**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN
(Kajian Terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005)**

Ketut Dezy Ari Utami

Kantor Notaris (Evi Susanti Panjaitan, SH., MA)
Jl. Merdeka 4 No. 7 Kuta Kec. Badung Kota Denpasar
Email: ketutdezy@gmail.com

Abstract

This thesis behind this is the norm of any conflict between the sale and purchase agreement made by the Plaintiff husband (deceased Suwadi) with Sri Lestari sealed with receipt in Decision No. 1860 K/Pdt/2005 with the principle of legal certainty. The problems studied in this thesis are: 1) Is the sale of land under the hand without the presence of witnesses can be justified by the law. 2) What are the forms of legal protection of land rights holders in the sale and purchase under the hand without the presence of witnesses? To answer the problem studied, the authors use the method of normative approach. Based on the results of the study, the authors obtained answers to existing problems, namely the purchase agreement sealed on top of the basic elements of the agreement have met or commonly referred to the "essentialia". The first is preventative protection of land registration. Second, legislation, legal protection repressif: First, do a lawsuit to district court, the Second, compensation sanctions.

Key words: *protection law, land rights, sale*

Abstrak

Tujuan dari penulisan jurnal ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis apakah jual beli tanah dibawah tangan tanpa dihadiri oleh saksi dapat dibenarkan oleh hukum dan bagaimana bentuk perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam jual beli dibawah tangan tanpa dihadiri oleh saksi. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah penelitian normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konsep (*conseptual approach*). Berdasarkan hasil penelitian, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada, yaitu perjanjian jual beli bersegel di atas telah memenuhi unsur pokok perjanjian atau biasa disebut dengan unsur "essentialia". Menyikapi hal-hal tersebut di atas, Perjanjian jual beli haruslah memperhatikan asas itikad baik dan juga asas-asas perjanjian lainnya yang harus menjadi dasar pijakan para pihak dalam membuat suatu perjanjian, sehingga tujuan akhir dari suatu perjanjian dapat tercapai.

Kata kunci: perlindungan hukum, hak atas tanah, jual beli

Latar Belakang

Bagi kehidupan manusia tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting. Hal ini disebabkan hampir seluruh aspek kehidupannya terutama bagi bangsa Indonesia membutuhkan tanah. Untuk itu, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Lembaga Pemerintah yang berwenang, memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran atau inventarisasi tanah, sebagaimana tertuang pada Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah termasuk pemberian surat tanda bukti haknya serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Pasal 1 PP 24 Tahun 1997). Maka kegiatan pendaftaran tanah masih terus dilakukan oleh pemerintah dengan kegiatan dan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran. Bahkan objektif pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA (UU No. 5/1960) semakin disempurnakan posisinya untuk memberikan jaminan yuridis dan jaminan teknis dalam arti kepastian batas-batas fisiknya

Terkait pendaftaran tanah, terdapat kasus menarik yang diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, yakni **PUTUSAN Nomor: 1860 K/Pdt/2005, Mahkamah Agung** yang memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan. **SUMINI alias SUMI**, bertempat tinggal Desa Tambaksari Rt.01.Rw.03. Kecamatan Blora, Kabupaten Blora, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: **ZAINUDIN, SH. & Associates**, Pengacara dan Penasehat Hukum, berkantor di Jalan Kolonel Sunandar No.25. Blora, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2004 **MELAWAN, SRI LESTARI**, bertempat tinggal di Desa Tambaksari Rt.01. Rw.III. Kecamatan Kota Blora, Kabupaten Blora; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pembanding; Mahkamah Agung tersebut; Membaca surat-surat yang bersangkutan.

Bahwa suami Penggugat (Alm.Suwadi) pada tanggal 01 Juli 1986 telah membeli tanah tegal/kampungan No.C 154 luas kurang lebih 1496 M2. dari Tergugat, tanah mana letak dan batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam gugatan dan selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa; Bahwa jual beli tanah antara suami Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah (jual beli dibawah tangan dibuat dikertas segel);

Bahwa Penggugat telah berusaha menyelesaikan permasalahan ini dengan Tergugat secara kekeluargaan namun tidak berhasil. Jual beli tersebut sangat merugikan pembeli, karena tidak dilindungi. Seharusnya

dalam jual beli, minimal dilakukan dengan Akta Jual Beli PPAT. Fungsi PPAT adalah menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut.¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Dalam pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan:²

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Asas Itikad baik, merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak penjual dan pembeli harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para

pihak. Kejujuran atau itikad baik, dapat dilihat dalam dua macam, yaitu pada waktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam perhubungan hukum itu.³

Berdasarkan Putusan Nomor: 1860 K/Pdt/2005, Mahkamah Agung, perjanjian di bawah tangan antara suami Penggugat (Almarhum Suwadi) dengan Sri Lestari, kita dapat melihat bahwa keluarga almarhum suwadi adalah korban dari ketidak pastian peralihan hak atas tanah ini. Ditinjau dari jenisnya. Menurut Sellin dan Wolfgang, jenis korban dapat berupa:

1. *Primary Victimization* adalah korban individual. Jadi korbannya orang perorangan, bukan kelompok.
2. *Secondary Victimization* dimana yang menjadi korban adalah kelompok seperti badan hukum.
3. *Tertiary Victimization*, yang menjadi korban adalah masyarakat luas.
4. *Mutual Victimization*, yang menjadi korban adalah si pelaku sendiri.
5. *No Victimization*, bukan berarti tidak ada korban, melainkan korban tidak segera dapat diketahui, misalnya konsumen yang tertipu dalam menggunakan suatu hasil produksi.⁴

1 Tanggungjawab PPAT Kesimpulan Saran, <http://lontar.ui.ac.id>, diakses 20 April 2012 pukul 12.10 WIB.

2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang **Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1) dan (2)**.

3 R. Wirjono Prodjodikoro, **Azas-azas Hukum Perdata**, Sumur, Bandung, 1983, hlm. 56.

4 Zvonimir Paul Separovic, **Victimology, Studies of Victim**, Zagreb, 1986, hlm. 160.

Bahwa jual beli tanah antara suami Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah (jual beli dibawah tangan dibuat dikertas segel), jika melihat syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara. Syarat-syarat dalam perjanjian di bagi dalam dua kelompok, yaitu: Syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat subyektif adalah syarat yang menyangkut pada subyek-subyek perjanjian itu, atau dengan perkataan lain syarat-syarat yang harus di penuhi oleh mereka yang membuat perjanjian, yang meliputi:

- a. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,
- b. kecakapan pihak yang yang membuat perjanjian.

Syarat obyektif adalah syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian itu, meliputi:

- a. Suatu hal tertentu,
- b. Suatu sebab yang halal.

Namun jika dikaji lebih mendalam perjanjian jual beli tersebut tetap rawan, karena tidak memberikan kepastian hukum. Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.⁵ Kepastian

hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.⁶ Kepastian hukum mengandung arti bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin kepastian hukumnya.

Sertipikat tanah menjadi hal yang penting bagi masyarakat karena merupakan bukti yang kuat dan sah secara hukum atas kepemilikan bidang tanah. Untuk memperoleh sertifikat harus melalui prosedur dan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun lembaga yang berwenang untuk menerbitkan sertifikat tanah adalah Badan Pertanahan Nasional. Dengan terdaftarnya bagian tanah tersebut sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah (*security*);
- b. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut (*simplity*);
- c. Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan (*accuracy*);
- d. Mudah dilaksanakan (*expedition*);
- e. Dengan biaya yang bisa dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan

5 Yance Arizona, **Apa Itu Kepastian Hukum?**, <http://yancearizona.wordpress.com/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>, diakses 4 Februari 2013 pukul 07.10 WIB.

6 Raimond Flora Lamandasa, **Penegakan Hukum**, <http://raimondfloralamandasa.blogspot.com/2008/05/penegakan-hukum-oleh-raimon-flora.html>, diakses 4 Februari 2013 pukul 07.50 WIB.

tanah (*cheapness*), dan daya jangkau ke depan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak (*suitable*).

Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Negara Indonesia adalah sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif, artinya walaupun terdapat tanda bukti pemilikan hak atas tanah (sertipikat) yang mempunyai kekuatan hukum tetapi masih dimungkinkan untuk di persoalkan (dibatalkan) oleh pihak lain yang mempunyai alasan hukum yang kuat melalui sistem peradilan hukum tanah Indonesia. Hal ini seperti terlihat pada Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan.

Sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) PP No.24/1997), bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan. Sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya (PP No.24/1997).

Dalam memenuhi kebutuhan manusia dalam kepemilikan tanah tersebut, salah satu caranya melalui proses jual beli. Dalam proses jual beli seharusnya dilandasi oleh itikad baik. Apabila salah satu pihak tidak menjunjung itikad baik dalam proses jual beli, maka akan timbul potensi konflik.

Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional.⁷

Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio politis.⁸ Konflik

7 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang **Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pasal 1 ayat 1.**

8 *Ibid.*, Pasal 1 ayat 2.

Pertanahan adalah perselisihan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.⁹ Perkara Pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.¹⁰

Secara filsafati penelitian ini dapat dikaji dari tiga aspek, yakni ontologi, aksiologi dan epistemologi. Landasan ontologis dapat digambarkan Obyek apa yang ditelaah. Bagaimana wujud yang hakiki dari obyek tersebut.

Sesungguhnya objek yang dipelajari disini khususnya terkait Kepastian hukum dalam jual beli tanah. Dari uraian di atas landasan ontologis dalam penulisan ini Kepastian hukum, kepastian hukum mengandung arti bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin kepastian hukumnya. Jual beli sebagaimana dimaksud adalah jual beli sebagaimana termuat dalam BW, yakni kesepakatan kedua belah pihak untuk mengikatkan diri, dimana salah satu pihak bertindak sebagai penjual dan pihak yang lain sebagai pembeli. Objek jual beli disini adalah tanah. Kepastian hukum sebagaimana dimaksud di atas adalah sangat penting guna menjamin kepentingan penjual dan pembeli.

Tujuan kepastian hukum, Menurut Theo Huijibers, tujuan politik hukum bukan hanya menjamin keadilan, melainkan juga menciptakan ketentraman hidup dengan memelihara kepastian hukum.

Berdasarkan latar belakang di atas terdapat pertentangan norma antara perjanjian jual beli yang dibuat oleh suami Penggugat (Almarhum Suwadi) dengan Sri Lestari dengan kwitansi yang disegel dan tanpa dihadiri oleh saksi tersebut dengan kepastian hukum Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka permasalahan yang diangkat dalam penulisan jurnal ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis jual beli tanah dibawah tangan tanpa dihadiri oleh saksi
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam jual beli dibawah tangan tanpa dihadiri oleh saksi. Dengan tujuan untuk mengetahui dan menganalisis jual beli tanah dibawah tangan tanpa dihadiri oleh saksi. Dan untuk mengetahui dan menganalisis bentuk Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah dalam jual beli dibawah tangan tanpa dihadiri oleh saksi

Metode penelitian dalam penulisan jurnal ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan di dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan teori (*teoritical approach*) dan Pendekatan Kasus (*case approach*). Bahan

9 *Ibid.*, Pasal 1 ayat 3.

10 Effendi Perangin, **Hukum Agraria di Indonesia**, suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali, Jakarta, 1986, hlm. 122.

hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah: a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dalam penulisan hukum ini yang meliputi: Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan KUHPdata. b. Bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini sebagai pendukung dalam penelitian yaitu buku-buku teks yang ditulis para ahli hukum, artikel, internet, dan sumber lainnya yang memiliki hubungan untuk mendukung penelitian ini. c. Bahan hukum Tersier, Bahan hukum Tersier dalam penelitian ini diperoleh dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) termasuk Wikipedia. Dalam penelitian ini, jenis penelitian penulisan ini adalah yuridis normatif.

Pembahasan

A. Jual Beli Tanah di Bawah Tangan tanpa Dihadiri oleh Saksi dapat Dibenarkan oleh Hukum

Sebelum mengetahui apakah jual beli Jual beli tanah dibawah tangan tanpa dihadiri oleh saksi dapat dibenarkan oleh hukum atau tidak, kita sebaiknya mengetahui terlebih dahulu apa pengertian jual beli. Jual beli adalah suatu perjanjian imbal balik dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan.

Kata “jual beli” menunjukan bahwa salah satu pihak dinamakan penjual, sedangkan dari

pihak yang lain dinamakan pembeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah belanda “*koop en verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoop*” (menjual) sedangkan yang lainnya menjual “*koop*” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya “*sale*” saja yang berarti “penjualan” (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan “*vente*” yang juga berarti “penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan “*kauf*” yang berarti “pembeli”. Berikut akan diuraikan bagaimana saat terjadinya perjanjian jual beli:

Unsur pokok atau (“*essentialia*”) perjanjian jual beli adalah barang dan harga berdasarkan azas “konsensualisme”. Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “\sepakat: mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi: “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Konsensualisme berasal dari perkataan “*consensus*” yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya:

apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki yang lain. Kedua kehendak itu belum dalam “sepakat” tersebut tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan, misalnya “setuju”, “*accord*”, “oke” dan lain-lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan dibawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera diatas tulisan itu. Bahwa apa yang dikehendaki oleh yang satu itu adalah juga yang dikehendaki oleh yang atau bahwa kehendak mereka adalah “sama”, sebenarnya tidak tepat. Yang betul adalah bahwa mereka kehendaki adalah “sama dalam “kebalikannya”. Misalnya: yang satu ingin melepaskan hak miliknya atas suatu barang asal diberi sejumlah uang tertentu sebanyak gantinya, sedangkan yang lain ingin memperoleh hak milik atas barang tersebut dan bersedia memberikan sejumlah uang disebutkan itu sebagai gantinya kepada si pemilik barang.

Kesepakatan berarti persesuaian kehendak, namun kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan dalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian. Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan untuk melahirkan suatu perjanjian. Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan-perkataan, ia dapat

dicapai pula dengan memberikan tanda-tanda apa saja yang dapat diterjemahkan kehendak itu, baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang “menawarkan” (melakukan “*offer*”) maupun oleh pihak yang menerima penawaran tersebut.

Jika dijanjikan penanggungan, atau jika tentang itu tidak ada suatu perjanjian, si pembeli berhak, dalam halnya suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelunya kepada seorang lain, menuntut kembali dari si penjual: Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. “harga” tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu pasal undang-undang, namun sudah dengan sendurunya termasuk didalam pengertian jual beli, oleh karena itu tidak umpamanya harga itu berupa barang, maka ia akan memperoleh perjanjiaannya akan menjadi “tukar-menukar” kerja dan begitu seterusnya. Dalam pengertian jual beli sudah termasuk pengertian bahwa disatu pihak ada barang dan dilain pihak ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperolehkan kepada para pihak untuk menetapkan dalam mata uang apa saja.

Risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) diluar kesalahan salah satu pihak. Dengan demikian maka persoalan tentang

risiko itu merupakan buntut dari persoalan tentang keadaan memaksa, suatu kejadian yang tak disengaja dan tak dapat diduga. Mengenai resiko dalam jual beli dalam BW disebutkan ada tiga peraturan yang terkait akan hal itu, yaitu:

- a. Mengenai barang tertentu (pasal 1460);
- b. Mengenai barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran (pasal 1461);
- c. Mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan (pasal 1462).

Berdasarkan kasus di atas dapat disimpulkan, Bahwa jual beli tanah antara suami Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah (jual beli dibawah tangan dibuat dikertas segel), Berdasarkan Putusan Nomor: 1860 K/Pdt/2005, Mahkamah Agung, perjanjian di bawah tangan antara suami Penggugat (Almarhum Suwadi) dengan Sri Lestari, kita dapat melihat bahwa keluarga almarhum suwadi adalah korban dari ketidak pastian peralihan hak atas tanah ini. Awal permasalahan tersebut bahwa setelah suami Penggugat meninggal dunia pada tahun 2002 tanah sengketa tersebut tidak ada yang merawatnya, dan pada bulan Oktober 2003 tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, Tergugat mendatangi tanah sengketa dan menebang semua pohon-pohon yang ada diatas tanah sengketa tersebut;

Bahwa setelah Tergugat menebang semua pohon yang ada diatas tanah sengketa tersebut, maka Tergugat menemui Penggugat dan mengatakan bahwa, tanah sengketa tidak pernah dijual lepas pada alm.suami

Penggugat tetapi disewakan sambil Tergugat menunjukkan Sertifikat Hak Milik No.540 tahun 1993 atas nama Tergugat;

Dari kasus di atas sesungguhnya dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli bersegel di atas telah memenuhi unsur pokok perjanjian atau biasa disebut dengan unsur "*essentialia*". Unsur *essentialia* perjanjian jual beli adalah barang dan harga berdasarkan azas "konsensualisme". Barang yang dimaksud disini adalah tegal/kampungan No.C 154 luas kurang lebih 1496 M2 yang kemudian dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.540 tahun 1993. Sedangkan unsur harga, perjanjian jual beli dalam kertas bersegel disepakati dengan harga Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah). Mengingat unsur "*essentialia*" salah satunya terdapat kesepakatan kedua belah pihak, hal ini juga sudah terpenuhi, karena adanya tanda tangan kedua belah pihak di atas kertas bersegel.

Pada tulisan sebelumnya telah dibahas mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian, salah satunya yaitu kesepakatan. Kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya yang mengadakan perjanjian. Apa yang dikendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain (para pihak menghendaki sesuatu yang sama secara bertimbal balik).

Kata sepakat dalam suatu perjanjian dapat diperoleh melalui suatu proses penawaran (*offerte*) dan penerimaan (*acceptatie*). Istilah penawaran (*offerte*) merupakan suatu

pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian, yang tentunya dalam penawaran tersebut telah terkandung unsur esensialia dari perjanjian yang akan dibuat. Penerimaan (*acceptatie*) sendiri merupakan pernyataan kehendak tanpa syarat untuk menerima penawaran tersebut.

Kata sepakat dapat diberikan secara tegas maupun diam-diam. Secara tegas dapat dilakukan dengan tertulis, lisan maupun dengan suatu tanda tertentu. Cara tertulis dapat dilakukan dengan akta otentik maupun dengan akta di bawah tangan. Mengenai kapan saat terjadinya kata sepakat, terdapat 4 (empat) teori yang menyoroti hal tersebut, yaitu:¹¹ Teori Ucapan (*Uitings Theorie*) ini berpijak kepada salah satu prinsip hukum bahwa suatu kehendak baru memiliki arti apabila kehendak tersebut telah dinyatakan. Menurut teori ini, kata sepakat terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran telah menulis surat jawaban yang menyatakan ia menerima surat pernyataan. Kelemahan teori ini yaitu tidak adanya kepastian hukum karena pihak yang memberikan tawaran tidak tahu persis kapan pihak yang menerima tawaran tersebut menyiapkan surat jawaban. Teori Pengiriman (*verzendings Theorie*) Menurut teori ini, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran telah mengirimkan surat jawaban atas penawaran yang diajukan terhadap dirinya. Dikirimkannya surat maka berarti si pengirim kehilangan kekuasaan atas surat, selain itu saat pengiriman dapat

ditentukan dengan tepat. Kelemahan teori ini yaitu kadang terjadi perjanjian yang telah lahir di luar pengetahuan orang yang melakukan penawaran tersebut, selain itu akan muncul persoalan jika si penerima menunda-nunda untuk mengirimkan jawaban. Teori Penerimaan (*Ontvangs Theorie*) terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung surat jawaban dari pihak yang menerima tawaran. Teori Pengetahuan (*Vernemings Theorie*) berpendapat bahwa kesepakatan terjadi pada saat pihak yang melakukan penawaran mengetahui bahwa penawarannya telah diketahui oleh pihak yang menerima penawaran tersebut. Kelemahan teori ini antara lain memungkinkan terlambat lahirnya perjanjian karena menunda-nunda untuk membuka surat penawaran dan sukar untuk mengetahui secara pasti kapan penerima tawaran mengetahui isi surat penawaran.

B. Untuk Mengetahui dan Menganalisis Bentuk Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah dalam Jual Beli di Bawah Tangan tanpa Dihadiri oleh Saksi

Teori perlindungan yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, menyebutkan bahwa perlindungan hukum terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum represif dan preventif. Perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum yang dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku agar dapat memulihkan hukum kepada keadaan

¹¹ Ahmad M. Ramli, *Cyber Law dan Haki dalam Sistem Hukum Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2006, hlm. 21.

sebenarnya. Perlindungan jenis ini biasanya dilakukan di Pengadilan. Kaitannya dengan perlindungan hukum represif bertujuan untuk memberikan keadilan dalam proses persidangan apabila terjadi sengketa hak atas tanah.

Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum jenis ini misalnya sebelum Pemerintah menetapkan suatu aturan atau keputusan, rakyat dapat mengajukan keberatan, atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.¹²

Pengertian perlindungan hukum lainnya adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum., yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.¹³ Suatu pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan wujud Perlindungan secara preventif, karena mencegah terjadinya sengketa. Analisis peneliti untuk perlindungan preventif yang pertama, yakni, terkait jual beli tanah dibawah tangan tanpa dihadiri oleh saksi adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Pengertian dari

pendaftaran tanah disebutkan secara implisit dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yakni:¹⁴

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan

12 Philipus M. Hadjon, **Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia**, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 3.

13 **Definisi Perlindungan Hukum**, <http://prasxo.wordpress.com/2011/02/17/definisi-perlindungan-hukum/>, diakses 19 April 2012 pukul 13.10 WIB.

14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka (1)**.

dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Mengingat pendaftaran hak atas tanah, bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, maka dalam setiap peralihan hak atas tanah para pihak haruslah mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Tujuan lain pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan. Sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) PP No.24/1997), bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya

sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan. Sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya (PP No.24/1997).

Analisa perlindungan hukum secara preventif terkait jual beli tanah dengan surat bersegel tanpa dihadiri saksi yang ketiga adalah, dengan memberikan saksi dalam setiap perjanjian. Hal ini setidaknya dapat meminimalisir terjadinya resiko. Keterangan saksi nantinya dapat dijadikan alat bukti dalam persidangan, hal tersebut di atur dalam buku ke empat BW yakni:

“Kesaksian adalah kepastian yang diberikan kepada Hakim di persidangan tentang peristiwa yang disengketakan dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam perkara, yang dipanggil dipersidangan.”

Selanjutnya akan di analisa perlindungan hukum secara represif. Perlindungan hukum repressif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Dalam hal jual beli tanah berdasarkan surat bersegel tanpa dihadiri saksi terdapat dua analisis penulis, yakni: *Pertama*, dilakukan gugatan ke pengadilan negeri. Hal ini sekaligus untuk menghindari “*eighth reichteing*” (main hakim sendiri).

Perkara perdata yang tidak dapat

diselesaikan secara kekeluargaan (damai), tidak boleh diselesaikan dengan cara main hakim sendiri (*eigenrichting*) tetapi harus diselesaikan melalui pengadilan. Pihak yg merasa dirugikan hak perdatanya dapat mengajukan perkaranya ke pengadilan untuk memperoleh penyelesaian sebagaimana mestinya, yakni dengan menyampaikan gugatan terhadap pihak dirasa merugikan. Pendaftaran tanah dilakukan di Kantor pertanahan. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional diwilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Dari uraian pengertian di atas dapat disimpulkan, tugas Kantor pertanahan adalah pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tugas kedua kantor pertanahan adalah Pembukuan Hak di sebutkan dalam Pasal 29 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yaitu:

- (1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang

bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.

- (2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini.
- (3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

Tugas ketiga kantor pertanahan adalah Penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Tugas keempat kantor pertanahan adalah Penerbitan Sertifikat yang disebutkan secara implisit pada Pasal 31 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Wewenang kantor pertanahan adalah melakukan kegiatan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara

terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Hal ini sesuai dengan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Presiden Republik Indonesia, menyebutkan: “Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Simpulan

Dari kasus di atas sesungguhnya dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli bersegel di atas telah memenuhi unsur pokok perjanjian atau biasa disebut dengan unsur

“*essentialia*”. Unsur *essentialia* perjanjian jual beli adalah barang dan harga berdasarkan azas “konsensualisme”. Barang yang dimaksud disini adalah tegal/kampungan No.C 154 luas kurang lebih 1496 M2 yang kemudian dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.540 tahun 1993. Sedangkan unsur harga, perjanjian jual beli dalam kertas bersegel disepakati dengan harga Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah). Mengingat unsur “*essentialia*” salah satunya terdapat kesepakatan kedua belah pihak, hal ini juga sudah terpenuhi, karena adanya tanda tangan kedua belah pihak di atas kertas bersegel. Berdasarkan Teori kehendak di atas, kesepakatan antara almarhum Suwadi dengan Sri Lestari terjadi pada saat kehendak pihak sri lestari dan Alm. Suwadi dinyatakan melalui pembubuhan tanda tangan di atas kwitansi bersegel.

Dari empat syarat sahnya perjanjian, jika mengaca pada kasus Putusan Nomor: 1860 K/Pdt/2005, Mahkamah Agung dapat disimpulkan, Bahwa jual beli tanah antara suami Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah (jual beli dibawah tangan dibuat dikertas segel dan tanpa di hadir saksi), sesungguhnya tidak melanggar ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian. Jika dapat diperjelas unsur-unsurnya menjadi seperti berikut:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri; (wujud kesepakatan kedua belah pihak adalah sama-sama membubuhkan tanda

- tangan di atas kertas bersegel)
- 2). Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian; (mereka yang mengikatkan diri, sesungguhnya tidak di bawah pengampunan atau gila, dan sudah cukup umur)
 - 3) Suatu hal tertentu; (perjanjian tersebut dimaksudkan untuk jual beli tanah tegal/ kampung No.C 154 luas kurang lebih 1496 M2 yang kemudian dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No.540 tahun 199).
 - 4). Suatu causa atau sebab yang halal, (jual beli tanah, tentunya bukan hal yang bertentangan dengan undang-undang, sehingga jual beli tanah yang dilakukan oleh almarhum Suwadi dengan Sri Lestari merupakan sebab yang halal).
- Penulis juga memiliki pandangan seharusnya Perjanjian jual beli haruslah memperhatikan asas itikad baik dan juga asas-asas perjanjian lainnya yang harus menjadi dasar pijakan para pihak dalam membuat suatu perjanjian, sehingga tujuan akhir dari suatu perjanjian dapat tercapai.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Rachmad Budiono, 2005, **Pengantar Ilmu Hukum**, Bayumedia Publishing, Malang.
- Ahmad M, Ramli, 2006, **Cyber Law dan Haki dalam Sistem Hukum Indonesia**, Refika Aditama, Bandung.
- Bernard L. Tanya, 2010, **Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi**, Genta publishing, Yogyakarta.
- Effendi Perangin, 1986, **Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, Rajawali, Jakarta.
- Johnny Ibrahim, 2006, **Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif**, Bayumedia Publishing, Malang.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk, 2001, **Kompilasi Hukum Perikatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, **Penelitian Hukum**, S Kencana, Jakarta.
- _____, 2008, **Pengantar Ilmu Hukum**, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1987, **Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia**, Bina Ilmu, Surabaya.
- R.Wirjono Prodjodikoro, 1983, **Azas-azas Hukum Perdata**, Sumur, Bandung.
- Satjipto Rahardjo, 1989, **Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah**, Liberty, Yogyakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2003, **Mengenal Hukum**, Liberty, Yogyakarta.

Zvonimir Paul Separovic, 1986, **Victimology, Studies of Victim**, Zagreb.

Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pasal 1 ayat 3.

Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang **Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1) dan (2).**

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang **Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pasal 1 ayat 1 Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pasal 1 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 1 angka (1).**

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang **Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pasal 1 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan**

Naskah Internet

Tanggungjawab PPAT Kesimpulan Saran.
<http://lontar.ui.ac.id>.

Menomorsatukan Keadilan, <http://www.badilag.net/data/ARTIKEL/MENOMORSATUKAN%20KEADILAN.pdf>.

Konsekuensi Aparatur Pemerintah,
<http://www.gagasanhukum.com/konsekuensi-aparatur-pemerintah>.

S. Imran, **Asas-asas dalam Berkontrak: Suatu Tinjauan Historis Yuridis pada Hukum Perjanjian,** www.legalitas.org.

Raimond Flora Lamandasa, **Penegakkan Hukum,** <http://raimondfloramandasa.blogspot.com/2008/05/penegakan-hukum-oleh-raimon-flora.html>.

Yance Arizona, **Apa Itu Kepastian Hukum?,**
<http://yancearizona.wordpress.com>.