

Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Telah Memiliki Sertipikat Hak Milik Menjadi Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) (Studi Kasus Kota Pekanbaru.)

Vallgyvan Saptuma Effendi, S.H.¹ dan Dr. Agus Sudaryanto, S.H., M.Si.²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengalihan dalam kepemilikan hak atas tanah yang telah memiliki sertipikat Hak Milik menjadi Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) dan perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang masih berstatus Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR).

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan sumber utama melalui studi pustaka yang berupa peraturan perundang-undangan yang merupakan sumber hukum tertulis, melakukan studi putusan, dokumen atau karya ilmiah dan dilengkapi dengan wawancara langsung dengan narasumber. Analisis data dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa: (1) Kepemilikan terhadap tanah yang sudah berbentuk sertipikat SHM yang dikeluarkan oleh BPN dengan biaya yang relatif mahal membuat masyarakat di kota Pekanbaru dalam melakukan jual beli dan kepemilikan tanah menggunakan SKGR yang dibuat dan dikeluarkan oleh Camat. SKGR dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah yang lebih dikenal surat tanah dan merupakan objek perjanjian jual beli tanah. SKGR diserahkan setelah hak dan kewajiban masing-masing pihak terpenuhi dan kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan. Hal ini berakibat pembuktian kepemilikan tanah yang masih berbentuk SKGR sangatlah lemah di depan pengadilan jika terjadinya konflik agraria di kemudian hari. (2) Pengalihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya dan tanah waris tersebut belum dilakukan pemecahan, maka Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan oleh Pembeli dengan Penjual yang sekaligus sebagai Ahli Waris adalah tidak sah serta batal demi hukum. Hal demikian sebagaimana ditentukan syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara dan diperkuat dengan Pasal 1471 KUH Perdata, maka perjanjian jual beli tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang melanggar unsur syarat objektif. Pembeli tidak dapat dibebankan dari segala tuntutan hukum yang ditujukan kepadanya dikarenakan adanya pelanggaran syarat objektif yang dilakukan penjual dalam melakukan perbuatan hukum.

Kata Kunci: Pengalihan, SKGR, Perlindungan Hukum, Camat

¹ Airdingin, Bukitraya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau

² Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

Transfer of Rights to Land That Already Has a Certificate of Property Rights into a Certificate of Compensation (SKGR) (Pekanbaru City Case Study.)

Vallgyvan Saptuma Effendi, S.H.³ dan Dr. Agus Sudaryanto, S.H., M.Si.⁴

ABSTRACT

This study aims to determine and analyze the Transfer of Ownership of Land Rights that already have a Certificate of Ownership into a Certificate of Compensation (SKGR) and legal protection for land buyers who are still in the status of a Certificate of Compensation (SKGR).

This research is a normative juridical research with the main source through a literature study in the form of legislation which is a written source of law, conducting a study of decisions, documents or scientific works and equipped with direct interviews with sources. Data analysis was carried out using a qualitative approach and presented descriptively.

Based on the results of the study, it can be concluded that: (1) Ownership of land that has been in the form of a SHM certificate issued by the BPN with a relatively expensive cost makes people in the city of Pekanbaru in buying and selling and owning land using the SKGR made and issued by the sub-district head. used as proof of ownership of land which is better known as land certificate is the object of a land sale and purchase agreement, the SKGR is submitted after the rights and obligations of each party are fulfilled, the strength of the proof becomes a deed under the hand. As a result, the proof of land ownership which is still in the form of SKGR is very weak in front of the court if there is an agrarian conflict in the future. (2) The transfer of land rights which is carried out without the knowledge of the other heirs and the inheritance land has not been resolved, then the Sale and Purchase Deed (AJB) made by the Buyer and the Seller who is also the Heir is invalid and null and void. This is as determined by the conditions for the validity of the agreement in Article 1320 of the Civil Code and reinforced by Article 1471 of the Civil Code, the sale and purchase agreement is an unlawful act that violates the element of objective requirements. The buyer cannot be charged with any lawsuits directed at him due to a violation of the objective conditions by the seller in carrying out legal actions.

Keywords: Diversion, SKGR, Legal Protection,

³ Airdingin, Bukitraya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau

⁴ Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada