

STUDI KOMPARASI JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (KUHPERDATA) DAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (KHES)

Sumardi, Rahmat, Abu Bakar

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah) Fakultas Syariah IAIN Pontianak
sumardismr008@gmail.com, bintangrahmat26@gmail.com, abubakar@iainptk.ac.id

Abstrak

Penelitian ini berupaya untuk mengetahui ketentuan jual beli dengan hak membeli kembali menurut KUHPERDATA dan KHES serta mengetahui persamaan dan perbedaan ketentuan jual beli dengan hak membeli kembali menurut KUHPERDATA dan KHES. Adapun teknik analisis data yang digunakan peneliti ialah penafsiran sistematis dengan dua langkah yakni analisis isi dan menghubungkan antar pasal-pasal yang bersangkutan dengan penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli dengan hak membeli kembali menurut KUHPERDATA dan KHES sama-sama diperkenankan jika adanya perjanjian. Adapun persamaan ketentuan yakni adanya hak kepada pembeli untuk dapat membeli kembali terhadap barang yang telah dijualnya. Penjual juga sama-sama memiliki hak dapat menuntut pembeli mengembalikan objek penjualan dan sama-sama berkewajiban mengembalikan harga penjualan semula. Perbedaan ketentuan dalam KUHPERDATA dan KHES terletak pada penggantian kerugian, objek penjualan, jangka waktu penjualan, dan legalitas. Persamaan dan perbedaan hendaknya diperbaiki dan dilengkapi sebagaimana mestinya, karena perbedaan dan persamaan tersebut dapat mempengaruhi efektifitas dalam penerapannya.

Kata Kunci: Jual Beli, Hak Menjual Kembali, KUHPERDATA, KHES

Abstract

This research seeks to find out the terms of buying and selling with the repurchase right according to the Civil Law Code (KUHPERDATA) and according to the Compilation of Sharia Economic Law (KHES) and recognize the similarities and differences in the terms of buying and selling with the repurchase right according to the KUHPERDATA and the KHES. Data analysis technique used by researchers is a systematic interpretation with two steps, namely content analysis and linking between articles related to the research. The results of the study indicate that buying and selling with the repurchase right according to the KUHPERDATA and KHES are both allowed if there is an agreement. The equality of provisions is the right of the buyer to be able to buyback the goods that have been sold. The seller also has the right to demand that the buyer return the object of sale and is equally obliged to return the original selling price. The difference between the provisions in the KUHPERDATA and KHES lies in the compensation, object of the sale, period of the sale, and legality. Similarities and differences should be corrected and completed as appropriate as a necessity because these differences and similarities can affect the effectiveness of their application.

Keywords: Sale, Repurchase Right, Civil Law Code, Sharia Economic Law Compilation

A. Pendahuluan

Memperoleh harta yang halal dan baik merupakan suatu hal yang sangat dianjurkan dan diperintahkan dalam Islam kepada manusia. Untuk merealisasikan anjuran tersebut salah satu kegiatan yang dilakukan dengan cara transaksi jual beli. Jual beli di tengah-tengah masyarakat sebagai kegiatan yang sering dilakukan, akan tetapi dalam praktiknya tidak semua orang dapat melaksanakannya dengan baik dan benar. Padahal di dalam Islam telah menetapkan berbagai aturan yang komprehensif mengenai jual beli, sehingga dalam praktiknya aturan tersebut dapat menjadi pegangan bagi setiap orang dalam bermuamalah agar tetap berada pada koridor syariah dan terhindar dari perbuatan aniaya antara manusia yang satu dengan manusia lainnya.

Prinsip dasar jual beli dalam Islam adalah saling memberikan keuntungan satu sama lain, baik pihak penjual dan pihak pembeli, sedangkan orientasinya sebagai salah satu sarana tolong-menolong dalam kebaikan antara sesama manusia. Seiring dengan perkembangan zaman, permasalahan jual beli juga semakin berkembang, tidak hanya timbul dalam perspektif perdata akan tetapi juga terdapat dalam perspektif syariah. Salah satunya jual beli tersebut berupa jual beli dengan hak membeli kembali, yang mana dalam praktiknya dilakukan dengan menggunakan akad jual beli disertai dengan penambahan syarat bahwa penjual memiliki hak untuk dapat membeli kembali dikemudian hari atas barang yang telah dijualnya, berdasarkan jangka waktu yang telah diperjanjikan oleh para pihak.

Jual beli yang semacam ini memiliki urgensi yang sangat bermanfaat dalam kehidupan masyarakat antara pihak yang memiliki modal dan orang yang membutuhkan uang dalam jangka waktu tertentu. Dengan kata lain praktik jual beli ini dapat membantu Pemilik modal dalam mengembangkan serta memanfaatkan harta tersebut tanpa menganiaya pihak yang lain, sedangkan pihak penjual dapat memperoleh uang yang dibutuhkan tanpa harus menjual harta yang dapat menyebabkan hilangnya harta yang dimiliki untuk selama-lamanya.

Upaya untuk mengakomodir persoalan tersebut mengharuskan adanya payung hukum yang dapat melindungi para pihak. Maka pemerintah dalam hal ini berperan penting untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak dengan dibentuknya aturan-aturan hukum yang berkaitan dengannya, terdapat beberapa regulasi hukum yang akan peneliti teliti berkenaan dengan aturan jual beli dengan hak membeli kembali ini, diantaranya terdapat dalam KUHPperdata yang terdapat pada buku II tentang “perikatan” bab V tentang “jual beli” pada bagian IV tentang “hak membeli kembali”¹. Pasal 1519 menyebutkan “Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pemberian asal yang disertai penggantian” yang disebutkan dalam Pasal 1532 KUHPperdata².

Dalam pasal tersebut di atas memberikan penjelasan bahwa hak untuk membeli kembali terhadap barang yang telah dijual, ditimbulkan karena adanya suatu perjanjian atau kesepakatan penjual dan pembeli, dalam perjanjian tersebut, dimana penjual diberikan hak untuk dapat membeli kembali barang yang telah dijualnya dengan mengembalikan harga asal dan penggantian-pengantian. Selanjutnya, jual beli dengan hak membeli

¹ Burgerlijk Wetboek voor Indonesie, “KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA,” 1847, <https://kejarisukoharjo.go.id/file/a6d2803a1ea733394063e8f006d31912.pdf>.

² Burgerlijk Wetboek voor Indonesie.

kembali ini diatur juga dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2. Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (selanjutnya disebut KHES) pada Pasal 20 ayat 41 dan pada buku II tentang akad pada bab V tentang akibat *Ba'i* pada bagian ke V yang di dalamnya dikenal dengan istilah *bai' wafa'* (jual beli dengan hak membeli kembali) (Pasal 112-115), dalam Pasal 20 ayat 41 menyebutkan “*Bai'wafa'*/jual beli dengan hak membeli kembali adalah jual-beli yang dilangsungkan dengan syarat bahwa barang yang dijual tersebut dapat dibeli kembali oleh penjual apabila tenggang waktu yang disepakati telah tiba”.³

Dalam pasal di atas memberikan pemahaman bahwa jual beli dengan hak membeli kembali dilakukan dengan adanya perjanjian bahwa pembeli diberikan hak untuk membeli kembali terhadap barang yang telah dijualnya, jika waktu yang telah disepakati atau diperjanjikan telah tiba dengan mengembalikan harga pembelian semula saja.

Terkait dengan jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam Pasal 1519 KUHPerduta tidak diperbolehkan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 PK/Pdt/2004 disebabkan karena jual beli ini merupakan perjanjian hutang piutang dan disisi lain bertentangan dengan hukum adat. Namun, berbeda halnya dalam pandangan ulama fikih, yang merupakan salah satu kitab rujukan yang menjadi referensi dalam penyusunan KHES mengenai jual beli dengan hak membeli kembali, dalam hal ini ulama hanafi melegalisasikan terhadap jual beli ini, dengan alasan jual beli demikian dilakukan dalam rangka menghindari masyarakat melakukan transaksi yang mengandung riba.

Melihat dari kedua aturan hukum tersebut baik KUHPerduta dan KHES memiliki perbedaan dalam pelegalisasian terhadap jual beli dengan hak membeli kembali dengan alasan dari masing-masing kedua peraturan tersebut dan tentunya juga terdapat ketentuan-ketentuan lain yang dapat mempengaruhi terhadap efektifitas dalam penerapan aturan keduanya terkait jual beli ini.

Studi penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah dan teoritis terhadap perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya yang berhubungan dengan hukum ekonomi syariah. Adapun hasil penelitian ini, diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan kajian, bacaan, evaluasi, dan perbandingan keilmuan hukum serta rujukan ilmiah dalam proses belajar mengajar di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pontianak. Sedangkan bagi IAIN Pontianak sendiri diharapkan penelitian ini dapat menambah informasi dan pembendaharaan kepustakaan yang terkait dengan studi kepustakaan jual beli dengan hak membeli kembali menurut KUHPerduta dan KHES. Bagi masyarakat diharapkan bisa lebih mengetahui tentang jual beli dengan hak membeli kembali dalam sistem ekonomi syariah di Indonesia.

Berdasarkan penelusuran peneliti, penelitian yang secara khusus mengkaji tentang Studi Komparasi Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah belum pernah dilakukan. Namun ada beberapa penelitian lain yang masih ada kaitannya dengan penelitian ini di antaranya: Pertama, artikel yang ditulis oleh Wardah pada tahun 2018 dengan judul “Penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli

³ Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Edisi Revisi (Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2011), <https://perpustakaan.mahkamahagung.go.id/assets/resource/ebook/02.pdf>.

kembali (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3191 K/Pdt/2016)".⁴ Jurnal ini membahas tentang analisa lebih lanjut tentang *Ratio Decidendi* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3191 K/Pdt 2016 dan keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli yang memuat hak untuk membeli kembali. Adapun hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yang menjadi Hukum Adat sebagai Hukum Tanah Nasional telah menghapus keberadaan lembaga jual beli dengan hak membeli kembali. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak berupa perjanjian Pengikatan jual beli dan Kuasa Menjual yang disertai klausul hak untuk membeli kembali adalah batal demi hukum. Akta Notaris yang berisi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang disertai klausul hak untuk membeli kembali tetap sah dan mengikat para pihak sampai Akta tersebut dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan. Persamaan dalam penelitian yaitu pada temanya yakni Jual beli dengan hak membeli kembali Adapun Perbedaanya dalam penelitian ini yakni menganalisis secara khusus terhadap putusan Mahkamah Agung. Sedangkan peneliti dalam penelitian ini memfokuskan untuk mengkomparasikan antara KUHPerdata dan KHES.

Kedua, penelitian Putranto pada tahun 2013 dengan judul "Perlindungan Hukum Pihak Ketiga dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali".⁵ Penelitian ini berfokus pada perlindungan hukum pihak ketiga sebagai pembeli kedua apabila terjadi wanprestasi baik terhadap pihak pembeli maupun penjual dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Persamaan dalam penelitian ini terletak pada tema mengenai jual beli dengan hak membeli kembali. Adapun perbedaanya yaitu penulis membahas jual beli dengan hak membeli kembali ini menggunakan penelitian pustaka untuk mengkomparasikan KUHPerdata dan KHES sebagai objek dalam pembahasan. Sedangkan peneliti terdahulu menggunakan penelitian lapangan yang membahas pada perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam jual beli dengan hak membeli kembali.

Ketiga, penelitian yang ditulis oleh Ramadhania pada tahun 2011 dengan judul "Tinjauan Yuridis mengenai Perjanjian Jual beli dengan Hak Membeli Kembali".⁶ Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme penyerahan hak dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dan perlindungan hukum bagi pemilik barang yang menjadi objek jual beli tersebut. Adapun hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dapat dilakukan apabila ada kesepakatan antara kedua belah pihak (baik pihak penjual maupun pihak pembeli) walaupun hal tersebut tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan perlindungan hukum bagi pemilik barang yang menjadi objek jual beli diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdata serta dalam Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Persamaan penelitian yang dilakukan peneliti dan peneliti terdahulu pada tema dan metodologi penelitian yang digunakan yaitu menggunakan metode *yuridis normatif* yakni penelitian secara studi kepustakaan. Sedangkan

⁴ Wardah Wardah, "PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3191 K/Pdt/2016)," *Jurnal Untidar* 2, no. 2 (2018): 42–53.

⁵ Andre Fajar Putranto, "PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK KETIGA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI" (Kudus, Jawa Tengah, Universitas Muria Kudus, 2013), <https://adoc.pub/perlindungan-hukum-pihak-ketiga-dalam-pelaksanaan-perjanjian.html>.

⁶ Pratiwie Noor Ramadhania, "TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI" (Yogyakarta, Universitas Gajah Mada, 2011), http://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail_pencarian/52999.

perbedaannya peneliti dalam mengkaji tentang jual beli dengan hak membeli kembali lebih mengkhhususkan kepada KUHPerduta dan KHES. Peneliti terdahulu bersifat umum dalam mengkaji tentang jual beli dengan hak membeli kembali.

Kemudian, penelitian ini disusun dengan menggunakan metode *juridic normative* yaitu metode penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian ini juga mengacu pada penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan, membaca buku-buku, literatur, dan menelaah dari berbagai macam teori yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang diteliti., sehingga peneliti meneliti suatu persoalan dengan melakukan peninjauan dari segala aspek peraturan yang menjadi dasar dari regulasi sistem ekonomi syariah yang berlaku di Indonesia.

Pendekatan yang peneliti gunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan perbandingan. Peneliti melakukan *statute approach* dengan menelaah peraturan perundangan-undangan dengan regulasi lainnya yang bersangkutan dengan penelitian yang sedang dilakukan.⁷ Sedangkan pendekatan perbandingan, peneliti membandingkan sistem hukum antar negara, maupun perbandingan produk hukum dan karakter hukum antar waktu dalam satu Negara.⁸ Agar hasil kajian menjadi jelas, peneliti menggunakan tata kerja penelitian dengan rincian sumber bahan pertama adalah bahan hukum primer yang mempunyai otoritas (*autoritatif*). Bahan hukum tersebut terdiri atas peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan dan putusan hakim.⁹ Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Sedangkan bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah bahan-bahan publikasi tentang hukum yang merupakan hukum tidak resmi.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen dari data tertulis berupa literatur-literatur, catatan-catatan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memperoleh data sekunder yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang dibahas. Teknik pengumpulan data yang peneliti lakukan dalam penelitian ini yakni dengan cara mengumpulkan data-data tertulis yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Data-data yang tertulis tersebut harus memiliki referensi proporsional terhadap permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini. Untuk teknik analisa data, peneliti menggunakan penafsiran sistematis.¹⁰ Adapun cara peneliti dalam menganalisis data dengan cara mengumpulkan pasal-pasal yang masih ada kaitannya dengan tema penelitian ini dalam naskah hukum yang bersangkutan, kemudian dari beberapa pasal-pasal tersebut dikelompokkan pada beberapa hal yang akan dibahas. Kemudian, langkah selanjutnya, analisis isi (*content analysis*), yakni menggambarkan dengan jelas, luas dan mendalam secara sistematis dari seluruh objek tentang realitas yang terdapat dalam masalah yang peneliti angkat, agar dapat sampai pada suatu kesimpulan akhir yang akan menjawab semua pokok permasalahan dalam penelitian ini. Kemudian menghubungkan antar pasal-pasal yang bersangkutan dengan penelitian yang diangkat.

⁷ Peter Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2007).

⁸ Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2008).

⁹ Ali Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).

¹⁰ Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia, disadur dan direvisi oleh Moh. Saleh Djindang, cet. XI* (Jakarta: Ichtiar Baru, 1982).

B. Hasil dan Temuan

1. Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali Menurut KUHPerdato

Ketentuan pasal tentang perjanjian jual beli: “Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual, timbul karena suatu perjanjian, yang tetap memberi hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang yang sudah dijualnya dengan mengembalikan uang harga pembelian asal dan memberi penggantian yang disebut dalam Pasal 1532”.¹¹

Ketentuan pasal tersebut di atas, mengandung adanya syarat bahwa penjual diberikan kewenangan atau hak untuk dapat membeli kembali barang yang telah dijual kepada pembeli atas dasar adanya suatu perjanjian atau kesepakatan para pihak, sehingga dengan adanya kesepakatan itu maka jual beli ini dapat dilakukan. Keberadaan syarat membeli kembali tersebut seakan-akan tidak jauh berbeda dengan perjanjian bersyarat yang mengatur perjanjian pada umumnya, hanya saja yang membedakan terdapat penambahan syarat bahwa pihak penjual dalam masa jangka waktu yang diperjanjikan dapat melakukan pembelian kembali atas barang yang telah dijualnya tersebut. Perjanjian untuk membeli kembali ini hendaknya diletakkan pada saat awal dibuatnya perjanjian jual beli. Karena jika perjanjian membeli kembali ini diletakkan setelah dibuatnya perjanjian, maka pembeli pertama saja yang memiliki keterikatan kepada penjual, sehingga jika terdapat pembeli selanjutnya yang membeli terhadap objek yang dalam perjanjian membeli kembali ini tidak dapat dituntut langsung kepada pembeli kedua.

Terdapat ketentuan-ketentuan yang peneliti temukan dalam perjanjian membeli kembali ini yang harus sama-sama diketahui oleh pihak yang pihak, di antara ketentuan tersebut berupa;

a. Hak dan kewajiban Penjual dan Pembeli dalam Hak Membeli Kembali

Adapun hak dan kewajiban yang sama-sama dipikul oleh masing-masing pihak dalam jual beli dengan hak membeli kembali diantaranya:

1) Kewajiban penjual

Kewajiban penjual dalam jual beli dengan hak membeli kembali dijelaskan pada Pasal 1532 KUHPerdato. Penjual yang akan mempergunakan haknya untuk membeli kembali terhadap barang yang telah dijualnya kepada pembeli, memiliki kewajiban utama yakni dengan mengembalikan uang seharga penjualan semula. Kemudian jika terdapat biaya-biaya yang dikeluarkan oleh pembeli dalam proses dilakukannya pembelian dan penyerahan atas objek tersebut, maka penjual selain berkewajiban mengembalikan harga pembelian awal juga memiliki kewajiban mengganti untuk biaya-biaya yang dikeluarkan pembeli, baik berupa pembetulan-pembetulan yang menyebabkan bertambahnya harga dan nilai suatu barang selama pengeluaran biaya-biaya yang sah menurut hukum.

2) Hak Penjual

Hak penjual terhadap objek yang telah diperjanjikan jual beli dengan hak membeli kembali, berhak untuk menuntut kepada pembeli mengembalikan obyek penjualan setelah penjual mengembalikan semua harga pembelian termasuk ganti rugi yang dikeluarkan oleh pihak pembeli terhadap pembiayaan perbaikan, perawatan dan berikut biaya-biaya lain yang mungkin diperlukan

¹¹ Burgerlijk Wetboek voor Indonesie, “KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA.”

untuk menjaga objek jual beli tersebut. Hal ini sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1532 KUHPerduta.

Pihak penjual juga dapat mempergunakan hak membeli kembali kepada beberapa ahli waris yang ditinggalkan pembeli, dan menuntut ahli warisnya untuk mengembalikannya. Jika benda yang dijadikan objek berupa benda tak bergerak dan pembeli pertama menjualnya kepada pembeli kedua, maka penjual pertama juga dapat mempergunakan haknya kepada pembeli kedua, walaupun didalam perjanjian tidak ada disebutkan demikian, hal ini menunjukkan bahwa hak membeli kembali ini dapat dilakukan terhadap siapa saja yang telah membeli objek tersebut. Kemudian, penjual berhak menerima obyek/barang tersebut seperti sedia kala, terbebas dari segala beban maupun hipotik atau hak tanggungan yang diletakkan pembeli kepada benda itu.

3) Kewajiban Pembeli

Adapun kewajiban pembeli dalam jual beli dengan hak membeli kembali yakni; Menyerahkan terhadap objek, jika penjual sewaktu-waktu mempergunakan haknya untuk membeli kembali terhadap barang yang telah dijualnya, selama belum berakhir jatuh tempo dengan ketentuan penjual telah memenuhi atau membayar segala harga pembelian. Selanjutnya, kewajiban pembeli ialah menjaga kebendaan agar nilainya tidak berkurang dan merawat kebendaan agar tetap seperti sediakala. Kemudian Pembeli berkewajiban untuk membebaskan barang yang akan diserahkan kepada pemilik awal dari berbagai beban dan hak tanggungan yang ditetapkan pada objek jual beli dengan hak membeli kembali.

4) Hak Pembeli

Pihak pembeli dapat menuntut kepada penjual mengembalikan harga pembelian semula dan berhak menuntut untuk penjual mengganti kerugian-kerugian yang ditimbulkan dari semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan pembeli baik untuk perawatan atau perbaikan dari barang yang dibelinya tersebut. Selain itu menurut Pasal 1524 KUHPerduta menyebutkan: "Barangsiapa membeli dengan perjanjian membeli kembali, memperoleh segala hak penjual sebagai penggantinya ia dapat menggunakan hak lewat waktunya baik terhadap pemilik sejati saja yang mengira punya hak hipotek atau hak lain atas barang yang dijual itu."¹²

Dari ketentuan pasal di atas, pembeli juga memiliki hak layaknya sebagai pemilik sempurna jika telah lewat waktu perkanjian, dan selama penjual belum mempergunakan haknya untuk membeli kembali. Sehingga pembeli dalam hal ini dapat memanfaatkan kebendaan yang telah dibelinya dan dapat berbuat bebas terhadap barang itu seperti dapat menyewakan, meminjamkan atau bahkan menjualnya kepada pihak lain. Tetapi dalam proses pemindahan objek kepada pihak lain, masih tetap terikat dengan syarat hak membeli kembali yang terdapat pada penjual pertama.

5) Objek Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali

Berkenanaan dengan objek jual beli dengan hak membeli kembali ini, di dalam KUHPerduta tidak disebutkan secara jelas, akan tetapi pada dasarnya yang menjadi objek jual beli tersebut sama seperti jual beli seperti biasanya. Objek yang dimaksud berupa barang atau hak yang dapat dimiliki (499 KUHPerduta).

¹² Burgerlijk Wetboek voor Indonesie.

Hanya saja dalam perjanjian jual beli ini, si penjual diberikan hak untuk membeli kembali terhadap objek tersebut.

Salah satu syarat sahnya suatu perjanjian disebutkan mengenai suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu yang dimaksud adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Pasal 1333 KUHPerdara menyebutkan bahwa barang-barang yang menjadi objek suatu perjanjian harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja di kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan. Pasal 1332 KUHPerdara juga menyebutkan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang menjadi objek perjanjian.

Syarat selanjutnya terkait objek jual beli berupa suatu sebab yang halal, maksudnya bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesucilaan dan ketertiban umum (1337 KUHPerdara). Di dalam Pasal 1335 KUHPerdara juga menyebutkan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.

Berdasarkan kedua syarat yang telah disebutkan di atas, jika salah satunya tidak terpenuhi maka perjanjiannya batal demi hukum, sehingga para pihak yang melakukan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tidak dapat saling menuntut kepengadilan, karena dengan tidak terpenuhinya kedua unsur tersebut dapat dikatakan bahwa para pihak tidak pernah melakukan perikatan.

Selanjutnya Pasal 1523 KUHPerdara menyebutkan “Penjual suatu barang tak bergerak yang telah meminta diperjanjikan hak untuk membeli kembali barang yang dijualnya, boleh menggunakan haknya terhadap seorang pembeli kedua, meskipun dalam persetujuan kedua belah tidak disebutkan janji tersebut”.¹³ Berdasarkan Pasal di atas, peneliti berkesimpulan bahwa untuk jangkauan hak membeli kembali terhadap objek jual beli ini tidak hanya terbatas pada pembeli pertama saja. Tetapi juga menjangkau para pembeli selanjutnya, meskipun syarat tersebut tidak dicantumkan dalam perjanjian jual beli, sepanjang mengenai jual beli terhadap benda-benda tak bergerak.

Sedangkan, jika objek yang diperjualbelikan berupa barang atau benda yang bergerak, maka misalnya pembeli pertama menjualnya kepada pembeli kedua, pihak pembeli kedua tidak dapat dituntut untuk mengembalikan atau menyerahkan kepada penjual pertama. Hal ini berdasarkan ketentuan pasal 1977 KUHPerdara yang menyatakan bahwa penguasaan terhadap barang bergerak, dianggap sebagai pemilik sempurna. Dengan demikian, itikad baik pembeli kedua harus dilindungi. Sehingga ketentuan Pasal 1523 KUHPerdara sepanjang berkenaan dengan jual beli atas benda yang bergerak terbentur dengan ketentuan Pasal 1977 KUHPerdara yang dapat dianggap sebagai suatu peraturan khusus atas penguasaan dan jual beli benda-benda bergerak.

b. Berakhirnya Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali

Pada dasarnya suatu perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak dapat berlaku menjadi sebagai undang-undang (Pasal 1338 ayat 1), Disamping itu, para pihak yang telah melaksanakan perjanjian dapat menimbulkan akibat tersendiri yang secara sah dijamin oleh undang-undang. Adapun akibat dari prestasi suatu

¹³ Burgerlijk Wetboek voor Indonesie.

perjanjian yang disepakati dan syarat-syarat tertentu yang dilaksanakan oleh para pihak dapat menjadi sebab berakhirnya atau hapusnya suatu perikatan.

Dalam jual beli dengan hak membeli kembali, perjanjian tersebut dapat berakhir disebabkan oleh beberapa hal diantaranya adalah sebagai berikut:

1) Pembayaran

Pembayaran menjadi sebab berakhirnya atau hapusnya suatu perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. pembayaran yang dimaksud adalah pelunasan perjanjian secara sukarela dan bebas serta tanpa paksaan dari penjual kepada pembeli. Pembayaran diatur dalam ketentuan Pasal 1382 KUHPerduta yang menyebutkan “Tiap-tiap perikatan dapat dipenuhi oleh siapa saja yang berkepentingan, seperti seseorang yang turut berutang atau seorang penanggung utang.”¹⁴

2) Daluwarsa

Pengertian daluwarsa menurut Pasal 1946 KUHPerduta adalah “suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang”.¹⁵ Daluwarsa yang dimaksudkan adalah untuk dapat memperoleh hak milik atas suatu barang dalam jual beli dengan hak membeli kembali, yang disebabkan penjual tidak mempergunakan haknya untuk membeli kembali dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Batasan waktu tersebut terhitung sejak jual beli itu dilaksanakan. Apabila tenggang waktu yang dijanjikan telah terlampaui dan penjual lalai tidak mengajukan tuntutan untuk membeli kembali barang yang telah dijualnya, maka secara hukum pembeli menjadi pemilik (tetap) atas barang tersebut dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1524 KUHPerduta bahwa pembeli dapat menggantikan semua hak-haknya penjual.

Mengenai jual beli dengan hak membeli kembali berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 PK/Pdt/2004 menyatakan bahwa jual beli dengan hak membeli kembali dalam pasal 1519 KUHPerduta tidak diperbolehkan, karena perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah termasuk hutang piutang yang terselubung.

2. Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali (*Bai' Wafa*) Menurut KHES

Ketentuan jual beli dengan hak membeli kembali dalam KHES terdapat pada pasal 20 ayat 40 dan Pasal 112 sampai 115 KHES. Istilah Jual beli dengan hak membeli kembali di dalam KHES dikenal dengan *bai' wafa*. Disebutkan dalam Pasal 20 ayat (41) KHES disebutkan “*Ba'i Wafa*/jual beli yang dilangsungkan dengan syarat bahwa barang yang dijual tersebut dapat dibeli kembali oleh penjual apabila tenggang waktu yang disepakati telah tiba”.¹⁶

Dalam ketentuan pasal di atas, syarat yang dimaksudkan adalah suatu janji yang harus dipenuhi oleh penjual kepada pembeli, dimana pihak penjual diberikan hak untuk dapat membeli kembali barang tersebut dan sekaligus melunasi hutangnya kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli akan mengembalikan barang tersebut ketika uangnya dikembalikan. selama masih dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam kesepakatan perjanjian.

¹⁴ Burgerlijk Wetboek voor Indonesie.

¹⁵ Burgerlijk Wetboek voor Indonesie.

¹⁶ Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.

Kesepakatan merupakan salah satu yang sangat menentukan sah atau tidaknya suatu akad dalam perjanjian. Syarat untuk membeli kembali ini hendaknya diletakkan pada saat awalmula dibuatnya akad jual beli antara para pihak. Syarat yang dimaksud sebagai penegasan bahwa selama dalam jangka waktu yang ditentukan pihak penjual dapat membeli kembali terhadap barang yang telah dijualnya. Sebagaimana menurut Mardani “bahwa penambahan syarat untuk transaksi *bai’ wafa* hanyalah dari segi penegasan bahwa barang yang telah dijual itu harus dibeli kembali oleh penjual dan tenggang waktu berlakunya jual beli itu harus tegas, misalnya satu tahun, dua tahun, atau lebih”.¹⁷

Meskipun para ulama berbeda pendapat dalam transaksi jual beli ini, Ulama yang memberikan justifikasi terhadap jual beli ini adalah ulama hanafiyah yang didasarkan pada *ihthisan urfi*. Sedangkan ulama fiqih lainnya tidak melegalisasi bentuk jual beli ini. Namun, di dalam KHES tidak memiliki kecenderungan secara khusus pada satu mazhab, tetapi didalamnya merupakan campuran berbagai mazhab, percampuran mazhab tersebut bukanlah menjadi permasalahan karena hal ini berkaitan dengan bidang muamalah sebagaimana di dalam kaidah fikih yang mengatakan bahwa “hukum asal dalam urusan muamalah adalah boleh dilakukan, sehingga ada dalil-dalil yang menunjukkan atas keharamannya”.¹⁸

Penentuan jangka waktu membeli kembali demikian untuk memberi suatu kejelasan dan kepastian atas status objek yang diperjualbelikan dikemudian hari. Dalam kaitannya jual beli juga terdapat ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan oleh para pihak agar tidak terjadi kesalahpahaman dikemudian hari, ketentuan tersebut adalah sebagai berikut:

a. Hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam hak membeli kembali

Dalam setiap transaksi jual beli untuk menghindari hal yang dapat mengakibatkan persengketaan dan kekecewaan atau suatu alasan penyesalan bagi kedua belah pihak maka antara penjual dan pembeli mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Adapun hak dan kewajiban dalam jual beli dengan hak membeli kembali ini yang dipikul oleh masing-masing pihak akan diuraikan berikut ini:

1) Kewajiban Penjual

Kewajiban pihak penjual kepada pembeli dalam jual beli dengan hak membeli kembali, dimana pihak pembeli untuk dapat memiliki kembali barang yang telah dijualnya ialah ia wajib dengan menyerahkan atau mengembalikan harga penjualan semula kepada pihak pembeli sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 112 Ayat 1 KHES yang berbunyi “Dalam jual beli yang bergantung pada hak penebusan, penjual dapat mengembalikan uang seharga barang yang di jual dan menuntut barangnya dikembalikan”.¹⁹

Maksud daripada pasal di atas jika penjual memperjanjikan dengan hak penebusan dan ia menginginkan barang yang telah dijualnya tersebut dapat dimiliki kembali maka, penjual harus melunasi hutangnya sebesar harga penjualan semula pada saat waktu yang ditentukan, barang tersebut harus diserahkan kembali kepada penjual oleh pembeli dan penjual berhak menuntut atau meminta kepada pihak pembeli atas pengembalian barang tersebut.

2) Hak penjual

¹⁷ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: Raja Grafindo, 2015).

¹⁸ Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.

¹⁹ Mahkamah Agung RI.

Penjual selain memiliki kewajiban juga memiliki hak dalam perjanjian jual beli ini, diantara hak yang dimiliki penjual dapat menuntut pembeli untuk mengembalikan barang yang telah dijualnya dengan hak membeli kembali (Pasal 112 Ayat (1) KHES). Selanjutnya, penjual memiliki hak untuk membeli kembali atau tidak terhadap barang yang telah rusak sebagaimana dalam Pasal 114 Ayat (2) KHES menyebutkan “penjual dalam jual beli dengan hak membeli kembali berhak untuk membeli kembali atau tidak terhadap barang yang telah rusak”.²⁰

Pada pasal ini memberikan maksud bahwa hak penjual terhadap barang yang telah diperjanjikan untuk membeli kembali, jika pada objek tersebut terdapat kerusakan yang disebabkan oleh kelalaian pembeli yang disengaja, pihak penjual diberikan kebebasan untuk menentukan pilihan apakah ia akan membeli kembali atau tidak terhadap barang tersebut.

Selain itu, hak membeli kembali juga dapat diwariskan kepada ahli waris dari penjual, jika penjual meninggal dunia, sehingga dari ahli waris tersebut juga dapat menuntut pembeli yang melakukan perjanjian membeli kembali atas suatu barang atau benda tersebut untuk dikembalikan. Hal ini berdasarkan Pasal 115 KHES yang menyebutkan “Hak membeli kembali dalam *bai' wafa'* dapat diwariskan”.²¹

3) Kewajiban Pembeli

Kewajiban pembeli dalam transaksi jual beli dengan hak membeli kembali ialah mengembalikan objek yang diperjanjikan kepada penjual. Hal ini sebagaimana dalam Pasal 112 Ayat (2) KHES yang disebutkan “Pembeli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengembalikan barang dan menuntut uangnya kembali seharga barang itu.”²²

Berdasarkan pasal diatas memberikan penjelasan bahwa pembeli berkewajiban mengembalikan barang yang telah dibelinya dari penjual semula. apabila penjual mempergunakan haknya untuk membeli kembali barang tersebut. Selama masih dalam tenggang waktu yang ditentukan serta pembeli dapat menuntut kepada penjual atas pengembalian harga pembelian semula saja. Kemudian jika terdapat kerusakan terhadap barang tersebut yang disebabkan oleh kelalaian pihak pembeli, maka hal itu menjadi tanggung jawab pembeli sebagaimana dalam Pasal 114 Ayat (1) “Kerusakan barang dalam jual-beli dengan hak penebusan adalah tanggungjawab pihak yang menguasainya”.²³

4) Hak Pembeli

Pembeli juga memiliki hak-hak yang tidak boleh dikesampingkan oleh pihak penjual dalam transaks *bai' wafa'*/jual beli dengan hak membeli kembali, diantara hak-hak penjual ialah pembeli memiliki hak untuk menuntut penjual mengembalikan harga pembelian, jika pembeli menggunakan haknya untuk membeli kembali.

Selanjutnya, penjual memiliki hak layaknya pemilik sempurna terhadap objek yang diperjualbelikan, karena akad yang digunakan dalam *bai' wafa'* adalah jual beli. Sebagaimana konsekuensi dari jual beli itu berupa

²⁰ Mahkamah Agung RI.

²¹ Mahkamah Agung RI.

²² Mahkamah Agung RI.

²³ Mahkamah Agung RI.

pemindahan hak kepemilikan barang/objek jual beli dari penjual kepada pembeli sebagaimana dalam Pasal 91 KHES yang menyebutkan “Jual beli yang sah dan mengikat berakibat berpindahnya kepemilikan objek jual beli.”²⁴

Dengan berpindahnya objek jual beli tersebut maka dalam hal ini pembeli dapat memanfaatkan dengan bebas terhadap objek pembelian itu sesuai dengan kehendaknya. Hanya saja pembeli tidak boleh menjual objek/barang tersebut kepada orang lain kecuali kepada pemilik semula (Pasal 113 KHES), karena objek yang dibeli masih dalam hak pemberi utang (penjual) dan hanya sebagai jaminan atas utang selama tenggang waktu yang telah disepakati dalam perjanjian.

b. Objek jual beli dengan hak membeli kembali

Objek dalam jual beli haruslah berupa hal-hal yang diperbolehkan oleh aturan hukum, sehingga tidak merugikan salah satu di antara para pihak, adapun kriteria objek jual beli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 Ayat (2) disebutkan “Objek akad harus suci, bermanfaat, milik sempurna dan dapat diserahkan”.²⁵

Dari beberapa hal yang disebutkan dalam pasal di atas, jika salah satu komponen tersebut tidak dimiliki, maka jual beli tersebut dapat batal demi hukum. Berkenaan dengan jual beli dengan hak membeli kembali Ahmad al-Zarqa’ yang dikutip Mardani “bahwa yang menjadi objek jual beli dalam *bai’ wafa’* berupa barang yang tidak bergerak, seperti tanah perkebunan, rumah, tanah, perumahan dan sawah”.²⁶

Dengan demikian, jual beli ini hanya terbatas pada objek benda yang tidak bergerak semata. Objek jual beli yang di perjanjikan dengan *bai; wafa ini* tidak diperkenankan untuk menjualnya kepada pihak lain selain kepada penjual semula hal ini sesuai dengan yang tercantum dalam pasal 114 KHES yang menyebutkan “Barang dalam jual beli yang bergantung pada hak penebusan, tidak boleh dijual kepada pihak lain, baik oleh penjual maupun pembeli, kecuali ada kesepakatan di antara para pihak”.²⁷

Berdasarkan pasal di atas bahwa pada dasarnya pembeli tidak diperbolehkan untuk menjual kepada pihak lain selain kepada pihak penjual semula. Dalam artian manakala salah satu pihak tidak memberikan persetujuan baik penjual ataupun pembeli maka, salah satu dari keduanya tidak memiliki hak untuk menjual kepada pihak lainnya. Namun terdapat pengecualian jika salah satu pihak telah mendapat persetujuan oleh pihak yang lain untuk menjual kepada pihak ketiga maka hal demikian diperbolehkan.

Kemudian, ketika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam jual beli dengan hak membeli kembali (*bai’ wafa’*) maka menurut Az-Zarqa’ dalam *bai’ wafa’* “bahwa apabila terjadi keengganan salah satu pihak untuk membayar utangnya, penyelesaiannya akan dilakukan melalui pengadilan. Jika yang berutang tidak mampu membayar utangnya ketika jatuh tempo, maka berdasarkan penetapan pengadilan barang yang dijadikan jaminan tersebut dapat dijual dan utang pemilik barang dapat dilunasi. Jika pemegang barang enggan memberikan

²⁴ Mahkamah Agung RI.

²⁵ Mahkamah Agung RI.

²⁶ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*.

²⁷ Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.

barangnya ketika utang pemilik barang telah dilunasi, pengadilan berhak memaksanya mengembalikan barang tersebut kepada pemiliknya.²⁸

c. Berakhirnya jual beli dengan hak membeli kembali

Pada dasarnya suatu akad berakhir apabila telah tercapai maksud dan tujuannya berdasarkan kesepakatan para pihak. Seperti halnya dalam jual beli dengan hak membeli kembali ini. Akad yang telah dilakukan oleh para pihak dipandang berakhir apabila penjual telah membayar kembali harga penjualan semula kepada pembeli dan pembeli mengembalikan atau menyerahkan barang yang telah di belinya kepada pihak penjual dalam jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 75 Ayat (4) KHES “Akad jual beli berakhir ketika terjadi pembayaran dan penyerahan barang”.²⁹

E. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian di atas, maka peneliti menyimpulkan:

Pertama, ketentuan jual beli dengan hak membeli kembali berdasarkan Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa transaksi jual beli ini pihak penjual diberikan hak untuk membeli kembali dalam jangka waktu tertentu terhadap objek yang telah dijualnya berdasarkan adanya suatu perjanjian pada saat awal dilakukannya jual beli. Selanjutnya, ketentuan terkait hak dan kewajiban para pihak, terkait objek jual beli dapat berupa benda bergerak dan tidak bergerak, jangka waktu membeli kembali hanya dibatasi dengan ketentuan maksimal lima tahun saja dan untuk pelegalisasian transaksi jual beli ini berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1729/Pdt/2004 tidak memperbolehkan.

Kedua, Ketentuan jual beli dengan hak membeli kembali menurut KHES berdasarkan pasal 20 ayat 41 bahwa Jual beli hak membeli kembali (*bai' wafa'*) dilangsungkan dengan syarat bahwa penjual dapat membeli kembali barang yang telah dijualnya dalam jangka waktu yang disepakati telah tiba, selanjutnya ketentuan hak dan kewajiban para pihak, objek jual beli hanya terbatas pada benda tidak bergerak, dan jangka waktu tidak dibatasi secara jelas dalam ketentuan yang terdapat dalam KHES namun tergantung kesepakatan pihak yang melakukan perjanjian dan dalam ketentuan KHES melegalisasi terhadap jual beli ini.

Ketiga, persamaan dan perbedaan dalam KUHPerduta dan KHES tentang jual beli dengan hak membeli kembali, diantaranya: persamaan ketentuan pada Pasal 1519 KUHPerduta dan Pasal 20 Ayat 41 KHES diberikannya hak kepada penjual untuk dapat membeli kembali terhadap barang yang telah dijualnya berdasarkan adanya perjanjian. Selanjutnya persamaan pada Pasal 1519, Pasal 1532 KUHPerduta dan Pasal 112 Ayat 2 KHES dalam hak dan kewajiban baik penjual maupun pembeli, yaitu penjual sama-sama memiliki hak dapat menuntut pembeli mengembalikan objek penjualan, dan sama-sama berkewajiban mengembalikan harga penjualan semula. Adapun hak dan kewajiban penjual sama-sama memiliki dapat menuntut pengembalian harga pembelian, dan pembeli sama-sama berkewajiban mengembalikan objek kepada penjual yang mempergunakan hak membeli kembali dan persamaan ketentuan pada 1528 KUHPerduta dan 115 KHES bahwa jual beli ini dapat diwariskan baik penjual maupun pembeli. Sedangkan perbedaan ketentuan dalam KUHPerduta dan KHES diantaranya: pada Pasal 1532 KUHPerduta terdapat penggantian kerugian biaya-biaya

²⁸ Nawawi Ubaidillah, “Tinjauan Istihsan Terhadap Bai’ Al-Wafa’ dan Implikasi Konsistensi Bermadzhab di Baitul Maal Wa Tamwil Sidogiri Cabang Bondowoso” 1 (2016): 116.

²⁹ Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.

yang dibutuhkan pembeli untuk menjaga dan merawat objek tersebut, sedangkan didalam 112 Ayat 1 KHES hanya berkewajiban membayar harga penjualan semula. Selanjutnya, perbedaan objek yang dijadikan jual beli dengan hak membeli kembali. Dalam Pasal 1523 KUHPerdara objek dapat berupa benda bergerak dan tidak bergerak, terhadap benda bergerak pembeli dapat menjual sedangkan di dalam Pasal 114 KHES objek kemungkinan dapat di jual hanya berupa benda yang tidak bergerak saja. Perbedaan selanjutnya tentang jangka waktu berakhirnya, di dalam pasal 1520 KUHPerdara ditentukan secara jelas batasan waktu maksimal yakni selama lima tahun, sedangkan di Pasal 20 Ayat 41 KHES tidak di ditentukan hal demikian. Kebolehan melakukan transaksi jual beli ini, di dalam KUHPerdara tidak diperbolehkan, sedangkan di dalam KHES di perbolehkan.

F. Daftar Pustaka

- Burgerlijk Wetboek voor Indonesie. "KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA," 1847. <https://kejarisukoharjo.go.id/file/a6d2803a1ea733394063e8f006d31912.pdf>.
- Mahkamah Agung RI. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Edisi Revisi. Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2011. <https://perpustakaan.mahkamahagung.go.id/assets/resource/ebook/02.pdf>.
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: Raja Grafindo, 2015.
- Marzuki, Peter. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2007.
- Nasution, Johan. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Putranto, Andre Fajar. "PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK KETIGA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI." Universitas Muria Kudus, 2013. <https://adoc.pub/perlindungan-hukum-pihak-ketiga-dalam-pelaksanaan-perjanjian.html>.
- Ramadhanie, Pratiwie Noor. "TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI." Universitas Gajah Mada, 2011. http://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail_pencarian/52999.
- Ubaidillah, Nawawi. "Tinjauan Istihsan Terhadap Bai' Al-Wafa' dan Implikasi Konsistensi Bermadzhab di Baitul Maal Wa Tamwil Sidogiri Cabang Bondowoso" 1 (2016): 116.
- Utrecht. *Pengantar Dalam Hukum Indonesia, disadur dan direvisi oleh Moh. Saleh Djindang, cet. XI*. Jakarta: Ichtiar Baru, 1982.
- Wardah, Wardah. "PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3191 K/Pdt/2016)." *Jurnal Untidar* 2, no. 2 (2018): 42-53.
- Zainuddin, Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

E. Suplemen

Tabel 1
Persamaan Ketentuan Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali
Menurut KUHPerduta dan KHES

No	Pasal	Persamaan
1	Pasal 1519 KUHPerduta dan pasal 20 Ayat 41 dan pasal 112 Ayat (1) KHES.	Pada ketentuan tersebut baik di dalam KUHPerduta dan KHES sama-sama dilakukan dengan adanya perjanjian Yang dilakukakan oleh kedua belah pihak, Dimana dalam perjanjiannya penjual diberikan hak untuk dapat membeli Kembali barang yang telah dijualnya kepada pembeli dengan mengembalikan uang seharga penjualan semula.
2	Pasal 1519, Pasal 1532 KUHPerduta dan Pasal 112 Ayat 2 KHES.	Dari pasal-Pasal tersebut Hak penjual dan pembeli sama-sama dapat menuntut pengembalian objek dan harga, adapun persamaan kewajiban penjual mengembalikan harga penjualan semula kepada pihak pembeli yang telah membeli barang atau benda yang dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, sedangkan kewajiban pembeli mengembalikan barang atau benda milik penjual, jika penjual telah mengembalikan semua harga pembelian kepada pembeli selama jangka waktu yang telah ditentukan.
3	1528 KUHPerduta, 115 KHES.	Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali Sama-sama dapat diwariskan baik penjual maupun pembeli.

Tabel 2
Perbedaan Ketentuan Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali
Menurut KUHPerduta dan KHES

NO	Pasal	Perbedaan
1	Pasal 1519 dan 1532 KUHPerduta, Pasal 112 Ayat 1 KHES	Dalam ketentuan KUHPerduta penjual juga berkewajiban mengganti biaya kerugian yang di keluarkan oleh pembeli di samping pembelian asal, Sedangkan di dalam KHES pembeli hanya berkewajiban mengembalikan harga penjualan semula kepada pembeli.
2	Pasal 1523 KUHPerduta, Pasal 114 KHES	Dalam ketentuan KUHPerduta mengenai objek jual beli memberikan kemungkinan dapat berupa benda bergerak dan tidak bergerak, terhadap benda tidak bergerak pembeli dapat mempergunakan haknya untuk membeli kembali kepada pembeli kedua, terhadap benda bergerak pembeli tidak dapat menuntut pembeli kedua, hanya

		menuntut pembeli pertama. Sedangkan di dalam ketentuan KHES objek berupa benda tidak bergerak saja dan terhadap objek tersebut secara jelas tidak diperbolehkan menjualnya kepada pihak ketiga, Kecuali berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
3	Pasal 1520 KUHPerdara, Pasal 20 Ayat 40 KHES	Mengenai jangka waktu membeli kembali dalam Ketentuan KUH-Perdata diberikan batasan maksimal selama lima tahun saja. Sedangkan di dalam ketentuan KHES tidak ditentukan secara jelas batasan jangka waktu, hanya berdasarkan kesepakatan para pihak yang melakukan jual beli dengan hak membeli kembali