

BAB II

**TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI / DATA KEPUSTAKAAN TERKAIT
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI
YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANAH**

A. Dasar Teori Dalam Lingkup Penelitian

1. Teori Negara Hukum Kesejahteraan

Peristilahan tentang negara hukum sudah begitu populer dalam kepustakaan Indonesia. Bukan hanya di kalangan ahli hukum, masyarakat umum juga sudah begitu mengenal istilah dimaksud Adapun istilah Negara hukum pada terminologi negara-negara di Eropa dan Amerika, menggunakan istilah yang berbeda-beda. Di Jerman dan Belanda misalnya, digunakan istilah *rechtsstaat* sebagaimana istilah dimaksud juga pernah diberlakukan atau dikenal di Indonesia.

Selain istilah *rechtsstaat*, istilah lain yang juga sangat populer di Indonesia adalah the rule of law, yang juga digunakan untuk maksud negara hukum. Notohamidjojo (1970:27) menggunakan kata-kata "... maka timbul juga istilah negara hukum atau *rechtsstaat*". Kemudian, Djokosoetono mengatakan bahwa negara hukum yang demokratis sesungguhnya istilah ini adalah salah, sebab kalau kita hilangkan *demokratische rechtsstaat*, yang penting dan primair adalah *rechtsstaat* (Padmo Wahyono, 1984:67)

Muhammad Yamin (1982:72) menggunakan kata negara hukum sama dengan *rechtsstaat* atau *government of law*. Jelasnya Yamin menyatakan bahwa: “Republik Indonesia ialah negara hukum (*rechtsstaat*, *government of law*) tempat keadilan yang tertulis berlaku, bukanlah negara polisi atau negara militer, tempat polisi dan prajurit memegang pemerintah dan keadilan, bukanlah pula negara kekuasaan (*machtsstaat*) tempat tenaga senjata dan kekuatan badan melakukan sewenang-wenang.”

Dengan demikian dalam kepustakaan Indonesia selain istilah *rechtsstaat* juga dikenal istilah *the rule of law*, yang artinya juga negara hukum. Sejalan dengan hal itu, Mauro Capelletti (1971:42) menggunakan istilah *rechtsstaat* sama dengan *the rule of law*, dalam kata-katanya sebagai berikut: “...it has since come to be considered by many as essential to the rule of law (*rechtsstaat*) anywhere.” Demikian pula Sunaryati Hartono (1976:35), menggunakan istilah negara hukum yang membawa keadilan bagi seluruh rakyat yang bersangkutan, penegakan *the rule of law* itu harus dalam arti materiil.”

Dalam perkembangannya kemudian, dapat diketahui bahwa ciri-ciri negara hukum abad XIX, yaitu: adanya UUD atau konstitusi yang memuat ketentuan tertulis yang mengikat tentang hubungan antara pemerintah dan rakyat, adanya pemisahan kekuasaan, dan tindakan pemerintah harus berdasarkan atas undang-undang dan terjaminnya hak dasar atau hak-hak kebebasan rakyat.

Dari ciri-ciri di atas menunjukkan secara jelas bahwa dalam sebuah negara hukum, adanya UUD harus dapat memberikan jaminan konstitusional terhadap kebebasan dan persamaan. Pentingnya pemisahan kekuasaan supaya terhindar dari penumpukan kekuasaan dalam satu tangan, yang sering kali cenderung kepada penyalahgunaan kekuasaan dan kesewenang-wenangan. Dengan adanya pemisahan kekuasaan berarti juga sebagai jaminan terhadap terciptanya kekuasaan kehakiman yang merdeka terhadap kekuasaan lain.

Dalam UUD 1945 setelah perubahan, penegasan negara hukum bagi Indonesia dilakukan melalui Pasal 1 ayat (3) UUD 1945. Namun demikian, tidak ditemukan penjelasan terkait dengan negara hukum mana sesungguhnya yang bangsa Indonesia saat ini. Apakah negara hukum dalam arti *rechtsstaat* atau negara hukum dalam arti *the rule of law* atau justru merupakan negara hukum dengan ciri khas tersendiri.

Sebagaimana diketahui bahwa secara umum, lazimnya konsep negara hukum selalu merujuk pada dua aliran utama, yaitu negara hukum dalam arti *rechtsstaat* dan negara hukum dalam arti *the rule of law*. Namun dalam UUD 1945 setelah perubahan, penegasan konsep negara hukum bagi Indonesia tidak dibarengi dengan penjelasan lanjutan terkait dengan paham negara hukum yang dianut. Hal demikian pada prinsipnya mengakibatkan paham negara hukum yang dianut Indonesia menjadi kurang mengandung kejelasan serta kepastian. Belum lagi ditambah

dengan apa yang dikemukakan Dayanto (2013:498) bahwa pembangunan hukum pasca reformasi terkesan tambal sulam.

Utrecht (1996 : 13) mengemukakan, bahwa hukum adalah himpunan petunjuk hidup (perintah-perintah dan larangan-larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat, dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan. Menurut Daliyo (2007 : 30) hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran terhadap peraturan tadi berakibatkan diambilnya tindakan, dengan hukuman tertentu. Hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara memiliki kedudukan yang penting, Roeslan Saleh (1996 : 15) menyatakan, bahwa: “Cita hukum bangsa dan negara Indonesia adalah pokok-pokok pikiran yang terkandung dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, untuk membangun negara yang merdeka, bersatu, berdaulat, adil dan makmur. Cita hukum itulah Pancasila”.

Negara Indonesia dalam mencapai cita hukumnya, sesuai pada Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi, “Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.” Dengan begitu, bahwa setiap sikap, kebijakan, dan perilaku alat negara dan

penduduk (warga negara dan orang asing) harus berdasarkan dan sesuai dengan hukum.

Budaya/Kultur Hukum menurut Lawrence M. Friedman adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.

Dengan demikian, bahwa kedudukan keadilan merupakan unsur yang sangat penting dalam penegakan hukum di Indonesia. Indonesia memiliki kultur masyarakat yang beragam dan memiliki nilai yang luhur, tentunya sangat mengharapkan keadilan dan kemanfaatan yang dikedepankan dibandingkan unsur kepastian hukum. Keadilan merupakan hakekat dari hukum, sehingga penegakan hukum pun harus mewujudkan hal demikian. Disamping kepastian hukum dan keadilan, unsur lain yang perlu diperhatikan adalah kemanfaatan.

Konsepsi negara hukum kesejahteraan sesungguhnya merupakan pengembangan dari konsepsi negara hukum material

menempatkan ne-gara atau pemerintah tidak saja sebagai penjaga keamanan atau ketertiban masyarakat, tetapi memiliki tanggung jawab untuk mewujudkan kesejahteraan. Dalam upaya menciptakan kesejahteraan rakyat muncul konsepsi negara hukum kesejahteraan. Ideologi negara kesejahteraan (*welfare state*) menjadi landasan kedudukan dan fungsi pemerintah (*bestuursfunctie*). Cita negara hukum kesejahteraan termaktub dalam pembukaan UUD NRI 1945. Banyak istilah yang digunakan dan semuanya mengarah kepada kesejahteraan masyarakat. Para ‘*founding fathers*’ negara kita menggunakan istilah ‘adil dan makmur’ sebagaimana tertuang dalam Alinea kedua pembukaan UUD NRI 1945.

2. Asas Kepastian Hukum

Kepastian memiliki arti ”ketentuan, ketetapan” sedangkan jika kata kepastian itu digabungkan dengan kata hukum menjadi kepastian hukum, memiliki arti ”perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara”. (Dkk, 2008)

Kepastian hukum secara historis muncul sejak ada gagasan pemisahan kekuasaan yang dinyatakan oleh Montesquieu, bahwa dengan adanya pemisahan kekuasaan, maka tugas penciptaan undang-undang itu ditangan pembentuk undang-undang, sedangkan hakim (peradilan) hanya bertugas menyuarkan isi undang-undang saja. (Apeldoorn, 2009) Pendapat Moentesquieu, yang ditulis dalam bukunya *De iesprit des lois* (*The Spirit of Laws*) pada tahun 1788, merupakan reaksi terhadap

kesewenang-wenangan kaum monarki, dimana kepala kerajaan amat menentukan sistem hukum. Peradilan pada saat itu secara nyata menjadi pelayanan monarki. (U. Utrecht dan Moh. Saleh J Jindang, 1989)

Kepastian hukum tidak selalu mempersoalkan hubungan hukum antara warga negara dan negara, atau tidak semata-mata berkaitan dengan negara, karena esensi dari kepastian hukum adalah masalah perlindungan dari tindakan kesewenang-wenangan. Aktor-aktor yang dapat melakukan kesewenang-wenangan, tidak terbatas pada negara saja

Kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo, merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Dalam hal ini Soedikno Mertokusumo mengartikan kepastian hukum merupakan : (Sudikno Mertokusumo, 1999)

“Perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenangwenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu”.

Berkenaan dengan kepastian hukum dijadikan sebagai pisau analisis dalam mengkritisi perjanjian jula beli tanah dengan hak membeli kembali yang dilakukan dibawah tangan maka akan dikaji/ditelaah mengenai kepastian hukum perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang dilakukan di bawah tangan secara preventif dan kepastian hukum jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang dilakukan di bawah tangan secara represif.

a) Teori kepastian hukum menurut *Utrecht*

Menurut *Utrecht* bahwa kepastian hukum mengandung dua makna, pertama adalah adanya aturan universal yang memungkinkan individu mengetahui tindakan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Dan pengertian kedua adalah bahwa perlindungan hukum individu tidak tunduk pada kesewenang-wenangan pemerintah, karena dengan adanya undang-undang umum, individu dapat mengetahui apa yang dapat dituntut dan apa yang dapat dilakukan negara terhadap individu tersebut. Kepastian hukum juga dapat diringkas sebagai kepastian aturan hukum daripada kepastian tindakan untuk melakukan yang konsisten dengan aturan hukum. (Yanto, 2020, hal. 410)

b) Teori Kepastian Hukum Menurut *Apeldoorn*

Menurut *Apeldoorn*, kepastian hukum mempunyai dua segi, pertama mengenai soal dapat dibentuknya (*bepaal baarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari Keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan Hakim. Dalam paradigma positivisme definisi hukum harus melarang seluruh aturan yang mirip hukum, tetapi tidak bersifat perintah dari otoritas yang berdaulat, kepastian hukum harus selalu dijunjung tinggi apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut karena dalam

paradigmanya hukum positif adalah satu-satunya hukum. (Shidarta, 2006, 82–83)

c) Teori Kepastian Menurut Sudikno Mertokusumo

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum harus dilaksanakan dengan cara yang baik. Kepastian hukum memerlukan upaya pengaturan hukum dalam peraturan perundang-undangan yang diundangkan oleh pihak-pihak yang berdaya dan berwibawa agar aturan-aturan tersebut memiliki dimensi hukum yang menjamin kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai aturan yang harus dipatuhi. (Zainal Asikin, 2006)

Dari teori kepastian hukum dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum dapat memiliki makna ganda, yaitu jelas tidak boleh menimbulkan multitafsir dalam undang-undang, dan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan, serta ketentuan dapat dilaksanakan.

B. Hukum Pertanahan

1. Hak Atas Tanah

Tanah memang menjadi hal penting dalam kehidupan manusia, untuk itu penting diatur keberadaannya, dan negara sebagai penguasa tanah bertanggungjawab untuk membuat peraturan tentang pertanahan tersebut. maka setelah Indonesia merdeka dan situasi politik agak normal, pada tanggal 24 September 1960 disusunlah UU No. 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA).

UUPA sebagai turunan dari Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 mengandung asas (prinsip) bahwa semua hak atas tanah dikuasi oleh negara, dan asas bahwa hak milik atas tanah “dapat dicabut untuk kepentingan umum”. prinsip ini tertuang dalam Pasal 2 dan Pasal 18 UUPA. Berdasarkan Pasal 2 UUPA ini negara menjadi pengganti semua pihak yang mengaku sebagai penguasa tanah yang sah. Negara dalam hal ini merupakan lembaga hukum sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia. Pemerintah sebagai lembaga pelaksana UU negara dalam proses ini bertindak sebagai pihak yang melaksanakan dan menerapkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 UUPA tersebut.

UUPA sebagai turunan dari Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 mengandung asas (prinsip) bahwa semua hak atas tanah dikuasi oleh negara, dan asas bahwa hak milik atas tanah “dapat dicabut untuk kepentingan umum”. prinsip ini tertuang dalam Pasal 2 dan Pasal 18 UUPA. Berdasarkan Pasal 2 UUPA ini negara menjadi pengganti semua pihak yang mengaku sebagai penguasa tanah yang sah. Negara dalam hal ini merupakan lembaga hukum sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia. Pemerintah sebagai lembaga pelaksana UU negara dalam proses ini bertindak sebagai pihak yang melaksanakan dan menerapkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 UUPA tersebut. UUPA sebagai turunan dari Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 mengandung asas (prinsip) bahwa

semua hak atas tanah dikuasi oleh negara, dan asas bahwa hak milik atas tanah “dapat dicabut untuk kepentingan umum”. prinsip ini tertuang dalam Pasal 2 dan Pasal 18 UUPA. Berdasarkan Pasal 2 UUPA ini negara menjadi pengganti semua pihak yang mengaku sebagai penguasa tanah yang sah. Negara dalam hal ini merupakan lembaga hukum sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia. Pemerintah sebagai lembaga pelaksana UU negara dalam proses ini bertindak sebagai pihak yang melaksanakan dan menerapkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 UUPA tersebut. (A.P. Parlindungan, 1991)

Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain disebutkan dalam :

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- a. Pasal 20 ayat (1) : “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan oleh pemegang haknya kepada pihak lain dengan persyaratan tertentu. Pengertian macam-

macam peralihan hak atas tanah, baik yang berbentuk beralih maupun dialihkan, yaitu :

1. Pewarisan tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris disebabkan pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah meninggal dunia..
2. Jual beli tanah, adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga, yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.
3. Tukar-menukar tanah adalah perbuatan hukum berupa saling menyerahkan hak atas tanah untuk selama-lamanya dari pemegang hak atas tanah yang satu kepada pemegang hak atas tanah yang lain.
4. Hibah tanah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah kepada pihak lain tanpa pembayaran sejumlah uang dari penerima hak atas tanah kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah.
5. Lelang tanah adalah perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemilik tanah atau

pemegang hak atas tanah melalui penjualan hak atas tanah yang terbuka untuk umum oleh Kantor Lelang setelah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan harga yang tertinggi, didahului oleh pengumuman lelang.

2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual-Beli

Peralihan hak atas tanah khususnya bila melalui proses jual beli, dapat terjadi apabila memenuhi syarat materiel yang mana pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya, sedangkan pembeli harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tanah.

Sedangkan untuk syarat formalnya sendiri dalam pendaftaran jual beli adalah jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli,..... hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

a) Prosedur perolehan hak atas tanah melalui jual-beli

- A. Pembuatan akta jual-beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang;
- B. Pemohonan mengajukan pendaftaran tanah melalui jual beli kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Dalam pendaftaran tanah ini sendiri disertakan oleh pemohon berupa :
 - 1) Akta jual-beli, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang
 - 2) Bukti indentitas penerima hak atas tanah dalam jual-beli, yang masih berlaku;
 - 3) Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- C. Kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan melakukan perubahan nama pemegang hak atas tanah dari atas pemegang hak atas tanah lama mejadi atas nama pemegang hak atas tanah yang baru.
- D. Kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan menyerahkan sertifikat hak atas tanah kepada pemohon pendaftaran tanah

Menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah : “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan“

Dengan demikian dalam jual beli tanah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar karena adanya kesepakatan bersama dalam hal jual beli tanah. Dalam jual beli tanah hak pihak penjual sudah beralih ke pihak pembeli, namun untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan.

Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dibuat oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik

Setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti apa yang ditegaskan dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia. Jual beli tanah memiliki pengertian, yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan rill.

Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau dalam kegiatan tertentu. Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah “*Openbaar Ambtenaar*” Openbaar artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum *Openbaar*

Ambtenar berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (*openbare akten*), seperti notaris dan jurusita. (John Salehindo, 1987)

Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainnya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau ijin dari pemerintah misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya, maka sifat dari dan pengangkatan itu sesungguhnya menetapkan pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan.

b) Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.37 Tahun 1998 Tentang Praturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 mengenai tugas dari kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai berikut :

- I. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah. (Boedi Harsono, 2000)
- II. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lain). Sedangkan mengenai wewenang dari PPAT adalah sebagai berikut:

- 1) Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai:
 - a. Jual beli.
 - b. Tukar menukar.
 - c. Hibah.
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*Inbreng*)
 - e. Pembagian hak bersama.
 - f. Pemberian HGB/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
 - g. Pemberian hak tanggungan.
 - h. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.
- 2) PPAT dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum terhadap hak atas tanah (antara lain termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas Hak Milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani Hak Tanggungan atau membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.
- 3) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.

c) Fungsi Dan Tanggung Jawab PPAT

Fungsi dan tanggung jawab PPAT serta tanggung jawab pertanahan beranjak dari sistem publikasi negatif dan kewajiban menilai dokumen, maka sebaiknya terdapat pembagian fungsi dan

tanggung jawab antar PPAT dan petugas pendaftaran PPAT berfungsi dan bertanggung jawab :

- 1) Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
- 2) PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada paran penghadap yang dikenal atau diperkenalkan.
- 3) PPAT bertanggung jawab atas dokumen yang dipakai sebagai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 4) PPAT bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otensitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Berdasarkan ketentuan dari Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, dalam Pasal 1 angka 24, disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT), sebagai Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu.

3. Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Yang Dilakukan Di Bawah Tangan

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 selamanya.”

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 aturanaturan 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 KUHPerdara yang terdapat pada buku II tentang “perikatan” bab V tentang “jual beli” pada bagian IV tentang “hak membeli kembali”. 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 KUHPerdara”

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-penggantian. Selanjutnya, jual beli dengan hak membeli 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". (Mahkamah Agung RI, 2011)