

perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah secara di bawah tangan atau tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang menurut peraturan perundangan yang berlaku. Perbuatan semacam ini tentu saja akan menyulitkan usaha. Usaha untuk mengadakan pengawasan secara seksama oleh pemerintah terhadap setiap perbuatan yang bermaksud untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah.

Di samping itu tidak adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah bagi subyek yang memperoleh hak atas tanah tersebut.

Kalau kita kembali pada bunyi pasal 19 PP no: 10 tahun 1961 seolah-olah memberi kesan yang mengharuskan jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT yang pada hakekatnya memuat juga keharusan bahwa jual beli itu harus dilakukan dihadapan pejabat tersebut, jadi apabila jual beli itu tidak dilakukan dihadapan PPAT, maka jual beli itu tidak mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli. Kesan yang demikian itu ternyata kurang tepat, sebab meskipun jual beli tanah tidak dilakukan dihadapan PPAT (aktanya tidak dapat dibuat oleh PPAT), tetapi kalau syarat-syarat yang bersifat materil dipenuhi, jual beli itu adalah sah artinya mengakibatkan beralihnya hak yang bersangkutan kepada pembeli, akan tetapi pihak pembeli masih akan mengalami kesukaran bilamana pihak ke tiga ataupun penjual menyangkal adanya jual beli yang telah dilaku-

kan.

Hubungan antara akta yang dibuat oleh PPAT dengan pendaftaran peralihan tanah di KPT begitu eratnya dan saling mengkait, sehingga akta PPAT dijadikan syarat mutlak untuk pendaftaran tanah. Bila konsekwen pada bunyi pasal 23 ayat 2 UUPA maka jual beli yang tidak dilakukan dimuka PPAT dianggap tidak sah, sebab tidak sesuai dengan jiwa dan tujuan UUPA yang meletakkan dasar-dasar kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Namun demikian, keadaan dan kondisi masyarakat yang umumnya masih awam terhadap hukum khususnya mengenai jual beli tanah. Hal yang demikian masih dapat ditolelir asalkan para pihak yang berhak dan berwenang untuk melakukan jual beli memenuhi syarat-syarat materiil. Maka perbuatan itu tetap sah, hanya tidak tercapai kepastian hukum sebagai peralihan haknya. Jadi jelaslah bahwa akta PPAT disamping sebagai alat bukti juga berlaku bagi pendaftaran pemindahan hak pada KPT. Maka apabila jual beli tanah hak milik tanpa melalui PPAT. Maka tidak sah (tidak mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah) dalam segi kepastian hukum tetapi perbuatan jual belinya tetap sah apabila sudah memenuhi syarat-syarat materialnya.

Didalam hukum Islam peraturan tentang pemindahan hak milik atas tanah berupa bukti-bukti tertulis yang berujud

Artinya: "Merupakan kewajiban bagi orang muslim untuk mendengar dan taat tentang sesuatu, yang baik disenangi maupun dibenci kecuali diperintah kepada kemaksiatan maka tidak wajib mendengar dan taat".

Dari uraian tersebut di atas sudah jelas bahwa sertifikat tanah menunjukkan peranan yang penting untuk ikut serta menjamin terlaksananya kepastian hak dan kepastian hukum, hal ini tentunya menimbulkan konotasi kebalikannya. Barang siapa yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa dihadapan PPAT maka secara formal belum dapat berpindah haknya dan tidak mempunyai kepastian hukum bagi status tanahnya. Sedang jual belinya tetap sah selama sudah memenuhi syarat-syarat yang telah disetujui kedua belah pihak.

B. Akibat hukum yang timbul dengan adanya jual beli tanah hak milik tanpa melalui PPAT.

Persoalan jual beli hak atas tanah dinegara kita sebenarnya, bukanlah merupakan hal yang baru karena perbuatan hukum yang demikian sudah biasa dilakukan tatkala pemilik tanah memerlukan uang untuk suatu keperluan tertentu - maka ia dapat menjualnya kepada orang lain tanpa menimbulkan persoalan yang ruwet, adanya persoalan yang terjadi biasanya terbatas pada hal pembayaran atau tentang sengketa batas.

Sedang permasalahan yang timbul setelah berlakunya UUPA dan peraturan pemerintah no : 10 tahun 1961 khususnya pasal 19 serta peraturan pelaksanaannya yaitu apabila terjadi suatu sengketa mengenai subyok hak milik atas tanah terhadap tanah yang pernah diperjual belikan sedang kan jual belinya sendiri tidak dilakukan dihadapan PPAT. Dalam hal ini menimbulkan akibat hukum bolom berpindahnya hak atas tanah secara formal walaupun syarat-syarat materialnya sudah dipenuhi.

Sebab transaksi jual beli yang dilakukan dibawah tangan - artinya tanpa melalui PPAT akan membawa dampak apabila di kemudian hari terdapat sengketa, maka adanya akta tanah tersebut dapat dijadikan bukti resmi pemilikan tanah.

Sedangkan cara yang bisa ditempuh apabila betul-betul terjadi sengketa dengan mengajukan perkara tersebut dimuka pengadilan. Maka dapatlah ia meminta kepada hakim agar jual beli tanah tersebut dinyatakan sah menurut hukum dan agar ia dinyatakan sebagai pemilik yang sah. Sebagaimana diketahui, bahwa fungsi dari pada akta PPAT itu adalah untuk membuktikan bahwa benar terjadi jual beli tanah yang disebutkan didalamnya. Sedangkan jual beli tanah menurut putusan pengadilan telah terjadi, yang berarti bahwa haknya sudah beralih kepada pembeli, maka dapatlah-

pembeli dengan keputusan itu datang kepada kepala KPT untuk meminta agar diselenggarakan peralihan haknya, tetapi pencatatan itu baru dapat dilaksanakan setelah pembeli mendapat izin pemindahan haknya dari instansi agraria yang berwenang. Dalam penyelenggaraan pencatatan hak itu ada kesulitan yang dihadapi yaitu jika tanahnya sudah dibukukan dan sudah dikeluarkan sertifikatnya, tetapi sertifikat itu tidak diserahkan kepada pembeli.

Oleh karena itu, menghindari kesulitan seperti tersebut diatas, maka pengadilan sebaiknya memerintahkan kepada penjual untuk menyerahkan sertifikat hak atas tanahnya kepada pembeli. Meskipun dalam sertifikat itu masih tercantum nama penjual, sebab dengan diteruskannya sertifikat kepada pembeli merupakan suatu bukti bagi pembeli didalam perkara yang bersangkutan.

Bila seandainya kepala KPT berkeberatan untuk menerima suatu keputusan pengadilan sebagai pengganti akte PPAT, maka kemungkinan satu-satunya untuk dapat diselenggarakan suatu pencatatan peralihan hak atas tanah adalah dengan jalan mengulangi jual belinya dihadapan PPAT, tetapi hal ini pun masih mengalami kesulitan yaitu, jika penjual meninggal dunia atau penjual tidak bersedia melakukan jual beli sekali lagi, sehingga pembeli dan ahli warisnya tidak mungkin dapat mengalihkan hak kepada pihak lain atau membebani de-

ngan hipotik atau credietverband, meskipun menurut hukum pembeli dan ahli warisnya sudah menjadi pemilik tanah yang bersangkutan.

Sebagaimana dikemukakan di atas, maka jelas yang terbaik adalah mengulangi jual belinya dihadapan PPAT, tetapi jika hal itu tidak dapat dilakukan, maka satu-satunya cara untuk menolong mereka yang beri'tikad baik adalah menerima tafsiran bahwa dengan adanya keputusan pengadilan yang mengatakan bahwa jual beli tersebut adalah sah menurut hukum, kepala KPT dapat mencatat peralihan haknya dalam buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan, tentunya setelah berperkara di muka pengadilan dan memperoleh izin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang.

Pengadilan tidak berwenang memerintahkan kepada instansi agraria untuk memberi izin pemindahan hak dan juga kepada kepala KPT untuk melakukan pencatatan peralihan haknya kepada pembeli.

Dengan demikian dapat diketahui, bahwa perbuatan jual beli tanah tanpa dibuktikan dengan akta PPAT sukarlah bagi pembeli untuk memperoleh izin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang, dan kepala KPT pun akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya,

