

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 memberikan kesan yang mengharuskan jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT yang pada hakekatnya memuat juga keharusan bahwa jual beli itu harus dilakukan di hadapan pejabat tersebut. Jadi apabila jual beli itu tidak dilakukan di hadapan PPAT, maka jual beli tidak mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli. kesan yang demikian itu ternyata kurang tepat. Sebab meskipun jual beli tanah tidak dilakukan di hadapan PPAT (aktanya tidak dapat dibuat oleh PPAT), tetapi kalau syarat-syarat yang bersifat materiil dipenuhi jual beli itu adalah sah artinya mengakibatkan beralihnya hak yang bersangkutan kepada pembeli, akan tetapi pihak pembeli masih akan mengalami kesukaran bilamana pihak ketiga ataupun penjual menyangkal adanya jual beli yang telah dilakukan. (Harianto T, 36).

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 UUPA maka jual beli yang tidak di-

lakukan di muka PPAT dianggap tidak sah, sebab tidak sesuai dengan jiwa dan tujuan UUPA yang meletakkan 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 ditolerir asalkan para pihak yang berhak dan berwenang untuk melakukan jual beli memenuhi syarat-syarat materiil. Maka perbuatan itu tetap sah, hanya tidak tercapai kepastian 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 materiilnya.

Di dalam hukum Islam peraturan tentang pemindahan hak milik atas tanah berupa bukti-bukti tertulis yang berujud dokumen-dokumen tidak diatur secara tegas karena alat bukti yang digunakan adalah persaksian dan lain-lain dan alat tulis menulis pada saat itu tidak semaju seperti sekarang ini.

Pembuktian hak milik atas tanah dengan mempergunakan sertifikat ditinjau menurut hukum Islam merupa-

Pada ayat di atas tersirat suatu maksud perintah untuk taat di samping taat kepada Allah dan Rasul juga pada ulul amri (pemimpin). Perintah taat pada pemimpin tersebut meliputi semua peraturan-peraturan yang telah ditetapkan selama tidak bertentangan, yang dalam hal ini termasuk aturan pemindahan hak milik atas tanah dengan mempergunakan sertifikat sebagai bukti resmi dan peraturan semacam ini menurut hemat kami dapat menuju kepada kebaikan dalam hidup bermasyarakat.

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 di hadapan PPAT maka secara formal belum dapat berpindah haknya dan tidak mempunyai kepastian hukum bagi status tanahnya. Sedangkan jual beli 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 yang dilakukan di bawah tangan

Persoalan jual beli hak milik atas tanah di negara kita, sebenarnya bukanlah merupakan hal yang baru karena perbuatan hukum yang demikian sudah biasa di-

lakukan tatkala pemilik tanah memerlukan uang untuk suatu keperluan tertentu, maka ia dapat menjualnya kepada orang lain tanpa menimbulkan persoalan 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 subyek hakmilik atas tanah yang pernah diperjual belikan. Sedangkan jual belinya sendiri dilakukan di bawah tangan dalam hal ini menimbulkan akibat hukum belum berpindahnya hak milik atas tanah secara formal walau pun syarat-syarat materielnya sudah dipenuhi.

Sebab transaksi yang dilakukan di bawah tangan, artinya tanpa melalui PPAT akan membawa dampak, apabila betul-betul terjadi sengketa dengan mengajukan perkara tersebut di muka 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 PPAT itu adalah untuk membuktikan bahwa benar terjadi jual beli tanah yang disebutkan di dalamnya, sedangkan jual beli tanah menurut pengadilan telah terjadi, yang berarti bahwa haknya sudah ber-

alih kepada pembeli, maka dapatlah pembeli dengan keputusan itu datang kepada Kepala KPT untuk meminta agar diselenggarakan peralihan haknya, tetapi pencatatan itu baru dapat dilakukan setelah pembeli mendapat izin pemindahan haknya dari instansi Agraria yang berwenang.

Dalam menyelenggarakan pencatatan peralihan hak itu ada kesukaran yang dihadapi yaitu jika tanahnya sudah dibukukan dan sudah dikeluarkan sertifikatnya tetapi sertifikatnya itu tidak diserahkan kepada pembeli

Oleh karena itu menghindari kesulitan seperti tersebut di atas, maka pengadilan sebaiknya menyerahkan sertifikat hak atas tanah kepada pembeli, meskipun di dalam sertifikat itu masih tercantum nama penjual sebab dengan diteruskannya sertifikat kepada pembeli merupakan suatu bukti bagi pembeli di dalam perkara yang bersangkutan.

Bila seandainya Kepala KPT berkeberatan untuk menerima suatu keputusan pengadilan sebagai pengganti akta PPAT maka kemungkinan satu-satunya untuk dapat diselenggarakannya pencatatan peralihan itu adalah dengan jalan mengulangi jual belinya di hadapan PPAT tetapi hal inipun masih mengalami kesulitan, yaitu jika penjual sudah meninggal dunia atau penjual tidak bersedia melakukan jual beli sekali lagi, sehingga pembeli dan ahli warisnya tidak mungkin dapat mengalihkan

kepada pihak lain atau membebani dengan hipotik atau credit verband, meskipun menurut Hukum pembeli dan ahli warisnya sudah menjadi pemilik tanah yang bersangkutan.

Sebagaimana dikemukakan di atas, maka jalan yang terbaik adalah mengulangi jual belinya di hadapan PPAT. Tetapi jika hal itu tidak dapat dilakukan, maka satu-satunya cara untuk menolong mereka yang beritidak baik adalah menerima tafsiran bahwa dengan adanya Keputusan Pengadilan yang mengatakan bahwa jual beli tersebut adalah sah menurut Hukum. Keputusan KPT dapat mencatat peralihan haknya dalam buku tanah sertifikat yang bersangkutan, tentunya setelah berperkara di muka pengadilan dan memperoleh izin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang.

Pengadilan tidak berwenang memberi perintah 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 peralihan haknya disamping pembeli sendiri sulit untuk membuktikan bahwa

