

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i3>

Diterima: 10/02/2023, Diperbaiki: 09/03/2023, Diterbitkan: 12/03/2023

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH BERDASARKAN SURAT KETERANGAN GANTI RUGI DI KABUPATEN KAMPAR

Tia Rahmatika Hakim¹, Kurnia Warman², Syofirman Syofyan³

¹ Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

E-mail: htiarahmatika@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

³ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: Tia Rahmatika Hakim

ABSTRACT

Sale and purchase binding agreement, of course, a notary can provide legal counseling, namely by explaining to the parties, that the binding sale and purchase agreement made should be based on a land certificate, because the ownership of a certificated land right has been registered at the Land Office which has legal certainty, protection law and can prove himself as the holder of the land rights. However, in practice, the binding sale and purchase agreement in Kampar Regency is made using a letter of compensation (SKGR) so it is very straightforward problems to occur which can cause losses. The method used is empirical juridical which emphasizes the reality in the field associated with legal aspects or applicable laws and regulations regarding the object of research. The binding sale and purchase agreement should be made using a land certificate instead of using a letter of compensation and based on its authority the notary should be able to provide legal counseling to the parties before the binding sale and purchase agreement is made so that the urgent sale and purchase agreement can be carried out properly.

Keywords: *Sale and Purchase Binding Agreement, Land Rights, Certificate of Compensation.*

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tentunya seorang notaris dapat memberikan penyuluhan hukum yaitu dengan menjelaskan kepada para pihak, bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat seharusnya berdasarkan sertipikat tanah, karena kepemilikan suatu hak atas tanah yang bersertipikat sudah terdaftar di Kantor Pertanahan yang memiliki kepastian hukum, perlindungan hukum dan dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Akan tetapi pada prakteknya perjanjian pengikatan jual beli di Kabupaten Kampar dibuat menggunakan surat keterangan ganti rugi (SKGR) sehingga sangat mudah terjadinya permasalahan yang dapat menimbulkan kerugian. Metode yang digunakan yaitu yuridis empiris yang menekankan pada

kenyataan dilapangan yang dikaitkan dengan aspek hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku berkenaan dengan objek penelitian. Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebaiknya dibuat menggunakan sertipikat tanah bukan menggunakan surat keterangan ganti rugi dan berdasarkan kewenangannya notaris sebaiknya dapat memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak sebelum dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, sehingga perjanjian pengikatan jual beli dapat terlaksana dengan baik.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Hak Atas Tanah, Surat Keterangan Ganti Rugi.

PENDAHULUAN

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada setiap orang untuk membuat perjanjian, dengan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana yang sudah diatur didalam ketentuan perundang-undangan¹. Perjanjian juga merupakan satu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan sesuatu hal. Para pihak yang telah sepakat terhadap perjanjian tersebut, maka perjanjian itu harus dilaksanakan dan perjanjian yang telah disepakati tersebut merupakan suatu undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dalam artian para pihak telah terikat sehingga harus tunduk serta wajib bertindak dan bersikap sesuai dengan perjanjian tersebut. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah diakui dan diberi konsekuensi yuridis. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan instrumen pokok untuk menguji keabsahan perjanjian yang dibuat para pihak². Apabila syarat sah perjanjian tersebut telah dipenuhi maka kedua belah pihak tersebut harus melaksanakan hak dan kewajibannya terhadap objek atau barang yang telah diperjanjikan. Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka

¹ Yanti Malohing, *Kedudukan Perjanjian Baku Kaitannya dengan Asas Kebebasan Berkontrak*, Jurnal Lex Privatum, Volume 5, Nomor 4, 2017, hlm.5.

² Devi Kumalasari dan Dwi Wachidiyah Ningsih, *Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUH Perdata*, Jurnal Pro Hukum, Volume 7, Nomor 2, 2018, hlm.5.

perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku³.

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik yang melibatkan dua pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Kedua belah pihak yang membuat perjanjian masing-masing telah mempunyai hak dan kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak. Bahwa salah satu pihak melaksanakan kewajibannya, sedangkan pihak lainnya berjanji untuk memberikan ganti rugi apabila terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian tersebut⁴.

Sengketa perjanjian pengikatan jual beli tanah yang terjadi di Kabupaten Kampar Provinsi Riau, yaitu perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris x berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi, perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat pada tanggal 26 Oktober 2018, bahwa pihak penjual dan pihak pembeli telah sepakat melakukan jual beli tanah seluas 5.505,5m² (lima ribu lima ratus lima koma lima meter persegi) dengan harga per meternya adalah Rp.157.500 (seratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) sehingga mencapai kesepakatan harga jual Rp.867.116.000 (delapan ratus enam puluh tujuh juta seratus enam belas ribu rupiah). Berdasarkan kesepakatan pembayaran atas transaksi jual beli yang dibuat tersebut, dibayar dengan 3 kali angsuran. Setelah akta perjanjian pengikatan jual beli dibuat oleh notaris, pihak pembeli telah membayar angsuran pertama, akan tetapi hingga saat ini untuk pembayaran angsuran kedua dan angsuran ketiga tidak dibayarkan oleh pihak pembeli, sedangkan surat keterangan ganti rugi telah terbit atas nama pihak pembeli, ketentuan ini dimuat pada Pasal 2 Ayat (2) Poin (2).

Berdasarkan hal tersebut diatas tentunya dapat menimbulkan kerugian terhadap pihak penjual. Dengan penjelasan kasus diatas, perjanjian pengikatan jual beli yang menggunakan surat keterangan ganti rugi sangat mudah terjadinya permasalahan sehingga dapat menimbulkan kerugian, dikarenakan surat keterangan ganti rugi hanya merupakan bukti kepemilikan tanah dalam bentuk alas hak dan belum terdaftar dikantor pertanahan, adapun perbedaan antara hak atas tanah dengan alas hak yaitu, alas hak merupakan salah satu syarat bagi warga negara untuk mengajukan permohonan hak atas tanah. Namun alas hak itu sendiri bukanlah hak atas tanah, yang disebut hak atas tanah ialah pendaftaran hubungan hukum kepemilikan antara subjek hukum dengan objek hukum, yang dicatat pejabat pertanahan pada buku tanah yang menjadi dasar terbitnya sertipikat hak atas tanah, sebagai tanda bukti kepemilikan yang kuat.

Oleh sebab itu sebaiknya didalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dibuat dengan menggunakan sertipikat, karena kepemilikan suatu hak atas tanah yang bersertipikat, sudah terdaftar di Kantor Pertanahan, memiliki kepastian hukum, memiliki perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah serta dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Perjanjian pengikatan jual beli yang menggunakan sertipikat juga diperkuat dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan

³ Retna Gumanti, *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdara)*, Jurnal Pelangi Ilmu, Volume 5, Nomor 1, 2012, hlm.4.

⁴ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017, hlm.266.

Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada bagian (B) Rumusan Hukum Kamar Perdata Angka (7), yang menyebutkan: Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

Dapat diketahui bahwa peralihan hak atas tanah merupakan berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku⁵, maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut diatas menyebutkan peralihan itu dilakukan dalam bentuk hak atas tanah yaitu tanah yang telah bersertipikat, bukanlah peralihan didalam bentuk alas hak. Maka jelaslah pembuatan perjanjian pengikatan jual beli sebaiknya dibuat berdasarkan sertipikat bukanlah berdasarkan surat keterangan ganti rugi.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah yang menggunakan surat keterangan ganti rugi ataupun dengan menggunakan sertipikat tanah memang belum ada aturan khusus yang mengaturnya, sehingga tidak menutup kemungkinan untuk seorang notaris membuat perjanjian pengikatan jual beli hanya berdasarkan surat keterangan ganti rugi sebagaimana kasus yang telah dijelaskan diatas. Surat keterangan ganti rugi merupakan surat keterangan yang dikeluarkan oleh lurah atau camat, terhadap peralihan tanah garapan yang belum bersertipikat. Sedangkan pengertian sertipikat yaitu tercantum pada Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu: Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Notaris sebagai pejabat umum harus memahami, tanggap, mempunyai ketajaman berfikir dan mampu memberikan analisis yang tepat terhadap setiap fenomena hukum dan fenomena sosial yang muncul, sehingga dengan begitu akan menumbuhkan sikap keberanian dalam mengambil tindakan yang tepat⁶. Tindakan professional notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diwujudkan dalam melayani masyarakat dalam membuat akta. Berkaitan dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli ini tentunya seorang notaris juga harus dapat memberikan pemahaman dan penjelasan kepada para pihak, bahwasanya perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat seharusnya berdasarkan sertipikat tanah, karena kepemilikan suatu hak atas tanah yang bersertipikat ini sudah terdaftar di Kantor Pertanahan, memiliki kepastian hukum, perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tersebut dan dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Berkaitan dengan kewenangan notaris dalam memberikan pemahaman ini diatur didalam Pasal 15 Ayat (2) Huruf (e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu: Notaris berwenang memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.

⁵ Dian Ekawati, *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Jurnal Abdi Masyarakat, Volume 2, Nomor 1, 2021, hlm.90.

⁶ Nawaaf Abdullah dan Munyarif Abdul Chalim, *Kedudukan dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Otentik*, Jurnal Akta, Volume 4, Nomor 4, 2017, hlm.656.

Dikarenakan belum adanya aturan khusus yang mengatur tentang pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dibuat berdasarkan sertipikat ataupun surat keterangan ganti rugi, oleh sebab itu seorang notaris dituntut untuk dapat lebih berhati-hati didalam melakukan suatu perbuatan hukum khususnya didalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli. Dari pembahasan tersebut diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul yaitu: **“PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH BERDASARKAN SURAT KETERANGAN GANTI RUGI DI KABUPATEN KAMPAR”**.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat peraturan hukum yang berlaku yang akan menghasilkan teori-teori tentang eksistensi dan fungsi hukum dalam masyarakat. Penelitian menekankan pada praktek dilapangan dikaitkan dengan aspek hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif, yaitu penelitian yang menggambarkan secara tepat sifat individu, keadaan, gejala ataupun fenomena yang terjadi di masyarakat⁷.

Data-data yang dikumpulkan dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif dimaksudkan untuk menjelaskan serta memberi gambaran dari data-data dan fakta-fakta yang dihimpun dari suatu penelitian dilapangan dengan menggunakan ruang interpretasi, evaluasi, dan pengetahuan umum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi Di Kabupaten Kampar

Pengaturan tentang perjanjian pengikatan jual beli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Sebagaimana pada prinsipnya suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah yang tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku ke-III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan disebutkan pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan rumusan tentang perjanjian yaitu: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.

Kemudian pada Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Berdasarkan asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti suatu undang-

⁷ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm.25.

undang. Perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan notaris x di Kabupaten Kampar hanya berdasarkan surat keterangan ganti rugi. Adapun berdasarkan keterangan dari notaris x tentang proses jual beli tanah dengan perjanjian pengikatan jual beli yang menggunakan surat keterangan ganti rugi, yaitu ⁸:

1. Para pihak haruslah terlebih dahulu memberikan identitas kepada notaris dan menjelaskan kepada notaris tentang objek yang akan diperjanjikan. Kemudian notaris memeriksa identitas para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli, seperti memeriksa kartu tanda penduduk (KTP), kartu keluarga (KK) dan surat keterangan ganti rugi tersebut. Pengecekan identitas yang dilakukan oleh notaris kepada penghadap dilakukan dengan menanyakan kebenaran identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris, serta menanyakan dan mendengarkan serta mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut dengan proses tanya jawab.
2. Notaris memastikan kesepakatan bagi para pihak yang akan membuat perjanjian pengikatan jual beli tersebut,
3. Setelah adanya kesepakatan bagi para pihak maka dibuat perjanjian pengikatan jual beli dengan memasukkan klausula, hak dan kewajiban bagi para pihak serta sanksi yang semua itu dicantumkan didalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut.
4. Notaris juga mengungkapkan bahwa sepanjang proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli ini, juga dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang termuat didalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan proses perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat oleh notaris x tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa setelah perjanjian pengikatan jual beli tersebut memuat semua keinginan para pihak, maka perjanjian pengikatan jual beli tersebut ditandatangani oleh para pihak, 2 (dua) orang saksi dan notaris yang bersangkutan. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris dituangkan secara jelas perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh para pihak. Dengan telah ditandatanganinya akta perjanjian pengikatan jual beli maka perjanjian itu mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini telah ditegaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatas juga dikatakan bahwa suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, maksudnya pada saat mulai berlakunya suatu hubungan hukum, maka hak dan kewajiban para pihak harus dilaksanakan sesuai yang telah disepakati dan ditandatangani dalam akta perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak tentunya mengakibatkan kedua pihak saling terikat, hal ini dikarenakan adanya kesepakatan yang kemudian menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak, yang nantinya apabila kewajiban itu terpenuhi maka akan

⁸ Hasil wawancara dengan Notaris x, pada tanggal 08 September 2022.

melahirkan hak yang diinginkan oleh salah satu pihak⁹. Berdasarkan penjelasan diatas, maka perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang menggunakan surat keterangan ganti rugi yang dibuat oleh notaris x terkait syarat yang harus dipenuhi seperti identitas para penghadap maupun saksi dan bentuk akta yang dibuat maka telah sesuai dengan ketentuan yang ada didalam undang-undang jabatan notaris sebagaimana yang tercantum didalam pasal 38, 39 dan pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris tersebut diatas. Kemudian berdasarkan teori kesepakatan maka perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang menggunakan surat keterangan ganti rugi juga telah mencapai kesepakatan diantara pihak penjual dan pembeli, yaitu dibuktikan dengan adanya persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang kemudian dituangkan didalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut dengan tidak ada unsur paksaan dari pihak manapun. Kata sepakat Menurut J. Satrio, yaitu persesuaian kehendak antara dua orang dimana dua kehendak saling bertemu dan kehendak tersebut harus dinyatakan¹⁰. Akan tetapi didalam proses pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli, seorang notaris tentunya juga harus memiliki prinsip kehati-hatian dan teliti dalam membuat akta tersebut, supaya akta yang dibuatnya tidak cacat hukum dan tidak merugikan para pihak, oleh sebab itu didalam proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang menggunakan surat keterangan ganti rugi yang dibuat oleh notaris x sebaiknya notaris tidak mencantumkan isi perjanjian seperti yang tercantum pada Pasal 2 ayat (2) poin (2) yaitu : “Sebesar Rp.396.058.000,- (tiga ratus sembilan puluh enam juta lima puluh delapan ribu rupiah) akan di bayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama setelah terbit surat keterangan ganti rugi atas nama pihak kedua”. Seharusnya penerbitan surat keterangan ganti rugi atas nama pihak pembeli dilakukan setelah perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibayarkan secara lunas terlebih¹¹. Notaris sebaiknya dapat memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak dalam pembuatan akta autentik yaitu dengan memberikan pemahaman hukum terkait perbuatan hukum yang akan dituangkan ke dalam akta. Notaris membantu para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan, oleh sebab itu Notaris sebaiknya memberikan pemahaman kepada para pihak, terkait isi perjanjian yang berhubungan dengan perbuatan yang akan dilakukan oleh para pihak sehingga isi perjanjian yang dicantumkan didalam akta tidak merugikan para pihak. Penyuluhan hukum ini sebagaimana diatur didalam Pasal 15 Ayat (2) Huruf (e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Kemudian apabila berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya, wajib bertindak secara amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak, serta menjaga kepentingan terkait dalam perbuatan hukum. Berdasarkan pasal tersebut maka sebagai notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus bersikap profesional serta memiliki integritas yang tinggi, dalam hal ini segala

⁹ Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm.33.

¹⁰ J. Satrio, *Loc.Cit.*

¹¹ Winandra, dkk, *Penerapan Asas Terang dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt. G/2019/PN. LBT)*, Jurnal Hukum Adigama, Volume 3, Nomor 2, 2020, hlm.10,

kegiatan dan perbuatan hukum yang diperbuat oleh seorang Notaris dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris sebagai pejabat umum juga harus mempunyai ketajaman berfikir serta mampu memberikan analisa yang tepat terhadap setiap isi perjanjian yang akan dicantumkan didalam suatu perjanjian, sehingga dengan begitu akta tersebut dapat menjadi akta yang sempurna dan tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Sehingga dengan penjelasan yang diberikan kepada para pihak berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas maka perjanjian pengikatan jual beli tersebut dapat dibuat dengan sertipikat bukan dengan surat keterangan ganti rugi sehingga dapat mengurangi terjadinya permasalahan dikemudian hari terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya. Oleh sebab itu notaris dalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli harus senantiasa memperhatikan kaidah-kaidah hukum yang berlaku, diantaranya notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum harus memperhatikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, peraturan turunan dari undang-undang tersebut, serta aturan-aturan terkait seperti kode etik notaris dan sebagainya. Penyuluhan hukum yang diberikan oleh notaris dalam rangka membantu pembuatan akta yang diperlukan dan ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam proses pembuatan akta. Pada saat notaris memberikan penyuluhan hukum, seorang notaris dituntut untuk paham terhadap hukum dan mampu memberikan petunjuk dibidang hukum yang dibutuhkan dan yang sedang dihadapi oleh kliennya. Dalam kondisi inilah seorang notaris bertindak memberikan penyuluhan hukum. Penyuluhan hukum yang diberikan oleh notaris berupa nasihat-nasihat hukum, petunjuk hukum dan penerangan-penerangan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Nasehat yang diberikan oleh seorang notaris harus berdasarkan keyakinan dalam bidang yang dikuasai dan dalam batas kemampuannya. Keahlian hukum dalam bidangnya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan-peraturan tersebut merupakan pedoman bagi notaris berkaitan dengan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan dalam pembuatan akta untuk kliennya. Pemberian penyuluhan hukum itu sangat penting dilakukan bahkan merupakan kewajiban bagi setiap notaris. Pemberian penyuluhan hukum oleh notaris dimaksudkan untuk memberikan penjelasan dan pemahaman kepada para pihak terkait akta yang ingin dibuatnya, termasuk menjelaskan syarat-syarat yang dibutuhkan untuk pembuatan akta. Artinya penyuluhan hukum yang diberikan oleh notaris dapat mencegah permasalahan yang terjadi dikemudian hari sehingga akta tersebut tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Legalitas Surat Keterangan Ganti Rugi Yang Dijadikan Sebagai Dasar Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Kabupaten Kampar

Surat keterangan ganti rugi adalah surat yang dikeluarkan oleh kantor desa atau kantor lurah yang kemudian diketahui oleh camat sebagai bukti telah terjadi peralihan atas tanah negara dari penggarap kepada pembeli yang dalam hal ini membayar ganti rugi atas tanah garapan yang telah digarap oleh penggarap, kemudian untuk mendapatkan bukti kepemilikan tanah dalam bentuk sertipikat, maka terhadap surat keterangan ganti rugi tersebut perlu dilakukan pendaftaran

tanah terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan. Menurut Bapak Sekertaris Desa Pandau Jaya Kabupaten Kampar menjelaskan bahwa penerbitan surat keterangan ganti rugi di kabupaten kampar terjadi saat tanah yang dalam bentuk surat keterangan tanah (SKT) tersebut dialihkan karena adanya jual beli, sehingga surat keterangan ganti rugi merupakan bukti pengalihan atas tanah negara yang sudah digarap, yang diberikan kepada yang menerima peralihan (pemberi ganti rugi kepada penggarap) sebagai bentuk penguasaannya atas tanah garapan tersebut. Surat keterangan ganti rugi diterbitkan oleh pemerintah dikabupaten kampar berfungsi untuk masyarakat mengajukan permohonan atau melakukan pendaftaran tanah¹².

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Camat Siak Hulu Kabupaten Kampar yang menjelaskan bahwa surat keterangan ganti rugi awalnya merupakan surat keterangan tanah atau disebut juga dengan SKT, dahulunya jika ada proses jual beli tanah yang masih dalam bentuk surat keterangan tanah maka setelah proses jual beli dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli kemudian juga jual beli tersebut juga diketahui oleh rukun tetangga, rukun warga, kepala desa serta diketahui oleh camat, maka oleh camat dibuat dengan blanko Akta Jual Beli, akan tetapi pada tahun 1989 penggunaan blanko Akta Jual Beli tersebut dilarang oleh kantor pertanahan, oleh sebab itu hingga sekarang apabila ada proses jual beli tanah dengan surat keterangan tanah, maka setelah tanah tersebut melalui proses jual beli, maka surat keterangan tanah (SKT) tersebut berubah nama menjadi surat keterangan ganti rugi¹³.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut diatas maka dapat disimpulkan keberadaan surat keterangan ganti rugi ini memang sudah cukup lama dan surat keterangan ganti rugi ini tercatat dikantor desa dan dikantor camat sehingga masyarakat merasa hal tersebut sudah dapat menjamin kepastian dari kepemilikan tanah tersebut. Kemudian Bapak Camat Siak Hulu Kabupaten Kampar juga menjelaskan bahwa surat keterangan ganti rugi ini bukan merupakan bukti kepemilikan, akan tetapi hanya sebagai surat keterangan saja atas bukti penguasaan terhadap tanah tersebut, yang mana batas-batas sepadan sudah diukur dan diketahui oleh rukun tetangga, rukun warga, desa dan camat. Kemudian surat keterangan ganti rugi ini nantinya yang dijadikan sebagai bukti alas hak untuk ditingkatkan ke tahap pendaftaran tanah di kantor pertanahan guna mendapatkan bukti kepemilikan tanah yang kuat dan sempurna¹⁴. Adapun mengenai dasar hukum adanya kewenangan kepala desa/lurah/camat dalam menerbitkan surat keterangan ganti rugi tidak ada aturan yang mengatur secara khusus, akan tetapi dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah pada Pasal 97 dapat dijadikan landasan tentang kewenangan kepala desa/lurah/camat dalam menerbitkan surat keterangan ganti yaitu menjelaskan bahwa “surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk

¹² Hasil wawancara dengan Bapak Munir, Sekretaris Desa Pandau Jaya Kabupaten Kampar, pada tanggal 07 September 2022.

¹³ Hasil wawancara dengan Bapak Rahmat Fajri, Camat Siak Hulu Kabupaten Kampar, pada tanggal 09 Januari 2023.

¹⁴ *Ibid.*

dalam rangka Pendaftaran Tanah”. Maka dapat disimpulkan bahwa dengan dikeluarkannya surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya oleh kepala desa/lurah/camat yang disebutkan dalam pasal 97 tersebut dapat dijadikan landasan tentang kewenangan kepala desa/lurah/camat dalam menerbitkan surat keterangan ganti rugi. Kemudian berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Kepala Seksi II Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Kampar menjelaskan alas hak ini tidak hanya surat keterangan ganti rugi saja, hanya saja di Provinsi Riau khususnya di Kabupaten Kampar dikenal dengan surat keterangan ganti rugi atau SKGR dan apapun yang menjadi dasar penguasaan atas tanah itu bisa dijadikan untuk melakukan pendaftaran tanah, dikarenakan sudah diketahui oleh aparat desa setempat dan diketahui oleh camat¹⁵.

Dengan adanya surat keterangan ganti rugi ini, masyarakat di Kabupaten Kampar merasa bahwa haknya sudah aman dan terlindungi, meskipun didalam praktek penerbitan surat keterangan ganti rugi masih memungkinkan banyak hal negatif yang dijumpai. Sebagaimana kasus jual beli tanah yang dibuatkan dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli oleh notaris x di Kabupaten Kampar yang hanya dengan surat keterangan ganti rugi, kemudian dilakukan penerbitan surat keterangan ganti rugi yang baru dengan atas nama pihak pembeli, sedangkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut belumlah dibayar secara lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.

Berdasarkan keterangan dari Bapak Sekretaris Desa di Desa Pandau Jaya Kabupaten Kampar, bahwa tugas mereka hanya membuat surat keterangan ganti rugi berdasarkan kehendak dari pihak yang bersangkutan dan tidak ada kaitannya terhadap surat keterangan ganti rugi yang dijadikan sebagai dasar pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dalam keadaan pembayaran belum dilakukan secara lunas¹⁶. Selain itu surat keterangan ganti rugi ini berguna mengatasi kepentingan masyarakat yang telah memenuhi bukti-bukti bahwa mereka telah menggarap dan memiliki tanah tersebut, artinya sebagai orang pemerintahan dan sebagai pelayan masyarakat tentu berkepentingan dan berkewajiban mengurus masyarakatnya sehingga ada rasa aman dan nyaman terhadap kepemilikan tanah mereka tersebut¹⁷.

Kekeliruan atau kesalahan terhadap penerbitan surat keterangan ganti rugi di kantor desa bisa saja terjadi seperti tidak adanya pemeriksaan terhadap tanah yang diterbitkan surat keterangan ganti ruginya ternyata dalam keadaan proses jual beli yang belum dibayarkan secara lunas, oleh sebab itu dikarenakan mudahnya terjadi permasalahan terhadap pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang berdasarkan surat keterangan ganti rugi, maka sebaiknya notaris dapat memberikan pemahaman dan penjelasan agar perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat dengan menggunakan sertipikat, yaitu dengan melakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu. Notaris juga dapat memberikan penjelasan tentang tujuan dari pentingnya melakukan

¹⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Melki, Kepala Seksi II Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, pada tanggal 04 Januari 2023.

¹⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Munir, Sekretaris Desa Pandau Jaya Kabupaten Kampar, pada tanggal 07 September 2022.

¹⁷ *Ibid.*

pendaftaran tanah, sebagaimana yang tercantum didalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Legalitas surat keterangan ganti rugi apabila dilihat dari kedudukannya merupakan bentuk kepemilikan tanah yang hanya berbentuk sebagai alas hak dan belum terdaftar pada kantor pertanahan. Surat keterangan ganti rugi hanyalah peralihan tanah garapan saja sehingga belum memiliki status sebagaimana yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Surat keterangan ganti rugi pada dasarnya tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat akan tetapi surat keterangan ganti rugi ini dapat menjadi dasar pembuktian sebagai alas hak yang dianggap sah dikarenakan dibuat dihadapan para pihak, saksi-saksi dan diketahui oleh aparat setempat yakni lurah dan camat, yang nantinya dijadikan untuk proses pendaftaran tanah pertama kali, hal ini juga didasarkan oleh Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yaitu:

Surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan bunyi pasal tersebut diatas maka surat keterangan ganti rugi ini hanyalah digunakan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah, yang artinya surat keterangan ganti rugi ini hanya berbentuk alas hak dan bukan bukti kepemilikan atas sebidang tanah oleh seseorang. Kemudian dari proses terbitnya maka surat keterangan ganti rugi ini jelas tercatat dikantor desa dan dikantor camat yaitu dengan berdasarkan nomor registrasi yang ada didalam surat keterangan ganti rugi tersebut. Kemudian masyarakat merasa bahwa dengan adanya surat keterangan ganti rugi ini sudah menjamin kepastian secara sah terhadap bukti kepemilikan tanah, sedangkan sebaiknya dilanjutkan terhadap proses pendaftaran tanah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Camat Siak Hulu dan Bapak Kepala Seksi II Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar yang sudah dijelaskan diatas maka kedudukan surat keterangan ganti rugi ini hanyalah sebagai alas hak yang masih harus didaftarkan guna diterbitkan sertifikat. Apabila dihubungkan dengan Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan:

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis,

keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Berdasarkan pasal tersebut diatas maka alat bukti yang kemudian berupa alat bukti tertulis tersebutlah yang melandasi pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan surat keterangan ganti rugi, yang mana surat keterangan ganti rugi merupakan surat yang dikeluarkan oleh kantor desa atau kantor lurah yang kemudian diketahui oleh camat sebagai bukti telah terjadi peralihan atas tanah negara dari penggarap kepada pembeli yang dalam hal ini membayar ganti rugi atas tanah garapan yang telah digarap oleh penggarap. Maka apabila dibandingkan dengan sertipikat, yang mana sertipikat merupakan produk hukum hasil dari pendaftaran tanah pertama kali yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, dapat dikatakan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat dan sempurna serta diakui oleh negara.

Oleh sebab itu untuk menjamin kepastian hukum terhadap bukti kepemilikan atas tanah maka tanah yang masih dalam bentuk surat keterangan ganti rugi perlu dilakukan pendaftaran tanah guna mendapat kepastian hukum kepemilikan atas tanah yang kemudian dibuktikan dengan adanya sertipikat. Terhadap kepemilikan tanah yang masih dalam bentuk surat keterangan ganti rugi maka secara yuridis tidak dapat dikatakan sebagai bukti kepemilikan atas tanah akan tetapi hanya sebagai alas hak yang nantinya dijadikan sebagai petunjuk pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Pendaftaran hak atas tanah menjadi sangat penting, dikarenakan menjadi mudah bagi masyarakat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang telah dikuasainya dan memperkecil terjadinya sengketa kepemilikan tanah. Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak dan obyek haknya menjadi nyata. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih, dibandingkan dengan surat keterangan ganti rugi maka sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat dan sempurna.

Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi Di Kabupaten Kampar

Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Akibat hukum juga dapat diartikan yaitu akibat suatu tindakan yang dilakukan dari perbuatan yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum, sehingga akibat hukum merupakan akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum¹⁸.

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara kedua belah pihak atau lebih yang bersumber pada persetujuan dan memunculkan sesuatu akibat hukum¹⁹. Perjanjian yang telah

¹⁸ Muhammad Sadi Is, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm.90-91.

¹⁹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hlm.18.

dibuat tersebut sebagai penjaga yang dengan cara mengontrol ikatan hukum antara para pembuatnya yang bersifat pribadi serta perdata²⁰. Dengan adanya kesepakatan antara pihak dalam suatu perjanjian maka memiliki arti jika para pihak yang membuat perjanjian sudah setuju²¹. Ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam suatu perjanjian yang telah menjadi kesepakatan antara para pihak tersebut bertujuan untuk memberi kepastian hukum bagi masing-masing pihak yang sudah sepakat untuk membuat atau melakukan perjanjian. Menurut Sudikno, perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati²².

Didalam suatu perjanjian dengan dipenuhinya syarat sahnya perjanjian maka sejak saat itu pula perjanjian itu mengikat bagi para pihak, artinya secara yuridis, setiap perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kemudian diantara kedua pihak, baik penjual maupun pembeli ditimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik. Pihak pembeli berkewajiban membayar harga barang yang disepakati dan berhak menerima barang yang telah dibayar, sebaliknya pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang telah dijual dan berhak menerima uang pembayaran dari transaksi yang dilakukan. Dengan demikian hak bagi satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, sedangkan kewajiban bagi pihak yang satu menjadi hak bagi pihak yang lain.

Pelaksanaan suatu perjanjian dapat diartikan sebagai suatu perbuatan realisasi pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, supaya perjanjian itu dapat mencapai tujuannya²³. Pelaksanaan perjanjian adalah rangkaian kata, janji, dan kesanggupan yang diucapkan atau dituangkan dalam bentuk tulisan oleh para pihak yang membuat perjanjian dan dalam perjanjian tercantum hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak yang membuatnya. Pelaksanakan perjanjian berarti melaksanakan sebagaimana mestinya apa yang merupakan kewajiban terhadap siapa perjanjian itu dibuat. Oleh karena itu, pelaksanaan perjanjian pada hakikatnya adalah berbuat sesuatu untuk kepentingan orang lain yakni pihak yang berhak atas pelaksanaan perjanjian tersebut²⁴. Pelaksanaan suatu perjanjian apabila didasarkan dengan itikad baik berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan: Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah. Kemudian dalam pasal tersebut apabila dijabarkan pasal tersebut memuat beberapa macam asas yang terkandung didalamnya.

²⁰ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm.51.

²¹ Fauzan Aziman Alhamidy, dkk, *Perlindungan Hukum Konsumen Akibat Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan Apartmen*, Recital Review, Volume 2, Nomor 1, 2020, hlm.93.

²² Sudikno, *Ilmu Hukum*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2008, hlm. 97

²³ Siti Rafika Ilhami, *Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama antara PT. Serasi Autoraya dengan Audi Variasi*, Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Volume 2, Nomor 1, 2015, hlm.6.

²⁴ Dwi Ratna Indri Hapsari, *Kontrak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam*, Jurnal Repertorium, Edisi 1, 2014, hlm.1.

KESIMPULAN

1. Perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan notaris x di Kabupaten Kampar yaitu hanya berdasarkan surat keterangan ganti rugi, adapun proses pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris x yaitu, para pihak terlebih dahulu memberikan identitas kepada notaris, kemudian notaris memeriksa identitas para pihak tersebut, seperti memeriksa kartu tanda penduduk (KTP), kartu keluarga (KK) dan surat keterangan ganti rugi tersebut.
2. Legalitas surat keterangan ganti rugi yaitu hanya sebagai alas hak dan belum terdaftar pada kantor pertanahan dan terhadap seseorang yang memiliki surat keterangan ganti rugi ini hanya dianggap sebagai penguasaan fisik atas sebidang tanah saja.
3. Perjanjian merupakan perbuatan kedua belah pihak atau lebih yang bersumber pada persetujuan dan memunculkan sesuatu akibat hukum. Akibat hukum dapat diartikan yaitu akibat suatu tindakan yang dilakukan dari perbuatan yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum, sehingga akibat hukum merupakan akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perencanaan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Devi Kumalasari dan Dwi Wachidiyah Ningsih, *Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUH Perdata*, Jurnal Pro Hukum, Volume 7, Nomor 2, 2018.
- Dian Ekawati, *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Jurnal Abdi Masyarakat, Volume 2, Nomor 1, 2021.
- Dwi Ratna Indri Hapsari, *Kontrak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam*, Jurnal Repertorium, Edisi 1, 2014.
- Fauzan Aziman Alhamidy, dkk, *Perlindungan Hukum Konsumen Akibat Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan Apartment*, Recital Review, Volume 2, Nomor 1, 2020.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan Kebendaan)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Bandung, 2016.
- Muhammad Sadi Is, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017.
- Nawaaf Abdullah dan Munsyarif Abdul Chalim, *Kedudukan dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Otentik*, Jurnal Akta, Volume 4, Nomor 4, 2017.
- Retna Gumanti, *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata)*, Jurnal Pelangi Ilmu, Volume 5, Nomor 1, 2012
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017.
- Sudikno, *Ilmu Hukum*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2008.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2012

Siti Rafika Ilhami, *Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama antara PT. Serasi Autoraya dengan Audi Variasi*, Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Volume 2, Nomor 1, 2015.

Winandra, dkk, *Penerapan Asas Terang dan Tunai Dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt. G/2019/PN. LBT)*, Jurnal Hukum Adigama, Volume 3, Nomor 2, 2020

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014

Yanti Malohing, *Kedudukan Perjanjian Baku Kaitannya dengan Asas Kebebasan Berkontrak*, Jurnal Lex Privatum, Volume 5, Nomor 4, 2017

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung.