

ABSTRAK

Dalam praktik jual beli terdapat jual beli dengan hak membeli kembali, yang faktanya merupakan jual beli 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 apabila peminjam tidak dapat mengembalikan uang yang dipinjamnya dari pemberi pinjaman uang, maka jual beli dilakukan berikutan peralihan haknya. Menurut Hukum Adat yang dianut dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, jual beli dengan hak membeli kembali tidak dikenal dalam hukum adat yang menganut jual beli kontan, riil dan terang. Selain itu dalam praktik pengadilan jual beli yang demikian juga dilarang, karena terselubung pinjam meminjam di dalamnya. Namun demikian terdapat Putusan Pengadilan yang melegalkan jual beli dengan hak membeli kembali, walaupun faktanya jual beli tersebut di dahului dengan pinjam meminjam. Oleh sebab itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini.

Tujuan penelitian ini adalah 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, Untuk mengetahui dan menganalisis Putusan Mahkamah Agung No. 317/K/Pdt/2020 dan untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari Putusan Mahkamah Agung No 317/k/pdt/2020 tentang jual beli yang di dahului oleh pinjam meminjam.

Penelitian ini dilakukan dalam beberapa langkah, yaitu spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif analitis, dengan metode pendekatan yuridis normative dan jenis dan sumber data adalah kualitatif dan sumber data primer, sekunder dan tersier. Sedangkan Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dan studi lapangan. Adapun metode analisis data adalah yuridis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian, didapat bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Facti*, adalah tidak cukup, karena hanya memperhatikan bukti-bukti dari Penggugat. *Judex Facti* berkesimpulan, bahwa jual beli dengan hak membeli Kembali, adalah jual beli dengan hak membeli kembali bukan atas dasar pinjam meminjam. Padahal terdapat bukti pengakuan Penggugat, bahwa jual beli di dahului dengan pinjam meminjam dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 317 K/Pdt/2020, tanggal 26 Maret 2020 beserta pertimbangan hukumnya, yang menolak permohonan kasasi, belum memberikan keadilan dan perlindungan hukum kepada Pemohon Kasasi. Namun demikian, putusan dan pertimbangan hukum Kasasi dalam perkara ini, dilakukan atas dasar Analisa terhadap Memori Kasasi dan Kontra Memori Kasasi. Di mana di dalam memori kasasi tidak disebutkan keberatan mengenai adanya pengakuan Penggugat tentang dasar jual beli adalah pinjam meminjam, sehingga tidak dipertimbangkan serta Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 317 K/Pdt/2020, telah mengakibatkan legitimasi terhadap lembaga jual beli tanah dengan hak membeli kembali, walaupun faktanya sangat jelas unsur pinjam meminjamnya dan melanggar hukum adat. Putusan yang demikian telah membawa akibat hukum kerugian bagi Tergugat dan menguntungkan bagi Penggugat.