

**KEDUDUKAN NOTARIS DALAM PROSES PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**



OLEH:

Nama Mahasiswa : Ocid Rosadi

Nomor Induk Mahasiswa : 21921028

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2025**

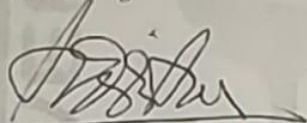
HALAMAN PERSETUJUAN

**KEDUDUKAN NOTARIS DALAM PROSES PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Nama Mahasiswa : Ocid Rosadi
NIM : 21921028
BKU : Kenotariatan Program Magister

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/ Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing



Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H.

Yogyakarta,

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

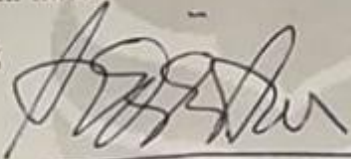
HALAMAN PENGESAHAN
KEDUDUKAN NOTARIS DALAM PROSES PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Oleh :

Nama Mahasiswa : Ocid Rosadi
NIM : 21921028
BKU : Kenotariatan Program Magister

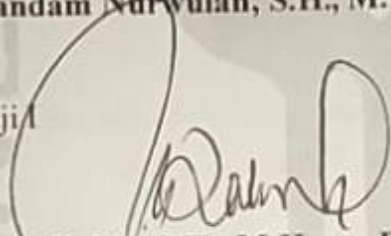
Telah diajukan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS pada hari

Pembimbing


Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H.


Yogyakarta

Penguji I


Mukmin Zakic, S.H., M.Hum., Ph.D.

Yogyakarta

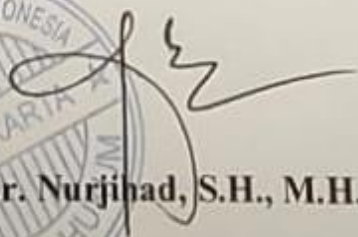
Penguji II


Rio Kostianto Wironegoro, S.H., M.Hum.Not.

Yogyakarta

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia


Dr. Nurjihad, S.H., M.H.



Motto

Menuntut ilmu adalah taqwa

Menyampaikan ilmu adalah ibadah

Mengulang-ulang ilmu adalah zikir

Mencari ilmu adalah jihad

Jangan lemah karena kemiskinan karena kekayaan sejati adalah kekayaan hati,
bukan kekayaan harta

Kemurnian hati didapat ketika seseorang telah melepaskan diri dari keinginan
duniawi dan menetapkan hati hanya kepada Allah

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillahillobbil'alamiin, segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Subhānahu wa Ta'ālā atas limpahan rahmat, taufik, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan lancar. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan kita Nabi Muḥammad SAW, beserta keluarga, para sahabat, dan seluruh pengikutnya hingga akhir zaman.

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta. Dalam proses penyusunannya, penulis menghadapi berbagai kendala dan tantangan. Namun, berkat bimbingan, doa, dukungan moral maupun akademik dari berbagai pihak, penyusunan tesis ini akhirnya dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu.

Untuk itu, dengan penuh rasa hormat, penulis menyampaikan terima kasih dan apresiasi yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, dukungan, serta kontribusi yang berarti dalam penyusunan tesis ini, khususnya kepada:

1. Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., Selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
2. Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

3. Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah bersedia memberikan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan
5. Istri dan keluarga besar tercinta yang selama ini mendukung penulis untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan.
6. Seluruh teman-teman Sie 4, Pak Harry, Mbak Nur, Mas Sigit, Mas Irfan, Mba Ully, Mba Budi, Mas Ulil, Mba Ami, Mba Dita, atas dukungannya kepada penulis.
7. Seluruh teman-teman yang mendukung penulis yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis sadar bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna, maka penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman penulis kelak di masa mendatang.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 26 September 2025



OCID ROSADI

PERNYATAAN ORISINALITAS
KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN PROGRAM
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM
INDONESIA

Yang bertanda tangan dibawah ini saya:

Nama : Ocid Rosadi
No. Mahasiswa : 21921028

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan karya tulis ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul:

KEDUDUKAN NOTARIS DALAM PROSES PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian tesis yang diselenggarakan oleh Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma - norma yang penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ini adalah benar-benar asli (orisinil). Bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat)
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan – kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya berikan kewenangan kepada perpustakaan pascasarjana fakultas hukum universitas islam indonesia dan perpustakaan dilingkungan universitas islam indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir No. 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat

jasmani dan rohani, dengan sadar dan tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 26 September 2021



Ocid Rosadi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	1
HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian.....	8
F. Landasan Teori.....	13
1. Teori Kekuasaan Negara	14
2. Teori Kepastian Hukum	17
3. Teori Kewenangan	18
G. Metode Penelitian.....	20

1. Jenis Penelitian	20
2. Pendekatan Penelitian.....	21
3. Bahan Hukum Penelitian.....	21
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	24
5. Analisis Bahan Hukum.....	24
H. Sistematika Penulisan	24
BAB II GAMBAR UMUM TENTANG NOTARIS DAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM.....	25
A. Gambaran Umum Notaris	25
1. Sejarah Notaris di Indonesia.....	25
2. Kewenangan Notaris	28
3. Kewajiban Notaris	30
4. Larangan Notaris	33
B. Pengadaan Tanah	35
1. Pengadaan Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan.....	35
2. Mekanisme Pengadaan Tanah	40
3. Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Pengadaan Tanah.....	69
4. Objek Pengadaan Tanah.....	71

BAB III KEDUDUKAN NOTARIS DALAM PROSES PELEPASAN HAK ATAS TANAH UNTUK PROYEK PEMBANGUNAN JALAN TOL YOGYAKARTA- BAWEN	72
A. Kedudukan Notaris Terkait Pelepasan Hak	72
B. Mekanisme Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen	88
BAB IV PENUTUP	96
A. Kesimpulan	96
B. Saran.....	97
DAFTAR PUSTAKA	99

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keterkaitan Notaris dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk proyek jalan tol Yogyakarta – Bawen. Fokus permasalahannya adalah *pertama*: kedudukan notaris dalam proses pelepasan hak atas tanah untuk proyek pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual dan kasus. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder, dikumpulkan dengan cara studi kepustakaan. Analisis dilakukan secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *pertama*: kedudukan Notaris hanya bersifat pasif dan terbatas perannya, akan tetapi dilibatkan oleh pemerintah jika timbul masalah hukum yang memerlukan pendapat hukum. *Kedua*: Mekanisme Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah, pada proyek jalan Tol Yogyakarta-Bawen ini dilaksanakan oleh Pihak yang berhak kepada negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman atau pejabat yang ditunjuk oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dan dibuatkan dalam berita acara pelepasan hak objek Pengadaan Tanah dan dibuatkan dalam berita acara pelepasan hak objek tanah jalan tol Yogyakarta-Bawen. Peneliti menyarankan untuk yang akan datang dalam proses pengadaan tanah jalan tol agar pemerintah dapat menambahkan/mengubah aturan yang melibatkan Notaris sebagai pejabat publik.

Kata Kunci: Notaris, Pengadaan Tanah, Jalan Tol.

ABSTRACT

This research is motivated by the construction of the Yogyakarta–Bawen Toll Road as a National Strategic Project, which requires large-scale land acquisition. Although Notaries are legally authorized to execute authentic deeds related to land matters, in practice, their authority was not exercised in the release of land rights for this project, as the entire process was carried out by the Head of the Land Office. This raises questions concerning the position of Notaries in land acquisition for public purposes. The research questions are: What is the position of Notaries in the process of land rights release for the Yogyakarta–Bawen Toll Road project? and What is the mechanism for the release of land rights in the project? The purpose of this study is to analyze the position of Notaries and to examine the mechanism of land rights release based on applicable legal provisions. The study employs a normative juridical approach supported by empirical data. The findings indicate, first, that the role of Notaries in the release of land rights for the Yogyakarta–Bawen Toll Road project is not directly involved, as the authority lies with the Head of the Land Office. The function of Notaries remains indirect, namely as public officials who potentially provide legal certainty through authentic deeds. Second, the mechanism of land rights release in land acquisition for public purposes reflects a legal process that is structured, gradual, and grounded in the principles of justice and legal certainty. This process is not merely administrative but constitutes the termination of legal relations between landholders and their land, which carries significant juridical implications.

Keywords: Notary, Land Acquisition, Toll Road.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional dalam segala bidang dilakukan dalam rangka mewujudkan masyarakat adil, makmur dan sejahtera. berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dalam rangka mencapai tujuan tersebut pemerintah sedang gencar melaksanakan kegiatan yang kita kenal dengan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pembangunan untuk kepentingan umum ini merupakan salah satu upaya / langkah yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara serta masyarakatnya dengan tetap menjamin kepastian hukum kepada semua pihak.¹

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum agar dapat terselenggara dengan mengedepankan prinsip-prinsip kemanusiaan, demokrasi, dan adil serta harus dilakukan berdasarkan pada asas kemanusiaan, keadilan, kemamfaatan, kepastian, terbuka, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan, saat ini kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang sedang mendapat perhatian serius serta menjadi skala prioritas bagi pemerintah salah satunya adalah pembangunan infrastaiiaruktur proyek Jalan Tol.² Pemerintah memasukan pembangunan

¹ Lihat Konsideran Menimbang huruf a Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

² Agus Jatmiko, *Cara Mudah Memahami Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, CV.Prima Print, Yogyakarta, 2015, hlm. 2.

proyek infrastruktur jalan tol ini kedalam Proyek Strategis Nasional karena kegiatan pembangunan tersebut memang memiliki sifat strategis yang dapat mendorong pertumbuhan perekonomian serta kemajuan pembangunan suatu bangsa dan negara.³

Proyek infrastruktur Jalan Tol yang saat ini sedang digadag gadang dan dikerjakan adalah Proyek Jalan Tol Yogyakarta – Bawen, proyek ini menjadi proyek strategis nasional karena jalan tol Yogyakarta – Bawen adalah jalan tol yang ditunggu tunggu masyarakat untuk sampai ke kota pelajar, selain bertujuan mempercepat konektivitas wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta – Kota Semarang – Kota Solo, tujuan lain adalah untuk mendorong pertumbuhan perekonomian yang berasal dari sektor pariwisata dan sektor pendidikan yang berkembang di Yogyakarta, saat ini proyek tersebut sedang dikebut pengerjaannya agar dapat terselesaikan sesuai dengan target waktu yang ditentukan.

Jalan tol Yogyakarta - Bawen merupakan proyek yang digagas oleh Pemerintahan Presiden Joko Widodo dan untuk penerapannya di bantu oleh Kementerian PUPR (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) serta BPJT (Badan Pengatur Jalan Tol). Proyek yang melewati salah satu Kabupaten di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu Kabupaten Sleman itu mulai disosialisasikan pada sekitar tahun 2020. Pembangunan dengan skala besar tentunya tak lepas dari banyaknya lahan yang dibutuhkan. Oleh karena itu

³ <https://bpjt.pu.go.id/berita/sewindu-proyek-strategis-nasional-5-jalan-tol-psn-telah-selesai-konstruksinya>, diakses tanggal 10 Juni 2024 Pukul 19.04 WIB

bagian pengadaan tanah harus mengiringi pembangunan jalan tol tersebut khususnya di Kabupaten Sleman. Kementerian PUPR (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) sempat menargetkan akhir tahun 2025 pengadaan tanah di Kabupaten Sleman selesai namun sampai akhir tahun 2024 terlihat pelaksanaan pengadaan tanah belum 100% terselesaikan.⁴

Untuk memenuhi kebutuhan tersebut sesuatu yang tidak mudah, oleh karena itu diperlukan panitia pembebasan dan pengadaan tanah yang dilakukan oleh lembaga / instansi vertikal ATR/BPN dalam hal ini Kantor Wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta pelaksanaannya bisa saja dilimpahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman bersama-sama dengan instansi terkait lainnya, mekanisme pembebasan dan pengadaan tanah di lapangan kompleks dan rumit permasalahan oleh karena itu dilaksanakan harus dengan mengedepankan prinsip-prinsip yang terkandung pada Hukum Tanah Nasional dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, dengan perdoman bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar besar kemakmuran rakyatnya, hal tersebut sesuai bunyi Pasal 33 ayat 3, pengertian “dikuasai” disini negara tidak berarti memiliki tetapi negara hanya memiliki kewenangan untuk membuat peraturan - peraturan yang mengatur tentang pemamfaatan, penggunaan dan peruntukkan seluruh komponen bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk sebesar besar kemakmuran rakyatnya, serta

⁴ <https://bpjt.pu.go.id/berita/jalan-tol-yogyakarta-bawen-seksi-1-sleman-banyurejo-selesai-kuartal-1-tahun-2025>, diakses pada tanggal 10 Juni 2024, Pukul 19.17 WIB.

asas-asas yang ada pada Hukum Tanah Nasional harus dihormati dan menjadi perhatian khusus, karena masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling mendasar, artinya tanah selain mempunyai nilai ekonomi yang tinggi tetapi juga mempunyai nilai sosial yang berkembang ditengah-tengah masyarakat yang tidak boleh diabaikan oleh pemerintah.⁵

Hukum tanah yang berlaku di Indonesia harus didasarkan pada nilai-nilai hukum adat yang berlaku dan berkembang di tengah-tengah masyarakat Indonesia itu sendiri sebagaimana ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut UUPA) dan di dalam hukum pencabutan hak atas tanah oleh Negara untuk kepentingan umum maka harus dilakukan dengan pemberian ganti rugi yang layak menurut cara yang diatur Undang-Undang dan harus didasarkan adanya kesepakatan melalui musyawarah, dengan begitu masyarakat akan merasa haknya diperhatikan dan masyarakat akan mematuhi mekanisme aturan pengadaan tanah tersebut, Undang-Undang yang dimaksud sesuai Pasal 18 UUPA adalah undang Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda benda yang ada di atasnya, walaupun dalam Undang- undang Nomor 2 Tahun 2012 disebutkan bahwa pengertian pengadaan tanah adalah “ kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang alayak dan adil kepada pihak yang berhak “ Dalam undang – undang ini tidak menyebutkan pencabutan hak atas tanah sebagai bagian bagian dari pengadaan tanah, atau pencabutan hak

⁵ <https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2024/04/26/512/1172523/pengadaan-lahan-tol-jogja-bawen-capai-91-persen-pembayaran-ganti-rugi-bakal-dilakukan-dalam-waktu-dekat> Diakses pada tanggal 11 Juni 2024, Pukul 19.26 WIB.

atas tanah bukan meruakan bagian pengadaan tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang – undang Nomor 2 tahun 2012. ⁶

Adapun obyek pengadaan tanah sesuai Undang- undang No 2 Tahun 2012 meliputi ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah atau lainnya yang dapat dinilai. Tahapan pengadaan tanah sesuai dengan Undang – undang Nomor 2 Tahun 2012 terdiri dari : pengadaan tanah Tahapan Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan, dan Penyerahaan hasil pengadaan tanah.

Pengadaan tanah mempunyai dua jenis. Pertama pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah yang terdiri dari kepentingan umum, sedangkan yang kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan komersial dan bukan komersial. Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak sesuai dengan kesepakatan bersama.⁷

Seperti kita ketahui proses pengadaaan tanah tidak terlepas dari kegiatan pelepasan hak, dan pelepasan hak atas tanah meliputi banyak aspek. Seperti, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pembaruan hak atau perubahan hak, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan

⁶ Lihat Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

⁷ Fajrina Aprilianti dkk, *Peran Notaris Dalam Pelepasan Hak Atas Tanah Pada Proses Konsolidasi Tanah Guna Optimalisasi Fungsi Tanah Dikaitkan Dengan Peraturan Pertanahan*, ACTA DIURNAL, Volume 2 Nomor 2, 2019, hlm. 228.

untuk kepentingan umum, pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta maupun pelepasan hak atas tanah dalam rangka penanaman modal. Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga pertanahan. Pelepasan hak atas tanah atau pelepasan hubungan hukum antar seseorang dengan tanah yang dimilikinya dilakukan dengan cara pemberian ganti rugi yang layak di dasarkan pada musyawarah, hal ini dapat dilakukan dan dituangkan dalam Akta yang menyatakan isinya bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, bisa secara Notaril dengan Akte Notaris, bisa juga dilakukan dibawah tangan dengan surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan telah melepaskan hak atas tanahnya (dalam hal ini hak milik) serta bisa dilakukan juga di depan Kepala Kantor Pertanahan setempat.⁸

Terkait dengan kewenangan notaris sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat (1) disebutkan Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang menghendaki oleh yang berpentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang

⁸ Dina Astagina dkk, *Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Notaris*, LexEtSocietatis, Volume IX Issue 2, 2021, hlm. 60.

pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Walaupun Notaris mempunyai kewenangan membuat Akte berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tertuang dalam Pasal 15 ayat (2) huruf (F) Undang - undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tetapi pada faktanya kegiatan proses pelepasan hak atas tanah untuk proyek Jalan Tol Jogja – Bawen secara menyeluruh dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tanpa melibatkan jasa Notaris. Berdasarkan uraian diatas peneliti bermaksud untuk melakukan peneilitian Tesis yang berjudul **“Kedudukan Notaris Dalam Proses Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, maka penelitian ini akan menjawab rumusan masalah:

1. Bagaimana kedudukan Notaris dalam proses pelepasan hak atas tanah untuk proyek pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen?
2. Bagaimana Mekanisme Pelepasan Hak atas Tanah pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, maka penelitian ini memiliki tujuan : Untuk mengkaji dan menganalisis kedudukan Notaris dalam proses pelepasan hak atas tanah untuk proyek pembangunan jalan tol Yogyakarta- Bawen.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah dan tujuan penelitian sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, maka penelitian ini memiliki manfaat sebagai berikut :

1. Secara teoritis penelitian ini di harapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam ilmu hukum yang terkait dengan kewenangan Notaris dalam proses pelepasan hak atas tanah.
2. Secara praktis diharapkan hasil dari penelitian ini dapat dijadikan bahan referensi dalam menjalankan mekanisme pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan jalan tol.

E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Peneliti melakukan Tinjauan Pustaka dengan cara mereview beberapa penelitian terdahulu yang relevan, yang disajikan dalam tabel orisinalitas sebagai berikut :

Tabel Orisinalitas

No	Nama Peneliti	Pembanding
1	Dina Astagina (Tesis) ⁹	Penelitian ini berjudul “Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris/Ppat”, pada Program Studi Megister Kenotariatan Universitas Hasanudin pada tahun 2021. Penelitian ini mengangkat rumusan masalah pertama, apakah kedudukan hukum dari pelepasan hak atas tanah

⁹ Dina Astagina, Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT, *Tesis*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanudin, Makassar, 2021, hlm. 1.

	<p>menjadi tanah negara yang didasari oleh akta perjanjian pengikatan yang dibuat di Notaris/PPAT, kedua, apakah pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara harus didasari oleh akta perjanjian pengikatan oleh Notaris/PPAT mempunyai kekuatan hukum. Hasil Penelitian ini adalah bahwa kedudukan hukum dari pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara dalam proses pengadaan tanah yang didasari oleh akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah yang dibuat di Notaris/PPAT dapat menjadi dasar dari pembuatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah yang merupakan dasar untuk penghapusan hak atas tanah dari Pihak yang Berhak. Akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah menjadi instrumen perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam proses pengadaan tanah dimana Pihak yang Berhak akan terlindungi haknya dari proses pemberian ganti rugi. Akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan apabila pembayaran ganti rugi kepada Pihak yang Berhak belum sepenuhnya diterima. Kekuatan hukum pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara yang didasari oleh akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah oleh Notaris/PPAT adalah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Pihak yang Berhak dapat menggunakan akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah sebagai dasar untuk menuntut pembayaran atau pelunasan pembayaran ganti rugi dari pemerintah (instansi yang memerlukan tanah). Sebaliknya, akta perjanjian pengikatan pelepasan hak atas tanah dapat menjadi dasar bagi pemerintah (instansi yang memerlukan tanah) untuk menuntut Pihak yang Berhak apabila ia mengalihkan hak kepemilikan tanahnya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemerintah (instansi yang memerlukan tanah).</p> <p>Perbedaan Penelitian ini terletak pada rumusan masalahnya dimana pada penelitian ini adalah terkait kedudukan hukum dari akta pengikatan pelepasan hak atas tanah, sedangkan pada penelitian yang akan penulis angkat adalah berfokus pada kewenangan notaris dalam</p>
--	--

		pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum serta berfokus pada mengapa pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan jalan tol dilakukan di hadapan kepala kantor pertanahan yogyakarta.
2	Lia Herawati (Tesis) ¹⁰	Penelitian ini berjudul “Peran Dan Tugas Notaris Dalam Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus : Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Pusdiklat Dan Sarana Outbound Milik Badan Pengawas Tenaga Nuklir (BAPETEN) di Wilayah Kabupaten Bogor)” pada program Megister Kenotariatan Universitas Indonesia pada tahun 2008. Penelitian ini mengangkat rumusan masalah pertama, Apakah Notaris berwenang membuat akta pelepasan hak dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan Bapeten? , Kedua, Konsekuensi hukum apakah yang timbul dan tanggung jawab Notaris kepada para pihak terkait dengan pembebasan tanah untuk kepentingan Bapeten? Hasil Penelitian ini bahwa adanya peranan ganda dari notaris yaitu selaku kuasa dari pemilik tanah dan selaku pejabat publik yang membuat akta pelepasan dihadapannya. Pembebasan tanah untuk pembangunan Pusdiklat Bapeten bukan merupakan kewenangan Notaris melainkan ada kewenangan pejabat publik lain, yaitu Panitia Pengadaan Tanah berdasarkan Kepres Nomor 55 tahun 1993. Konsekuensi hukum yang timbul adalah melanggar pasal 16 (1)a, 52 ayat (1), 53 (1) Undang-Undang Jabatan Notaris. Sanksi yang dapat dikenakan yaitu akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat menjadi batal demi hukum, dan Notaris bertanggung jawab untuk memberi penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada para pihak yang menuntut dan menderita kerugian, sanksi lain berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau tidak hormat. Perbedaan penelitian dapat dilihat pada penelitian terdahulu berfokus pada kewenangan notaris

¹⁰ Lia Herawati, Peran Dan Tugas Notaris Dalam Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus : Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Pusdiklat Dan Sarana Outbound Milik Badan Pengawas Tenaga Nuklir (BAPETEN) di Wilayah Kabupaten Bogor), *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2008, hlm. 1.

		terhadap pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan bapeten dan konsekuensi dari notaris terhadap para pihak yang sudah melakukan pembebasan tanah untuk kepentingan bapeten, sedangkan pada penelitian ini berfokus pada kewenangan notaris dalam pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum serta kewenangan Kepala Kantor Pertanahan dalam pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan tol.
3	Marina Ariesnita (Tesis) ¹¹	Penelitian ini berjudul “Akta Pelepasan Hak Milik Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan Bagi Badan Hukum Perseroan Terbatas”. Pada program Megister Kenotariatan Universitas Sriwijaya pada tahun 2018. Penelitian ini mengangkat rumusan masalah yang pertama, Apa alternatif hukum yang dapat ditempuh oleh Perseroan Terbatas dalam rangka perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah hak milik? Kedua, Apa peranan Notaris dalam rangka usaha perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah hak milik bagi Perseroan Terbatas melalui mekanisme pelepasan hak? Ketiga, Bagaimana keabsahan pemberian kuasa dalam akta pelepasan hak milik atas tanah yang dibuat di hadapan Notaris. Hasil Penelitian bahwa Negara sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria mempunyai hak menguasai dalam hal mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan, menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang, dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum yang menyangkut bumi, air dan ruang angkasa dalam hal ini adalah tanah. Adanya Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik berakibat menutup kesempatan bagi badan-badan hukum lainnya untuk memperoleh hak atas tanah dengan status Hak Milik. Pasal 27 huruf a angka 2 UUPA menjadi dasar dari salah satu solusi mengatasi

¹¹ Maria Ariesnita, Akta Pelepasan Hak Milik Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan Bagi Badan Hukum Perseroan Terbatas, *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya, 2018, hlm. 1.

		<p>masalah tersebut. Bahwa hak milik hapus apabila tanahnya jatuh kepada Negara karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, atau yang lebih dikenal dengan pelepasan hak sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994. Tesis yang diberi judul “Akta Pelepasan Hak Milik Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan Bagi Badan Hukum Perseroan Terbatas” ini mengkaji bagaimana peranan Notaris dalam kegiatan pelepasan hak dalam rangka usaha perolehan hak atas tanah bagi Perseroan Terbatas, mengenai konstruksi hukum pelepasan hak milik atas tanah guna kepentingan Perseroan Terbatas yang diterapkan dan dikembangkan dalam praktek Notaris, dan mengenai pemberian kuasa yang tertuang di dalam Akta Pelepasan Hak yang dibuat di hadapan Notaris.</p> <p>Perbedaan, pada penelitian yang diangkat akan membahas pada kewenangan notaris dalam pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum serta kewenangan Kepala Kantor Pertanahan dalam pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum pembangunan jalan tol.</p>
4	Martina Desi (Tesis) ¹²	<p>Penelitian ini berjudul “Peran Notaris Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pengadaan Tanah Komplek Kantor Pemerintah Kabupaten Sekadau)”. Pada program Megister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada pada tahun 2016. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah pertama, Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Komplek Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Sekadau? Kedua, Peran Notaris dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Komplek Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Sekadau. Hasil penelitian Panitia Pengadaan Tanah (P2T) tidak menghiraukan bahwa pemberian uang santunan tidak diatur lagi dan memanfaatkan kekosongan hukum yakni rentan waktu antara Perpres</p>

¹² Martina Desi, Peran Notaris Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pengadaan Tanah Komplek Kantor Pemerintah Kabupaten Sekadau), *Tesis*, Megister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, 2016, hlm.1.

		<p>No.36/2005 jo Perpres N0.65/2006 dengan peraturan pelaksanaannya yaitu PMNA No.3/2007. Selain Panitia Pengadaan tanah merubah peruntukan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), juga memberikan ganti rugi berupa uang dalam pelepasan tanah yang tidak memiliki hak kepemilikan berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Notaris membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dan Akta Pengakuan Hutang dalam pengadaan tanah tersebut sedangkan pengadaan tanah tersebut adalah di atas tanah negara, sehingga tidak ada pelepasan hak atas tanah pada perbuatan hukum tersebut.</p> <p>Perbedaan, penelitian terdahulu berfokus pada pengadaan tanah untuk kebutuhan komplek kantor pemerintahan sedangkan dalam penelitian ini berfokus pada peran dan kewenangan notaris dalam pelepasan hak untuk pembangunan jalan tol.</p>
--	--	---

Dari tabel hasil penelitian terdahulu diatas, terdapat persamaan dan perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu :

Pada penelitian ini memiliki beberapa kesamaan dengan penelitian terdahulu terkait dengan peran dan kewenangan notaris dalam pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum dimana pada penelitian terdahulu banyak yang membahas terkait hal tersebut, namun perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu belum membahas mengenai objek pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan jalan tol serta dalam penelitian ini membahas mengenai mengapa pembangunan jalan tol Yogyakarta bawen pelepasan hak nya dilakukan dihadapan kepala kantor pertanahan tidak di hadapan notaris, maka kemudian bagaimana kedudukan notaris dalam proses pelepasan Hak Atas Tanah Proyek Jalan Tol Jogja – Bawen.

F. Landasan Teori

1. Teori Kekuasaan Negara

Jhon Lock dan Montesquieu berpendapat bahwa mengenai Teori Kekuasaan Negara, berpandangan bahwa organisasi kekuasaan (negara) memiliki kekuasaan yang dapat memaksakan kehendak untuk menentukan tujuannya terhadap seluruh masyarakat negara tersebut untuk kepentingan bersama dengan cara membentuk berbagai peraturan hukum perundang-undangan yang kemudian diterapkan ke semua aktifitas warga masyarakat.¹³

Hak menguasai negara adalah suatu kewenangan atau wewenang formal yang ada pada negara dan memberikan hak kepada negara untuk bertindak baik secara aktif maupun pasif dalam bidang pemerintahan negara, dengan kata lain wewenang negara tidak hanya berkaitan dengan wewenang pemerintahan semata, akan tetapi meliputi pula semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya.

Hak menguasai tanah oleh Negara, sebagaimana di tegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi “Bumi, Air dan Kekayaan Alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hak menguasai tanah oleh negara tersebut memiliki arti bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dalam satu wilayah memiliki kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan

¹³ Soerjono Soekanto, *Perspektif Teoritis Studi Hukum Dalam Masyarakat*, CV.Rajawali, Jakarta, 1984, hlm. 6.

tanah untuk pemeliharaan, penggunaan, mengatur hak-hak yang dapat dipunyai oleh warga negara dan mengatur mengenai hubungan hukum antara orang mengenai bumi air dan ruang angkasa.

Berpedoman pada penjelasan hak menguasai negara atas tanah yang ditegaskan dalam pasal 2 ayat (1) UUPA negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi seluruh rakyat Indonesia diberikan wewenang untuk:

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan.
- 2) Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Maka secara filosofi dari makna hak menguasai negara atas sumber daya agraria (tanah), memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur pemanfaatan hak-hak atas tanah termasuk yang dikuasai oleh masyarakat. Artinya kedudukan negara dalam mengurus dan mengatur hak-hak atas tanah masyarakat terkait dengan kedudukan sebagai penguasa bukan sebagai pemilik.¹⁴

¹⁴ Andi Bustamin Daeng Kunu, Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah, *Fiat Justitia Jurnal Hukum* Volume 6 Nomor 1, 2012, hlm. 3.

Menurut Maria S.W. Hak Menguasai dari Negara bukan berarti negara memiliki tanah secara mutlak (*eigendom*), melainkan negara diberikan kewenangan publik untuk¹⁵:

- 1) Mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah.
- 3) Mengatur hubungan-hubungan hukum mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah.

Konsep ini menegaskan bahwa negara bukan pemilik tanah, melainkan organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia yang diberi wewenang untuk mengatur, mengurus, dan mengawasi peruntukan serta pemanfaatan tanah demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Maria menekankan bahwa Hak Menguasai dari Negara memiliki fungsi publik dan harus tunduk pada asas-asas yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 serta dijabarkan lebih lanjut dalam UUPA. Dengan demikian, tanah tetap menjadi milik rakyat Indonesia secara kolektif, sedangkan negara hanya bertindak sebagai pengatur dan penjaga agar penggunaannya sesuai dengan kepentingan umum.

Darwis Anatami dalam tulisannya juga menyebutkan bahwa Negara ditugaskan untuk menguasai dan bukan untuk memiliki, oleh karenanya

¹⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi* (Edisi Revisi, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2006).

Negara berkewajiban untuk memberikan kepastian hukum tentang kepemilikan sebidang tanah, melalui permohonan hak dan pendaftaran tanah, agar dilakukan pengukuran sebagai dasar penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2), Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan, banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar.¹⁶

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan satu dari 3 (tiga) tujuan hukum. Dua tujuan hukum lainnya adalah kemanfaatan dan keadilan. Idealnya dalam setiap penegakan hukum, senantiasa mempertimbangkan tiga tujuan hukum sebagaimana yang ditulis oleh Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul “*einführung in die rechtswissenschaften*”. Radbruch menuliskan bahwa di dalam hukum terdapat 3 (tiga) nilai dasar, yakni (1) Keadilan (*Gerechtigkeit*), (2) Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*), dan (3) Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*).¹⁷

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya

¹⁶ Darwis Anatami, *Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah*, (*Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 12 No. 1, 2017, hlm. 1.

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 45.

pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁸

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis Mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa *summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux* yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satusatunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.¹⁹

3. Teori Kewenangan

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah kekuasaan formal, kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau dari kekuasaan eksekutif administrasi.

Menurut Ateng Syafrudin ada perbedaan antara pengertian kewenangan dengan wewenang, kewenangan (*authority gezag*) adalah apa

¹⁸ Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm. 13.

¹⁹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang, sedangkan wewenang (*competence bevoegheid*) hanya mengenai suatu "onderdeel" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*).²⁰

Teori kewenangan dicetuskan dan dikembangkan oleh H.D. Van Wijk dan Wilem Konijnenbelt. Inti teori ini menyatakan wewenang atau kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan.²¹

Dalam berbagai literatur dinyatakan bahwa kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan dapat diperoleh melalui tiga cara yakni atribusi, delegasi, dan mandate yang pengertiannya masing-masing adalah sebagai berikut:²²

- a. Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan, dengan kata lain kewenangan atributif digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan Negara oleh Undang-undang Dasar. Kewenangan secara atributif merupakan kewenangan

²⁰ Ateng Syafrudin, "Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab", *Jurnal Pro Justisia* Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000, hlm. 22.

²¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU NO.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 128.

²² Nawaaf Abdullah, "Kedudukan dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik", *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4, 2017, hlm. 661.

yang berasal dari undang-undang. Istilah lain untuk kewenangan atributif menurut Lutfi Effendi adalah kewenangan asli atau kewenangan yang tidak dibagi-bagi kepada siapapun. Dalam kewenangan atributif pelaksanaannya dilakukansendiri oleh pejabat atau badan tersebut dan tertera dalamvperaturan dasarnya. Terhadap kewenangan atribut mengenai tanggung jawab dan tanggung gugatnya berada pada pejabat ataupun badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.

- b. Delegasi adalah pelimpahan wewenang dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lain. Terhadap kewenangan delegatif, mengenai tanggung jawab dan tanggung gugatnya beralih kepada yang diberi limpahan wewenang tersebut (delegataris).
- c. Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya. Kewenangan mandate merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif-empiris, dimana menggabungkan unsur hukum normatif, yang kemudian didukung dengan tambahan data atau unsur empiris.²³

2. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian yuridis normatif ini menggunakan tiga pendekatan diantaranya :

- a. Pendekatan peraturan perundang-undangan, (*statute approach*)), Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji semua perUndang-Undangan mengenai pokok permasalahan ini.
- b. Pendekatan konsep (*conceptual approach*). Pendekatan ini digunakan untuk memahami konsep-konsep tentang Kekuasaan Negara, Kewenangan, Kepastian Hukum, Kepentingan Umum dan lain sebagainya yang berhubungan dengan penelitian ini.
- c. Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi terkait dengan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum pembuatan jalan tol Yogyakarta.- Bawen.²⁴

3. Bahan Hukum Penelitian

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta, 2010, hlm. 35.

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, PT Kharisma Putra utama, Bandung, 2015, hlm. 133.

Peneliti menggunakan bahan hukum dalam penelitian ini berupa:

a. Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mengikat secara yuridis.²⁵ sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 ;
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS) ;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya ;
- 5) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Pengadaan Tanah);
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta ;

²⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Pres, Jakarta, 1986, hlm. 52.

- 7) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ;
 - 8) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
 - 9) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
 - 10) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer serta tidak mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis.²⁶ Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari buku-buku, jurnal-jurnal, makalah dan literatur yang berhubungan dengan penelitian ini.

²⁶*Ibid*, hlm. 52.

- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan primer dan bahan sekunder. Bahkan hukum tersier yang digunakan untuk penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, Ensiklopedia, dan Black Law Dictionary.²⁷

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian kali ini menggunakan teknik pengumpulan data studi kepustakaan yakni pengumpulan data dengan mengambil atau mengutip dari berbagai bahan seperti peraturan perundang – undangan, buku, jurnal dan lain sebagainya yang berkaitan dengan fokus penelitian ini.²⁸

5. Analisis Bahan Hukum

Pada penelitian kali ini, penulis menggunakan analisis deskriptif kualitatif yaitu mengumpulkan dan menyeleksi data yang akan dianalisis secara komprehensif. Kemudian dideskripsikan dalam bentuk kalimat sehingga akan menghasilkan jawaban sesuai dengan rumusan masalah yang akan diteliti.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini akan tersusun dalam 4 (empat) bab yang secara garis besar terdiri sebagai berikut :

²⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Ahnad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pusataka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 156.

²⁸ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2014, hlm. 21.

1. **BAB I PENDAHULUAN :** Bab ini berisi tentang uraian latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, landasan teori, metode penelitian dan sistematika penulisan. Untuk memberikan arahan yang jelas agar tidak terjadi penyimpangan dalam pengumpulan data dan mencegah terjadinya pembahasan yang bias, maka penelitian dibatasi dan difokuskan dalam pokok-pokok permasalahan yang diuraikan dalam rumusan masalah.
2. **BAB II GAMBAR UMUM TENTANG NOTARIS DAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM:** Bab ini akan diuraikan tentang teori dan konsep yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Teori dan konsep diperoleh dari sumber sumber kepustakaan yang nantinya menjadi landasan teoritis guna untuk menganalisa permasalahan dalam penelitian ini.
3. **BAB III KEDUDUKAN NOTARIS DALAM PROSES PELEPASAN HAK ATAS TANAH UNTUK PROYEK PEMBANGUNAN JALAN TOL YOGYAKARTA- BAWEN :** Bab ini menyajikan hasil penelitian dan pembahasan yang menghubungkan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, untuk kemudian diolah dan dianalisis serta dikaitkan dengan teori yang terdapat dalam Bab II. Pembahasan yang dikemukakan tersebut merupakan orientasi dari pokok-pokok permasalahan yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah.

4. BAB IV PENUTUP : Bab ini merupakan jawaban atas rumusan masalah dan pembahasan yang ada pada Bab II dan Bab III dan kemudian diberikan saran sebagai bahan masukan yang dianggap perlu oleh penulis. Saran tersebut merupakan pendapat penulis berkaitan dengan tesis ini.

BAB II

GAMBAR UMUM TENTANG NOTARIS DAN PENGADAAN TANAH

UNTUK KEPENTINGAN UMUM

A. Gambaran Umum Notaris

1. Sejarah Notaris di Indonesia

Setelah kemerdekaan 17 Agustus 1945, pemerintah Indonesia belum segera membentuk aturan baru mengenai notaris.²⁹ Keberadaannya tetap diakui melalui Pasal 2 Aturan Peralihan UUD 1945 yang menyatakan peraturan lama tetap berlaku selama belum diganti dengan yang baru³⁰. Berdasarkan ketentuan dalam ketentuan Pasal 2 Aturan Peralihan (AP) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut, *Reglement op Het Notaris Arnbt in Nederlands Indie* (Stbl. 1860 : 3) tetap diberlakukan, sehingga Peraturan Jabatan Notaris yang berlakusejak tahun 1860 terus dipakai sebagai satu-satunya undang-undang yang mengatur kenotariatan di Indonesia sampai tahun 2004, sedangkan dari berbagai segi Peraturan Jabatan Notaris sudah tidak sesuai dengan perkembangan jaman. Bila dibandingkan dengan peraturan induknya yakni *Notariswet* sendiri telah beberapa kali mengalami perubahan untuk menyesuaikan dengan perkembangan hukum dan bisnis di negeri Belanda, sehingga perubahan terhadap Peraturan Jabatan Notaris adalah sebuah hal yang sudah tidak bisa

²⁹ *Op.cit.*, hlm. 71.

³⁰ *Op.cit.*, hlm. 72.

dihindarkan³¹.

Sejak tahun 1948 kewenangan pengangkatan Notaris dilakukan oleh Menteri Kehakiman (sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia), berdasarkan Peraturan Pemerintah Tahun 1948 Nomor 60, tanggal 30 Oktober 1948 Tentang Lapangan Pekerjaan, Susunan, Pimpinan, dan Tugas Kewajiban Kementerian Kehakiman. Kemudian pada tanggal 13 November 1954 Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara. Dalam pasal 2 ayat (1) undang-undang tersebut menyatakan bahwa³²:

- 1) Kalau notaris tidak ada, Menteri Kehakiman dapat menunjuk seorang yang diwajibkan menjalankan pekerjaan-pekerjaan Notaris itu;
- 2) Sambil menunggu ketentuan menteri kehakiman itu, ketua pengadilan dapat menunjuk seorang yang untuk sementara diwajibkan menjalankan pekerjaan-pekerjaan Notaris yang dimaksud dalam ayat (1).

Perubahan terhadap Peraturan Jabatan Notaris baru dapat terlaksana sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris pada tanggal 6 Oktober 2004 yang berlaku secara serta merta maka Peraturan Jabatan Notaris di

³¹ Rusdianto Sesung, dkk, *Hukum & Politik Hukum Jabatan Notaris*, R.A.De.Rozarie, Surabaya, 2017, hlm. 60.

³² Dhoni Martien, *Politik Hukum Kenotariatan*, Mitra Ilmu, Makasar, 2023, hlm. 72.

Indonesia berdasarkan ord.stbl 1860 Nomor 3 yang berlaku sejak tanggal 1 juli 1860 sudah tidak berlaku lagi. Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, pada tanggal 6 Oktober 2004 tersebut maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 91 telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi³³:

- 1) *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Stb 1860:3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Tahun 1945 Nomor 101;
- 2) *Ordonantie* 16 September 1931 Tentang Honorarium Notaris;
- 3) Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 Tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara (Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 700);
- 4) Pasal 54 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379); dan
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949 Tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris.

Ditegaskan dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor

³³ *Op.cit.*, hlm. 64.

30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN), bahwa Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur tentang jabatan Notaris sehingga dapat tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk di wilayah Negara Republik Indonesia. UUNJN menjadi satu-satunya undang-undang yang mengatur tentang Jabatan Notaris di Indonesia sejak diundangkan pada tanggal 6 Oktober 2004³⁴.

2. Kewenangan Notaris

Kewenangan merupakan hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melaksanakan sesuatu. Kewenangan atau wewenang adalah kemampuan untuk melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu. Dalam hukum wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban (*rechten an pelichten*). Kewenangan itu bersumber dari peraturan Perundang-undangan³⁵.

Jika mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka 6, Kewenangan diartikan sebagai kekuasaan pejabat pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk bertindak dalam ranah hukum publik.³⁶

Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan kewenangan Notaris, yaitu

³⁴ *Op.cit*, hlm. 65.

³⁵ Zainal Arifin Mochtar & Eddy O.S. Hiariej. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Rajawali Pers. Depok, 2023, hlm. 52.

³⁶ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

:

1). Notaris berwenang membuat akta *authentic* mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta *authentic*, 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.

2). Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ;
atau;
 - g. membuat akta risalah lelang.
- 3). Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan.

3. Kewajiban Notaris

Kewajiban notaris tertuang dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, dimana ayat (1) berbunyi:

Dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib³⁷:

- 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

³⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, 2009, hlm. 177.

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 undang-undang menentukan lain ;
- 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 di bidang 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 lambing Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m) Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris; dan
- n) Menerima magang calon notaris.

Pelanggaran terhadap kewajiban notaris yang tercantum dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris tersebut akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Notaris, jika melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (10 huruf I dan huruf k Undang-Undang Nomor.2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, selain dapat dijatuhi sanksi yang terdapat dalam Pasal 85 Undang-Undang Nomor.2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, juga dapat dikenakan sanksi berupa akta yang dibuat oleh dan di hadapan notaris itu hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan artinya bukan akta otentik (tergradasi) bahkan akta itu

dapat menjadi batal demi hukum³⁸.

Pada Pasal 16 ayat (10) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.

4. Larangan Notaris

Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya, selain memiliki kewajiban seperti yang tercantum dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor.2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, juga terikat pada larangan-larangan. Adapun larangan-larangan yang tidak boleh dilakukan oleh notaris diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagai berikut:³⁹

- 1) Notaris dilarang :
 - a) Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
 - b) Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
 - c) Merangkap sebagai pegawai negeri sipil;
 - d) Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
 - e) Merangkap jabatan sebagai advokat;
 - f) Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik Negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
 - g) Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat

³⁸ A.A. Andi Prajitno, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?*, CV. Perwira Media Nusantara (PMN), Surabaya, 2015, hlm. 18.

³⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris

- kedudukan Notaris;
- h) Menjadi notaris pengganti; atau
 - i) Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.
- 2) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa :
- a) Peringatan tertulis;
 - b) Pemberhentian sementara;
 - c) Pemberhentian dengan hormat; atau
 - d) Pemberhentian dengan tidak hormat.

Pasal 52 ayat (1) dan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menegaskan dalam keadaan tertentu notaris dilarang membuat akta, larangan ini hanya ada pada subjek hukum para penghadap, jika subjek hukumnya dilarang, maka substansi akta (perbuatannya) apapun tidak diperkenankan untuk dibuat. Maksud dari Pasal ini adalah tidak diperkenankan mereka yang disebut dalam Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Nomor.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris untuk membuat akta di hadapan notaris yang mempunyai hubungan hukum tertentu dengan notaris yang bersangkutan. Jika hal tersebut dilakukan, maka akta yang dibuat tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dan untuk notaris yang membuatnya dikenakan sanksi sesuai dengan Pasal 52 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Notaris dalam menjalankan tugasnya dituntut untuk selalu mengikuti etika yang sudah disepakati bersama dalam kode etik. Kode etik merupakan norma atau peraturan yang disepakati dalam organisasi

profesi, baik tertulis maupun tidak tertulis. Kode etik berisi tentang etika yang berkaitan dengan sikap yang didasarkan pada nilai dan standar perilaku orang yang dinilai baik atau buruk dalam menjalankan profesinya. Hal-hal tersebut kemudian secara mandiri dirumuskan, ditetapkan dan ditegaskan oleh organisasi profesi.⁴⁰

Pasal 1 Kode Etik Notaris menjelaskan bahwa kode etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia (INI) berdasarkan keputusan kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu. Kode Etik Notaris ini berlaku serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti dan Notaris Pengganti Khusus⁴¹.

B. Pengadaan Tanah

1. Pengadaan Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan

Rumusan pengertian pengadaan tanah dalam UU Pengadaan Tanah pada prinsipnya tidak jauh berbeda dengan pengertian yang terdapat dalam sejumlah peraturan perundang-undangan terkait pengadaan tanah sebelumnya, baik yang berupa Keppres maupun

⁴⁰ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Kedua, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 164.

⁴¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2014, hlm. 7.

Perpres.⁴² Menurut Keppres No.55 Tahun 1993⁴³, yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.⁴⁴ Artinya, pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain pemberian ganti kerugian.⁴⁵

Menurut Perpres No 36 Tahun 2005 dijelaskan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.⁴⁶ Sedangkan menurut Pasal 1 angka 3 Perpres No.65 Tahun 2006⁴⁷, yang merupakan pembaharuan dari Perpres No.36 Tahun 2005, pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.⁴⁸

⁴² Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, PT.Dharma Karsa Utama, Jakarta, 2015, hlm.140

⁴³ Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

⁴⁴ Pasal 1 angka 1 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

⁴⁵ Benhard Limbong, *Op.Cit.*, hlm. 140.

⁴⁶ Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

⁴⁷ Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

⁴⁸ Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Menurut Pasal 1 angka 2 UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan di atas, dapat disimpulkan bahwa ada beberapa cara untuk memperoleh tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah, yakni dengan memberi ganti rugi (cara yang paling utama), melepaskan hak atas tanah adalah cara yang digunakan. Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum perlu dilakukan secara cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.⁴⁹

Instruksi Presiden No.9 Tahun 1973 menyebutkan, bahwa suatu pembangunan dinyatakan mempunyai bentuk kegiatan dalam kerangka kepentingan umum, apabila sebelumnya proyek tersebut sudah termasuk dalam rencana pembangunan daerah dan telah disahkan oleh DPRD. Pendekatan ini terkesan bersifat yuridis formal.⁵⁰ Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah tentunya tidak akan terlepas dari hak menguasai negara sebagai dasar filosofinya.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, mengemukakan bahwa, “bumi dan

⁴⁹ Benhard Limbong, *Op.Cit*, hlm. 141.

⁵⁰ Maria SW.Sumardjono, 2009, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hlm. 246.

air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Keppres No.55 Tahun 1993, pada Pasal 13 mengatakan bahwa untuk kegiatan kepentingan umum yang memerlukan tanah kurang dari 1 (satu) hektar, pengadaan tanahnya dilakukan secara langsung (tanpa melalui Panitia Pengadaan Tanah) oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pedagang hak atas tanah dengan jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, mengemukakan bahwa, “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Keppres No.55 Tahun 1993, pada Pasal 13 mengatakan bahwa untuk kegiatan kepentingan umum yang memerlukan tanah kurang dari 1 (satu) hektar, pengadaan tanahnya dilakukan secara langsung (tanpa melalui Panitia Pengadaan Tanah) oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pedagang hak atas tanah dengan jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

Selanjutnya, mengenai landasan hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sebagai sebuah *mother act* dari segala peraturan

mengenai pertanahan di Indonesia,⁵¹ yaitu Pasal 6 UUPA yang mengemukakan bahwa, “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Melihat secara redaksional Pasal tersebut dapat dipahami bahwa selain mengkaji menjadi hak milik, tanah juga tetap harus mempunyai nilai sosial. Pasal 6 tersebut menjadi sebuah pintu masuk bagi pemerintah dalam upaya pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Selain Pasal 6 UUPA yang menjadi sebuah landasan dari pemerintah dalam melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, secara redaksional yang menyebutkan mengenai kepentingan umum tercantum dalam Pasal 18 UUPA yang mengemukakan bahwa, “untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”. Berdasarkan Pasal 18 UUPA tersebut, menetapkan landasan bagi pemerintah untuk mencabut hak atas tanah seseorang.

Pencabutan tersebut dapat dilakukan apabila pemerintah mengadakan tanah untuk kepentingan umum. Akan tetapi tetap saja hal tersebut harus dilakukan berdasar pada peraturan perundang-undangan. Sehingga pencabutan hak atas tanah seseorang tidak

⁵¹ Sarkawi, 2014, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Cetakan I, Graha Ilmu, Jakarta, hlm. 60.

sembarangan dilakukan dengan dalih kepentingan umum.

Selanjutnya *lex specialis* sebagai landasan hukum untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Undang-Undang ini menjelaskan mengenai pengertian kepentingan umum dan mengatur mengenai mekanisme bagaimana pengadaan tanah untuk kepentingan umum, termasuk mencakup penitipan ganti rugi kepada pengadilan negeri, penitipan gantirugi ini yang dikenal dengan konsignasi.

2. Mekanisme Pengadaan Tanah

Mekanisme pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum meliputi : persiapan, perencanaan pelaksanaan, penyerahan hasil inventarisasi dan identifikasi, penetapan penilai, musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian, pemberian ganti kerugian, pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus, penitipan ganti kerugian, pelepasan objek pengadaan tanah; pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah, pendokumentasian data pelaksanaan pengadaan tanah; dan pengambilan ganti kerugian⁵². Berikut penjelasan dari tahapan-tahapan yang dimaksud:

a) Penyiapan Pelaksanaan

⁵² Rahayu Subekti, dkk, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* , Widina Media Utama, Bandung, 2023, hlm. 93.

Setelah tahapan persiapan pengadaan tanah dari mulai penetapan lokasi pengadaan tanah sampai pengumuman penetapan lokasi pengadaan tanah sampai pengumuman penetapan lokasi dilakukan, selanjutnya Instansi yang memerlukan tanah mengajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor wilayah BPN dilampiri dengan :

- 1) DPPT;
- 2) Dokumen tahap persiapan yang memuat:
 - a) Keputusan Penetapan Lokasi dengan dilampiri peta lokasi pembangunan;
 - b) Data awal Pihak yang berhak dan Objek Pengadaan Tanah;
 - c) Data awal masyarakat yang terkena dampak;
 - d) Berita acara kesepakatan lokasi pembangunan dalam Konsultasi Publik;
 - e) Surat pernyataan pemasangan tanda batas bidang tanah dari pimpinan Instansi yang Memerlukan Tanah.
- 3) Surat persetujuan pelepasan kawasan hutan atau persetujuan penggunaan Kawasan hutan; izin alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan, izin alih status penggunaan/pelepasan asset tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat, dan/atau tanah aset Pemerintah

Pusat, Pemerintah Daerah, Bank Tanah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, dan/atau badan usaha milik desa, dalam hal terdapat bidang tanah yang berstatus Kawasan hutan, lahan pertanian pangan berkelanjutan, tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat, dan/atau tanah asset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, bank tanah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah dan/atau badan usaha milik desa.

- 4) Surat pernyataan kesiapan dan/atau dokumen anggaran yang telah mengalokasikan biaya operasional dan biaya pendukung serta anggaran ganti Kerugian;
- 5) Dokumen permohonan pelaksanaan pengadaan tanah dibuat rangkap 3 (tiga).

Selanjutnya instansi yang memerlukan tanah menyampaikan penjelasan/pemaparan mengenai Permohonan Pelaksanaan Pengadaan Tanah di hadapan Kepala Kantor Wilayah. Dokumen permohonan pelaksanaan Pengadaan tanah diverifikasi oleh kepala Kantor Wilayah selaku ketua pelaksana pengadaan tanah, selanjutnya Kepala Kantor Wilayah dapat menunjuk pejabat yang membidangi urusan Pengadaan tanah untuk memverifikasi dokumen.

Kemudian dokumen permohonan pelaksanaan pengadaan tanah di verifikasi dan hasil verifikasi dihitung dalam

lembar verifikasi dokumen permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah. Verifikasi dokumen permohonan pelaksanaan Pengadaan tanah dilaksanakan dalam waktu paling lama 3 (tiga) Hari sejak diterimanya permohonan.

Apabila berdasarkan hasil verifikasi dokumen permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah dinyatakan lengkap, Kepala Kantor Wilayah membuat berita acara penerimaan permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah dan disampaikan kepada Instansi yang memerlukan tanah, dan jika dinyatakan belum lengkap, berkas permohonan dikembalikan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk dilengkapi dan/atau diperbaiki. Selanjutnya apabila dokumen permohonan sudah lengkap, maka waktu pelaksanaan pengadaan tanah dihitung sejak permohonan pelaksanaan pengadaan tanah dinyatakan sudah lengkap.

b) Inventarisasi dan Identifikasi

Setelah penyiapan pelaksanaan, selanjutnya dilakukan inventarisasi dan identifikasi⁵³. Ketua Pelaksana Pengadaan tanah memberitahukan kepada Pihak yang Berhak, Pengelola Barang, dan/atau Pengguna Barang, dan/atau masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya dengan surat pemberitahuan melalui lurah/kepala desa atau nama lain atau

⁵³ Pasal 7 Perpres Nomor 36 Tahun 2005.

pemberitahuan tersebut dilaksanakan secara langsung.

Surat pemberitahuan memuat rencana akan dimulainya kegiatan inventarisasi dan identifikasi. Pemberitahuan secara langsung dilaksanakan dengan cara tatap muka dan/atau secara virtual dan undangan pemberitahuan dibuktikan dengan tanda terima secara langsung, elektronik, dan/atau media lainnya.

Hasil pengukuran dan pemetaan bidang per bidang objek pengadaan tanah dituangkan dalam peta bidang tanah dan ditanda tangani oleh Ketua Satgas A dan hasilnya akan digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian. Pengukuran dan pemetaan Objek Pengadaan Tanah yang dilaksanakan oleh Satgas A dapat melibatkan penyurvei berlisensi.

Sementara Satgas A melaksanakan indentifikasi dan inventarisasi data fisik, Satgas B melakukan identifikasi dan inventarisai terhadap subyek/pihak yang berhak. Pihak yang berhak meliputi:

- 1) Pemegang hak atas tanah;
- 2) Pemegang pengelolaan;
- 3) Nadzir untuk tanah wakaf;
- 4) Pemilik tanah bekas milik adat;
- 5) Masyarakat hukum adat;

6) Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik.

Keterangan/informasi mengenai status tanah yang sedang berperkara, bersengketa, terdapat sita, menjadi jaminan di bank dan lain sebagainya perlu dicatat dan dikumpulkan oleh Satgas B.

Bukti kepemilikan atau penguasaan fisik terhadap tanah maupun benda-benda diatas bidang tanah dikumpulkan dan di dokumentasikan.

1) Kepemilikan terhadap tanah bekas milik adat, dibuktikan dengan :

- a. Petuk pajak bui/Landreante, girik, pipil, ketitir Verponding Indonesia atau alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII, Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- b. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat, lurah, kepala desa atau nama lain yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintahan Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan disertai alas hak yang dialihkan;

- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan.
 - d. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya.
 - e. Surat keterangan Riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai dengan alas hak yang dialihkan.
- 2) Pemegang bukti penguasaan atas tanah yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, berupa :
- a. Akta jual-beli atas hak tanah yang sudah bersertipikat yang belum dibalik nama;
 - b. Akta jual-beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikatnya;
 - c. Surat izin menghuni;
 - d. Risalah lelang;
 - e. Akta ikrar wakaf;

Hasil identifikasi dan inventarisasi terhadap subyek/pihak yang berhak dalam bentuk Daftar Nominatif, dan ditanda

tangani oleh Ketua Satgas B dan hasilnya akan digunakan dalam proses penentuan nilai ganti kerugian.

Hasil inventarisasi Satgas A dan Satgas b dibuat dalam bentuk Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif, yang telah ditandatangani oleh Ketua Satgas A dan Ketua Satgas B, kemudian diserahkan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan tanah dan dibuatkan dalam Berita Acara Serah Terima. Jangka Waktu pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi paling lama 30 hari kerja.

Setelah dilakukan inventarisasi dan identifikasi di lapangan selanjutnya Ketua Pelaksana menerima peta bidang dan daftar nominatif hasil kegiatan inventarisasi dan identifikasi, maka Ketua Pelaksana Pengadaan tanah Mengumumkan hasil tersebut di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan atau nama lain, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari.

Tujuan pengumuman tersebut adalah memberikan kesempatan kepada pihak untuk mengajukan keberatan atas hasil identifikasi dan inventarisasi yang dilakukan oleh Satgas A dan Satgas B. Pihak yang berhak yang keberatan terhadap hasil inventarisasi dan identifikasi dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam tenggang waktu 14 hari terhitung sejak hasil inventarisasi

dan identifikasi diumumkan.

Jika keberatan hasil inventarisasi dan identifikasi diterima oleh Ketua Pelaksana, maka setelah menerima aduan keberatan dari pihak yang berhak, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah meneliti terhadap keberatan tersebut dan melakukan verifikasi serta perbaikan terhadap peta bidang dan daftar nominatif dengan menugaskan kepada satgas yang bersangkutan. Terhadap hasil verifikasi dan perbaikan dibuatkan Berita Acara yang ditandatangani oleh Ketua Pelaksana Pengadaan tanah. Apabila terjadi perbedaan luas antara yang tercantum dalam alas hak/bukti kepemilikan dengan hasil verifikasi dan perbaikan daftar nominative, maka yang menjadi dasar pembayaran ganti kerugian adalah hasil verifikasi dan perbaikan daftar nominatif.

Apabila keberatan dari pihak yang berhak ditolak, maka Ketua Pelaksana Pengadaan Tana menjelaskan kepada pihak yang berhak perihal alasan ditolaknya keberatan dalam bentuk Berita Acara Penolakan, kemudian disampaikan kepada yang bersangkutan dan bersifat final. Hasil inventarisasi dan identifikasi yang telah diumumkan dan tidak ada keberatan dari pihak yang berhak serta hasil verifikasi atas keberatan menjadi dasar dalam penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

c) Penetapan Penilai Pertanahan

Pengadaan penilai pertanahan atau penilai public dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui pengadaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa Pemerintah dan Instansi yang memerlukan tanah dapat mengecek jasa penilai pertanahan atau penilai public yang memiliki ijin praktek dan telah memiliki lisensi dari Kementerian ATR/BPN melalui Dirjen Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan, Direktorat Penilai tanah dan Ekonomi Pertanahan, Kanwil BPN Propinsi.

Setelah ditentukan pemenang jasa penilai pertanahan atau penilai public, maka instansi yang memerlukan tanah menyampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk ditetapkan.

Dalam hal tidak terdapat jasa penilai dan/atau dalam rangka efisiensi biaya untuk Pengadaan Tanah skala kecil, instansi yang memerlukan tanah dapat menunjuk Penilai Publik atau Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri. Pengadaan jasa Penilai pertanahan atau penilai public dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa Pemerintah. Selanjutnya instansi yang memerlukan tanah menyerahkan nama pemenang jasa

penilai untuk tindak lanjut penilaian ganti kerugian.

Penilai pertanahan atau penilai public bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah meliputi;

- 1) Tanah;
- 2) Ruang atas Tanah dan ruang Bawah Tanah;
- 3) Bangunan;
- 4) Tanaman;
- 5) Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- 6) Kerugian lain yang dapat dinilai.

Dalam pelaksanaan penilaian Ganti Kerugian Penilai Pertanahan atau Penilai Publik dapat melaksanakan tugasnya setelah menerima Salinan dokumen perencanaan, daftar nominative dan peta bidang tanah, dari Ketua pelaksana Pengadaan tanah yang dituangkan dalam berita acara. Jangka waktu pelaksanaan tugas Penilai pertanahan/Penilai publik paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak berita acara ditandatangani.

Musyawahar dilakukan secara langsung dengan mengundang Pihak yang Berhak sesuai dengan tempat dan waktu yang ditentukan.

Pelaksanaan musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian dapat

dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah pihak yang berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk Ganti kerugian.

Undangan musyawarah disampaikan paling lama 3 (tiga) hari sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian. Apabila pihak yang berhak berhalangan hadir pada saat musyawarah, pihak yang berhak dapat memberikan kuasa kepada :

- 1) Seorang dalam hubungan darah diatas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan;
- 2) Seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum, atau
- 3) Pihak yang berhak lainnya.

Pihak yang berhak atas 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang dimilikinya yang terletak dalam 1 (satu) lokasi pengadaan tanah hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang penerima kuasa.

Apabila pihak yang berhak berhalangan hadir maka dapat diundang kembali 3 (tiga) kali secara patut, jika tidak hadir dan tidak memberikan kuasa dianggap menyetujui bentuk

ganti kerugian yang ditetapkan dalam berita acara kesepakatan. Berita acara kesepakatan memuat :

- 1) Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk ganti kerugian yang disepakati;
- 2) Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya; yang tidak setuju; dan
- 3) Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.

Kemudian, berita acara kesepakatan ditandatangani oleh pelaksana pengadaan tanah dan pihak yang berhak yang hadir dan atau kuasanya.

Musyawarah dipimpin oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk. Dalam musyawarah tersebut disampaikan secara langsung oleh Pelaksana Pengadaan Tanah mengenai besarnya ganti kerugian per bidang tanah hasil penilaian dari penilai publik/penilai pertanahan. Apabila tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah.

Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak

diterimanya pengajuan keberatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung wajib memberikan keputusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan kasasi diterima.

d) Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian ganti kerugian yang dapat diberikan kepada Pihak yang Berhak dapat berupa⁵⁴ :

1. Uang

Instansi yang memerlukan tanah wajib menyediakan uang ganti kerugian atas permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan melalui jasa perbankan (transfer) atau pemberian secara tunai sesuai kesepakatan antara pihak yang berhak dan instansi yang memerlukan tanah. Pembayaran ganti kerugian dibayarkan paling lama 17 (tujuh belas) hari sejak penyampaian hasil validasi oleh Ketua Pelaksana setelah ditetapkan bentuk ganti kerugian.

⁵⁴ Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.

Pembayaran ganti kerugian tersebut dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Validasi dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian ditandatangani. Pembayaran ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak atas tanah dihadapan kepala kantor pertanahan, dengan dibuatkan kuintasi penerimaan ganti kerugian dan dibuat rangkap tiga serta pihak yang berhak menyerahkan alat bukti kepemilikan/penguasaan asli.

Pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak dibuatkan berita acaranya. penandatanganan berita acara pemberian ganti kerugian dan berita acara pelepasan hak tersebut dilakukan secara bersamaan. pembayaran ganti kerugian dan penandatanganan berita acara pelepasan Hak atas tanah didokumentasikan. Demikianlah pembayaran ganti kerugian dalam bentuk uang, selanjutnya aka anda pelajari pembayaran ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti.

2. Tanah Pengganti

Penyediaan tanah pengganti wajib dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah atas permintaan Ketua

Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan kesepakatan dalam musyawarah bentuk ganti kerugian. Tanah pengganti nilainya harus sama dengan tanah yang dilepaskan apabila dinilai dalam bentuk uang. Instansi yang memerlukan tanah wajib menyediakan tanah paling lama 6 (enam) bulan sejak ditetapkan bentuk ganti kerugian oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan tanpa menunggu ketersediaan tanah pengganti. Penyerahan tanah pengganti oleh instansi yang memerlukan tanah kepada pihak yang berhak dilakukan setelah mendapat validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah, dan dibuatkan berita acaranya dan didokumentasikan.

Berikutnya adalah pemberian ganti kerugian dalam bentuk pemukiman Kembali.

3. Pemukiman Kembali

Instansi yang memerlukan tanah wajib menyediakan/membangunkan pemukiman bagi pihak yang berhak sesuai kesepakatan musyawarah bentuk ganti kerugian paling lama 1 (satu) tahun sejak diterimanya permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Penyediaan permukiman Kembali dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah

mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan tanah. Permukiman Kembali diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak dan pemberian ganti kerugiannya dilaksanakan bersamaan dengan pelepasan hak atas tanahnya tanpa harus menunggu selesainya pembangunan permukiman. Selama proses permukiman kembali, uang ganti kerugian dititipkan pada bank oleh dan atas nama instansi yang memerlukan tanah. Proses pemberina ganti kerugiannya dibuatkan Berita Acara Khusus untuk pemberian ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti dan permukiman Kembali, lokasinya ditetapkan pada saat musyawarah bentuk ganti kerugian.

4. Saham

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk saham, dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang berhak dengan instansi yang memerlukan tanah, dalam hal ini BUMN yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari pemerintah, paling lama 3 (tiga) bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Ketua P2T). Pelepasan hak dilakukan setelah disepakatinya bentuk ganti kerugian dalam bentuk saham dan dana bentuk gantu kerugian dalam bentuk

saham telah dititip pada bank oleh instansi yang memerlukan tanah.

Nilai saham harus sama besarnya dengan nilai objek pengadaan tanah. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk saham dibuktikan dengan tanda terima penyerahan dalam bentuk tanda terima penerimaan ganti kerugian dalam bentuk saham dan dibuatkan Berita Acaranya serta didokumentasikan.

5. Bentuk lain yang disepakati kedua belah pihak.

Pembayaran ganti kerugian dalam bentuk lain adalah gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian yang telah disampaikan diatas. Jangka waktu pembayaran ganti kerugiannya adalah menggunakan jangka waktu paling lama dari salah satu bentuk ganti kerugian dari gabungan bentuk ganti kerugian tersebut. Ganti kerugian dalam bentuk lain dilakukan atas dasar kesepakatan dalam musyawarah bentuk ganti kerugian atau berdasarkan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, besarnya harus senilai dengan obyek pengadaan tanah. Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dalam bentuk lain dilakukan sebagaimana pemberian ganti kerugian lainnya.

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang, dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

e) Pemberian Ganti Kerugian dalam Keadaan Khusus

Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus diberikan setelah kegiatan inventarisasi dan identifikasi yang berkeadaan khusus meliputi :

1. Bencana alam;
2. Biaya Pendidikan;
3. Menjalankan ibadah;
4. Pengobatan;
5. Pembayaran utang; dan/atau
6. Keadaan mendesak lainnya dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah/kepala desa atau nama lain.

Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus diberikan kepada yang berhak perorangan dengan persyaratan sebagai berikut :

1. Surat permohonan yang ditandatangani oleh pemilik atau para ahli waris kepada Instansi yang memerlukan Tanah melalui pelaksana Pengadaan Tanah;
2. Fotokopi kartu penduduk/identitas lainnya;

3. Surat pernyataan penguasaan fisik, belum dialihkan, tidak sengketa dan tidak dijadikan jaminan utang; dan
4. Asli bukti kepemilikan/penguasaan tanah.

Persyaratan tersebut disampaikan pihak yang berhak kepada instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksana pengadaan tanah dengan diberikan tanda terima dokumen.

Ganti Kerugian diberikan paling banyak 25% (dua puluh lima persen) dari perkiraan ganti kerugian yang berdasarkan atas nilai jual objek pajak berjalan, zona nilai tanah atau perkiraan nilai ganti kerugian dari penilai atau penilai publik.

Pemberian Ganti Kerugian dalam keadaan khusus, dilakukan :

1. Pencatatan dalam sertifikat tanah dan buku tanah, bahwa telah diberikan Ganti Kerugian sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari perkiraan Ganti Kerugian yang didasarkan atas nilai jual objek pajak tahun berjalan, Zona Nilai Tanah atau perkiraan nilai Ganti Kerugian dari Penilai atau Penilai Publik dalam gal bidang tanah telah terdaftar atau
2. Pemberitahuan kepada lurah/kepala desa atau nama lain untuk dicatat dalam buku desa atau nama lain serta surat tanda alas hak tanahnya, bahwa telah diberikan ganti

kerugian sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari perkiraan ganti kerugian yang didasarkan atas nilai jual obyek pajak tahun berjalan, Zona Nilai Tanah atau perkiraan nilai ganti kerugian dari penilai atau penilai publik dalam hal bidang tanah belum terdaftar.

Pemberian sisa ganti kerugian terhadap ganti kerugian diberikan setelah adanya musyawarah bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai, penilai publik atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus diberikan dalam bentuk uang melalui jasa perbankan, dengan membuka rekening tabungan atas nama Pihak yang Berhak, dilakukan oleh Instansi yang memerlukan Tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus dibuktikan dengan kuintasi penerimaan ganti kerugian dan dibuatkan dan dalam bentuk berita acara pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus serta didokumentasikan dalam bentuk foto/ atau video. Kekurangan pembayaran Ganti Kerugian dalam keadaan khusus diberikan kepada Pihak yang Berhak setelah adanya musyawarah bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai, Penilai Publik atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pemberian sisa ganti kerugian dibuat dalam berita acara pemberian sisa ganti kerugian dalam keadaan khusus sekaligus dilakukan pelapasan hak obyek pengadaan tanah.

f) Penitipan Ganti Kerugian

Jika ada pihak yang menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan negeri, tindak lanjut pihak yang berhak menolak bentuk dan.atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan, maka ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menitipkan ganti kerugian kepada ketua pengadilan umum dengan menyampaikan permintaan penitipan ganti kerugian kepada instansi yang memerlukan tanah dengan melampirkan berita acara penitipan ganti kerugian. Selanjutnya Instansi yang memerlukan Tanah mengajukan permohonan penitipan ganti kerugian kepada ketua pengadilan negeri wilayah lokasi untuk pembangunan kepentingan umum paling lama 5 (lima) hari setelah menerima permintaan penitipan ganti kerugian. Selanjutnya penitipan ganti kerugian diserahkan kepada pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum setelah dilakukan penetapan persetujuan penitipan oleh pengadilan negeri.

Penitipan Ganti Kerugian dilakukan dalam hal :

1. Pihak yang berhak, menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan negeri;
2. Pihak yang berhak, menolak besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/mahkamah agung yang telah berkekuatan hukum tetap;
3. Pihak yang berhak tidak diketahui dan/atau pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya;
4. Obyek Pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
 - a. Sedang menjadi obyek perkara di pengadilan;
 - b. Masih dipersengketakan kepemilikannya
 - c. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
 - d. Menjadi jaminan di bank.

Surat permohonan penitipan Ganti Kerugian diajukan dengan melampirkan:

- a. Berita acara permintaan penitipan ganti kerugian;
- b. Berita acara kesepakatan musyawarah penetapan ganti kerugian; dan
- c. Surat pernyataan ketersediaan anggaran ganti kerugian yang akan dititipkan.

Penitipan Ganti Kerugian dibuat dalam berita acara penitipan ganti kerugian.

Jika uang ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri dan pihak yang berhak masih menguasai obyek pengadaan tanah, instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan pengosongan tanah tersebut kepada pengadilan negeri di wilayah lokasi pengadaan tanah.

g) Pelepasan Obyek Pengadaan Tanah

Tahapan berikutnya Pelepasan Hak Obyek Pengadaan Tanah, tahapan pelepasan hak obyek pengadaan tanah dilaksanakan oleh pihak yang berhak kepada Negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat atau pejabat yang ditunjuk oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah dan dibuatkan dalam berita acara Pelepasan Hak Obyek Pengadaan Tanah.

Dalam proses Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah, pelaksana Pengadaan Tanah menyiapkan surat pernyataan pelepasan/penyerahan Hak Atas Tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dibuat dalam rangkap 2 (dua) dan diberi meterai cukup.

Dalam pelaksanaan Pelepasan Hak Pihak yang Berhak atau kuasanya wajib menandatangani:

1. Menandatangani surat pernyataan pelepasan/ penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
2. Menandatangani surat pernyataan tanggung jawab mutlak Pihak yang Berhak terhadap kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah;
3. Mendatangi berita acara pelepasan hak; dan
4. Menyerahkan salinan/fotokopi identitas diri atau identitas kuasanya.

Apabila pihak yang berhak memberikan kuasa, maka kuasa hanya dapat diberikan kepada :

1. Seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan;
2. Seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi pihak yang berhak berstatus badan hukum; atau
3. Ahli waris dalam hal Pihak yang Berhak meninggal dunia sebelum pelaksanaan pemberian ganti kerugian.

Apabila Pihak yang berhak berhalangan karena hukum, maka pelaksanaan pelepasan hak dilakukan oleh pengampu atau wali.

Selanjutnya pelepasan hak objek pengadaan tanah, dilakukan di hadapan kepala kantor pertanahan setempat atau pejabat yang ditunjuk oleh ketua pelaksana pengadaan tanah, dan dilaksanakan bersamaan pada saat pemberian ganti kerugian. Jika terdapat penitipan ganti kerugian di pengadilan negeri, pelepasan hak dibuat berita acara pelepasan hak objek pengadaan tanah yang ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan setempat dan pelaksana pengadaan tanah.

Jika pelepasan Objek Pengadaan Tanah merupakan milik atau dikuasai pemerintah pusat/pemerintah daerah/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, pemerintah desa, badan usaha milik desa, ketua pelaksana pengadaan tanah membuat berita acara pelepasan hak objek pengadaan tanah sesuai hak yang dilepaskan setelah mendapatkan izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal izin perubahan status kawasan hutan atau izin alih status penggunaan/pelepasan asset atau izin alih fungsi lahan belum diterbitkan oleh instansi terkait, maka ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara pelepasan hak atas objek pengadaan tanah berupa izin alih status

penggunaan/pelepasan asset atas tanah asset pemerintah pusat, pemerintah daerah atau badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha milik desa; dan/atau izin alih fungsi lahan atas objek pengadaan tanah pada lahan pertanian pangan berkelanjutan. Maka pelepasan hanya yang telah dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah.

- h) Pemutusan Hubungan Hukum antara Pihak yang Berhak dengan Objek Pengadaan Tanah.

Pada saat pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, penguasaan dan kepemilikan Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti hanya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Penunjukan pejabat dibuat dengan surat penugasan yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Ketua pelaksana Pengadaan Tanah. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, melakukan pencatatan hapusnya hak pada buku tanah dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya.

Pemutusan hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan Objek Pengadaan Tanah terhadap aset Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah/pemerintah desa/badan usaha milik desa

berlaku sejak dilepaskannya hak atas tanah. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan atau ketua pelaksana Pengadaan Tanah memberitahukan pemutusan hubungan hukum kepada Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah/pemerintah desa/badan usaha milik desa.

Hapusnya hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 dan Pasal 135, terhadap tanah yang sudah terdaftar, Kepala Kantor Pertanahan selanjutnya melakukan pencatatan hapusnya hak dalam buku tanah dan daftar umum lainnya.

Hapusnya hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan tanahnya terhadap tanah yang belum terdaftar, ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan tentang hapusnya hubungan dan disampaikan kepada lurah/kepala desa atau nama lain, camat atau nama lain dan pejabat yang berwenang yang mengeluarkan surat, untuk selanjutnya dicatat pada alas hak/bukti perolehan hak dan dalam buku administrasi Kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kecamatan.

Dalam hal Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan, maka Instansi yang memerlukan Tanah harus menyampaikan penetapan pengadilan negeri tentang penitipan Ganti

Kerugian kepada ketua Pelaksana Pengadaan tanah paling lama 3 (tiga) hari sejak diterimanya penetapan pengadilan negeri tentang penitipan Ganti Kerugian oleh Instansi yang memerlukan Tanah. Selanjutnya Ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada Kepala Kantor Pertanahan tentang penitipan Ganti Kerugian.

Berdasarkan pemberitahuan tersebut Kepala Kantor Pertanahan melakukan pemutusan hubungan hukum dan mencatat hapusnya hak dalam buku tanah dan daftar umum lainnya atas objek pengadaan tanah berdasarkan penetapan pengadilan negeri tentang penitipan Ganti Kerugian, menyampaikan pemberitahuan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah tentang pemutusan hubungan hukum, pemberitahuan kepada ketua pengadilan negeri, Pihak yang Berhak, pihak yang bersengketa dan pihak bank/kreditur.

i) Pendokumentasian Data Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Dalam rangka tertib administrasi pelaksanaan pengadaan Tanah, maka tahapan selanjutnya pendokumentasian data pelaksanaan pengadaan tanah. Data pelaksanaan Pengadaan Tanah berupa peta bidang tanah, Daftar nominatif dan data administrasi didokumentasikan melalui kegiatan pengumpulan, pengelompokan, dan pengolahan berdasarkan lokasi kelurahan/desa atau nama lain oleh pelaksana

Pengadaan Tanah di Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan.

Pelaksana Pengadaan Tanah di Kantor Wilayah menyerahkan Salinan data pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk disimpan, diarsipkan didokumentasikan dan disatukan dalam warkah permohonan Hak Atas Tanah objek hasil Pengadaan Tanah. Penyerahan data pelaksanaan Pengadaan Tanah dibuat dalam berita acara penyerahan data pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk mengantisipasi hilangnya dokumen pelaksanaan pengadaan tanah Penyimpanan Data dapat dilakukan dalam bentuk data elektronik.

j) Pengambilan Ganti Kerugian

Pengambilan Ganti Kerugian yang telah dititipkan di pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dapat diambil oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah setelah menyerahkan dokumen penguasaan/kepemilikan tanah dan Salinan identitas Pihak yang Berhak dan/atau kuasa/wali/pengampu.

3. Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Pengadaan Tanah

Berdasarkan Pasal 64 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2001 Tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi,

Kewenangan, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen menyebutkan Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku⁵⁵.

Fungsi Badan Pertanahan Nasional dijelaskan pada Pasal 65

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2001:

- a. pengkajian dan penyusunan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. perumusan dan penetapan kebijakan pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan serta pembuatan peta dasar pendaftaran tanah;
- c. fasilitasi dan pembinaan terhadap kegiatan di bidang pertanahan dan pengembangan Sistem Informasi Pertanahan;
- d. perumusan dan penetapan kebijakan dan pengembangan sumber daya pertanahan yang meliputi pendidikan dan pelatihan tenaga-tenaga pertanahan dan mitra kerja serta penyediaan sarana dan prasarana kerja teknis pertanahan;
- e. koordinasi kegiatan fungsional dalam pelaksanaan tugas BPN;
- f. pemantauan, pemberian bimbingan dan pembinaan terhadap kegiatan instansi pemerintah di bidang administrasi pertanahan;
- g. penyelenggaraan pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang perencanaan umum, ketatausahaan, organisasi dan tatalaksana, kepegawaian, keuangan, kearsipan, hukum, persandian, perlengkapan, dan rumah tangga.

Dalam menyelenggarakan fungsi sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 65, Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan:

- a. penyusunan rencana nasional secara makro di bidangnya;
- b. perumusan kebijakan di bidangnya untuk mendukung pembangunan secara makro;
- c. penetapan sistem informasi di bidangnya;

⁵⁵ Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2001

- d. penetapan persyaratan akreditasi lembaga pendidikan dan sertifikasi tenaga profesional/ahli serta persyaratan jabatan di bidangnya;
- e. penetapan Kerangka Dasar Kadastral Nasional dan pelaksanaan pengukuran Kerangka Dasar Kadastral Orde I dan II;
- f. penetapan standar administrasi pertanahan dan pedoman biaya pelayanan pertanahan;
- g. kewenangan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu :
 - 1. perumusan dan pelaksanaan kebijakan tertentu di bidang pertanahan;
 - 2. perumusan standar penyediaan peruntukan, penggunaan, pemanfaatan dan pemeliharaan tanah serta pengawasan pelaksanaannya;
 - 3. perumusan standar tatalaksana pelayanan pertanahan, alat bukti pemilikan dan penguasaan hak atas tanah;
 - 4. penetapan kriteria tata guna tanah dalam rangka perubahan fungsi ruang kawasan.

4. Objek Pengadaan Tanah

Berdasarkan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum⁵⁶ , Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

Objek pengadaan tanah Pada kasus Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen terdiri atas, tanah, bangunan, segala benda yang terkandung di dalam tanah dan tanaman yang tumbuh di atas tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen.

⁵⁶ Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum

BAB III

KEDUDUKAN NOTARIS DALAM PROSES PELEPASAN HAK ATAS

TANAH UNTUK PROYEK PEMBANGUNAN JALAN TOL

YOGYAKARTA- BAWEN

A. Kedudukan Notaris Terkait Pelepasan Hak

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris telah mengatur mengenai kewenangan Notaris, salah satunya adalah membuat akta autentik disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang. Kewenangan yang dimiliki oleh Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya termasuk dalam kewenangan atributif, karena Pembuat Undang- Undang memberikan kewenangan yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan atau aturan hukum.⁵⁷

Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUIJN, mengatur bahwa Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Artinya, Undang-Undang Jabatan Notaris telah memberi kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta-akta otentik serta memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f. kewenangan membuat akta pertanahan yang diberikan kepada Notaris bersifat sempit, artinya Notaris dapat membuat akta

⁵⁷ Agus Jatmiko, *Cara Mudah Memahami Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, CV. Prima Print, Yogyakarta, 2015 hlm, 15

pertanahan sepanjang akta tersebut bukan merupakan kewenangan pihak lain yang telah diatur dalam Undang-undang. Salah satu akta yang berkaitan dengan pertanahan tersebut adalah akta pelepasan hak atas tanah.

Pelepasan hak yang biasanya akan dilakukan dihadapan notaris apabila berkaitan dengan perusahaan yang berbentuk badan hukum, seperti diketahui bahwa tidak semua Perusahaan yang berbentuk Badan Hukum dapat memiliki Hak Milik atas tanah, kecuali untuk badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah. Perusahaan tersebut hanya dapat memiliki hak guna usaha, hak guna bangunan, Hak Pakai hingga Hak Pengelolaan. Apabila badan hukum akan menguasai tanah yang bersifat hak milik, maka pemilik tanah yang memiliki hak milik tersebut akan melepas haknya, kemudian dengan dilepaskannya hak atas tanah tersebut, maka tanah tersebut akan menjadi milik negara. Sebagai pihak yang telah melakukan ganti rugi dengan pemegang hak tanah sebelumnya, badan hukum tersebut dapat mempunyai hak prioritas dari negara untuk mengajukan hak atas tanah baru sesuai dengan kebutuhan usahanya.

Meskipun notaris memiliki kewenangan membuat akta berkaitan dengan pertanahan, namun dalam proses pelepasan hak atas tanah di untuk pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen tidak dilakukan dihadapan notaris melainkan pada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, hal ini didasarkan pada pertimbangan yuridis sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan

Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana termuat dalam Pasal 1 ayat (9), yang berbunyi :

“Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan”

Lembaga pertanahan yang dimaksud pasal di atas adalah Badan Pertanahan Nasional, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pertanahan. Jika kita melihat Kewenangan Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang ditugaskan untuk melaksanakan pelepasan hak atas tanah, maka kewenangan tersebut termasuk kedalam pemberian kewenangan secara atribusi.

Atribusi adalah pemberian wewenang yang diberikan secara langsung berasal dari undang-undang kepada subjek hukum organ pemerintahan. Atribusi dapat dikatakan sebagai penerapan langsung dari asas legalitas dalam pelaksanaan wewenang dalam penyelenggaraan pemerintahan. Organ pemerintah mendapatkan wewenang tersebut berdasarkan pasal-pasal dalam undang-undang.

Notaris juga diberikan kewenangan atribusi untuk dapat membuat akta-akta pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f. Undang-Undang Jabatan Notaris:

1. Akta Otentik.

Akta otentik dimaksud adalah akta yang sengaja dibuat oleh di hadapan pejabat yang berwenang berdasarkan ketentuan undang-undang sehingga Akta otentik merupakan salah satu alat bukti yang

mengikat dan sempurna, Mengikat artinya apa yang tercantum dalam akta tersebut dianggap sebagai sesuatu yang benar sepanjang ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, sempurna artinya akta dianggap cukup dan sempurna untuk membuktikan dengan diri sendiri tanpa perlu alat-alat bukti lain. akta yang memiliki kekuatan sama dengan keputusan pengadilan sehingga bukan karena penetapan undang-undang akan tetapi karena dibuat oleh-atau di hadapan seorang pejabat umum, Pejabat yang berwenang merupakan tempat pejabat yang telah diberikan hak dan kekuasaan dalam hal membuat akta - akta . Adapun Pejabat yang berwenang membuat akta adalah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang, Pengadilan dan lain-lain, maka ada 3 (tiga) unsur akta autentik yang meliputi:

- a. Dibuat dalam bentuk tertentu.
- b. Di hadapan pejabat yang berwenang.
- c. Tempat dibuatnya akta.

Dalam KUHPerdara menyatakan bahwa suatu akta yang karena tidak kuasa atau tidak cakupnya pegawai yang termaksud di atas atau karena sesuatu cacat dalam bentuknya, maka tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik akan tetapi mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.

Pembahasan mengenai landasan hukum notaris secara garis besar

merupakan pijakan utama yang harus diperkuat dengan pendapat para ahli hukum, pakar yang berkompeten yang mengemukakan pendapatnya sebagai sumber hukum akta otentik adalah salah satu alat pembuktian tulisan di dalam bentuk penulisannya telah ditentukan oleh undang-undang, karena dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat/pegawai umum yang memiliki kewenangan untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya, sebagaimana isi ketentuan Pasal 1867 dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kata otentik dalam Pasal tersebut menyatakan pembuktian dengan tulisan dilakukan tulisan-tulisan otentik, serta didalam hukum Perdata suatu akta otentik disebutkan bahwa suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, serta dibuat oleh atau di hadapan pegawai- pegawai umum yang berkuasa serta tempat di mana aktanya dibuatnya.

Adapun dalam KUHPerdata yang dimaksud dengan akta autentik ialah Suatu akta yang dibuat dalam bentuk serta yang ditentukan oleh Undang-undang dan atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat (Pasal 1868). Dengan demikian, suatu akta autentik haruslah dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat yang berwenang. Akan tetapi, apabila yg membuatnya adalah pejabat yang tidak cakap, tidak berwenang, atau bentuknya cacat, maka akta tersebut tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil sebagai akta yang autentik, akta yang demikian hanya

mempunyai nilai kekuatan sebagai akta di bawah tangan.⁶¹

KUHPerdata Pasal 1869 yang disebutkan bahwa, Suatu akta yang tidak dapat dikategorikan sebagai akta otentik, baik dalam hal karena tidak berwenang atau karena tidak cakupnya pejabat umum tersebut yang bersangkutan maupun dikarenakan cacat dalam bentuknya, sehinghanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak. Arti akta otentik adalah mempunyai kekuatan dan pembuktian yang sempurna, dapat pula ditentukan bahwa siapa pun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan berdasarkan pada suatu putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hokum tetap. Maka harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal, material. Apabila perbuatan hukum yang wajib dilakukan dalam bentuk formal tertentu yang diharuskan dan didasarkan oleh undang-undang tidak dipatuhi, maka akan berakibat bahwa perbuatan hukum tersebut dapat batal demi hokum. Formalitas-formalitas proses akta merupakan bagian tidak terpisahkan akta autentik.

Dasar hukum dan pengertian akta otentik yang tertuang dalam pasal 1868 KUH Perdata Suatu akta yang di dalam bentuk yang telah ditentukan undangundang, dibuat oleh danatau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat di mana akta itu dibuatnya serta tidak dipenuhi salah satusyarat tersebut maka dapat mengakibatkan akta- akta yang bersangkutan hanya

mempunyai kekuatan pembuktian saja seperti akta yang telah dibuat di bawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak sesuai ketentuan KUH Perdata.

2. Akta di Bawah tangan

Akta di bawah tangan dimaksud merupakan akta yang di buat sendiri tanpa dihadapan pejabat umum, namun akta dianggap sempurna selama diakui oleh parapihak namun tidak mengikat terhadap pihak ketiga. Akta di bawah tangan ialah akta yang dengan sengaja dibuat guna pembuktian oleh para pihak dengan tanpa bantuan dari seorang pejabat umum yang berwenang. Jadi hanya semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan saja.⁵⁸ yang di anggap sempurna sepanjang tanda tangan yang ada di dalamnya juga diakui oleh pihak-pihak yang berkepentingan, namun tidak mengikat bagi pihak ketiga. Adapun Akta dibawah tangan yaitu⁵⁹:

- a. Akta yang sengaja dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenangberdasarkan ketentuan perundang- undangan.
- b. Akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak hanya yang membuatnya.
- c. Selama suatu akta di bawah tangan tersebut tidak disangkal

⁵⁸ Neng Yani Nurhayani, Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*,(CV. Pustakasetia)2015, hlm.148

⁵⁹ Dr. Sulhan,S.Pd,S.H.,M.si,M.Kn, Irwansyah Lubis,SE,SH,M.Si, Anhar Shanel, S.H., *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Mitra Wacana Media) 2018,hlm. 31

oleh para pihak, maka berarti masih memperoleh kekuatan pembuktian yang sama halnya dengan suatu akta otentik.

- d. Apabila terdapat pihak yang menyangkal kebenaran atas akta tersebut, maka pihak yang telah membuat akta di bawah tangan yang harus dapat membuktikan ketidakbenaran.

Sanksi ini dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris atas tuntutan para pihak jika akta yang bersangkutan hanyalah mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan saja atau akta menjadi batal demi hukum.

Akta yang mempunyai pembuktian yang sempurna, karena terdapat dan dianggap telah melanggar ketentuan tertentu, maka akan terdegradasi secara nilai pembuktiannya dan hanya menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan saja. Kedudukan akta Notaris yang kemudian hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan yang merupakan penilaian atas suatu alat bukti. Suatu akta di bawah tangan nilai pembuktiannya tetaplah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sepanjang semua pihak mengakuinya. Jika ternyata para pihak mengakui akta yang melanggar ketentuan-ketentuan tertentu yang tersebut dalam Pasal. 84 UUJN, menyatakan bahwa akta yang bersangkutan tetaplah mempunyai kekuatan pembuktian

yang sempurna dan mengikat bagi para pihak⁶⁰.

Penentuan apakah suatu akta mengalami degradasi menjadi memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, berada dalam ruang lingkup penilaian terhadap suatu alat bukti. Apabila kita lihat dari segi fungsinya maka akta sebagai alat bukti, akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang lebih sempurna, bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara yaitu akta otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani untuk membuktikan kebenaran atas bantahannya tersebut.⁶¹

Subekti menyatakan dalam hal ini bahwa membuktikan adalah meyakinkan pada hakim tentang kebenaran yang berdasarkan pada dalil-dalil yang dikemukakan didalam suatu persengketaan, adapun Pembuktian sangat diperlukandalam suatu perkara yang mengadili pada suatu sengketa yaitu di muka pengadilan (*iuridicto contentiosa*) ataupun di dalam perkara-perkara permohonan yang dapat menghasilkan suatu penetapan (*iuridicto voluntair*), sehingga Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran atas isi dari akta tanah tersebut, atau tanggal ditandatanganinya akta dan demikian pula atas keabsahan dari tanda tangan dari para pihak-

⁶⁰ Dr. Habib Adjie, SH,M.Hum., *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Penerbit PT. Refika Aditama, Bandung) 2009, hal 91

⁶¹ Mochamad Dja'is dan RMJ Koosmargono, *Memahami dan Mengerti HIR*, Badan Penerbit UNDIP 2008, hlm. 157

pihak, asalkan saja tidak dapat dibuktikan dengan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain yang kemungkinan akta tanah tersebut dianggap dan dapat dinyatakan batal dan ataupun harus dinyatakan batal.⁶² Pembuktian menjadi sangat penting karena pada tahapan ini seorang hakim sebagai pengambil putusan dapat melihat dan menganalisis tentang kebenaran dalil-dalil yang diajukan para pihak dalam Pengadilan sehingga dapat dicapai keadilan bagi semua pihak yang berperkara.

Akta yang dibuat oleh Notaris berdasarkan kewenangannya merupakan akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti bahwa telah dilakukan pelepasan hak atas tanah. Pembuatan akta tersebut dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur yang benar, yaitu memenuhi syarat materiil dan formil, sehingga tidak mengandung kekurangan atau cacat yuridis sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tata cara terbitnya akta Notaris sebagai akta otentik sangatlah menentukan Apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka bukan saja akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul

⁶² A.A Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.

Hlm.57

atau yang tercatat atas dasar akta tersebut, tetapi juga akan menempatkan Notaris sebagai pihak yang akan dimintai pertanggungjawaban. Salah satu akta Otentik yang dibuat di hadapan Notaris dalam pelepasan hak atas tanah dikarenakan pengadaan tanah bagi kepentingan umum adalah melalui Akta Pelepasan Hak.

Proyek jalan Tol Yogyakarta-Bawen yang merupakan bagian dari Proyek Strategis Nasional (PSN) dan telah ditetapkan juga sebagai Proyek Infrastruktur Prioritas ini tentunya memerlukan pertimbangan terhadap setiap tindakan yang akan dilaksanakan seperti pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya. termasuk mengenai tahapan pelepasan hak tanah.

Pada praktiknya, dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum guna pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen tidak berjalan dengan mulus, akan tetapi terdapat beberapa kendala seperti⁶³ :

a. Transaksi Jual Beli di Bawah Tangan, dengan Pihak yang Telah Meninggal Dunia.

Peralihan hak atas tanah dalam sejumlah kasus dilakukan di bawah tangan, tanpa akta autentik yang dibuat Notaris.

⁶³ Wawancara dengan DR. Margaretha Elya Lim Putraningtyas, Kepala Bidang Pengadaan Tanah, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Yogyakarta, (12 juni 2024)

Keabsahan peralihan hak semakin dipersulit apabila pihak penjual atau pembeli telah meninggal dunia sebelum dilakukan pencatatan hak secara sah. Keadaan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai subjek pemilik sah atas tanah dan pihak yang berhak menerima kompensasi dalam proses pengadaan tanah.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke dalam sistem pertanahan nasional, karena tidak memenuhi persyaratan formal sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

"Peralihan hak atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pemberian hak tanggungan, hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT."

Penjual atau pembeli yang telah meninggal dunia menyebabkan hak dan kewajiban atas tanah beralih sebagai bagian dari harta warisan. Penyelesaian peralihan hak tersebut dilakukan melalui proses penetapan ahli waris atau penyusunan surat keterangan waris sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini sejalan dengan Pasal 833 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa:⁶⁴

"Para ahli waris dengan sendirinya memperoleh hak milik atas segala barang, hak, dan piutang si pewaris."

⁶⁴ KUHPerdara

Ketiadaan kesepakatan antar ahli waris atau tidak diketahuinya keberadaan salah satu ahli waris menjadikan penyelesaian hukum hanya dapat ditempuh melalui permohonan ke pengadilan

b. Sengketa Tanah Kas Desa (TKD) sebagai Aset Pemerintah Kalurahan atau Kabupaten

Tanah Kas Desa (TKD) merupakan tanah milik desa yang penggunaannya dibatasi oleh peraturan perundang-undangan. Dalam konteks pengadaan tanah, TKD tidak dapat serta-merta dilepaskan atau dialihkan karena statusnya sebagai aset milik negara/desa, sehingga muncul sengketa baik dengan warga yang mengelola, maupun antar lembaga pemerintahan.

Pengelolaan dan pemanfaatan Tanah Kas Desa diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, yang pada Pasal 12 menyatakan bahwa:

"Aset desa berupa tanah dapat dialihkan untuk kepentingan umum setelah mendapat persetujuan dari Gubernur dan harus disertai penggantian dengan tanah pengganti yang setara."

Tanah dengan status sebagai aset desa tidak dapat dilepaskan secara langsung tanpa melalui prosedur formal dan persetujuan dari otoritas yang berwenang. Ketidakpatuhan terhadap ketentuan administratif tersebut kerap menjadi faktor penghambat dalam proses pelepasan hak atas tanah, khususnya

dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Di sisi lain, sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pengadaan tanah untuk kepentingan umum wajib menjamin:

"Penghormatan terhadap hak atas tanah dan aset milik pihak yang berhak."

Praktik penyelesaian sengketa Tanah Kas Desa (TKD) mengharuskan adanya musyawarah yang intensif, transparan, dan terdokumentasi antara masyarakat desa, pemerintah desa, dan Badan Pertanahan Nasional.

c. Pemilik Sertipikat Masih di Bawah Umur dan Sengketa Terkait Perwalian

Beberapa bidang tanah yang termasuk dalam rencana pelepasan hak diketahui tercatat atas nama anak yang secara hukum masih berada dalam kategori belum dewasa. Pembuatan hukum terkait tanah dalam kondisi tersebut tidak dapat dilakukan secara langsung oleh anak bersangkutan karena belum memiliki kecakapan hukum. Ketentuan ini merujuk pada Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

"Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur 21 tahun dan belum pernah kawin sebelumnya."

Tindakan hukum atas nama anak di bawah umur hanya dapat dilakukan oleh wali yang sah. Perselisihan terkait status atau kewenangan wali tersebut harus diselesaikan melalui

penetapan pengadilan. Pelaksanaan pelepasan hak atas nama anak oleh wali memerlukan izin dari pengadilan. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang menyatakan bahwa :

"Orang tua tidak boleh melakukan perbuatan hukum yang mengurangi hak anak, kecuali dengan izin Pengadilan."

d. Salah Satu Ahli Waris Tidak Diketahui Keberadaannya

Permasalahan lain yang sering muncul adalah ketidakhadiran atau tidak diketahuinya keberadaan salah satu ahli waris. Dalam sistem waris, semua ahli waris harus menyatakan persetujuan atas tindakan pelepasan hak atas tanah warisan. Jika ada satu saja ahli waris yang tidak menyatakan persetujuan, maka pelepasan tidak dapat dilanjutkan secara sah.

Berdasarkan Pasal 897 KUHPerduta, apabila seseorang tidak diketahui keberadaannya, maka harus terlebih dahulu ditetapkan statusnya melalui pengadilan sebagai "orang yang hilang" atau "absen secara hukum". Selain itu, Pasal 833 KUHPerduta menegaskan bahwa:

"Hak milik atas barang-barang peninggalan diperoleh oleh para ahli waris secara bersama."

Setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan harta warisan tidak dapat dinyatakan sah secara yuridis serta belum memiliki kekuatan mengikat terhadap seluruh pihak yang berhak apabila belum memperoleh persetujuan dari seluruh ahli waris.

Permasalahan dalam pengadaan tanah, khususnya dalam proyek pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Bawen, tidak hanya berkaitan dengan aspek administratif, melainkan juga menyentuh dimensi hukum perdata yang kompleks. Dalam praktiknya, pelepasan hak atas tanah dilakukan langsung di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tanpa keterlibatan formal seorang Notaris. Namun demikian, keberadaan Notaris tetap memiliki urgensi tersendiri, terutama sebagai fasilitator hukum dalam membantu masyarakat maupun instansi pertanahan dalam menangani permasalahan yuridis yang muncul selama proses pengadaan tanah.

Notaris dapat dimintai bantuan untuk memberikan pendapat hukum, menyusun akta-akta tertentu yang bersifat pendukung, serta memfasilitasi penyelesaian sengketa kepemilikan yang memerlukan pembuktian atau klarifikasi status hukum. Fungsi ini selaras dengan kewenangan notaris sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang menegaskan bahwa Notaris memiliki kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Dengan demikian, meskipun tidak terlibat secara struktural dalam mekanisme pelepasan hak, Notaris tetap memiliki peran strategis dalam menjamin legalitas formil

dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terdampak pengadaan tanah.

B. Mekanisme Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol

Yogyakarta-Bawen

Pelaksanaan pelepasan hak atas tanah diatur di dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 di mana terdapat dalam Pasal 96 sampai dengan Pasal 99 dalam perpres tersebut. Pengadaan Tanah menurut ketentuan Pasal-pasal tersebut dilaksanakan dengan tatacara dan prosedur sebagai berikut:

1. Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat.
2. Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dibuat dalam berita acara pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah.
3. Dalam pelaksanaan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan:
 - a. menyiapkan surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah,
 - b. menarik bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah dari Pihak yang Berhak,
 - c. memberikan tanda terima pelepasan, dan

- d. membubuhi tanggal, paraf, dan cap pada sertipikat dan buku tanah bukti kepemilikan yang sudah dilepaskan kepada negara.
4. Dalam pelaksanaan pelepasan hak sebagaimana dimaksud, penerima Ganti Kerugian atau kuasanya wajib:
 - a. menandatangani surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah:
 - b. menandatangani berita acara Pelepasan Hak,
 - c. menyerahkan bukti-bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah, dan menyerahkan salinan/fotokopi identitas diri atau identitas
5. Kuasa sebagaimana dimaksud di atas diberikan kepada:
 - a. seorang dalam hubungan darah ke atas atau ke bawah sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan, atau
 - b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum.
6. Dalam hal pelepasan Objek Pengadaan Tanah merupakan milik atau dikuasai Instansi, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah.

Pelepasan objek pengadaan tanah merupakan salah satu kegiatan yang dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah setelah hak atas tanahnya telah diberikan ganti kerugian sesuai dengan hasil kesepakatan dalam musyawarah

jika tanah yang menjadi objek pengadaan tanah adalah hak perorangan atau hak badan hukum, maka pelepasannya dilakukan oleh pemegang hak atau badan hukum pemegang hak tersebut. Tanah yang menjadi objek pengadaan tersebut adalah tanah yang sudah dikuasai oleh instansi pemerintah, maka pelepasan tanah instansi tersebut dilakukan instansi yang menguasai atas tanah tersebut.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 45 mengatur tentang tata cara dan prosedur pelaksanaan pelepasan hak objek pengadaan tanah sebagai berikut:

1. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.
2. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan undang-undang ini.
3. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.

Pelepasan objek tanah pada proyek tol Yogyakarta – Bawen dilakukan langsung oleh Badan Pertanahan Nasional melalui kantor Wilayah Yogyakarta. Hal ini mengindikasikan pelepasan hak atas tanah pada proyek tol tersebut

tidak melibatkan pejabat umum yang di mana dalam hal ini Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diamanatkan oleh Undang – undang untuk melakukan pembuatan akta notaril atas perikatan yang berkaitan dengan pertanahan.

Pada pembangunan jalan tol Yogyakarta – Bawen, pengadaan tanah ini melibatkan pihak pemerintah melalui kontraktor yang mendapatkan tender dalam proyek ini dengan pemilik tanah yang merupakan orang – perorangan. Objek tanah yang menjadi jalan tol ini merupakan tanah yang berstatus kepemilikan hak milik, dengan status kepemilikan hak milik ini merupakan suatu kemudahan bagi pemerintah melalui pihak ketiga dalam melakukan pembangunan ini.

Pada program pembangunan tol Yogyakarta – Bawen pelepasan objek tanah yang terdampak dalam pembangunan tol sudah dilakukan seperti yang di amanatkan dalam Undang – undang yang berlaku, di mana dalam pelepasan objek tanah ini ada beberapa tahapan yang harus dilalui oleh pemilik objek tanah yang akan dilepaskan dengan Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Yogyakarta dan juga pihak terkait lainnya.

*Pertama*⁶⁵, sebelum diadakan pelepasan hak atas tanah yang menjadi objek pembangunan tol, pihak Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta mengundang semua pihak pemilik tanah yang terdampak pembangunan tol. Hal ini dilakukan untuk melakukan musyawarah sekaligus

⁶⁵ Wawancara dengan DR. Margaretha Elya Lim Putraningtyas, Kepala Bidang Pengadaan Tanah, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Yogyakarta, (12 juni 2024).

edukasi atas pembangunan tol tersebut yang nantinya akan berdampak pada tanah yang dimiliki oleh perorangan yang diundang dalam musyawarah tersebut. Pada kegiatan ini dilakukan ditingkat terendah pemerintahan yakni tingkat desa, hal ini bertujuan untuk memudahkan para pemilik objek tanah.

*Kedua*⁶⁶, pada tahapan ini Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional akan masuk dalam ranah pelepasan hak sesuai dengan yang diamanatkan dalam Undang – undang. Lokasi yang telah ditentukan sebelumnya oleh kepala kantor wilayah akan dijadikan kantor sementara, lokasi ini berguna untuk pelaksanaan pelepasan hak atas tanah pada proyek tol ini.

*Ketiga*⁶⁷, setelah semua persiapan telah dilakukan oleh kantor wilayah maka akan dilakukan pelepasan hak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tahapan awal pemilik tanah yang terdampak pembangunan jalan tol akan dilakukan pemeriksaan oleh petugas kantor wilayah, di mana pemeriksaan ini meliputi:

1. Kartu Tanda Penduduk (asli dan *fotocopy*)
2. Kartu keluarga
3. Surat keterangan kepemilikan tanah yang sah
4. Surat pernyataan bahwa tanah tidak sedang dalam sengketa
5. Surat pernyataan penguasaan tanah untuk memastikan penguasaan hak

⁶⁶ Wawancara dengan DR. Margaretha Elya Lim Putraningtyas, Kepala Bidang Pengadaan Tanah, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Yogyakarta, (12 juni 2024).

⁶⁷ Wawancara dengan DR. Margaretha Elya Lim Putraningtyas, Kepala Bidang Pengadaan Tanah, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Yogyakarta, (12 juni 2024).

6. Denah lokasi tanah.

*Keempat*⁶⁸, setelah melalui tahapan pemeriksaan data yuridis maka petugas selanjutnya akan melaksanakan pemeriksaan data fisik yang terdapat dalam sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan, antara lain pemeriksaan:

1. Letak tanah (termasuk alamat desa/kelurahan, kecamatan, dan kabupaten/kota).
2. Batas – batas tanah yang menunjukkan wilayah yang menjadi objek hak atas tanah.
3. Luas bidang tanah yang telah diukur secara resmi.
4. Keterangan adanya bangunan atau bagian bangunan di atas tanah tersebut (jika ada)
5. Peta bidang tanah yang menggambarkan bentuk dan batas tanah secara terukur.
6. Surat ukur yang memuat peta dan uraian terkait pengukuran tanah tersebut.

Proses pemeriksaan data yuridis dan data fisik yang telah dilakukan oleh petugas kantor wilayah ketika sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku maka petugas akan mengarahkan pemilik objek tanah yang terdampak pada pembangunan tol Yogyakarta – Bawen untuk melalui proses tahapan selanjutnya demi kepentingan pelepasan hak atas tanah yang dimaksud.

*Kelima*⁶⁹, setelah dua proses di atas dilakukan oleh petugas selanjutnya akan masuk pada proses penandatanganan berita acara oleh pemilik objek yang terdampak tol dan juga dari pihak kantor wilayah. Kegiatan ini dilakukan di

⁶⁸ Wawancara dengan DR. Margaretha Elya Lim Putraningtyas, Kepala Bidang Pengadaan Tanah, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Yogyakarta, (12 juni 2024).

⁶⁹ Wawancara dengan DR. Margaretha Elya Lim Putraningtyas, Kepala Bidang Pengadaan Tanah, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Yogyakarta, (12 juni 2024).

mana untuk penyerahan secara resmi bahwasanya kepemilikan objek tanah sebelumnya dimiliki oleh perorangan dalam sertipikat, maka selanjutnya objek tanah tersebut akan menjadi milik pemerintah untuk pembangunan tol. Pada tahapan ini selain penandatanganan berita acara, sekaligus untuk pembayaran ganti rugi dari objek pelepasan hak tersebut.

*Keenam*⁷⁰, pada tahapan ini adalah tahapan yang sangat penting dari seluruh rangkaian kegiatan dari tahapan pelaksanaan pelepasan hak atas tanah dari orang perorangan kepada pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional kantor wilayah Yogyakarta. Tahapan ini adalah pelepasan hak atas tanah yang ditandai dalam dokumen yang disaksikan langsung oleh kepala kantor wilayah didampingi ketua panitia proyek pengerjaan tol Yogyakarta – Bawen. Tahapan ini juga menandakan terjadinya pemutusan hubungan hukum antara subjek sebelumnya yang terdapat dalam sertipikat dan dialihkan kepada penerima pelepasan hak tersebut.

*Ketujuh*⁷¹, setelah melalui semua tahapan dari tahapan satu sampai dengan enam yang di mana tahapan tersebut masih dalam kewenangan kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta, maka tahapan ini merupakan tahapan terakhir yang di mana pemilik objek tanah yang baru dalam hal ini

⁷⁰ Wawancara dengan DR. Margaretha Elya Lim Putraningtyas, Kepala Bidang Pengadaan Tanah, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Yogyakarta, (12 juni 2024).

⁷¹ Wawancara dengan DR. Margaretha Elya Lim Putraningtyas, Kepala Bidang Pengadaan Tanah, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Yogyakarta, (12 juni 2024).

kantor wilayah akan memberikan kepemilikan objek tanah tersebut kepada pihak ketiga atau pihak kontraktor dalam pembangunan tol tersebut.

Tahapan terakhir yang dilalui oleh pemilik objek tanah sebelumnya dalam pelepasan hak adalah masuk dalam kewenangan pihak bank guna untuk pengecekan kembali administrasi dalam pelepasan hak tersebut. Pengecekan kembali ini di mana pihak bank akan melihat buku rekening pemilik objek pelepasan hak sebelumnya dan pihak bank akan melihat apakah pembayaran ganti rugi yang dilaksanakan pada tahapan tiga sudah dilakukan sesuai dengan prosedur bank atau belum⁷².

⁷²⁷² Wawancara dengan DR. Margaretha Elya Lim Putraningtyas, Kepala Bidang Pengadaan Tanah, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Yogyakarta, (12 Agustus 2024).

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan rumusan masalah dan pembahasan pada Penelitian ini, maka diperoleh kesimpulan, bahwa:

1. Kedudukan Notaris dalam pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Bawen pada dasarnya bersifat terbatas. Meskipun memiliki kewenangan untuk membuat akta pelepasan hak, praktik pengadaan tanah bagi kepentingan umum tetap dilaksanakan langsung di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dengan pertimbangan legitimasi dokumen pertanahan, efisiensi dan efektivitas proses, serta kondisi geografis. Walaupun tidak menempati posisi utama, Notaris tetap berperan penting sebagai fasilitator hukum yang menjembatani masyarakat dan instansi pertanahan, baik dalam memberikan perlindungan hukum maupun menyelesaikan persoalan yuridis yang muncul.
2. Berdasarkan kajian terhadap ketentuan normatif dan pelaksanaan di lapangan, mekanisme pelepasan hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah mencerminkan suatu proses hukum yang bersifat terstruktur, bertahap, dan berbasis asas keadilan serta kepastian hukum. Prosedur pelepasan hak tidak hanya merupakan tindakan

administratif, tetapi juga merupakan pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek tanah, sehingga menimbulkan implikasi yuridis yang signifikan.

B. Saran

Bahwa atas kesimpulan di atas, maka Penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Pada pelepasan hak peneliti menyarankan agar pemerintah melalui pihak ketiganya dapat memanfaatkan keberadaan Notaris itu sendiri sebagai pejabat public yakni dengan dimintai bantuan untuk memberikan pendapat hukum, menyusun akta-akta tertentu yang bersifat pendukung, serta memfasilitasi penyelesaian sengketa kepemilikan yang memerlukan pembuktian atau klarifikasi status hukum. Notaris meskipun tidak terlibat secara struktural dalam mekanisme pelepasan hak, dia tetap memiliki peran strategis dalam menjamin legalitas formil dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terdampak pengadaan tanah.
2. Pada mekanisme pelepasan hak atas tanah terhadap proyek pembangunan jalan tol yang di mana bermanfaat bagi kepentingan umum, peneliti menyarankan agar setiap proses pelepasan hak atas objek tanah guna kepentingan umum agar dilakukan secara online dan tidak lagi menggunakan system offline. Hal ini menurut peneliti agar bisa mengefisiensikan

waktu baik dari pemilik objek pelepasan hak maupun dari pemerintah itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika, Yogyakarta : UII Press, 2009

Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.

Agus Jatmiko, *Cara Mudah Memahami Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, CV. Prima Print, Yogyakarta, 2015.

Aminuddin Ilmar, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.

Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012.

Bagir Manan, *Wewenang Provinsi, Kabupaten, dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah*, Makalah pada Seminar Nasional, Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, 13 Mei 2000.

Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, PT.Dharma Karsa Utama, Jakarta, 2015

Dhoni Martien, *Politik Hukum Kenotariatan*, Mitra Ilmu, Makasar, 2023

Dani Muhtada dan Ayon Diniyanto, *Dasar – Dasar Ilmu Negara*, BPFH Unnes, Semarang, 2018.

- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- Ellydar Chaidir, *Sistem Pemerintahan Negara Republik Indonesia Pasca Perubahan Undang – Undang Dasar Republik Indonesia 1945*, Total Media, Yogyakarta, 2008.
- Franz Maginis Seseno, *Etika Politik Prinsip – Prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2000.
- G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaries Reglement)*, Erlangga, Jakarta, 1996
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, BukuKedua, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU N0.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Lutfi I Nasution, *Konflik Pertanahan (agraria), Menuju Keadilan Agraria 70 Tahun Gunawan Wiradi*, Akatiga, Bandung, 2002.
- Maruar Siahian, *Konstitusi dan Pembatasan Kekuasaan Negara, Pusat Pendidikan dan Pancasila*, Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, 2015.
- Miriam Budiardjo, *Dasar-dasar Ilmu Politik*, Edisi Revisi, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2009.
- Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Cetakan Kesatu, Republika, Jakarta, 2008.

Mukti Fajar dan Yulianto Ahnad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pusataka Pelajar, Yogyakarta, 2010.

Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi* Edisi Revisi, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2006).

Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003

Ni'matul Huda, *Ilmu Negara*, Rajawali Press, Depok.

Nur Basuki Winarno, *Penyalahgunaan dan Tindak Pidana Korupsi*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, PT Kharisma Putra utama, Bandung, 2015.

_____, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta, 2010.

Rahayu Subekti, dkk, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* , Widina Media Utama, Bandung, 2023

Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.

_____, *Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi*, FH UII Press, Yogyakarta, 2009.

- Rusdianto Sesung, dkk, *Hukum & Politik Hukum Jabatan Notaris*, R.A.De.Rozarie, Surabaya, 2017
- Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Cetakan I, Graha Ilmu, Jakarta, 2014
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaries, Bentuk, dan Minuta Akta)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Soehino, *Ilmu Negara*, Yogyakarta, Liberty, 1996.
- Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2014.
- Sitorus Oloan, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Mitra Indonesia, Yogyakarta, 2004
- _____, *Perspektif Teoritis Studi Hukum Dalam Masyarakat*, CV. Rajawali, Jakarta, 1984.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Syafiie, Inu Kencana, 2001, *Pengantar Ilmu Pemerintahan*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2001.
- Zainal Arifin Mochtar & Eddy O.S. Hiariej, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Depok. 2023

JURNAL

Andi Bustamin Daeng Kunu, Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah, *Fiat Justitia Jurnal Hukum*, Vol 6 No 1, 2012.

Ateng Syafrudin, “Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab”, *Jurnal Pro Justisia Edisi IV*, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000.

Darwis Anatami, Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 12 No. 1, 2017.

Dina Astagina, dkk, Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Notaris, *LexEtSocietatis*, Volume IX Issue 2, 2021.

Fajrina Aprilianti, dkk, Peran Notaris Dalam Pelepasan Hak Atas Tanah Pada Proses Konsolidasi Tanah Guna Optimalisasi Fungsi Tanah Dikaitkan Dengan Peraturan Pertanahan, *Acta diurnal*, Volume 2 Nomor 2, 2019.

Nawaaf Abdullah, Kedudukan dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik, *Jurnal Akta*, Vol 4 No 4, 2017.

Nur Agus Susanto, Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, *Jurnal Yudisial*, Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

Philipus M. Hadjon, Tentang Wewenang, *Yuridika Volume 7* No. 5-6, 1997.

Rosmidah, Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia, *Jurnal Inovatif*, Volume 6, No. 2, 13 Maret 2015.

Sigit Riyanto, Kedaulatan Negara Dalam Kerangka Hukum Internasional Modern, *Jurnal Yustitia*, Vol. 1, No. 1, September-Desember 2012.

Sri Nur Hari Susanto, Metode dan Batas-batas Wewenang Pemerintahan, *Administrative Law & Governance Journal*, Volume 3 Issue 3, Universitas Diponegoro, Semarang, 2020.

Suparto, “Pemisahan Kekuasaan, Konstitusi dan Kekuasaan Kehakiman yang Independen Menurut Islam”, *Jurnal Selat*, Volume. 4 Nomor.1, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, 2016.

TESIS

Dina Astagina, “Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT”, *Tesis*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanudin, Makassar, 2021.

Lia Herawati, “Peran Dan Tugas Notaris Dalam Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus: Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Pusklat Dan Sarana Outbound Milik Badan Pengawas Tenaga Nuklir (BAPETEN) di Wilayah Kabupaten Bogor)”, *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2008.

Maria Ariesnita, “Akta Pelepasan Hak Milik Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan Bagi Badan

Hukum Perseroan Terbatas”, *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya, 2018.

Martina Desi, “Peran Notaris Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pengadaan Tanah Komplek Kantor Pemerintah Kabupaten Sekadau)”, *Tesis*, Megister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, 2016.

PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di atasnya

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Pengadaan Tanah

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Pengadaan Tanah

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

WAWANCARA

Wawancara dengan DR. Margaretha Elya Lim Putraningtyas, Kepala Bidang Pengadaan Tanah, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Yogyakarta, (12 Agustus 2024).

Wawancara dengan Samsul Bahri, Kepala Seksi Pengadaan Tanah, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Yogyakarta, (12 Agustus 2024).

SUMBER LAINYA

Definisi Kekuasaan sebagaimana Kamus Besar Bahasa Indonesia <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kekuasaan> yang di akses pada 17 Juli 2024.

<https://bpjt.pu.go.id/berita/jalan-tol-yogyakarta-bawen-seksi-1-sleman-banyurejo-selesai-kuartal-1-tahun-2025> Diakses pada tanggal 10 Juni 2024, Pukul 19.17 WIB.

<https://bpjt.pu.go.id/berita/sewindu-proyek-strategis-nasional-5-jalan-tol-psn-telah-selesai-konstruksinya> Diakses tanggal 10 Juni 2024 Pukul 19.04 WIB.

<https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2024/04/26/512/1172523/pengadaan-lahan-tol-jogja-bawen-capai-91-persen-pembayaran-ganti-rugi-bakal-dilakukan-dalam-waktu-dekat> Diakses pada tanggal 11 Juni 2024, Pukul 19.26 WIB.

Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring, Balai Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kementerian Pendidikan Riset, dan Teknologi Republik Indonesia, 2016, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/wewenang> , diakses pada 19 Juli 2024.

Philipus M. Hadjon, Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih, makalah disampaikan pada Orasi Guru Besar Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 10 Oktober 1994.