

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial yang saling membutuhkan antara satu individu dengan individu lainnya serta selalu berinteraksi untuk memenuhi kebutuhan hidup, oleh karena itu manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan manusia lainnya. Sebagai pejabat umum notaris sangat diperlukan oleh masyarakat terhadap suatu perbuatan hukum, dari dan oleh karena itu kedudukan notaris menjadi semakin penting dalam masyarakat. Menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris:

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Di dalam bahasa Inggris notaris disebut dengan *notary*, sedangkan didalam bahasa belanda disebut dengan *van notaris*. Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam bidang hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik maupun kewenangan lainnya¹. Kewenangan Notaris berdasarkan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan:

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang

¹ Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm.14.

berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Berdasarkan kewenangan yang diberikan kepada notaris oleh undang-undang sebagaimana yang dijelaskan diatas, maka jelaslah profesi seorang notaris merupakan suatu profesi yang menuntut tanggung jawab yang besar untuk melayani kepentingan umum. Hubungan hukum antara manusia ini dimulai dari keluarga, yang kemudian berkembang dalam suatu lingkungan masyarakat. Hubungan tersebut dapat terjadi dikarenakan adanya kepentingan seperti jual beli yang berdasarkan dengan perjanjian. Secara yuridis perjanjian diatur didalam buku ketiga tentang perikatan. Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

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-undangan². 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

² Yanti Malohing, *Kedudukan Perjanjian Baku Kaitannya dengan Asas Kebebasan Berkontrak*, Jurnal Lex Privatum, Volume 5, Nomor 4, 2017, hlm.5.

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 pihak³. 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 perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut

³ 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.

belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku⁴.

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 tersebut⁵.

Salah satu bentuk perjanjian yang dibuat dalam pelaksanaan jual beli tanah yaitu perjanjian pengikatan jual beli atau disebut juga dengan PPJB, perjanjian pengikatan jual beli merupakan surat tanda bukti yang memuat klausula-klausula yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli⁶. Pada prinsipnya suatu perjanjian pengikatan jual beli tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat pada Buku ke-III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, dikarenakan belum terjadinya pelunasan harga atau pelunasan pajak-pajak yang dikenakan⁷. Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan perjanjian pengikatan jual beli

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

⁵ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017, hlm.266.

⁶ *Ibid.*

⁷ Udin Narsudin, *QnA Substansi Notaris dan PPAT dalam Praktik*, Nas Media Pustaka, Yogyakarta, 2022, hlm.40.

adalah suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dibuatnya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya yang berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama atau pokoknya, karena perjanjian pengikatan jual beli adalah awal dari lahirnya perjanjian pokok atau disebut juga dengan akta jual beli⁸. Adapun kewenangan notaris didalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan yang dibuat dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli tanah telah diatur pada Pasal 15 Ayat (2) Huruf (f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan:

Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

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

⁸ Leny Kurniawati, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Volume 2, Nomor 1, 2018, hlm.8.

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) yang terdapat di dalam perjanjian pengikatan jual beli, yang menyebutkan:

Pasal 2 Ayat (2)

Pembayaran atas transaksi jual beli tersebut diatas dibayar dengan cara Angsuran:

- (1) sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebagai uang muka setelah akta ini ditandatangani oleh para pihak.
- (2) 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.
- (3) sedangkan sisanya sebesar Rp.396.058.000,- (tiga ratus sembilan puluh enam juta lima puluh delapan ribu rupiah), akan dilunasi oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah satu bulan terbit Surat Keterangan Ganti Rugi tersebut.

Berdasarkan isi klausula tersebut artinya dengan bergantinya nama pada surat keterangan ganti rugi maka beralihlah alas hak dari tanah tersebut, sedangkan perjanjian pengikatan jual beli belum dibayar secara lunas. 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 sertifikat hak atas tanah, sebagai tanda bukti kepemilikan yang kuat.

Oleh sebab itu sebaiknya didalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dibuat dengan menggunakan sertifikat, 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 sertifikat juga diperkuat dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan 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 berlaku⁹, 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.

Sertipikat merupakan alat bukti terkuat tersempurna, karena sertipikat itu memiliki kekuatan pembuktian yang penuh. Pembuktian dengan sertipikat tidak

⁹ Dian Ekawati, *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Jurnal Abdi Masyarakat, Volume 2, Nomor 1, 2021, hlm.90.

memerlukan lagi alat bukti yang lain, selain dengan sertipikat itu sendiri, sertipikat itu tetap harus dianggap benar selama belum ada pembuktian yang dapat membuktikan ketidakautentikan sertipikat tersebut¹⁰.

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 tepat¹¹. 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.

¹⁰ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Deepublish, Yogyakarta, 2021, hlm.75-76.

¹¹ Nawaaf Abdullah dan Munsyarif 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”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka secara garis besar dapat dirumuskan yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang dibuat berdasarkan surat keterangan ganti rugi di kabupaten kampar?
2. Bagaimana legalitas surat keterangan ganti rugi yang dijadikan sebagai dasar pembuatan perjanjian pengikatan jual beli di kabupaten kampar?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah di kabupaten kampar yang dibuat berdasarkan surat keterangan ganti rugi?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, adapun tujuan dari penelitian dalam penulisan ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis proses perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang dibuat berdasarkan surat keterangan ganti rugi di kabupaten kampar.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis legalitas surat keterangan ganti rugi yang dijadikan sebagai dasar pembuatan perjanjian pengikatan jual beli di kabupaten kampar.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah di kabupaten kampar yang dibuat berdasarkan surat keterangan ganti rugi.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis
 - a. Untuk menambah ilmu pengetahuan, memperluas pola berpikir penulis serta melatih kemampuan dalam penelitian hukum.
 - b. Untuk menambah referensi terkait ilmu kenotariatan khususnya pada kasus perjanjian pengikatan jual beli atas tanah berdasarkan surat keterangan ganti rugi di kabupaten kampar yang dapat dijadikan bahan bagi penelitian selanjutnya.
2. Manfaat praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi setiap orang, pemerintah ataupun lembaga, terkait dalam menyelesaikan

permasalahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah berdasarkan surat keterangan ganti rugi di kabupaten kampar.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di Fakultas Hukum dan penelusuran karya ilmiah yang berkaitan dengan Magister Kenotariatan di Universitas Andalas, serta penelitian yang telah dipublikasikan di website bahwa penelitian dengan judul **“PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH BERDASARKAN SURAT KETERANGAN GANTI RUGI DI KABUPATEN KAMPAR”** belum pernah dilakukan. Pada penelitian sebelumnya terdapat sedikit kesamaan tetapi permasalahan dan bidang kajian tesis memiliki perbedaan, yaitu sebagai berikut:

1. Penelitian dengan judul **“Peranan Notaris Dalam Penyelesaian Sengketa Para Pihak, Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya”**, yang dilakukan oleh Aulia Gumilang Rosadi Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas, dengan rumusan masalah:
 1. Bagaimana peranan Notaris dalam penyelesaian sengketa terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)?
 2. Bagaimana tanggungjawab para pihak atas kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat dihadapan Notaris?
 3. Bagaimana Bentuk Pertanggungjawaban Notaris dalam sengketa Para Pihak terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuatnya.

Berdasarkan rumusan masalah yang menjadi *legal problem* penelitian tersebut dapat dilihat bahwa yang menjadi fokus analisis adalah peranan notaris dalam penyelesaian sengketa terkait perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), tanggungjawab para pihak atas kesepakatan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris dan bentuk pertanggungjawaban notaris dalam sengketa para pihak terkait perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuatnya, dimana permasalahan tersebut berbeda dengan yang dibahas dalam tesis ini.

2. Penelitian dengan judul **“Keberadaan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Dalam Jual Beli Tanah Di Kabupaten Rokan Hilir”**, yang dilakukan oleh Khalidin Program Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, dengan rumusan masalah:

1. Bagaimanakah Keberadaan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Rokan Hilir?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum dengan diterbitkannya Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) yang cacat hukum di Kabupaten Rokan Hilir ?

Berdasarkan rumusan masalah yang menjadi *legal problem* penelitian tersebut dapat dilihat bahwa yang menjadi fokus analisis adalah keberadaan surat keterangan ganti kerugian (SKGR) dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat di kabupaten rokan hilir dan akibat hukum dengan diterbitkannya surat keterangan ganti kerugian (SKGR) yang cacat hukum di kabupaten rokan hilir, dimana permasalahan tersebut berbeda dengan yang dibahas dalam tesis ini.

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Dalam melakukan sebuah penelitian dibutuhkan teori-teori yang berguna sebagai pisau analisis bagi peneliti dalam membuat suatu penelitian. Teori tersebut digunakan untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori itu diuji dan dihadapkan dengan fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, kemudian untuk menunjukkan pola berpikir yang tersusun secara sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan) dan juga simbolisis.¹²

Penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian hukum, maka teori yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah teori hukum. Teori hukum adalah studi tentang hukum yang bukan sebagai sarana untuk mendapatkan kemampuan professional yang konvensional¹³. Maka dalam menjelaskan dan menganalisis permasalahan dalam karya tulis ini, teori yang penulis gunakan adalah:

a. Teori Kesepakatan

Sebuah kesepakatan merupakan dasar lahirnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian dianggap lahir atau terjadi, pada saat dicapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Kata sepakat atau

¹² Otje Salman S dan Anthon F. Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, PT Refika Aditama, Bandung, 2019, hlm.21.

¹³ A'an Efendi, Freddy Poernomo dan Indra S. Ranuh, *Teori Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm.94.

consensus mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendaknya masing-masing untuk menutup sebuah perjanjian dan kehendak yang satu sesuai secara timbal balik dengan pihak yang lain¹⁴. Pernyataan kehendak tersebut selain dapat dinyatakan secara tegas dengan kata-kata juga dapat dilakukan dengan perbuatan atau sikap yang mencerminkan adanya kehendak untuk mengadakan perjanjian¹⁵.

Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut¹⁶. Kata sepakat dalam suatu perjanjian dapat diperoleh melalui suatu proses penawaran dan penerimaan. Istilah penawaran merupakan suatu pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian, yang tentunya dalam penawaran tersebut telah terkandung unsur esensialia dari perjanjian yang akan dibuat. Sedangkan penerimaan merupakan pernyataan kehendak tanpa syarat untuk menerima penawaran tersebut untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan kesepakatan, dapat dilihat pada pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut ketentuan pasal ini perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sebab kesepakatan atau kata sepakat merupakan bentuk atau merupakan unsur dari suatu perjanjian

¹⁴ Salim HS, *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm.49.

¹⁵ Maryati Bachtiar, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Pekanbaru, Witra Irzani, 2007, hlm.60.

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001, hlm.73.

yang bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian mencapai suatu kesepakatan atau tercapainya suatu kehendak.

Menurut Subekti, yang dimaksud dengan kata sepakat adalah persesuaian kehendak antara dua pihak yaitu apa yang dikehendaki oleh pihak satu juga dikehendaki oleh pihak lain dan kedua kehendak tersebut menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Menurut J. Satrio, kata sepakat adalah persesuaian kehendak antara dua orang dimana dua kehendak saling bertemu dan kehendak tersebut harus dinyatakan. Pernyataan kehendak harus merupakan pernyataan bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum. Adanya kehendak saja dengan demikian belum melahirkan suatu perjanjian karena kehendak tersebut harus diutarakan, harus nyata bagi yang lain dan harus dimengerti oleh pihak lain¹⁷.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya, yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain¹⁸. Kesepakatan juga harus diberikan secara bebas dimana menurut Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Pasal

¹⁷J. Satrio, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan Kebendaan)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm.129.

¹⁸ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum (Segi Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm.112.

1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menunjukkan bahwa syarat kesepakatan harus disampaikan secara bebas agar mempunyai kekuatan mengikat karena kesepakatan yang diberikan dengan kekhilafan, paksaan dan penipuan maka kesepakatan yang diberikan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan juga menimbulkan kecacatan pada kesepakatan. Berdasarkan teori kesepakatan ini nantinya akan menjawab bagaimana proses pelaksanaan terjadinya perjanjian pengikatan jual beli tanah yang menggunakan surat keterangan ganti rugi, sehingga dapat diketahui secara jelas nantinya penawaran dan penerimaan dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang dibuat oleh kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli.

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, hukum secara hakiki harus pasti dan adil¹⁹. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diudangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan logis. Menurut Gustav Radbruch bahwa hukum memiliki keharusan untuk memuat tiga nilai dasar dimana dalam bukunya menuliskan bahwasannya dalam hukum terdapat tiga nilai dasar yaitu kepastian hukum dimana dalam kepastian hukum membahas dari sudut yuridis, keadilan hukum dimana dalam

¹⁹ Asep Suryadi, *Hak Kekayaan Intelektual : Perlindungan Dan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Merek Dengan Menggunakan Sistem Konstitutif*, [Inteligensia Media](#), Jawa Timur, 2022, hlm.26

keadilan hukum membahas sudut filosofis sebagaimana keadilan adalah persamaan hak bagi semua orang yang memiliki urusan di ranah pengadilan, dan kemanfaatan hukum dimana dalam kemanfaatan hukum membahas mengenai nilai guna²⁰.

Hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum²¹. Proses untuk menjalankan prinsip kepastian hukum ini diperlukan jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan benar. Lebih sederhananya kepastian hukum ini adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan²². Kepastian hukum ini memberi suatu hak kepada pihak yang berkepentingan untuk

²⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm.19.

²¹ Muhammad Sadi Is, *Aspek Hukum Informasi di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2021, hlm.2.

²² Mokh Thoif, *Tinjauan Yuridis Pendidik Nonformal dalam Sistem Pendidikan Nasional di Indonesia*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2021, hlm.37.

mengetahui apa yang dikehendaki dari padanya. Dari beberapa macam pengertian tentang sebuah prinsip kepastian hukum maka untuk penerapannya pada suatu kehidupan masyarakat kepastian hukum ini sangat berpengaruh menurut pendapat Jan Michiel Ottor dalam bukunya Adrian Sutedi, untuk mewujudkan sebuah kepastian hukum ada beberapa prinsip yang harus lebih ditekankan yaitu:²³

- 1) Terdapat aturan hukum yang konsisten dan jelas.
- 2) Instansi pemerintah di bidang pertanahan menerapkan aturan hukum secara konsisten, patuh dan taat terhadapnya.
- 3) Masyarakat harus menyesuaikan perilaku sehari-hari mereka terhadap aturan hukum tersebut.
- 4) Hakim yang mandiri, tidak berpihak kepada salah satu pihak saja dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta teliti dalam menyelesaikan perkara pengadilan.
- 5) Putusan pengadilan secara kongkrit harus dilaksanakan.

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi, pertama mengenai soal dapat dibentuknya hukum dalam hal-hal yang konkret, artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim. Dalam paradigma positivisme defenisi hukum harus melarang seluruh aturan yang mirip hukum, tetapi

²³ Indri Hadisiswati, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2, Nomor 1, 2014, hlm.121.

tidak bersifat perintah dari otoritas yang berdaulat, kepastian hukum harus selalu dijunjung tinggi apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut karena dalam paradigmanya hukum positif adalah satu-satunya hukum²⁴.

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah yang berdasarkan surat keterangan ganti rugi, maka sesuai Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwasanya sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat baik data fisik maupun data yuridis. Hal tersebut memberikan kejelasan bahwa kedudukan sertipikat tanah akan lebih terjamin status kepemilikannya dibandingkan surat keterangan ganti rugi dan berdasarkan teori kepastian

²⁴Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika Aditama, Bandung, 2006, hlm.82-83.

hukum ini nantinya akan menjawab bagaimana legalitas surat keterangan ganti rugi yang dijadikan sebagai dasar pembuatan perjanjian pengikatan jual beli.

c. Teori perlindungan hukum

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Beberapa arti hukum dari berbagai macam sudut pandang yang dikemukakan oleh Soedjono Dirdjosisworo menggambarkan bahwa hukum tidak semata-mata peraturan perundang-undangan tertulis dan aparat penegak hukum seperti yang selama ini dipahami oleh masyarakat umum yang tidak tahu tentang hukum. Tetapi hukum juga meliputi hal-hal yang sebenarnya sudah hidup dalam pergaulan masyarakat²⁵.

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda

²⁵ Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm.25-43.

atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku. Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, bantuan hukum, ganti rugi, dan sebagai pendekatan *restorative justice*²⁶.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial²⁷.

²⁶ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.53.

²⁷ *Ibid*, hlm.54.

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya dilembaga peradilan²⁸.

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia²⁹. Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu³⁰:

1. Perlindungan hukum preventif, perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta

²⁸ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm.29.

²⁹ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta. 2003, hlm.14.

³⁰ *Ibid*, hlm.20.

memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2. Perlindungan hukum represif, perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Hal ini sejalan dengan pengertian hukum menurut Soedjono Dirdjosisworo yang menyatakan bahwa hukum memiliki pengertian beragam dalam masyarakat dan salah satunya yang paling nyata dari pengertian tentang hukum adalah adanya institusi-institusi penegak hukum. Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprodjo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Jadi, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum atau legal protection merupakan kegiatan untuk menjaga atau memelihara masyarakat demi mencapai keadilan. Kemudian perlindungan hukum dikonstruksikan sebagai bentuk pelayanan dan subjek yang dilindungi³¹. Berdasarkan teori perlindungan hukum maka nantinya dapat menjawab tentang perlindungan hukum terhadap pihak

³¹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm.261.

yang dirugikan, karena adanya wanprestasi dari salah satu pihak sehingga mengakibatkan suatu perjanjian dapat dilakukan pembatalan.

2. Kerangka Konseptual

a. Notaris

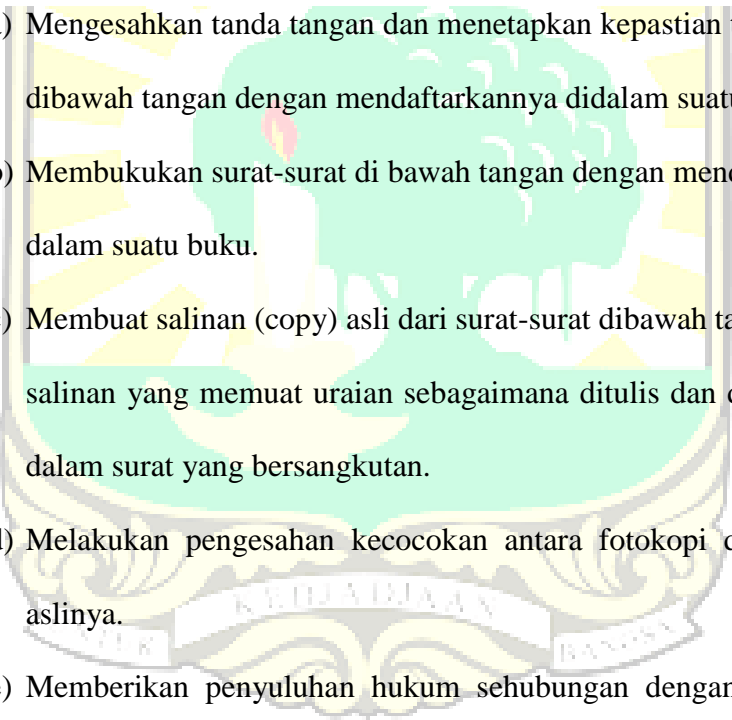
Notaris adalah seorang pejabat negara atau pejabat umum yang dapat diangkat oleh negara untuk melakukan tugas-tugas negara dalam hal pelayanan hukum kepada masyarakat yang bertujuan untuk tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya³². Pengertian notaris menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa:

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang undang ini atau berdasarkan undang undang lainnya.

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukum yang mengaturnya sebagai suatu batasan supaya jabatan tersebut dapat berjalan dengan baik dan tidak berbenturan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang pejabat (notaris) melakukan suatu tindakan diluar dari wewenang yang telah ditentukan, maka pejabat tersebut dapat dikategorikan telah melakukan suatu

³² Rahmad Hendra, *Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 3, Nomor 1, 2012, hlm.3.

perbuatan melanggar wewenang³³. Dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya³⁴. Kemudian kewenangan notaris diatur lebih dalam Pasal 15 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu:

- 
- a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkannya didalam suatu buku.
 - b) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam suatu buku.
 - c) Membuat salinan (copy) asli dari surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d) Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya.
 - e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
 - g) Membuat akta risalah lelang.

³³Philipus M. Hadjon & Tatik Sri Djatmiati, *Tentang Wewenang*, Majalah Yuridika, Surabaya, 1997, hlm.1.

³⁴ Rudi Indrajaya, dkk, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Refika Aditama, Bandung, 2020, hlm.30.

Pada dasarnya Notaris harus memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan bukti akta otentik. Notaris sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta otentik tentunya memiliki kewajiban yang harus dijalankan dan tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia³⁵. Kewajiban seorang Notaris diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu sebagai berikut:

- a) Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
- b) Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris.
- c) Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta.
- d) Mengeluarkan grosse akta, salinan akta atau kutipan akta berdasarkan minuta akta.
- e) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
- f) Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.

³⁵ Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, dkk, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, 2018, hlm.66.

- g) Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
- h) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
- i) Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan.
- j) Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf (i) atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.
- k) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
- l) Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
- m) Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi untuk pembuatan akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris.

n) Menerima magang calon notaris.

b. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan atau tindakan hukum yang berbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak lain atau timbal balik dengan ketentuan perundang-undangan³⁶. Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu³⁷. Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah perjanjian, orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak³⁸. Berdasarkan pengertian perjanjian diatas, dapat disimpulkan perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal

³⁶ Harlien Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019, hlm.3.

³⁷ Retna Gumanti, *Op.Cit.*, hlm.3.

³⁸ Harlien Budiono., *Loc.Cit.*

mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang dibuat tersebut dapat berbentuk kata-kata secara lisan dan dapat pula dalam bentuk tertulis. Syarat sahnya suatu perjanjian terdapat di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
3. Adanya objek perjanjian;
4. Adanya suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek dari perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Jika syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, dari semula perjanjian dianggap tidak pernah terjadi.³⁹ Untuk membuat ketentuan-ketentuan didalam perjanjian/kontrak, harus ada unsur-unsur yang dapat dijadikan acuan. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam suatu perjanjian adalah sebagai berikut⁴⁰:

1. Unsur Esensialia adalah unsur yang harus ada dan merupakan hal pokok dalam suatu perjanjian, sehingga tanpa hal pokok tersebut perjanjian menjadi tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang

³⁹ Niru Anita Sinaga, *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Jurnal Binamulia Hukum, Volume 7, Nomor 2, 2018, hlm.112.

⁴⁰ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Visimedia, Jakarta, 2008, hlm.48.

membuatnya. Sebagai contoh, unsur esensialia pada perjanjian jual beli adalah adanya barang dan harga.

2. Unsur Naturalia adalah ketentuan umum yang tidak bersifat wajib. Artinya, tanpa pencantuman syarat ini pun perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat. Contoh hal-hal umum yang termasuk unsur naturalia antara lain cara pembayaran, waktu dan tempat penyerahan serta biaya pengangkutan dan pemasangan dan instalasi.

3. Unsur Aksidentalialia yaitu berbagai hal (particular) yang dinyatakan dalam perjanjian yang disetujui oleh para pihak. Aksidentalialia artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat atau tidak.

c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan⁴¹. Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual

⁴¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung, 2005, hlm.79.

memberikan suatu benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan⁴². Perjanjian ini diperlukan untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli serta meminimalisir sengketa yang mungkin muncul dikemudian hari. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah dilakukan sebelum terjadinya perbuatan hukum akta jual beli (AJB). Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, artinya perjanjian itu lahir saat kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai benda (bergerak maupun tidak bergerak) dan harga walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum sepenuhnya dibayar (Pasal 1320 Ayat (1) jo Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

d. Surat Keterangan Ganti Rugi

Tanah adalah suatu hak yang tidak lepas dari kehidupan manusia. Falsafah Indonesia dalam konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan bahwa pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakkan dalam kerangka kebutuhan seluruh masyarakat sehingga hubungannya tidak

⁴² Intan Manisa Aulia Putri, *Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Volume 3, Nomor 2, 2020, hlm.228.

bersifat individualistis semata, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan⁴³.

Berdasarkan kedudukannya tanah terbagi menjadi tanah yang bersertipikat dan tanah yang belum bersertipikat. Tanah yang bersertipikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar di kantor pertanahan setempat sedangkan tanah yang belum bersertipikat merupakan tanah yang belum memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan tanah negara.

Surat keterangan ganti rugi ini merupakan surat di bawah tangan yang dibuat oleh pemilik tanah yang diketahui oleh kepala desa/kelurahan dan camat, dikarenakan ini merupakan surat yang ditandatangani oleh aparat pemerintah terendah, surat keterangan ganti rugi ini juga merupakan surat resmi dari aparat pemerintah terbawah sebagai kelengkapan untuk mendapatkan hak⁴⁴. Kekuatan pembuktian yang dimiliki surat keterangan ganti rugi adalah sebagai akta di bawah tangan. Kepemilikan sebidang tanah tersebut dengan diberikan bukti penguasaan fisik atas tanah yang ditandatangani serta diketahui oleh kepala desa atau lurah setempat serta diakui oleh pihak batas sepadan yang bertindak sebagai saksi dan kemudian diketahui oleh camat⁴⁵.

⁴³ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara : Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria*, UB Press, Malang, 2011, hlm.8.

⁴⁴ Mentari Maharani Br Ginting, *Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Ganti Rugi (Skgr) Berdasarkan Perkara Perdata Nomor 56/Pdt/G/2009/Pn.Pbr*, JOM Fakultas Hukum Volume 3, Nomor 2, 2016, hlm.9.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm.14.

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 untuk 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.

e. Sertipikat Tanah

Dalam Pasal 1 Ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) Huruf (c) Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertipikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai

alat bukti yang kuat. Selain pengertian sertipikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertipikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh menteri⁴⁶. Adanya sertipikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertipikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertipikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut⁴⁷.

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Dalam penelitian penulis 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 masyarakat⁴⁸.

2. Jenis dan Sumber Data

⁴⁶ Rahmita Sari, *Pendaftaran Hak Atas Tanah*, Guepedia, Jakarta, 2021, hlm.26.

⁴⁷ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2010, hlm.43.

⁴⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm.25.

a. Jenis data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

1) Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama⁴⁹. Data primer dalam penelitian ini adalah wawancara dengan:

1. Notaris x sebagai notaris yang membuat perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan surat keterangan ganti rugi;
2. Camat Siak Hulu Kabupaten Kampar;
3. Kepala Desa Pandau Jaya Kabupaten Kampar;
4. Kepala Seksi II Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.

2) Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen resmi, buku, jurnal, ataupun laporan yang diterbitkan oleh pihak lain⁵⁰. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

a) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat atau bahan yang berkait erat dengan permasalahan yang diteliti, meliputi:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁴⁹ *Ibid.*, hlm.30.

⁵⁰ *Ibid.*

- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

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

b) Bahan Hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer yaitu buku referensi yang berkaitan dengan yang diteliti, jurnal dan karya ilmiah yang memuat kritikan-kritikan para ahli hukum.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu:

- a) Kamus Hukum
- b) Kamus Bahasa Indonesia

c) Ensiklopedia terkait.

b. Sumber data

Sumber data adalah subjek asal data diperoleh⁵¹. Sumber yang akan digunakan dalam penelitian ini berasal dari :

1. Lapangan (field research)

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer secara langsung dari responden, yaitu melalui metode wawancara dengan Notaris x sebagai notaris yang membuat perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan surat keterangan ganti rugi, Camat Siak Hulu Kabupaten Kampar, Kepala Desa Pandau Jaya Kabupaten Kampar dan Kepala Seksi II Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.

2. Kepustakaan

Penelitian ini menggunakan pustaka seperti buku, literatur jurnal, dan sumber kepustakaan sebagai berikut:

- a. Perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- b. Perpustakaan Universitas Andalas.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data yang digunakan penulis menempuh cara wawancara. Wawancara adalah suatu teknik pengumpulan data untuk mendapatkan informasi yang digali dari sumber data langsung melalui

⁵¹ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 1989, hlm.172.

percakapan atau tanya jawab.⁵² Wawancara adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka (*face to face*) ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden.

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subjek atau objek yang ada pada suatu wilayah topik penelitian dan memenuhi syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah yang ada pada penelitian⁵³. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh notaris di Kabupaten Kampar dan Kantor Desa Pandau Jaya Kabupaten Kampar.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi. Penelitian ini menggunakan teknik *Purposive Sampling*. Karena peneliti merasa sampel atau populasi yang diambil paling mengetahui tentang masalah yang akan diteliti oleh peneliti, dengan demikian peneliti mampu mendeskripsikan fenomena yang diteliti secara utuh. *Purposive Sampling* merupakan suatu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu atau seleksi⁵⁴, yang bertujuan untuk dapat mengetahui tentang perjanjian pengikatan jual beli

⁵² Djam'an Satori dan Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, 2017, hlm.130.

⁵³ Aries Veronik, dkk, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Get Press, Sumatera Barat, 2022, hlm.79.

⁵⁴ Nindynar Rikatsih, *Metodologi Penelitian di Berbagai Bidang*, Media Sains Indonesia, Jawa Barat, 2021, hlm.61.

atas tanah berdasarkan surat keterangan ganti rugi di kabupaten kampar. Sampel dalam penelitian ini adalah Notaris x yang berkedudukan di Kabupaten Kampar dan Kepala Desa Pandau Jaya Kabupaten Kampar.

c. Responden

Responden penelitian selalu diperlukan setiap kali melakukan penelitian, baik itu penelitian kualitatif ataupun penelitian kuantitatif. Pada dasarnya responden penelitian sering juga disebut dengan subjek penelitian. Menurut Arikunto responden merupakan sebagai sumber informasi yang akan digali informasi, digali data dan fakta yang mereka ketahui. Responden dalam penelitian ini adalah Camat Siak Hulu Kabupaten Kampar dan Kepala Seksi II Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.

5. Pengolahan dan Analisis Data

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 lapangan dengan menggunakan ruang interpretasi, evaluasi, dan pengetahuan umum. Dari hasil intepretasi yang dilakukan, kemudian selanjutnya dianalisis lebih lanjut dengan menggunakan metode induktif, yaitu suatu cara berfikir yang disandarkan fakta-fakta yang sifatnya umum kemudian dilakukan penarikan kesimpulan untuk memperoleh pernyataan yang bersifat khusus dari hasil penelitian, yang selanjutnya dari kesimpulan itu melahirkan saran-saran

maupun rekomendasi untuk menjawab permasalahan yang berkaitan dengan topik penelitian.

6. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah penulisan tesis ini, penulis menyusun secara sistematis dalam lima bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini terdiri dari, latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, kerangka teoritis dan kerangka konseptual, metode penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini terdiri dari tinjauan umum tentang akta perjanjian pengikatan jual beli, tinjauan umum tentang hak atas tanah, dan tinjauan umum tentang surat keterangan ganti rugi (SKGR) dan sertipikat tanah.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini terdiri dari jawaban rumusan masalah tentang proses perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat berdasarkan surat keterangan ganti rugi di kabupaten kampar, legalitas surat keterangan ganti rugi yang dijadikan sebagai dasar pembuatan perjanjian pengikatan jual beli di kabupaten kampar dan akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang

dibuat berdasarkan surat keterangan ganti rugi di kabupaten
kampar.

BAB VI : PENUTUP

Pada bab ini akan dikemukakan beberapa kesimpulan yang
diringkas dari hasil pembahasan kemudian dilanjutkan dengan
mengemukakan beberapa saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

