com

ISSN 2722-1865 (Online)

PENDAHULUAN

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang telah termuat dalam buku ke-III KUHPerd tentang perikatan jual beli membawa dua aspek yang penting dalam hukum perdata salah satunya, pertama adalah kegiatan menjual yang secara sederhana menunjukkan pada suatu proses atau kegiatan yang bertujuan untuk mengurangi jumlah harta kekayaan seseorang dan pada satu sisi yang merupakan suatu bentuk kewajiban, prestasi atau pun utang yang harus dipenuhi/dituntaskan. Kedua, pada sisi timbal balik kegiatan membeli tersebut telah melahirkan suatu bentuk tagihan atau hak yang merupakan kebendaan tidak berwujud yang bergerak. Namun kedua hal ini merupakan adanya secara timbal balik pada “saat yang bersamaan” dan pada kedua belah pihak membuat suatu perjanjian tersebut, jadi dalam jual beli telah terjadi dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan, dan hukum perikatan. (Buku ke-3 BW, Perikatan).

Pada rumusan tersebut bahwa jual beli adalah sebuah bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual, jual beli dengan hak membeli kembali merupakan salah satu cara dan perkembangan transaksi yang terjadi di masyarakat berupa suatu bentuk perjanjian yakni seperti penjual (pemilik semula) yang dapat mempunyai atau diberikan hak dengan suatu perjanjian untuk membeli kembali barang tersebut yang telah dijual tersebut (Pasal 1519 KUHPerd). Maka jual beli dengan hak membeli kembali sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) menyebutkan bahwa :

“kekuasaan untuk membeli barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, di mana penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang dijual dengan mengembalikan harga pembelian asal dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam Pasal 1532”.

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tersebut diatur dalam Pasal 1519 KUHPerd merupakan tidak diperbolehkan, karena mempunyai beberapa hal salah satunya yaitu:

1. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali merupakan sebuah perjanjian hutang-piutang yang terselubung (semu) yang mempunyai arti perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dan sebenarnya adalah perjanjian hutang piutang atau pemberian pinjaman dengan mempunyai jaminan.
2. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat karena di dalam hukum adat tidak dikenal dengan jual beli dengan hak membeli kembali.

Dalam hukum adat dikenal dengan “terang dan tunai (tidak diakui)” seperti yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerd yang menyatakan dalam perjanjian jual beli ini harga barang dibayar secara tunai dan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) hanya mengena jual beli secara tunai tidak mengenal jual beli dengan cicilan (secara angsuran) tetapi melainkan secara hukum praktik “dianggap tidak sah dan batal demi hukum. para pihak dalam membuat suatu perjanjian harus dapat mengikuti beberapa syarat dalam sebuah perjanjian, dimana syarat dalam perjanjian mencakup beberapa point penting yaitu :

1. Sepakat mereka mengikatkan dirinya
2. Kecakapan membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal (Pasal 1320, KUHPerd).

Perjanjian menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) perjanjian jual beli adalah sebuah perjanjian konsensualisme yang artinya perjanjian jual beli sudah dianggap terjadi sejak tercapainya kata sepakat oleh para pihak. perjanjian jual beli dapat dikatakan bahwa kesepakatan pihak yang satu telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan dan telah disebutkan pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah “harga dan barang”. (Sipahutar, E. 2020).

Hak membeli kembali merupakan suatu hak yang diberikan oleh Undang-Undang berdasarkan pada sebuah perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang telah terlibat, dan dalam ketentuan Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) telah dikatakan/disebutkan bahwa : (Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2020), perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali atas tanah dan bangunan, dimana hak tersebut memberikan kekuasaan kepada pihak penjual untuk membeli kembali tanah dan bangunan yang telah dijualnya. (Pohan, M. 2018).

Tanah dikehidupan masyarakat dapat mengakibatkan tanah yang berfungsi untuk kehidupan manusia tersebut baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama untuk dapat pemanfaatan dilakukan secara maksimal dan oleh karena itu masyarakat diadakan pengaturan yang sedemikian rupa dengan tetap mempehatikan kepentingan bersama dari kepentingan pribadi karena itu tanah dapat kita nilai sebagai suatu bentuk harta yang bersifat permanent dan dapat dicadangkan pada masa yang akan datang, adapun tanah dapat diartikan sebagai tempat pemukiman dari sebagian masyarakat manusia disamping sumber kehidupan mereka yang sedang mencari nafkah dari hasil usaha pertanian dan perkebunan dan pada akhirnya tanah dijadikan sebagai tempat kediaman terakhir bagi seseorang yang telah meninggal dunia. (Paraniti dan WayanWirawa, 2020). Dilakukan secara maksimal oleh masyarakat dan diadakan pengaturan-pengaturan yang sedemikian rupa agar tetap memperhatikan kepentingan bersama dibandingkan kepentingan pribadi karena itu tanah dapat kita nilai sebagai suatu bentuk harta yang bersifat permanent dan dapat dicadangkan pada masa yang akan datang

Asas kebebasan berkontrak mengartikan bahwa para pihak telah berwenang untuk mengadakan suatu hubungan dengan syarat-syarat yang sesuai dengan kehendak dan para pihak yang telah bersepakat dengan segala akibat dan ketentuan yang sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, asas ini sebenarnya mengikat para pihak telah membuat sebuah bentuk perjanjian dan perjanjian itu bisa berbentuk apa saja.

Dalam praktek sehari-hari perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sering kita lihat pada benda tidak bergerak seperti berupa tanah atau pun rumah, tetapi menurut kenyataannya jual beli dengan hak membeli kembali ini merupakan sebuah jual beli semu, maksud dari jual beli semu itu karena hal yang terjadi ialah hutang piutang dimana seseorang yang telah membutuhkan uang pergi mencari kreditur dan kemudian antara dia

dan kreditur tersebut telah dibuat suatu perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali akan tetapi tanah atau pun rumah yang dijual tersebut tetap akan dikuasai oleh penjual (debitur) sehingga bagi hukum yang terjadi bukan jual beli melainkan sebuah persetujuan hutang dengan bangunan yang bersifat seolah-olah hubungan gadai yang bertujuan untuk memperkuat kedudukan kreditur terhadap debitur sekaligus untuk memperkuat posisi kreditur terhadap pihak ketiga sebab dengan adanya akta jual beli sekalipun dengan syarat membeli kembali kreditur sudah dapat terjamin untuk kepentingannya atas pemenuhan hutang atau yang berarti suatu saat nanti barang atau pun bangunan dipindahkan lagi yang telah dibebani dengan hak-hak ketiga oleh debitur, maka kreditur dapat melakukan perlawanan atau verzet atas dasar hak milik yang telah dilandasi dengan jual beli. (Yohana, Y. 2015).

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 karena adanya suatu perbuatan, sekurang-kurangnya dua orang atau lebih, perbuatan tersebut menerbitkan sebuah perikatan diantara pihak-pihak yang telah berjanji, peristiwa terjadinya suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan sebagai perikatan/perjanjian, dimana dengan adanya perikatan antara 2 (dua) orang yang saling terkait atau berjanji dalam sebuah bentuk perjanjian maupun kesanggupan yang ditulis untuk diucapkan. (Mertokusumo Sudikno, 1987)

Hak membeli kembali disini dapat diartikan bahwa si penjual yang telah menjual barangnya kepada si pembeli berhak untuk membeli kembali barangnya tersebut dari si pembeli yang telah diadakan dengan adanya suatu perjanjian tadi.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena suatu perbuatan peristiwa atau keadaan. Beliau telah menjelaskan bahwa perikatan 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. (Abdul Kadir Muhammad, 2002)

Perikatan adalah sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan pihak yang 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. (R.Subekti, 1985)

Perjanjian adalah hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. (Sudikno Mertokusumo, 1988)

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) menjelaskan bahwa pada dasarnya jual beli merupakan suatu kesepakatan dimana pihak yang satu telah mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Namun berdasarkan hukum perjanjian di Pasal 1233 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerd) merupakan tiap-tiap sebuah perikatan lahir karena persetujuan atau pun karena Undang-Undang yang di dalamnya terdapat buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) atau yang sering kita denger dengan buku perikatan.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) yang menjelaskan sebuah perjanjian yang berbunyi “perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pada dasarnya ada terbentuk sebuah rumusan perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerd) namun mengandung banyak kelemahan-kelemahan didalamnya, adapun kelemahan yang dimaksud yaitu: (Abdul Kadir Muhammad, 1992)

Hanya menyangkut perjanjian yang sepihak, dapat diketahui adanya rumusan perjanjian “satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya”,kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang bersifat menyatukan antara kedua belah pihak, sedangkan perjanjian itu sendiri adalah kesepakatan kedua belah pihak sehingga menghasilkan sebuah rumusan yang saling mengikat jadi lebih jelas ada konsensus kesepakatan antara kedua belah pihak yang telah membuat perjanjian. (Putri, E. 2020).

Perbuatan mencakup juga tanpa adanya konsensus atau kesepakatan didalam pengertian terdapat sebuah perbuatan termasuk juga sebuah tindakan yaitu, Melaksanakan tugas tanpa adanya kuasa, Perbuatan melawan hukum, dari kedua hal tersebut merupakan suatu tindakan/perbuatan yang tidak mengandung adanya sebuah konsensus (kesepakatan) dan merupakan perbuatan yang ada di dalam rumusan tersebut adalah melawan hukum.

Tanpa menyebut suatu tujuan, dalam perumusan Pasal tidak boleh disebutkan apa tujuan untuk mengadakan sebuah perjanjian sehingga pihak yang mengikatkan dirinya tidak jelas maksud dan tujuannya untuk apa. Menurut R.Setiawan suatu rumusan yang terdapat di dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) perjanjian dikatakan tidak lengkap karena banyak menyangkut suatu persetujuan atau perbuatan maka didalamnya telah tercakup pula sebuah perwakilan sukarela yang disebut (zaakwaarneming) dan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad). (R.Setiawan, 1999)

Perbuatan tersebut dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum atau perbuatan subjek hukum yang ditujukan sebagai akibat hukum yang dengan sengaja dikehendaki oleh subjek hukum tersebut.

Adanya menambah perkataan atau “lebih sering mengikatkan dirinya” terdapat di dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd), dengan adanya dasar dan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu sehingga dapat didefinisikan arti dari sebuah perjanjian adalah suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal, misal perjanjian jual beli.

Suatu perjanjian akan mengikat kedua belah pihak yang telah membuat sebuah perjanjian secara sah yang sesuai dengan adanya syarat-syarat perjanjian yang tercantum di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) mengatur tentang syarat-syarat sah perjanjian dan di dalam Pasal tersebut memiliki 4 (empat) syarat yaitu kesepakatan mereka yang telah mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. (Salim, 2009)

Cara pernyataan sesuai kehendak yaitu memakai bahasa yang sempurna secara tertulis, memakai bahasa yang sempurna secara lisan, 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, memakai bahasa isyarat agar dimengerti dan dapat diterima oleh pihak lawan, diam atau membisu tetapi asal dapat dipahami dan diterima pihak lawan. (Sudikno Mertokusumo, 1987)

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang artinya adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk meneliti penerapan ketentuan-ketentuan Undang-Undang dan perundang-undangan dalam kaitannya dengan akibat hukum atas perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali tersebut. Bahan hukum primer (primary resorce) yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd), Pasal, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Bahan hukum sekunder (secondary resource) yaitu bahan yang terdiri dari karya akademis, mulai dari yang diskriptif sampai berupa komentar yang penuh kritik yang memperkaya pengetahuan orang tentang hukum positif yang berlaku dan/atau yang seharusnya berlaku. Bahan ini berupa dari sebuah buku teks, jurnal hukum, literatur, dan hasil penelitian ilmiah. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang berfungsi untuk mendukung penjelasan bahan hukum primer dan sekunder.

Sifat penelitian yang digunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah analisis berdasarkan hukum positif yang mengarah kepada penelitian hukum yang normatif, yaitu suatu penelitian yang hanya didasarkan pada peraturan tertulis. Penelitian hukum normatif atau kepustakaan tersebut mencakup penelitian asas-asas hukum, sistematika hukum, dan perbandingan hukum maupun sejarah hukum. (Simbolon, N. 2020)

Penelitian kepustakaan (librabry research) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan yakni Undang-Undang, buku- buku, penelitian ilmiah, artikel ilmiah, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas di dalam skripsi ini. Penelitian lapangan (field research) adalah dengan melakukan penelitian langsung kelapangan. Hal ini peneliti langsung melakukan penelitian ke Pengadilan Negeri Kota Medan dengan mengambil kasus yang berhubungan dengan penelitian. (Damanik, J., & Siregar, T. 2017)

Dalam melakukan analisis dari sebuah penelitian, para ahli hukum akan melakukan suatu metode dalam penelitiannya, Metode penulisan hukum ini dikelompokkan menjadi dua model yaitu penelitian kualitatif yang tidak membutuhkan populasi dan sampel, dan penelitian kuantitatif yang menggunakan populasi dan sampel dalam pengumpulan data. Hal ini menggunakan pengolahan data kualitatif deskriptif di satu pihak, pihak lainnya penelitian kualitatif menggunakan kuisisioner dalam pengumpulan data dan dianalisis secara statistik dan dikembangkan dalam bentuk penyajian data secara kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Objek Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali

Objek dari suatu perjanjian jual beli adalah barang yang dapat ditentukan wujudnya dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjual belikan karena adanya suatu perjanjian jual beli yang telah sah mengikat kedua belah pihak sehingga tercapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan (Pasal 1458 KUHPerd). Perjanjian jual beli dapat dikatakan batal demi hukum apabila penjual telah menjual barang yang bukan miliknya atau barang yang akan dijual tersebut telah hilang/musnah pada saat penjualan sedang berlangsung.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) tidak menjelaskan secara terperinci mengenai suatu objek dari perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tersebut dan didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) juga tidak ada pengaturan yang pada dasarnya menjadi sebuah objek perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah sama yang dapat menjadi objek di dalam perjanjian jual beli biasa, hanya saja dalam suatu perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali ini merupakan objek perjanjian jual beli tersebut yang telah melekat hak penjual dengan suatu perjanjian bahwa ia dapat membeli kembali barang tersebut. Perjanjian jual beli yang menjadi objeknya adalah barang atau benda (zaak) menurut Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) menjelaskan arti dari suatu defenisi benda (zaak) ini adalah segala sesuatu yang dapat menjadi objek dari hak milik, namun di Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) mengatur bahwa hanya sebuah barang-barang yang disetujui untuk diperdagangkan dan dapat menjadi suatu objek dari sebuah perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali hanya dapat dipakai untuk menyembunyikan gadai atau menyembunyikan sebuah perjanjian pinjam uang dengan jaminan kebendaan yang seharusnya telah dibuat dalam bentuk hipotek atau suatu hak kebendaan atas barang tidak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan (Pasal 1162 KUHPerd) dan biasanya para kreditur lebih menyenangi benda-benda atau pun barang yang tidak bergerak berupa tanah atau apapun itu untuk sebagai jaminan dari piutangnya.

Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali

Berjanji pada sesuatu berarti kita telah mengikatkan diri sendiri pada suatu kewajiban untuk melakukan sesuatu, dengan adanya suatu perjanjian maka lahirlah sebuah akibat hukum yang berupa hak-hak dan kewajiban yang harus diperhatikan oleh kedua belah pihak yang telah membuat perjanjian tersebut. Paling sedikit ditentukan jenis barangnya, jadi dapat dikatakan bahwa kewajiban utama dari penjual adalah menyerahkan barang yang telah dijualnya kepada pembeli dan disamping itu penjual juga berkewajiban untuk memberikan tanggungan atau jaminan bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkut apapun baik yang berupa tuntutan maupun pembebanan yang terdapat di Pasal 1457 juncto (jo) dan Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd), Pasal 1478 KUHPerd mengatakan bahwa:

“penjual tidak wajib menyerahkan barang yang bersangkutan, jika pembeli belum membayar harganya sedangkan penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya”.

Pembeli kewajiban utamanya ialah membayar harga pembelian barang yang telah dibeli dari si penjual di Pasal 1457 juncto (jo) dan Pasal 1513 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) sesuai dengan yang telah diperjanjikan oleh para pihak dimana pihak penjual berhak untuk menuntut suatu pengembalian barang yang telah dijual sebelumnya sedangkan dari pihak

pembeli berhak untuk menerima kembali harga barang pembelian semula, selanjutnya akan diuraikan lebih lanjut mengenai hak dan kewajiban yang harus diketahui oleh para pihak penjual dan pembeli dalam suatu perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali.

Kewajiban Penjual Dalam Sebuah Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli kembali

Mengenai kewajiban-kewajiban si penjual dapat kita lihat dalam Pasal 1532 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) bahwa “penjual yang menggunakan janji membeli kembali tidak saja diwajibkan untuk mengembalikan seluruh harga pembelian asal, tetapi juga diwajibkan mengganti semua biaya menurut hukum yang telah dikeluarkan untuk menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya dan begitu pula biaya yang perlu untuk pembetulan-pembetulan dan biaya yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya yaitu sejumlah tambahannya itu”.

Apabila penjual sebagai akibat janji beli kembali atau telah memperoleh barangnya maka barang itu harus diserahkan kepadanya bebas dari semua beban dan hipotek yang diletakkan oleh pembeli, namun itu diwajibkan menepati persetujuan-persetujuan sewa dengan itikad baik yang telah dibuat oleh si pembeli. (Gunawan Widjaja dan Kartini Mujadi, 2020).

Kemudian jika ada biaya yang dikeluarkan oleh pembeli untuk menyelenggarakan pembelian serta penyerahan maka penjual tersebut mengembalikan harga penjualan semula yang diwajibkan untuk mengganti semua biaya yang telah dikeluarkan atas segala biaya pembelian dan penyerahan yang pernah dikeluarkan oleh pembeli sebelumnya (Pasal 1488 KUHPerd) dan isi dari Pasal 1488 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) yaitu “dalam hal pembeli membatalkan pembelian penjual wajib mengembalikan harga barang, dan juga biaya yang telah dikeluarkan untuk melakukan pembelian dan penyerahan sejauh pembeli telah membayarnya menurut persetujuan”.

Hak Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali

Penjual berhak meminta kembali barang yang telah dijualnya asal memenuhi kewajiban sebagai seseorang yang mempunyai hak untuk membelinya kembali, tapi jika suatu benda yang dikaitkan untuk hak membeli kembali tersebut telah jatuh tempo kepada si (pembeli) maka si penjual dapat mengajukan tuntutan kepada si pembeli. Penjual dapat menggunakan haknya kepada pembeli walaupun nantinya di dalam sebuah perjanjian tidak ada disebutkan hal ini menunjukkan bahwa hak membeli kembali dapat dilakukan terhadap siapa saja yang merupakan pembeli dari benda tersebut (Pasal 1532 KUHPerd), maka penjual berhak menerima benda itu kembali seperti keadaan benda yang semula dan dari segala beban maupun hipotek atau hak yang telah diletakkan pembeli terhadap benda tersebut.

Kewajiban Jual Beli Dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali

Selama penjual belum mempergunakan haknya untuk membeli kembali maka pembeli dalam jangka waktu tersebut akan menggantikan segala hak penjual atas benda atau objek jual beli yang antara si penjual dan si pembeli (Pasal 1424 KUHPerd) maksud dari pasal tersebut telah menyatakan bahwa “karena adanya pembaruan utang antara kreditur dan salah seorang para debitur yang berutang secara tanggung-menanggung, maka para debitur lainnya dibebaskan dan perikatan.” Pembaruan utang yang dilakukan terhadap debitur untuk membebaskan para penanggung utang, jika dalam hal yang pertama kreditur telah menuntut para debitur lainnya atau dalam hal, yang kedua ia telah menuntut para penanggung utang supaya turut serta dalam perjanjian baru tetapi orang-orang tersebut menolak maka perikatan utang lama tetap berlaku.

Penentuan hak milik si pembeli dalam batas waktu tertentu menyangkut kewajiban dari si pembeli terhadap suatu barang yang dibelinya atau yang sedang terikat kepada hak penjual dan sesuai dengan kewajiban yang terdapat di dalam sebuah perjanjian maka si pembeli harus tetap menjaga benda/barang tersebut, pembeli juga berkewajiban untuk merawat barang agar nilai barang itu tidak merosot dan tetap terawat supaya dalam keadaan benda/barang tersebut tetap sama seperti semula.

Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali

Jual beli dengan hak membeli kembali mengakibatkan batal demi hukum. Ketentuan Pasal 1520 KUHPerd data mengatur bahwa "hak penebusan tidak boleh diberikan untuk jangka waktu lebih dari lima tahun", maka jika perjanjian itu berjangka lebih panjang dari jangka waktunya kemudian dikurangi menjadi lima tahun harga yang dibayarkan kepada pembeli semula adalah harga pembelian semula, yaitu harga awal yang dibayar pembeli kepada penjual (Pasal 1532 (1) KUHPerd) dan penebusan disesuaikan dengan harga umum (harga pasar) pada saat hak akan dilaksanakan maka dalam hal ini akad/perjanjian tersebut bukanlah akad pembelian kembali melainkan akad penjualan baru. Pasal 1523 KUHPerd data mengatur bahwa "penjual suatu barang yang tidak bergerak meminta persetujuan tentang hak untuk menebus barang yang dijual, penjual berhak untuk melaksanakan haknya terhadap pembeli meskipun dalam perjanjian kedua tidak menyebutkan janji". lain halnya jika pokok akadnya adalah barang bergerak maka pembelian dalam keadaan aman yaitu tidak dapat diwajibkan untuk menyerahkan barangnya kepada penjual pertama, maka penjual pertama hanya dapat menggugat wanprestasi terlebih dahulu pembeli (R.Subekti, 1995).

Dalam sebuah praktek perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sering digunakan untuk memasukkan kontrak pinjam meminjam dengan memberikan jaminan kebendaan yang seharusnya berupa gadai karena itu dalam beberapa kasus mahkamah agung (MA) memberikan pembatalan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tersebut. (Suharnoko, 2004).

Berdasarkan Pasal 1457 jual beli yang dimaksud dalam KUHPerd bersifat obligatoir atau yang berarti bahwa suatu perjanjian jual beli baru dapat mengakibatkan hak dan kewajiban timbal balik muncul diantara kedua belah pihak atau dengan istilah lain seperti jual beli yang dianut hukum perdata yang belum dapat memindahkan hak milik atau hak milik baru berpindah sebelum melakukan penyerahan (levering). Jual beli benda tidak bergerak seperti jual beli tanah telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayarkan sehingga untuk sebuah pemindahan hak masih sangat diperlukan untuk suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan sebuah peraturan.

Jual beli tanah menurut hukum perdata terdiri dari 2 (dua) bagian yaitu :

1. Perjanjian jual belinya
2. Penyerahan haknya

Keduanya terpisah satu dengan lainnya sehingga hal yang pertama sudah selesai yang biasanya dengan akta notaris, tetapi kalau hal keduanya belum dilakukan maka status tanah tersebut masih akan tetap hak milik penjual.

Ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa unsur terpenting dari suatu perjanjian jual beli adalah "harga" dan "barang", harga pembelian harus ditetapkan oleh kedua belah pihak (Pasal 1465 KUHPerd) dan barang adalah objek perjanjian jual beli. Pasal 1333 KUHPerd objek perjanjian tersebut harus tertentu atau setidaknya-tidaknya dapat ditentukan.

Jual beli dengan hak membeli kembali (*verkoop met recht van mederinkoop*) diatur dalam bagian keempat buku ke III tentang perikatan pada Pasal 1519-1532 KUHPerd, dalam Pasal 1519 KUHPerd yang berbunyi “kekuasaan untuk membeli barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang dijual dengan mengembalikan harga pembelian asal dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam Pasal 1532.” (Djaja S.Meliala, 2012)

Dimana ketentuan Pasal 1532 KUHPerd menyatakan bahwa “penjual yang menggunakan perjanjian membeli tidak saja wajib mengembalikan seluruh uang harga pembelian semula melainkan juga mengganti semua biaya menurut hukum yang telah dikeluarkan pada waktu menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya yang diperlukan untuk pembedaan-pembedaan dan biaya yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya. Penjual tidak dapat memperoleh penguasaan atau barang yang dibelinya kembali, sebelum memenuhi segala kewajiban diatas.”

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya merupakan perjanjian jual beli yang sering dilakukan dalam masyarakat, hanya si penjual diberikan hak dengan suatu perjanjian untuk mengambil kembali barang yang telah dijualnya karena itu merupakan suatu proses perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang telah disepakati antara si penjual dan pembeli selama jangka waktu yang dijanjikan tidak akan menjual lagi barangnya kepada orang lain, karena sewaktu waktu dapat diminta untuk menyerahkan kembali barang tersebut kepada si penjual dan janji membeli kembali ini harus dibuat diawal sebuah perjanjian jual beli dan jika janji ini baru disepakati dikemudian hari antara si penjual dan si pembeli maka si pembeli tersebut juga akan terikat, tetapi janji tersebut tidak dapat dilaksanakan terhadap pihak ketiga yang kemudian akan membeli barang itu dari pembeli pertama.

Dalam waktu tersebut kedua belah pihak yang telah sepakat perjanjian untuk dapat menetapkan jangka waktu pembelian kembali, tapi seandainya jika dalam perjanjian telah ditentukan jangka waktu yang lebih panjang dari 5 tahun maka akibat dari jangka waktu ini harus tetap terhitung tidak lebih dari pada 5 tahun (Pasal 1520 (2) KUHPerd) dan apabila tuntutan untuk membeli kembali ini diajukan ke pengadilan maka hakim harus dapat mempunyai pendirian bahwa 5 tahun sudah menjadi ketetapan tidak dapat menyetujui biarpun di dalam sebuah perjanjian dalam tenggang waktunya yang hanya 5 tahun. Dengan dibatasi waktu yang setinggi-tingginya 5 tahun maka Undang-Undang telah memberikan hak kepada si penjual untuk membeli kembali benda-benda yang telah dijualnya. Hak membeli kembali tersebut telah disetujui oleh kedua belah pihak dan telah menjadi sebuah perjanjian jual beli dimana pihak penjual telah menyetujui harga benda yang telah dijualnya kepada pihak pembeli dan pihak pembeli berkewajiban mengembalikan atau merelakan hak milik atas benda tersebut yang secara langsung telah berpindah kembali kepada penjual sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan selanjutnya pada Pasal 1532 KUHPerd menyatakan bahwa “penjual yang menggunakan perjanjian membeli tidak saja wajib mengembalikan seluruh uang harga pembelian semula melainkan juga mengganti semua biaya menurut hukum yang berlaku, yang telah dikeluarkan waktu menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya begitu pula biaya yang perlu untuk pembedaan-pembedaan dan biaya yang menyebabkan barang yang dijual bertambah harganya, yaitu sejumlah tambahannya itu.” (R.Subekti, 1995)

Apabila hak membeli kembali tidak dipergunakan dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan maka akan hilang hak tersebut, akan tetapi sebagai pemilik barang yang telah

dibelinya. Jual beli dengan hak membeli kembali ini bersifat bebas atas barang yang telah menjadi milik dari si pembeli namun si pembeli yang membeli kembali dapat memperoleh hak milik atas barang yang dibelinya tetapi dapat mengakibatkan kewajiban jika sewaktu-waktu dalam (jangka waktu yang diperjanjikan) untuk dapat menyerahkan barangnya kepada si penjual, jika telah lewat jangka waktu yang telah diperjanjikan maka si pembeli tetap menjadi sebagai pemilik tetap (mutlak).

Pertimbangan Hakim Terkait Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan No. 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw)

Beberapa macam jual beli, seperti jual beli menurut arti dari Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) mengartikan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. (Pasal 1457 KUHPerd)

Sedangkan pengertian jual beli secara umum adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang dapat mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak yang satu menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan sebagai syarat dan kesepakatan.

Pertimbangan Hakim Terkait Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali :

Terhadap materi eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya menyangkut materi pokok perkara yaitu eksepsi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kurang pihak oleh karenanya eksepsi-eksepsi tersebut akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara sebagaimana Pasal 136 HIR.

Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dengan cara menguasai tanah objek sengketa dengan batas-batas yang jelas milik Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam SHM No.625/Desa Besuk, Kecamatan Klabang, Kabupaten Bondowoso seluas 1.821 m² (seribu delapan ratus meter persegi), SHM No.626/ Desa Besuk atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terletak di Desa Besuk, Kecamatan Klabang, Kabupaten Bondowoso seluas 999 m² (sembilan ratus sembilan puluh sembilan meter persegi).

Maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dengan menguasai tanah objek sengketa SHM No.625/ Desa Besuk, Kecamatan Klabang, Kabupaten Bondowoso seluas 1.821 m² (seribu delapan ratus dua puluh satu meter persegi) dan SHM No. 626/ Desa Besuk, Kecamatan Klabang, Kabupaten Bondowoso seluas 999 m² (sembilan ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) yang diperoleh dari jual beli dengan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, tanpa seizin Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pemilik.

Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya terhadap Objek Sengketa a quo, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tidak melakukan jual beli hilang atau jual beli lepas sehingga tanah Objek Sengketa tersebut masih menjadi hak dari Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi.

Pasal 171 Het Herziene Indonesisch Reglement disebutkan :

1. Tiap-tiap kesaksian harus disertai keterangan bagaimana saksi mengetahui kesaksiannya.
2. Pendapat atau dugaan khusus yang timbul dari suatu pemikiran tidak dipandang sebagai kesaksian.

Pasal 1907 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan “tiap-tiap kesaksian harus disertai dengan alasan-alasan bagaimana diketahuinya hal-hal yang diterangkan”. Pendapat maupun perkiraan-perkiraan khusus yang diperoleh dengan jalan pikiran melainkan bukanlah kesaksian.

Maka dengan adanya ketentuan diatas saksi-saksi yang telah diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dimana keterangannya bukanlah merupakan kesaksian dan merupakan kategori saksi Testimonium De Auditu oleh karena itu keterangannya patut untuk dikesampingkan.

Berdasarkan pertimbangan hakim tersebut terbukti bahwa Para Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan objek sengketa I dan objek sengketa II dalam keadaan baik dan gugatan Penggugat dikabulkan dan serta selanjutnya Penggugat Tergugat harus membayar biaya perkara.

SIMPULAN

Akibat hukum jual beli tanah dengan hak membeli kembali, dimaksud pada Pasal 1532 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) dan mengakibatkan batal demi hukum, bagaimana pertimbangan hakim terkait jual beli tanah dengan hak membeli kembali (Studi Putusan No. 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw).

Terhadap materi eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya menyangkut materu pokok perkara yaitu eksepsi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kurang pihak oleh karenanya eksepsi-eksepsi tersebut akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara sebagaimana Pasal 136 HIR.

Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dengan cara menguasai tanah objek sengketa dengan batas-batas yang jelas milik Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam SHM No.625/Desa Besuk, Kecamatan Klabang, Kabupaten Bondowoso seluas 1.821 m² (seribu delapan ratus meter persegi), SHM No.626/ Desa Besuk atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terletak di Desa Besuk, Kecamatan Klabang, Kabupaten Bondowoso seluas 999 m² (sembilan ratus sembilan puluh sembilan meter persegi).

Sebaliknya terhadap materi eksepsi tersebut telah dibantah oleh Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan disertai argumen selengkapnyanya sebagaimana tertuang dalam repliknya tanggal 30 Januari 2020.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

(Suatu Pengantar), Yogyakarta: Liberty
2019 Januari 2020.

- AA Sagung Poetri Paraniti, Wayan Wirawa, Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah, vol.2 no.2, Agustus Aisyah, A., Simanjuntak, I., & Pohan, M. (2020). Pengembalian Kerugian Keuangan Negara dalam Pelaksanaan Penegakan Hukum Tindak Pidana Korupsi. *JURNAL MERCATORIA*, 13(2), 178-187. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v13i2.4155>
- Akhbar, A.T.F, Maswandi & Kartika A. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Anak Dalam Tindak Pidana Pencurian Dengan Kekerasan Yang Mengakibatkan Matinya Korban (Studi Putusan No. 37/Pid.Sus-Anak/2017/PN. Mdn). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 183-192,
- Azhar dan Elvi Z., (2009), Penegakan Hukum dalam Tindak Pidana Merek Terkenal, *Mercatoria*, 2 (2): 13-127
- Basrah, H. Ny. 1981. Perikatan Jual Beli Dan Pembahasan Kasus, Medan : Fakultas Hukum USU
Beli, Sewa-Menyewa dan Pinjam-Meminjam.
Berkaitan Dengan Tanah.
- Churairah, A., Mahmul S., dan Taufik S., (2011), Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Ciptaan Seni Lukis (Studi Kasus Putusan Pengadilan Niaga Medan nomor 05/Hak Cipta/2008/PN. Niaga. Mdn.), *Mercatoria*, 4 (1): 1-11
- Damanik, J., & Siregar, T. (2017). PENERAPAN SANKSI HUKUM TERHADAP PELAKU KEJAHATAN TRAFFICKING (Studi Putusan di Pengadilan Negeri Binjai). *JURNAL MERCATORIA*, 7(2), 109-124. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v7i2.663>
- Daulay, M.R.A, Barus, U.M & Rafiqi. (2019). Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Produk Obat-Obatan Ilegal (Studi Kasus : BPOM Medan). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 121-128,
- Djaja S.Meliala. Cet.1 Bandung : Nuansa Aulia 2012 Tentang Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus Jual Effendy, S. (2014). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP INVESTOR ASING PERUSAHAAN JOINT VENTURE SEKTOR AIR BERSIH DI KABUPATEN DELI SERDANG (Studi Pada PT. Tirta Lyonnaise Medan). *JURNAL MERCATORIA*, 7(2), 144-160. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v7i2.666>
- Faidir, dan Marlina, (2012), Peran Polri dalam Proses Penyidikan Tindak Pidana terhadap Anak Yang Berkonflik dengan Hukum, *Mercatoria*, 5 (1): 12-22
- Ferra, F., Tanoto, S., & Lifia, M. (2019). Penegakan Hukum terhadap Pelaku Tindak Pidana Korupsi dan Perhitungan Kerugian Keuangan Negara Berdasarkan Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Tindak Pidana Korupsi. *JURNAL MERCATORIA*, 12(2), 139-147. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v12i2.2755>
- Ginting, S.Y, Lubis, A.A, & Zulyadi, R. (2019). Penerapan Sanksi Hukum Tindak Pidana Pemerkosaan Yang Dilakukan Oleh Anak (Studi Putusan No. 65/Pid.Sus-Anak/2017/PN. Mdn). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 166-173,
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. Ed.1. Cet.1 Jakarta : PT Raja Grafindo Persada 2020 Tentang Seri Hakim, A., dan Tan K., (2013), Peranan Polri dalam Penanggulangan Tindak Pidana Pencurian oleh Anak (Studi di Wilayah Hukum Kepolisian Resort Kota Medan), *Mercatoria*, 6 (2): 145-175
- Halawa, M., Munawair, Z., & Hidayani, S. (2020). Penerapan Hukum Terhadap Tindak Pidana Pembunuhan Dengan Sengaja Merampas Nyawa Orang Lain (Studi Kasus Nomor Putusan 616/Pid.B/2015/PN. Lbp). *JUNCTO*, 2(1) 2020: 9-15
- Harahap, M.Yahya.1986. Segi-Segi Hukum Perjanjian,Bandung : Alumni
- Hasyiyati, A., Ilham Zulfikar, M., Permana Artha, K., & Rahman, A. (2020). Penerapan Pre-Sale Disclosure sebagai Perlindungan Hukum Pembeli Bentuk Bisnis "Business Opportunity Ventures" Ditinjau melalui Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *JURNAL MERCATORIA*, 13(1), 1-14. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v13i1.2985>
- Hidayani, S., & Munthe, R. (2018). Aspek Hukum Terhadap Pemutusan Hubungan Kerja yang Dilakukan oleh Pengusaha. *JURNAL MERCATORIA*, 11(2), 127-140. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v11i2.2017>
- Hidayat, dan Ediwarman, (2013), Analisis Hukum Perlindungan Korban dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi di Kabupaten Aceh Timur (Studi di Pengadilan Negeri IDI), *Mercatoria*, 6 (1): 44-63
<https://analisahukum.com> perbedaan gugatan kurang pihak
Hukum Perikatan Jual Beli.
- Ibrahim Johnny, 2006, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Malang: Bayumedia Publishing
- ISMAYANI, I. (2018). Tindakan Hukum yang Dilakukan oleh Debitur Terhadap Kredit Sepeda Motor yang Macet Legal Action By Debtors on Bad Motorcycle Credits. *DOKTRINA: JOURNAL OF LAW*, 1(1), 31-44. doi:<https://doi.org/10.31289/doktrina.v1i1.1606>

Junjungan, M., Marlina, (2013), Penerapan Hukum Tindak Pidana Korupsi di Kabupaten Labuhan Batu (Studi Kasus di Kepolisian Resor Labuhan Batu), *Mercatoria*, 6 (2): 117-132

JURNAL

Kansil, C.S.T. 1986. Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia, Jakarta :Balai Pustaka

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd).

Lasminar S, L., & Isnaini, I. (2014). KAJIAN HUKUM TERHADAP KETERANGAN AHLI (DOKTER) DALAM PEMBUKTIAN KASUS PENYALAHGUNAAN NARKOTIKA. *JURNAL MERCATORIA*, 7(2), 125-143. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v7i2.664>

Lubis, F.H., dan Marlina, (2010), Penegakan Hukum dalam Tindak Pidana Korupsi Pengadaan Barang dan Jasa (Studi pada Pengadilan Negeri Kuala Simpang), *Mercatoria*, 3 (2): 88-101

Lubis, M. S, Hidayani, S. & Muazzul. (2019). Kajian Hukum Terhadap Anak Berhadapan Hukum Dalam Tindak Pidana Pencurian Menurut Undang-Undang No. 11 Tahun 2012 Tentang Pengadilan Anak (Studi Putusan No. 67/Pid.Sus-Anak/2017/PN.Mdn). *JUNCTO*, 1(1) 2019: 100-112,

Makmur, dan Taufik S., (2013), Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Notaris setelah Berakhir Masa Jabatannya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, *Mercatoria*, 6 (1): 1-21

Manao, H., dan Triono E., (2013), Kajian Yuridis atas Penangkapan dan Penahanan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil Berdasarkan Hukum Acara Pidana di Indonesia (Studi Kasus Putusan Nomor: 15/Pra.Pid/2012/PN.Mdn dan Putusan Nomor: 01/Pid.Pra/Per/2012/PN.Stb), *Mercatoria*, 6 (2): 176-189

Marilang. 2017. Hukum Perikatan dan Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian, Makassar :Indonesia Prime

Marlina, dan Elvi Z., (2008), Perlindungan Hukum Terhadap Anak Yang Melakukan Perkawinan Anak di Bawah Umur, *Mercatoria*, 1 (2): 163-175

Marlina, dan Isnaini, (2011), Perspektif Hukum Perdata Dan Agrarian dalam Pengalihan Lahan Eks HGU PTPN II (Persero) Tanjung Morawa Kepada Pihak Ketiga, (Studi Pengalihan Lahan Eks Kepada Yayasan Al Washliyah dan Yayasan Nurul Amaliya), *Mercatoria*, 4 (2): 58-71

Marlina., (2008), Tinjauan Hukum Pertanggungggan Terhadap Program Jamsostek Pada Perusahaan Swasta Di Wilayah Medan, *Mercatoria*, 1 (2): 99-114

Meliala, S. Djaja. 2012. Hukum Perjanjian Khusus, Bandung: Nuansa Aulia

MertokusumoSudikno,1987, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta : Liberty 1988, Mengenal Hukum

Nainggolan, M., Elvi Z., dan Saparuddin, (2010), Peranan Hakim dalam Memberikan Perlindungan Hukum terhadap Anak Korban Penyalahgunaan Narkotika (Studi Pengadilan Negeri Lubuk Pakam), *Mercatoria*, 3 (2): 116-132

Nasution, A. (2015). TERORISME DI ABAD KE -21 UPAYA PENEGAKAN HUKUM TERHADAP TINDAK KEJAHATAN TERORISME DALAM PERPEKTIF HUKUM INTERNASIONAL DAN HAK ASASI MANUSIA. *JURNAL MERCATORIA*, 8(1), 54-74. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v8i1.647>

Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961,Tentang Pendaftaran Tanah.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Pohan, M. (2018). Hukum Adat Sumatera Utara dalam Yurisprudensi di Indonesia. *DOKTRINA: JOURNAL OF LAW*, 1(1), 1-15. doi:<https://doi.org/10.31289/doktrina.v1i1.1607>

Prodjodikoro, R.Wirjono. 2000. Asas-Asas Hukum Perjanjian, Cetakan VIII,Bandung : Mandar Maju

Pulungan, H.J, Barus, U.M, & Zaini Munawir. (2019). Peran UD Rumah Adat Minang Selaku Produsen Makanan Ringan Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen (Studi Kasus Di Usaha Dagang Rumah Adat Minang Medan) *JUNCTO*, 1(1) 2019: 65-77,

Purba, R.S.A, Mubarak R, & Rafiqi. (2019). Aspek Hukum Pidana Warga Negara Asing Ke Negara Kesatuan Republik Indonesia Tanpa Melalui Pemeriksaan Pejabat Imigrasi (Studi Putusan No: 1474/Pid.Sus/2016/PN. Mdn). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 143-149

Putralie, E.M., Yusrizal A.S., dan Muaz Z., (2011), Perlindungan Hukum Investor Di Pasar Modal, *Mercatoria*, 4 (1): 12-22

Putri, E. (2020). Penerapan Hukum Materil terhadap Pelaku Pembunuhan dengan Unsur Penyertaan (Studi Kasus Putusan Mari No. 966 k/pid/2014). *JURNAL MERCATORIA*, 13(1), 15-28. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v13i1.3124>

R. Setiawan, Putra A. Bardin,1999, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bandung : Mandar Maju

Rai Widjaya. 2003. Merancang Suatu Kontrak (contract drafting) Teori Dan Praktek, Jakarta : Mega Point

Rozakiya, A.D, Agus, S & Trisna, W. (2019). Tinjauan Hukum Terhadap Pemberian Pelayanan Kesehatan Dan Makanan Terhadap Narapidana (Studi Kasus Di Lembaga Pemasarakatan Tanjung Gusta Medan). *JUNCTO*, 1(1) 2019: 19-30,

Safrina, R., Iman J., dan Arif, (2010), Perlindungan Hukum terhadap Anak Korban Kekerasan dalam Rumah Tangga, *Mercatoria*, 3 (1): 34 - 44

- Saleh, A., & Kamello, T. (2014). KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA PPAT DI KOTA BINJAI. *JURNAL MERCATORIA*, 7(1), 1-13. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v7i1.656>
- Saragih, D.H.P, Zulyadi, R, & Harahap, Dessy, A. (2019). Akibat Hukum Terhadap Anak Sebagai Pelaku Tindak Pidana Pencurian Yang Menyebabkan Kematian (Studi Putusan Nomor : 45/Pid.Sus-Anak.2018/PN. Lbp). *JUNCTO*, 1(1) 2019: 78-88,
- Sembiring, F.K.J., dan Ediwarman, (2011), Kajian Hukum Penyalahgunaan Wewenang Oleh Kuasa Pengguna Anggaran (KPA) Dan Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) dalam Pengadaan Barang Dan Jasa, (Studi Kasus Pemerintah Kota Binjai), *Mercatoria*, 4 (1): 23-32
- Silalahi, S.D, Munawir, Z & Syaputra, M.Y.A, (2019). Perlindungan Hukum Bagi Pekerja Kontrak Yang Mengalami Pemutusan Hubungan Kerja Pada Masa Kontrak (Studi Kasus Putusan Nomor : 82/Pdt.Sus-Phi/2016/PN. Mdn). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 174-182,
- Silitonga, D., & Zul, M. (2014). PENERAPAN HUKUM TERHADAP PELAKU TINDAK PIDANA PENCABULAN ANAK DI BAWAH UMUR (Studi Pengadilan Negeri Binjai). *JURNAL MERCATORIA*, 7(1), 58-79. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v7i1.660>
- Simamora, E., dan Muaz Z., (2012), Penerapan Prinsip *Good Governance* dalam Perpolisian Masyarakat di Wilayah Hukum Polresta Medan, *Mercatoria*, 5 (1): 1-11
- Simbolon, N. (2020). Politik Hukum Penanganan Korupsi oleh Komisi Pemberantasan Korupsi Pasca Disahkannya Undang-undang No. 19 Tahun 2019. *JURNAL MERCATORIA*, 13(2), 157-177. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v13i2.3740>
- Sinaga, S.M., dan Elvi Z.L., (2010), Perlindungan Hukum terhadap Anak Yang Melakukan Kejahatan dalam Persidangan Anak, *Mercatoria*, 3 (1): 52 - 57
- Sipahutar, E. (2020). Analisis Hukum Pelaksanaan dan Pelayanan Bagi Pengguna Jaminan Kesehatan Menurut UU No. 24 Tahun 2011 Tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial. *DOKTRINA: JOURNAL OF LAW*, 3(1), 87-97. doi:<https://doi.org/10.31289/doktrina.v3i1.3528>
- Sirait, B., & Sahari, A. (2014). PERANAN POLISI MILITER ANGKATAN UDARA DI DALAM PENYIDIKAN KASUS NARKOBA DALAM WILAYAH HUKUM LANUD SOEWONDO (MEDAN). *JURNAL MERCATORIA*, 7(1), 30-45. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v7i1.658>
- Sitinjak, B., & Ediwarman, E. (2014). PENERAPAN HUKUM ACARA KHUSUS PENGADILAN HUBUNGAN INDUSTRIAL PADA PENGADILAN NEGERI MEDAN (Studi Putusan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Medan). *JURNAL MERCATORIA*, 7(1), 16-29. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v7i1.657>
- Sitorus, J., Zulyadi, R. & Trisna, W. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Korban Tindak Pidana Pencurian Ditinjau Dari Kajian Victimologi (Studi Putusan No : 20/Pid.B/2017/PN. Mdn). *JUNCTO*, 2(1) 2020: 41-50
- Subekti, R dan Tjitrosudibib. 2001.Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cetakan 31, Jakarta: Intermasa
- Subekti, R. 1990. Hukum Perjanjian, Cetakan XIII, Jakarta : Intermasa, 1990.
- Suhuf, M.Muhtaron, Asas-Asas Hukum perjanjian, vol.26 no.1, Mei, 2014.
- Syahbarani, H., dan Saparudin, (2009), Kebebasan Lembaga Pengadilan Dalam Sistem Hukum Indonesia, *Mercatoria*, 2 (2): 78 - 89
- Syahrani, H.Riduan. 2006. Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata, Bandung : Alumni
- Syaparudin, Ferri A.S., dan Henry D.S., (2010), Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian *Franchise*, *Mercatoria*, 3 (2): 144-162
- Syaputra, M.Y.A., (2008), Penafsiran Hukum oleh Hakim Mahkamah Konstitusi, *Mercatoria*, 1 (2): 115-129
- Syaputra, M.Y.A., (2011), Penafsiran Hukum oleh Hakim Mahkamah Konstitusi, *Mercatoria*, 4 (2): 72-85
- Tambunan, R, Suhatrizal & Siregar, T. (2019). Penegakan Hukum Terhadap Tindak Pidana Kepabeian Penyeludupan Pakaian Bekas (Putusan No. 237/Pid.B/2016/PN.Tjb). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 158-165,
- Tarigan, Erwin., dan Ferry A.S., (2013), Analisa Hukum Praperadilan di Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli (Studi Putusan di Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli), *Mercatoria*, 6 (1): 22-43
- Tekualu, L.D.S, Lubis , A.A, & Munthe, R. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Korban Perdagangan Perempuan Dan Anak (Trafficking) (Studi Pengadilan Negeri Medan). *JUNCTO*, 1(1) 2019: 89-99,
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Pokok Agraria.
- WEBSITE**
- Yohana, Y. (2015). TANGGUNG JAWAB HUKUM ATAS BENTUK USAHA BADAN HUKUM DAN BENTUK USAHA NON BADAN HUKUM. *JURNAL MERCATORIA*, 8(1), 46-53. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v8i1.646>
- Zai, A., Taufik S., dan Dedy I., (2011), Perlindungan Hukum Terhadap Anak yang Berhadapan dengan Hukum dalam Sistem Peradilan Anak, (Studi pada Wilayah Hukum Polres Nias), *Mercatoria*, 4 (2): 86-103

Diandra Alifa Risha, Rafiqi, & Arie Kartika. Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan No. 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw)

- Zebua, F.R.P., Iman J., dan Taufik S., (2008), Tanggungjawab Pelaku Tindak Pidana Korupsi dan Ahli Warisnya Dalam Pembayaran Uang Pengganti Kerugian Keuangan Negara Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata (Studi Kasus Pada Pengadilan Negeri Medan), *Mercatoria*, 1 (2): 150-162
- Zulham, dan Taufik S., (2010), Peran Kepolisian Dalam Penerapan Hukum terhadap Kejahatan Psicotropika (Studi Pada Polresta Pematang Siantar), *Mercatoria*, 3 (1): 58 – 70