

**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

**LIA HERAWATI
NPM: 0606007913**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**



Universitas Indonesia
Perustakaan

**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

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**LIA HERAWATI
NPM: 0606007913**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**ROLE AND FUNCTION OF NOTARY IN LAND THE PROCESS OF LAND
PROVISION FOR THE PUBLIC NEEDS
(A Case Study: The Land Acquisition for Development of the Education
Training and Outbound Centre Owned by The NuclearSupervisory Board
within The Bogor Region)**

THESIS

**Submitted of Fulfil the Requirement
Of Obtaining Master of Notary**

By

LIA HERAWATI

NPM: 0606007913



**UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY OF LAW
MASTER OF NOTARY PROGRAMME
DEPOK
JULY 2008**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Lia Herawati

NPM : 0606007913

Tanda Tangan : 

Tanggal : 22 Juli 2008

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : **Lia Herawati**
NPM : **0606007913**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul : **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)**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : **Chairunnisa Said.S.,S.H.,M.Kn.** (.....)

Penguji : **Arikanti Natakusumah, S.H.** (.....)

Penguji : **Farida Prihatini, S.H.,M.H.,C.N.** (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 22 Juli 2008

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Lia Herawati**
NPM : **0606007913**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Fakultas : **Hukum**
Jenis Karya : **Tesis**

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang 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)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 22 Juli 2008

Yang menyatakan,



(Lia Herawati)

Sukses tidak diukur dari posisi yang dicapai seseorang dalam hidup, tapi dari kesulitan-kesulitan yang berhasil diatasi ketika berusaha meraih sukses.....



Tesis ini kupersembahkan untuk

*Ayahanda dan Ibunda tercinta, Suamiku R, Irwan Purnawan, S.H.,M.H
dan anak-anakku tersayang Alifia Fajrina dan Muhammad Naufal Irawan*

Kata Pengantar

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala bimbingan dan karunia-Nya yang telah dilimpahkan selama ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini sebagai materi akhir dalam perkuliahan program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis mengambil materi judul tesis ini dilatarbelakangi oleh adanya permasalahan hukum yang timbul terkait dengan proses pengadaan tanah untuk kepentingan Badan Pengawas Tenaga Nuklir (Bapeten) yang pelepasan haknya dilakukan melalui Notaris. Hal tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum tentang tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan Pemerintah, sebagaimana telah diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sehingga menimbulkan permasalahan apakah Notaris berwenang dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dimaksud?

Sehubungan dengan hal tersebut, penulis tertarik dan termotivasi untuk melakukan penelitian dan analisa terhadap hal tersebut dengan mengambil judul "Peran dan Tugas Notaris dalam Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, (*Studi Kasus : Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Pusdiklat dan Outbond milik Badan Pengawas Tenaga Nuklir di Wilayah Kabupaten Bogor*)."

Hasil penyusunan tesis ini bagi penulis, diharapkan akan dapat lebih memantapkan penguasaan disiplin ilmu kenotariatan yang didapat selama mengikuti perkuliahan, menjadi dokumen akademik yang berguna untuk menjadi rujukan studi bagi para mahasiswa Program Magister Kenotariatan dan diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan yang bermanfaat bagi Ikatan Notaris Indonesia dan Majelis Pengawas serta instansi terkait lainnya, dan juga sebagai bahan korektif dimasa mendatang terhadap kemungkinan terjadinya kasus yang sama di kemudian hari.

Pada kesempatan ini, izinkanlah penulis untuk mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. **Ibu Chairunnisa Said S., S.H., M.Kn.** selaku Pembimbing dalam penyusunan proposal penelitian dan tesis yang telah banyak memberikan pengetahuan dan saran yang berguna kepada penulis.

2. **Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N.** selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang telah memberikan masukan dan saran yang berguna dalam penyusunan tesis ini.
3. **Prof. Hikmahanto Juwana, S.H., LL.M., Ph.D** selaku Dekan Fakultas Universitas Indonesia.
4. **Bapak dan Ibu Dosen** Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, khususnya **Ibu Arikanti Natakusumah, S.H.** yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat selama penulis mengikuti perkuliahan.
5. **Rekan-rekan kuliah pada Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia Angkatan 2006,** terima kasih atas kebersamaannya
6. **Ayahanda dan Ibunda,** atas segala curahan cinta dan kasih sayang kepada penulis semenjak dari kecil hingga penulis menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan.
7. **Akhir kata,** terima kasih kepada **Suamiku R. Irwan Purnawan, S.H., M.H.,** serta **anak-anakku tercinta Alifia Fajrina dan Muhammad Naufal Irawan,** yang telah memberikan segenap perhatian dan kasih sayang yang tulus kepada penulis hingga selesainya penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini, tidak terlepas dari kendala dan permasalahan yang ada, baik menyangkut keterbatasan waktu, referensi maupun pengetahuan yang dimiliki, sehingga banyak kekurangan dan kelemahannya untuk disempurnakan lebih lanjut.

Bogor, Juli 2008
Penulis,

LIA HERAWATI

DAFTAR ISI

	Halaman
Lembar Pernyataan Orisinilitas	i
Lembar Pengesahan	ii
Lembar Persetujuan Publikasi	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	vi
Abstrak	vii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Permasalahan	7
C. Metode Penelitian	7
D. Sistematika Penulisan	11
BAB II : PERAN DAN TUGAS NOTARIS DALAM PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM	
A. Lingkup Kewenangan Notaris dibidang Pertanahan.....	13
B. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum	32
C. Data dan Fakta Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Badan Pengawas Tenaga Nuklir (Bapeten)	45
D. Analisis Masalah dan Pembahasan	53
BAB III : PENUTUP	
A. Kesimpulan	61
B. Saran	64

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

Nama : Lia Herawati
Program Studi : Kenotariatan
Judul : 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)

Sebagai salah satu kebutuhan hukum masyarakat peran notaris dalam proses pembangunan semakin meningkat. Undang-undang dan Kode Etik menghendaki Notaris melaksanakan tugasnya dengan sebaik-baiknya. Menurut ketentuan Pasal 1 Undang-undang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang. Dalam mengemban tugasnya itu, notaris harus bertanggung jawab. Berkenaan dengan keberadaan dan fungsi tanah, terdapat hubungan hukum, peralihan hak antara manusia dengan tanah, mencakup perbuatan jual-beli, sewa-menyewa, hibah, pewarisan maupun tukar-menukar tanah, serta pelepasan hak atas tanah dan untuk memberikan kepastian hukum atas perbuatan dimaksud dituangkan dalam bentuk akta yang dibuat dihadapan notaris dan/atau PPAT. Penelitian ini dilakukan untuk memperoleh gambaran mengenai apakah Notaris berwenang membuat akta pelepasan hak dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan Badan Pengawas Tenaga Nuklir (Bapeten), serta konsekuensi hukum yang timbul ,tanggung jawab Notaris kepada para pihak terkait dalam pembebasan tanah tersebut. Penelitian dilakukan dengan metode pendekatan yuridis normatif, menggunakan bahan penelitian dari data primer, sekunder, tertier dan alat penelitian berupa studi dokumen dan wawancara dengan responden yang ditentukan. Kemudian data dianalisis secara kualitatif dan menghasilkan data deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan 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.

Kata kunci :
Notaris, pembebasan tanah, pelepasan hak

ABSTRACT

Name : Lia Herawati
Major : Notary
Title : **Roles and Function of Notary in the Process of Land Provision for The Public Needs.
(Case Study : The Land Acquisition for Development of the Education Training and Outbound Centre Owned by The Nuclear Supervisory Board within the Bogor Region)**

As one of the society's needs in Law, the roles of notary in the process of development has increased. Ethic Codes and Acts demand notary to do the job as good as possible. Based on the first article of Notary Act, Notary is a public officer who is authorized to make authentic acts and other authorization which has been mentioned in the acts. To carry on with these jobs, notary must be responsible. In Connection with the existence and function of land, covering the selling and buying activitie, renting, inheritance, land exchange, right release over the land and in order to offer law's assurance on the activities mentioned, they are stated in a from of acts which have been made in front of Notary or/with PPAT. This research has been conducted in order to reveal descriptions of how authorized the notary is in making the right release act over the land provision process for BAPETEN interests and also the arising of law consequence, notary's responsibilities towards the related sides in land release. The research has been done in methods of normative and juridical approach, research materials were taken from prime, secondary, and tertiary data and research tools in the from of document study and interview with the appointed respondents. Then, the data was qualitatively analyzed and produced descriptive data. The result shows that there are double roles of notary which become the authority of the land owner and as a public officer who make the release for Pusdikat BAPETEN construction is not notary's authority but it is other public officer's right such as Land Provision Committee based on Keppres number 55 in 1993. The appeared consequence of law is that it violates the 16 article (verse 1a), article 52 verse 1, 53 verse 1 of Notary Act. The Sanction which can be addressed to is that the act has verifying power as an "under the table" act or can be overruled in the name of law and the notary has an obligation to give compensating expense, redress, and interests towards the parties who are ensuing and suffering some loss, other sanction in a from of written reprimand, temporary, honorly or dishonorly discharge.

Keywords : Notary, land release, right release

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam memiliki nilai ekonomis serta memiliki nilai sosial politik, pertahanan dan keamanan yang tinggi. Oleh karena itu, kebijakan pembangunan pertanahan haruslah merupakan bagian yang tidak terpisahkan (*integral*) dari kebijakan pembangunan nasional. Dalam perkembangan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), permasalahan tanah menjadi semakin kompleks. Di satu sisi kompleksitas masalah tanah terjadi sebagai akibat meningkatnya kebutuhan tanah untuk keperluan berbagai kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang cepat dengan penyebaran yang tidak merata antar wilayah. Di sisi lain, kompleksitas ini muncul karena luas tanah relatif tidak bertambah.

Kebutuhan tanah yang terus meningkat berdampak pada terjadinya konflik di bidang pertanahan baik secara vertical maupun horizontal, antara perseorangan (warga masyarakat atau masyarakat hukum adat) maupun badan hukum (pemerintah atau swasta). Konflik pertanahan yang terjadi dapat disebabkan oleh permasalahan tanah murni atau permasalahan yang terkait dengan sektor pembangunan lain (tidak terkait secara langsung). Untuk itu, Pemerintah senantiasa meningkatkan upaya koordinasi dan sinkronisasi antara instansi Pemerintah/pihak

lain yang terkait, misalnya dengan instansi yang menangani kehutanan, pertambangan dan sebagainya.¹

Permasalahan tanah yang dari segi empiris sangat lekat dengan peristiwa sehari-hari, tampak semakin kompleks dengan terbitnya berbagai kebijakan deregulasi dan debirokratisasi di bidang pertanahan menyongsong era perdagangan bebas. Kesadaran akan arti pentingnya melakukan reformasi di berbagai bidang dalam upaya untuk mencari jalan keluar dari krisis ekonomi selama ini, telah mendorong pemikiran kearah reformasi kebijakan di bidang pertanahan. Perkembangan yang dinamis tersebut, dikehendaki atau tidak mendorong ke arah perlunya pemikiran yang konseptual dalam rangka mengisi dan mengantisipasi perkembangan hukum tanah secara bertanggungjawab.²

Intensitas pembangunan yang semakin meningkat dan keterbatasan persediaan tanah membawa dampak semakin sulitnya memperoleh tanah untuk berbagai keperluan, melonjaknya harga tanah secara tidak terkendali, dan kecenderungan perkembangan penggunaan tanah secara tidak teratur, terutama di daerah-daerah strategis.³

Tanah Negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara, hak pengelolaan serta tanah ulayat dan tanah wakaf. Adapun ruang lingkup tanah Negara meliputi juga : (a) tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh

¹ LUTFI I. NASUTION, *Konflik Pertanahan (Agraria), Menuju Keadilan Agraria, 70 Tahun Gunawan Wiradi* (Bandung : Akatiga, 2002), hal. 215.

² Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2005), hal. XIV.

³ *Ibid*, hal. 8.

pemilikinya; (b) tanah-tanah hak yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi; (c) tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris; (d) tanah-tanah yang diterlantarkan; dan (e) tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum sesuai dengan tata cara pencabutan hak yang diatur dalam UU No. 20 Tahun 1961 dan pengadaan tanah yang diatur dalam Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005.

Hak menguasai dari Negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut Tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (Pasal 28, 37, 41, 43 dan 49 UUPA).⁴

Setidak-tidaknya fungsi dan peranan tanah dalam berbagai sektor kehidupan manusia memiliki tiga aspek yang sangat strategis yaitu aspek ekonomi, politik dan hukum. Ketiga aspek tersebut merupakan isu sentral yang saling terkait sebagai satu kesatuan yang terintegrasi dalam pengambilan proses kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah. Perwujudan kebijakan hukum pertanahan tersebut, yang harus dapat diaktualisasikan oleh pemerintah daerah dalam kaitannya dengan pelaksanaan otonomi daerah.⁵

Terkait dengan keberadaan dan fungsi tanah, terdapat hubungan hukum antara manusia dengan tanah, mencakup perbuatan peralihan hak yaitu jual-beli, sewa-menyewa, hibah, pewarisan maupun tukar-menukar tanah, serta pelepasan

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan undang-undang pokok agrarian, isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan), 2005, hal. 271.

⁵ H. Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah* (Bandung : Alumni, 2004), hal. 1

hak atas tanah guna memberikan kepastian hukum atas perbuatan dimaksud, maka perlu dituangkan dalam bentuk akta, yang selama ini dibuat dihadapan notaris dan/atau PPAT.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.⁶

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menemukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya.⁷

⁶ Penjelasan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁷ *Ibid*, Penjelasan UU No. 30 Tahun 2004.

Badan Pengawas Tenaga Nuklir atau disingkat Bapeten adalah salah satu lembaga Pemerintah yang berencana membangun Pusat Pendidikan dan Pelatihan serta Pembangunan Sarana Outbond di Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor, dimana pada pertengahan tahun 2004, Bapeten telah melakukan pembebasan tanah tersebut melalui/dihadapan Notaris Fenny Sulifandarti, SH, yang berkedudukan di Bogor Jawa Barat.

Permasalahan mulai timbul pada saat Badan Pengawas Tenaga Nuklir (Bapeten) mengajukan permohonan pensertifikatan tanah yang telah dibebaskannya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atas nama Badan Pengawas Tenaga Nuklir. Namun Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor belum dapat memproses permohonan dimaksud, mengingat harus dilengkapi dengan persyaratan berupa adanya Penetapan Lokasi dari Pemerintah Kabupaten Bogor dan Berita Acara Pelepasan Hak yang ditandatangani oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Bogor.

Pada akhir tahun 2004, Badan Pengawas Tenaga Nuklir mengajukan permohonan Penetapan Lokasi kepada Pemerintah Kabupaten Bogor untuk Pusdiklat seluas 1,6 Ha dan untuk Outbond seluas 2,4 Ha. Pemerintah Kabupaten Bogor atas permohonan Bapeten, melakukan peninjauan lokasi dan pembahasan hasil peninjauan fisik lapangan, dan pada akhir tahun 2004 dan awal 2005, diterbitlah Penetapan lokasi guna memperoleh tanah dan kesesuaian dengan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor.

Pada pertengahan tahun 2006, Badan Pengawas Tenaga Nuklir mengajukan permohonan kepada Bupati Bogor selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Bogor, untuk memfasilitasi pengadaan/pembebasan tanah yang

diperuntukan pembangunan Pusdiklat dan sarana outbond, namun Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Bogor, sesuai dengan hasil rapat pertama, menyatakan bahwa permohonan dari Bapeten untuk difasilitasi pengadaan tanahnya, tidak dapat dilaksanakan, mengingat telah terjadi pelepasan hak atas tanah dimaksud melalui atau dihadapan Notaris Fenny Sulifandarti, SH.

Terkait dengan uraian tersebut, sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan telah dirubah dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, dinyatakan bahwa pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan kepentingan umum, pelepasan hak atas tanahnya harus melalui atau difasilitasi oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/kota, maka pengadaan tanah untuk kepentingan Bapeten, yang menjadi objek kepentingan umum dan pelepasannya harus difasilitasi oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Bogor adalah untuk pembangunan Pusdiklat seluas 1,6 Ha, sedangkan untuk pembangunan sarana outbond, pelepasan hak atas tanahnya dapat dilakukan secara langsung ataupun melalui Notaris/PPAT.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka dapat diketengahkan 2 (dua) objek pengadaan tanah untuk kepentingan Bapeten, yaitu untuk pembangunan Pusdiklat harus melalui/difasilitasi oleh Panitia Pengadaan Tanah karena termasuk objek yang ditentukan dalam huruf f Ayat (1) Pasal 5 Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 sedangkan untuk pembangunan Sarana outbond dapat dilakukan secara langsung pembebasannya oleh Bapeten. Namun pada kenyataannya, kedua objek tersebut pelepasan hak atas tanahnya dilakukan melalui atau dihadapan Notaris Fenny Sulifandarti, SH, sehingga memunculkan permasalahan yang perlu dilakukan penelitian lebih mendalam, yaitu apakah Notaris yang bersangkutan

telah melakukan pelanggaran terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau telah melanggar Kode Etik Profesi Notaris.

Berkenaan dengan hal tersebut memotivasi penulis untuk melakukan penelitian lebih jauh dan mendalam atas keterlibatan Notaris, dengan mengambil judul **“PERAN DAN TUGAS NOTARIS DALAM PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (*Studi Kasus : Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Pusdiklat dan Outbond milik Badan Pengawas Tenaga Nuklir diwilayah Kabupaten Bogor*)**.

B. Pokok Permasalahan

Terkait dengan uraian latar belakang yang menjadi pokok persoalan dan perlu diperoleh jawabannya adalah;

1. Apakah Notaris berwenang membuat akta pelepasan hak dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan Bapeten?
2. Konsekuensi hukum apakah yang timbul dan tanggung jawab Notaris kepada para pihak terkait dengan pembebasan tanah untuk kepentingan Bapeten?.

C. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi, hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, melalui proses penelitian tersebut juga diadakan analisa dan konstruksi

terhadap data yang telah dikumpulkan dan kemudian diolah, baik secara kualitatif maupun kuantitatif.⁸

Di dalam penelitian hukum normatif, maka pengolahan data pada hakekatnya berarti kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi berarti, membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis tersebut, untuk memudahkan pekerjaan analisa dan konstruksi.⁹

Sedangkan dalam penelitian ini ada tiga variabel yang terkait yaitu pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pelaksanaan pelepasan Hak atas tanah untuk pembangunan Pusat Pendidikan dan Pelatihan serta Sarana Outbond melalui/dihadapan Notaris serta objek pengadaan tanah melalui/difasilitasi oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk kepentingan Bapeten. Masing-masing variabel ini akan diuraikan dalam sub-sub variabel yang lebih kecil. Variabel kepentingan umum meliputi pengertian, dasar hukum, mekanisme pembentukan serta ruang lingkup. Sedangkan mengenai variabel pelepasan hak atas tanah mencakup kewenangan Notaris, pelanggaran dan penerapan sanksi kode etik profesi notaris. Juga variabel kepentingan umum meliputi pengertian panitia pengadaan tanah, sejarah dan dasar hukumnya.

Untuk memperoleh hasil penulisan yang cukup obyektif dan komprehensif, terkait dengan penelitian peran dan tugas Notaris dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan Bapeten, maka metode penelitian yang digunakan penulis sebagai berikut :

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1985), hal., 1.

⁹ Soerjono, Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia (UI-Pres), 1984)., halaman 251.

1. Sifat Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian secara normatif, menyangkut aspek yuridis formal dan materiil mengenai pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan Bapeten, baik melalui/dihadapan Notaris maupun difasilitasi oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Bogor. Juga penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan secara jelas, sistematis dan nyata mengenai Proses dan pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan Pusdiklat dan Sarana Outbond Badan Pengawas Tenaga Nuklir. Yang kemudian dianalisis untuk mendapatkan fakta-fakta hukum yang objektif.

2. Macam/Type Penelitian

Penelitian ini menggunakan macam/type empiris, yaitu menyangkut penelitian terhadap aspek yuridis formal dan materiil yang diterapkan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan Bapeten, dengan melakukan wawancara secara langsung kepada Pemerintah Kabupaten Bogor mengenai tahapan perizinan yang diterbitkan dan tahapan kegiatan Panitia Pengadaan Tanah untuk Bapeten, dengan pendekatan secara eksploratif, yaitu melakukan penelitian secara mendalam terhadap peran dan tugas Notaris, khususnya pembebasan tanah untuk kepentingan Bapeten.

3. Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan penulis, mencakup :

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Melakukan pengumpulan data dengan cara studi pustaka, membaca, menelaah dan mengkaji sumber-sumber hukum tertulis berupa :

1) **Bahan Hukum Primer**

Yaitu bahan hukum yang isinya mengikat, berupa perundang-undangan antara lain Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Jo Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum serta Kode Etik Profesi Notaris.

2) **Bahan Hukum Sekunder**

Yaitu bahan-bahan yang terkait dengan bahan hukum primer, berupa buku-buku, majalah, journal, artikel maupun makalah serta surat kabar maupun data perizinan dari Pemerintah Kabupaten Bogor yang terkait dengan Permasalahan Pengadaan Tanah untuk kepentingan Bapeten.

3) **Bahan Hukum Tertier**

Yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus, ensiklopedia maupun laporan kerja.

b. **Penelitian Lapangan (*Field Research*)**

Dalam rangka menguji implementasi Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Jo Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, maka penulis melakukan penelitian lapangan, dengan melakukan

wawancara, khususnya ke Pemerintah Kabupaten Bogor, Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai salah satu Nara sumber terkait dengan pembangunan kepentingan Bapeten di wilayah Kabupaten Bogor, agar diperoleh data lapangan yang akurat dan objektif, sehingga dapat diketahui tingkat efektifitas pengadaan tanah untuk Bapeten, baik melalui/dihadapan Notaris maupun melalui Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Bogor.

4. *Pengolahan Data*

Terhadap bahan yang telah dikumpulkan, baik bahan hukum primer, sekunder maupun tertier, serta data dan fakta yang diperoleh dari lapangan, maka pengolahan data yang digunakan adalah secara kualitatif, yaitu mengkaji peraturan yang berlaku, baik perundang-undangan, peraturan pemerintah, keputusan presiden, yang mengatur dan bersinggungan dengan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Pusklat dan Sarana Outbond milik Badan Pengawas Tenaga Nuklir, kemudian dianalisa tingkat implikasinya terhadap kewenangan Notaris, apakah dapat berimplikasi secara positif terhadap pelaksanaan kewenangan Notaris dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

D. *Sistematika Penulisan*

Dalam hal ini untuk memudahkan pemahaman dan kaitan antar bab tentang penyusunan proposal tesis ini menyangkut Peran dan Tugas Notaris Dalam Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi kasus : Pengadaan Tanah

Untuk Pembangunan Pusdiklat dan Sarana Outbond BAPETEN), maka penulis menggunakan sistematika penulisan sebagai berikut :

A. BAB I : PENDAHULUAN

Membahas mengenai : Latar Belakang, Pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

B. BAB II : PERAN DAN TUGAS NOTARIS DALAM PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

Membahas mengenai :

1. Lingkup Kewenangan Notaris di Bidang Pertanahan;
2. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum;
3. Data dan Fakta Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Badan Pengawas Tenaga Nuklir (BAPETEN);
4. Analisis Masalah dan Pembahasan.

C. BAB III : PENUTUP

Bab ini merupakan penutup dari bab-bab sebelum yang berisi jawaban atas pokok permasalahan, yang tertuang dalam bentuk kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

BAB II

PERAN DAN TUGAS NOTARIS DALAM PROSES PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

A. Lingkup Kewenangan Notaris di Bidang Pertanahan

1. Pengertian dan Kode Etik Notaris

a. Pengertian Notaris

Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (*figuur*) yang keterangan-keterangannya dapat di andalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (*capnya*) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar* atau *unimpeachable*), yang tutup mulut dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya dihari-hari yang akan datang.¹

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi

¹ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, (Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve), 2000, hal. 162.

kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.²

Jabatan notaris diatur dengan Undang-undang yaitu Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Seorang yang menjabat notaris harus mematuhi undang-undang tersebut dan berpegang pada Kode Etik Notaris. Hubungan antara Undang-undang Jabatan Notaris dengan Kode Etik Notaris terletak pada ketentuan Kode Etik Notaris yang diangkat dari ketentuan undang-undang jabatan notaris.³

Baik undang-undang maupun Kode Etik Notaris menghendaki supaya notaris melaksanakan tugasnya dengan sebaik-baiknya. Menurut ketentuan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang oleh peraturan umum atau pihak yang berkepentingan dikehendaki agar dinyatakan dalam akta otentik. Tentu saja dalam mengemban tugasnya itu, notaris harus bertanggungjawab, artinya :⁴

1. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar, artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
2. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu, artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris

² Penjelasan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

³ Abdul Kadir Muhamad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung : PT. Citra Adtya Bakti), 2006 hal. 93.

⁴ *Ibid*, hal. 93.

harus menjelaskan kepada pihak berkepentingan kebenaran ini dan prosedur akta yang dibuatnya.

3. Berdampak positif, artinya siapa pun akan mengakui akta notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.

Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (*konstatir*) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁵

b. Kode Etik Notaris

(1) Etika Kepribadian Notaris

Sebagai pejabat umum, notaris :⁶

- (a) berjiwa Pancasila;
- (b) taat kepada hukum, sumpah jabatan, Kode Etik Notaris;
- (c) berbahasa Indonesia yang baik.

Sebagai profesional, notaris :

- (a) memiliki perilaku profesional;
- (b) ikut serta pembangunan nasional di bidang hukum;
- (c) menjunjung tinggi kehormatan dan martabat notaris.

Dalam penjelasannya dinyatakan bahwa notaris menertibkan diri sesuai dengan fungsi, kewenangan dan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Jabatan Notaris.

⁵ Tan Thong Kie, *Op-cit*, hal. 157.

⁶ Abdul Kadir Muhamad, *Op-cit* hal. 89.

Selanjutnya dijelaskan bahwa notaris harus memiliki perilaku profesional (*profesional behaviour*), dengan unsur-unsur sebagai berikut :

- (a) keahlian yang didukung oleh pengetahuan dan pengalaman tinggi;
- (b) integritas moral artinya menghindari sesuatu yang tidak baik walaupun imbalan jasanya tinggi, pelaksanaan tugas notaris diselaraskan dengan nilai-nilai kemasyarakatan, sopan santun dan agama;
- (c) jujur tidak saja pada pihak kedua atau pihak ketiga, tetapi juga pada diri sendiri;
- (d) tidak semata-mata pertimbangan uang, melainkan juga pengabdian, tidak membedakan antara orang mampu dan tidak mampu;
- (e) berpegang teguh pada kode etik profesi karena didalamnya ditentukan segala perilaku yang harus dimiliki oleh notaris, termasuk berbahasa Indonesia yang sempurna.

(2) *Etika melakukan tugas jabatan*

Sebagai pejabat umum dalam melakukan tugas jabatannya, notaris :

- (a) menyadari kewajibannya, bekerja sendiri, jujur, tidak berpihak dan penuh rasa tanggungjawab;
- (b) menggunakan satu kantor yang telah ditetapkan sesuai dengan undang-undang. Tidak mengadakan kantor cabang perwakilan, dan tidak menggunakan perantara;
- (c) tidak menggunakan media massa yang bersifat promosi;
- (d) harus memasang tanda papan nama menurut ukuran yang berlaku.

(3) *Etika pelayanan terhadap klien*

Sebagai pejabat umum, notaris :

- (a) memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya;
- (b) menyelesaikan akta sampai tahap pendaftaran pada Pengadilan Negeri dan pengumuman dalam Berita Negara, apabila klien yang bersangkutan dengan tegas menyatakan akan menyerahkan pengurusannya kepada notaris yang bersangkutan dan klien sudah memenuhi syarat-syarat yang diperlukan;

- (c) memberitahu kepada klien perihal selesainya pendaftaran dan pengumuman kepada atau menyuruh mengambil akta yang sudah didaftar atau Berita Negara yang sudah selesai dicetak tersebut oleh klien yang bersangkutan;
- (d) memberikan penyuluhan hukum agar masyarakat menyadari hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
- (e) memberikan jasa kepada anggota masyarakat yang kurang mampu dengan cuma-cuma;
- (f) dilarang menahan berkas seseorang dengan maksud memaksa orang itu membuat akta pada notaris yang menahan berkas itu;
- (g) dilarang menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta buatan notaris yang bersangkutan;
- (h) dilarang mengirim minuta kepada klien atau klien-klien untuk ditandatangani oleh klien atau klien-klien yang bersangkutan;
- (i) dilarang membujuk-bujuk atau dengan cara apapun memaksa klien membuat akta padanya, atau membujuk-bujuk seseorang agar pindah dari notaris lain;
- (j) dilarang membentuk kelompok di dalam tubuh INI dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi kemungkinan anggota lain untuk berpartisipasi.

(4) Etika hubungan sesama rekan notaris

Sebagai sesama pejabat umum, notaris :

- (a) saling menghormati dalam suasana kekeluargaan;
- (b) tidak melakukan persaingan yang merugikan sesama rekan notaris, baik moral maupun material;
- (c) harus saling menjaga dan membela kehormatan dan nama baik korp notaris atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif.

(5) Etika Pengawasan

- (a) Pengawasan terhadap notaris melalui pelaksanaan Kode Etik Notaris dilakukan oleh Majelis Kehormatan Daerah dan atau Pusat Ikatan Notaris Indonesia;
- (b) Tata cara pelaksanaan kode etik, sanksi-sanksi dan eksekusi diatur dalam peraturan tersendiri yang merupakan lampiran dari Kode Etik Notaris ini;
- (c) Tanpa mengurangi ketentuan mengenai tata cara maupun penerapan tingkatan sanksi-sanksi berupa peringatan dan teguran, maka pelanggaran-pelanggaran yang oleh Pengurus Pusat secara mutlak harus dikenakan sanksi pemberhentian sementara sebagai anggota INI disertai usul Pengurus Pusat kepada Kongres untuk

memecat anggota yang bersangkutan adalah pelanggaran-pelanggaran yang disebut dalam Kode Etik Notaris dan Peraturan Jabatan Notaris yang berakibat bahwa anggota yang bersangkutan dinyatakan bersalah berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

2. Pengertian dan Lingkup Profesi

Bekerja merupakan kodrat manusia, sebagai kewajiban dasar, manusia dikatakan mempunyai martabat apabila dia mampu bekerja keras. Dengan bekerja manusia dapat memperoleh hak dan memiliki segala apa yang diinginkannya. Dengan demikian pekerjaan dapat diklasifikasikan menjadi tiga jenis yaitu:⁷

- a. Pekerjaan dalam arti umum, yaitu pekerjaan apa saja yang mengutamakan fisik, baik sementara atau tetap dengan tujuan memperoleh pendapatan (upah);
- b. Pekerjaan dalam arti tertentu, yaitu pekerjaan yang mengutamakan kemampuan fisik atau intelektual, baik sementara atau tetap dengan tujuan pengabdian.
- c. Pekerjaan dalam arti khusus yaitu pekerjaan bidang tertentu, mengutamakan kemampuan fisik dan intelektual, bersifat tetap, dengan tujuan memperoleh pendapatan.

Profesi dapat dirumuskan sebagai pekerjaan tetap bidang tertentu berdasarkan keahlian khusus yang dilakukan secara bertanggungjawab dengan tujuan memperoleh penghasilan. Pekerja yang menjalankan profesi disebut professional, dengan kriteria sebagai berikut :⁸

⁷ Abdul Kadir Muhamad, *Op-cit*, hal. 57

⁸ *Ibid*, hal. 58.

a. *Spesialisasi*

Pekerjaan bidang tertentu adalah spesialisasi yang dikaitkan dengan bidang keahlian yang dipelajari dan ditekuni. Biasanya tidak ada rangkapan dengan pekerjaan lain di luar keahliannya.

b. *Keahlian dan keterampilan*

Pekerjaan bidang tertentu itu berdasarkan keahlian dan keterampilan khusus, yang diperolehnya melalui pendidikan dan latihan, yang ditempuhnya secara resmi pada lembaga pendidikan dan latihan yang diakui oleh pemerintah berdasarkan undang-undang dan dibuktikan oleh sertifikasi yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah atau lembaga lain yang diakui oleh Pemerintah. Contoh, antara lain : Notaris, Akuntan, Dokter, Apoteker, Arsitektur, dll

c. *Tetap atau terus-menerus*

Pekerjaan bidang tertentu itu bersifat tetap atau terus-menerus, dalam arti tidak berubah-ubah pekerjaan, misalnya sekali berkiprah pada profesi notaris seterusnya tetap sebagai notaris. Sedangkan terus-menerus, artinya berlangsung untuk jangka waktu lama sampai pensiun, atau berakhir masa kerja profesi yang bersangkutan.

d. *Mengutamakan pelayanan*

Pekerjaan bidang tertentu itu lebih mendahulukan pelayanan daripada imbalan (pendapatan, artinya mendahulukan apa yang harus dikerjakan bukan berapa bayaran yang diterima. Pelayanan itu diperlukan karena keahlian profesional, bukan amatir.

e. Tanggungjawab

Dalam memberikan pelayanannya, profesional itu bertanggungjawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat, artinya dia bekerja karena integritas moral, intelektual dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang profesional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan sekadar hobi belaka.

Bertanggungjawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif pada masyarakat.

f. Organisasi Profesi

Para profesional itu terkelompok dalam suatu organisasi biasanya organisasi profesi menurut bidang keahlian dari cabang ilmu yang dikuasai. Kelompok profesi memiliki kekuasaan sendiri dan bertanggungjawab khusus. Sebagai profesi, kelompok ini mempunyai acuan yang disebut kode etik profesi. Contoh : Ikatan Advokat Indonesia (Ikadin), Ikatan Notaris Indonesia (INI), Ikatan Dokter Indonesia (IDI), Ikatan Hakim Indonesia (Ikahi), Ikatan Penerbit Indonesia (Ikapi).

Pengakuan terhadap organisasi profesi didasarkan pada nilai moral yang tercermin pada keahlian dan keterampilan anggota profesi yang bersangkutan bukan karena ketentuan hukum positif.

Manusia merupakan makhluk ciptaan Tuhan yang paling sempurna karena dilengkapi oleh pencipta-Nya dengan akal, perasaan dan kehendak. Akal

adalah alat berpikir, sebagai sumber ilmu dan teknologi. Dengan akal manusia menilai mana yang benar dan yang salah, sebagai sumber nilai kebenaran. Perasaan adalah alat untuk menyatakan keindahan, sebagai sumber seni. Dengan perasaan manusia menilai mana yang indah (estetis) dan yang jelek, sebagai sumber nilai keindahan. Kehendak adalah alat untuk menyatakan pilihan, sebagai sumber kebaikan. Dengan kehendak manusia menilai mana yang baik dan yang buruk, sebagai sumber nilai moral.⁹

Sebagai makhluk budaya manusia mempunyai kebutuhan, yaitu adalah segala yang diperlukan manusia untuk menyempurnakan kehidupannya. Kebutuhan merupakan perwujudan budaya manusia yang berdimensi cipta, rasa dan karsa. Pada dasarnya kebutuhan manusia diklasifikasikan menjadi empat jenis, yaitu :¹⁰

1. Kebutuhan ekonomi yang bersifat material, untuk kesehatan dan keselamatan jasmani;
2. Kebutuhan psikhis yang bersifat immaterial untuk kesehatan dan keselamatan rohani;
3. Kebutuhan biologis yang bersifat seksual untuk membentuk keluarga dan kelangsungan hidup generasi secara turun-temurun;
4. Kebutuhan pekerjaan yang bersifat praktis, untuk mewujudkan ketiga jenis kebutuhan diatas.

Perbuatan manusia seutuhnya adalah perbuatan yang dilandasi oleh akal yang menyatakan benar atau salah, rasa yang menyatakan baik atau buruk, dan karsa

⁹ *Ibid*, hal. 1-2.

¹⁰ *Ibid*, hal. 4.

menyatakan pilihan berdasarkan kehendak bebas. Kehendak bebas adalah kesadaran, yang merupakan suara hati nurani, yang selalu menyuarakan yang baik, benar dan bermanfaat. Oleh karena itu perbuatan yang memenuhi tiga unsur ini disebut "perbuatan moral" yaitu perbuatan yang bersumber pada hati nurani yang selalu baik, benar dan bermanfaat.¹¹

Sedangkan yang dimaksud dengan norma moral adalah aturan, patokan, ukuran manusiawi untuk mempertimbangkan perbuatan itu adalah benar atau salah, baik atau buruk, bermanfaat bagi atau merugikan diri sendiri atau orang lain.¹²

Apabila dihubungkan dengan kegiatan profesi hukum, maka kebutuhan manusia untuk memperoleh layanan hukum juga termasuk dalam lingkungan dimensi budaya perilaku manusiawi yang dilandasi oleh nilai moral dan nilai kebenaran. Atas dasar ini, adalah beralasan bagi pengemban profesi hukum untuk memberikan layanan bantuan hukum yang sebaik-baiknya kepada klien yang membutuhkannya. Hak untuk memperoleh layanan dan kewajiban untuk memberikan layanan dibenarkan oleh dimensi budaya manusia. Namun dalam kenyatannya, manusia menyimpang dari dimensi budaya tersebut sehingga perilaku yang ditunjukkannya justru melanggar nilai moral dan nilai kebenaran yang seharusnya dijunjung tinggi.¹³

Tetapi karena manusia mempunyai keterbatasan, kelemahan, seperti berbuat khilaf, keliru, maka tidak mustahil suatu ketika terjadi penyimpangan

¹¹ *Ibid*, hal. 39.

¹² *Ibid*, hal. 40

¹³ *Ibid*, hal. 5.

atau pelanggaran kaidah sosial yang menimbulkan keadaan tidak tertib, tidak stabil yang perlu dipulihkan kembali. Untuk menegakkan ketertiban dan menstabilkan keadaan diperlukan sarana pendukung, yaitu organisasi masyarakat dan organisasi negara. Dalam bidang hukum, organisasi masyarakat itu dapat berupa organisasi profesi hukum yang berpedoman pada kode etik.¹⁴

Menurut Surmaryono, etika adalah filsafat moral, dengan alasan sebagai berikut :¹⁵

1. Etika adalah studi tentang perbuatan baik dan buruk, benar dan salah berdasarkan kodrat manusia yang diwujudkan dalam kehendaknya.
2. Etika adalah studi tentang kehendak manusia dalam mengambil keputusan untuk berbuat, yang mendasari nilai-nilai hubungan antara sesama manusia.
3. Etika adalah studi tentang nilai moral untuk memungkinkan terciptanya kebebasan kehendak karena kesadaran, tanpa paksaan.
4. Etika adalah studi tentang nilai-nilai manusiawi. Etika berupaya menunjukkan nilai-nilai kehidupan yang benar secara manusiawi kepada setiap orang.

Etika normatif berkenaan dengan sifat hakiki moral bahwa di dalam perilaku dan tanggapan moral, manusia menjadikan norma-norma moral sebagai panutannya. Jadi, Etika normatif menetapkan bahwa manusia hanya menggunakan norma-norma sebagai panutan, tetapi tidak menanggapi kelayakan ukuran moral. Sah tidaknya norma-norma tidak dipersoalkan, yang diperhatikan hanya keberlakuannya. Bertolak dari pendirian bahwa moral tertentu benar, maka

¹⁴ *Ibid*, hal. 7.

¹⁵ *Ibid*, hal. 28-29.

norma-norma tertentu dipandang tidak hanya merupakan fakta, melainkan juga bersifat layak, dan karena itu berlaku sah.

Kode etik profesi merupakan produk etika terapan karena dihasilkan berdasarkan penerapan pemikiran etis atas suatu profesi. Kode etik profesi dapat berubah dan diubah seiring dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, sehingga anggota kelompok profesi tidak akan ketinggalan zaman. Kode etik profesi merupakan hasil pengaturan diri profesi yang bersangkutan, dan ini perwujudan nilai moral yang hakiki, yang tidak dipaksakan dari luar dan akan berlaku efektif apabila dijiwai oleh cita-cita dan nilai-nilai yang hidup dalam lingkungan profesi itu sendiri.¹⁶

Menurut Bertens (1995), kode etik profesi merupakan norma yang ditetapkan dan diterima oleh kelompok profesi, yang mengarahkan atau memberi petunjuk kepada anggotanya bagaimana seharusnya berbuat dan sekaligus menjamin mutu moral profesi itu di mata masyarakat. Apabila satu kelompok profesi itu berbuat menyimpang dari kode etiknya, maka kelompok profesi itu akan tercemar di mata masyarakat.¹⁷

Kode etik profesi pada dasarnya adalah norma perilaku yang sudah dianggap benar atau yang sudah mapan dan tentunya akan lebih efektif lagi apabila norma perilaku tersebut dirumuskan sedemikian baiknya, sehingga memuaskan pihak-pihak yang berkepentingan. Kode etik profesi merupakan

¹⁶ *Ibid*, hal. 77

¹⁷ *Ibid*, hal. 77.

kristalisasi perilaku yang dianggap benar menurut pendapat umum karena berdasarkan pertimbangan kepentingan profesi yang bersangkutan.¹⁸

Setiap kode etik profesi selalu dibuat tertulis yang tersusun secara teratur, rapi, lengkap, dalam bahasa yang baik tetapi singkat sehingga menarik perhatian. Alasan dibuat secara tertulis mengingat fungsinya sebagai sarana kontrol sosial, pencegah campur tangan pihak lain, dan pencegah kesalah pahaman dan konflik. Namun, kode etik profesi mempunyai kelemahan, yaitu terlalu idealis yang tidak sejalan dengan fakta yang terjadi disekitar profesional, sehingga menimbulkan kecenderungan untuk diabaikan.

Kecenderungan itu ditandai oleh menggejalanya perbuatan yang menunjukkan kode etik profesi kurang berfungsi di kalangan para profesional anggota kelompok profesi. Kurang berfungsinya kode etik profesi karena kolusi bermotif bisnis, jasa profesional tidak sebanding dengan pendapatan, pengaruh konsumerisme dan yang paling menentukan adalah lemah iman. Kode etik profesi semata-mata berdasarkan kesadaran moral, tidak mempunyai sanksi keras, sehingga pelanggar kode etik tidak merasakan akibat perbuatannya.

3. *Kewenangan Notaris di bidang Pertanahan*

Menurut Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa

¹⁸ *Ibid*, hal. 79.

untuk membebaskan Hak Tanggungan. Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.¹⁹

Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, ditetapkan bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁰

Untuk memudahkan rakyat melakukan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, dalam keadaan tertentu yang ditentukan oleh Menteri, yaitu di daerah-daerah terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara, sebagai perkecualian Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warganegara Indonesia, yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.²¹

Sedangkan pengertian pembebasan hak adalah setiap perbuatan melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak

¹⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, (Jakarta : Djambatan), 2005, hal. 484.

²⁰ *Ibid*, hal. 506.

²¹ *Ibid*, hal. 506-507.

dengan tanahnya disertai dengan pembayaran ganti kerugian kepada pemegang haknya/yang berhak atas tanah yang bersangkutan yang disepakati atas dasar musyawarah.²²

Sedangkan menurut Kantor Pertanahan tertentu yang berpatokan Pelepasan Hak hanya bisa dilakukan ditempat kedudukannya, yaitu di kabupaten/kota. Tapi ada Kantor Pertanahan yang menerapkan Akta Pelepasan Hak bisa dibuat oleh Notaris, sepanjang masih dalam wilayah jabatan.²³

Silang persepsi di kalangan internal BPN ini terjadi karena mereka tidak memahami implementasi dari Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-undang Jabatan Notaris. Oleh karena itu persoalan ini perlu dirembug bersama, dan kemudian kepala BPN harus mengeluarkan sebuah surat edaran. Inti surat edaran menyatakan bahwa Akta Pelepasan Hak dapat dibuat oleh Notaris dimana pun, tanpa melihat dari sudut objek hak atas tanah tersebut terletak, sepanjang mengacu pada UUJN.²⁴

Agar lebih jelas, apa saja yang menjadi kewenangan PPAT, menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, ditegaskan dalam Bab II tentang Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT, yaitu Pasal 2 :

²² Sunaryo Basuki, Mata Kuliah Hukum Agraria, Bagian ketiga, Magister Kenotariatan dan Pertanahan FH-UI (2006/2007), Oktober 2007.

²³ Pieter Latumenten, Ada Dasar Hukum Pelepasan Hak Dilarang Dibuat Notaris, Renvoi, Jembatan Informasi Rekan, Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT dan Hukum, Nomor : 10.58.V, tanggal 3 Maret 2008.

²⁴ *Ibid*, hal. 12

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan;
 - h. Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Sedangkan akta Pelepasan Hak atas tanah yang objeknya hak milik dan dilepaskan kepada suatu Badan Hukum, itu bukan kewenangan PPAT, melainkan kewenangan Notaris. Oleh karena itu Akta Pelepasan Hak yang objeknya hak atas tanah harus tunduk kepada UUJN, bukan kepada PP 37 Tahun 1998.²⁵

Terkait dengan kewenangan notaris dalam hal pelepasan hak atas tanah, baik untuk kepentingan swasta maupun pemerintah, dapat dilakukan dengan cara jual-beli, tukar menukar, hibah maupun dengan ganti kerugian, yang selama ini berpedoman pada Pasal 1320 KUHP tentang syarat sahnya suatu perjanjian, yang kemudian diwujudkan dalam akta Notaris.

Menurut Pasal 1333 KUHPPerdata menegaskan suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya yang dikemudian hari jumlah (barang) tersebut dapat ditentukan atau dihitung. Ketentuan Pasal ini sebagai bentuk perjanjian mempunyai hal yang ditentukan. Mengenai syarat suatu hal tertentu ini, dalam Pasal 1335 KUHPPerdata,

²⁵ *Ibid*, hal. 12

ditegaskan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan. Tetapi menurut Pasal 1336 KUHPerdara, bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun jika ada sesuatu sebab lain daripada yang dinyatakan persetujuannya, namun demikian adalah sah. Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara).²⁶

Berdasarkan hal tersebut diatas, Notaris sebelum membuat akta peralihan hak atas tanah, terlebih dahulu harus mengetahui persoalan hukum yang dihadapi yaitu menanyakan kepada para penghadap apakah peralihan hak atas tanah ini dilakukan dengan cara jual-beli, tukar-menukar atau hibah, apabila dinyatakan oleh para pihak dengan cara jual beli, antara pemilik tanah perorangan selaku penjual dengan pihak pembeli bukan perorangan/untuk kepentingan badan hukum, maka jual-beli tersebut dapat dilakukan dihadapan Notaris dengan membuat surat pelepasan hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Peralihan hak dari perorangan (hak milik) kepada Badan Hukum untuk kepentingan umum tetapi bukan merupakan objek/diluar kewenangan Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993

²⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: PT. Refika Aditama), 2008, hal. 9.

maupun Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, maka peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan melalui/dihadapan Notaris dan/atau PPAT.

Sebelum melakukan pelepasan hak dilaksanakan, Notaris harus memeriksa keabsahan dokumen/bukti-bukti kepemilikan tanah, dengan mengecek kepada Kantor Pertanahan maupun kepala desa setempat.

Dalam UUJN, notaris boleh membuat Akta Pelepasan Hak yang objeknya hak atas tanah, dimana pun tanah itu berada, sepanjang para pihak atau penghadap berada pada wilayah jabatan notaris tersebut. Inti utama adalah para pihak atau penghadap hadir di kantor notaris atau hadir di dalam di wilayah jabatan notaris. Tidak ada pengaturan dalam UUJN bahwa notaris tidak boleh membuat Akta Pelepasan Hak yang objeknya hak atas tanah di luar wilayah kerjanya atau di luar wilayah jabatannya. UUJN hanya melihat dari sudut para pihaknya atau penghadapnya, tidak melihat dari sudut objeknya. Sepanjang penghadap itu hadir di kantornya atau masih di wilayah jabatannya, maka dia berwenang membuat akta.²⁷

Jabatan notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Dengan dasar seperti ini mereka yang diangkat sebagai notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat, dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa

²⁷ Pieter Latumenten, *Loc-Cit*, hal. 12

dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas jabatannya, dapat memberikan honorarium kepada Notaris.²⁸

Menurut Pasal 1 angka 2 UUJN yang dimaksud dengan Pejabat Sementara Notaris adalah seorang yang sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan Jabatan Notaris yang meninggal dunia, diberhentikan atau diberhentikan sementara. Selanjutnya menurut Pasal 1 angka 3 UUJN yang dimaksud dengan Notaris Pengganti adalah seorang yang sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 4 UUJN, yang dimaksud dengan Notaris Pengganti Khusus adalah seorang yang diangkat sebagai Notaris Khusus untuk membuat akta tertentu sebagaimana disebutkan dalam surat penetapannya sebagai Notaris karena di dalam satu daerah kabupaten atau kota terdapat hanya seorang Notaris.²⁹

Dalam melaksanakan jabatannya Notaris memerlukan majelis pengawas yang akan mengawasi kinerja pekerjaannya. Berkaitan dengan terbentuknya Majelis Pengawas Notaris (MPN), sesuai amanat Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, merupakan salah satu bentuk dan upaya untuk mencapai cita-cita tegaknya hukum di Indonesia.³⁰

²⁸ Habib Adjie, *Op-cit.* hal. 32

²⁹ Habib Adjie, *Op-cit.* hal. 41-42

³⁰ Agus Anwar, MPD dalam Keterbatasan, "Padamu Negeri Kami Berbakti", Renvoi, Jembatan Informasi Rekan, *Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT dan Hukum*, Nomor : 10.58.V, tanggal 3 Maret 2008, hal. 33.

Dari tiga jenjang pengawasan, yakni Majelis Pengawas Pusat Notaris (MPPN), Majelis Pengawas Wilayah (MPW) dan Majelis Pengawas Daerah (MPD) adalah ujung tombak pengawasan dan pembinaan, yang turun secara langsung berhubungan dengan notaris, serta MPD pula yang langsung berhubungan dengan pengaduan masyarakat, termasuk izin pemanggilan oleh pihak penyidik, baik kejaksaan maupun kepolisian. Sebagai garda paling depan, kinerja MPD juga akan menjadi pertaruhan baik atau buruk dari seluruh institusi ini.³¹

Untuk hal tersebut di atas, menurut Ketua MPD Jakarta Pusat, Agus Anwar, harus segera dibuat kesamaan persepsi tentang peran dan kedudukan majelis pengawas, termasuk dalam mengoptimalkan kinerja MPD dengan sarana dan prasarana yang memadai.

Menurut Agus Anwar, kedudukan MPD sebagai ujung tombak pengawasan dan pembinaan, dan berhak menjalankan sidang untuk memeriksa dugaan adanya pelanggaran kode etik atau pelanggaran pelaksanaan jabatan notaris. Faktanya, MPD sekedar memberikan laporan kepada MPW bahwa ada satu temuan. Mestinya MPD bisa memberi satu putusan, karena yang tahu banyak persoalan adalah MPD itu sendiri, yakni pemeriksaan bermula dari pemeriksaan yang dilakukan MPD dan menggali fakta-fakta dilapangan.

B. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum

Pembangunan Nasional yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi amanat Pembukaan UUD 45, dari tahun ke tahun terus meningkat. Bersamaan dengan itu

³¹ *Ibid*, hal. 33

jumlah penduduk terus bertambah, dan sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya, maka semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk itu.

Termasuk dalam kegiatan pembangunan Nasional itu adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum ini harus terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang disertai dengan semakin meningkatnya kemakmurannya. Penduduk yang semakin bertambah dengan tingkat kemakmuran yang semakin baik, tentunya membutuhkan berbagai fasilitas umum seperti : jaringan/transportasi, fasilitas pendidikan, peribadatan, sarana olah raga, fasilitas komunikasi, fasilitas keselamatan umum dan sebagainya.

Pembangunan fasilitas-fasilitas umum seperti tersebut di atas, memerlukan tanah sebagai wadahnya. Dalam hal persediaan tanah masih luas, pembangunan fasilitas umum tersebut tidak menemui masalah. Tetapi persoalannya tanah merupakan sumberdaya alam yang sifatnya terbatas, dan tidak pernah bertambah luasnya. Tanah yang tersedia sudah banyak yang dilekati dengan hak (tanah hak), dan tanah negara sudah sangat terbatas persediaannya.

Pengaturan hukum tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan segala pengaturan yang terkait, di Indonesia telah mengalami proses perkembangan sejak unifikasi Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.³²

³² Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah mengakhiri dualisme hukum pertanahan di Indonesia, yang dengan tegas telah mencabut *Agrarische Wet* (S. 18750-55), kemudian *Domein Verklaring* yang tersebut dalam Pasal 1 *Agrarische Besluit*, *Domein Verklaring* untuk daerah Sumatera, Keresidenan Manado dan Keresidenan Borneo, *Koninklijk Besluit* dan buku kedua dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (Lihat, konsideran Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960).

Sejarah peraturan perundang-undangan yang mengatur proses pengadaan/pembebasan tanah yang akan digunakan dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dimulai dengan diterbitkan Peraturan Menteri Dalam Negeri 1975 tentang Pembebasan Tanah kemudian diganti dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pada tahun 2005 diterbitkan Peraturan Presiden No 36 tahun 2005, yang selanjutnya dirubah oleh Peraturan Presiden No. 65 tahun 2006.

Panitia Pembebasan Tanah (PPT) yaitu suatu panitia yang bertugas melakukan pemeriksaan/ penelitian dan penetapan ganti rugi dalam rangka pembebasan suatu hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan/tanaman, tumbuhan di atasnya yang pembentukannya ditentukan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I untuk masing-masing Kabupaten/ Kotamadya dalam satu wilayah provinsi yang bersangkutan.

Pengertian pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberi ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Prosedur yang harus ditempuh dalam pengadaan tanah adalah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Sedangkan pengertian pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah. Inisiatif Pelepasan hak atas tanah tersebut, bisa datang dari pemilik tanah/penjual atau dari pihak yang memerlukan tanah/pembeli, baik swasta maupun pemerintah.

Pelaksanaan pengadaan tanah dalam rangka kepentingan umum, diperlukan adanya suatu kegiatan yang intinya dilakukan dengan musyawarah dengan pihak pemilik tanah untuk melepaskan hubungan hukum atas tanah yang dikuasainya. Apabila tanah yang bersangkutan merupakan objek kepentingan umum, maka yang aktif dalam hal ini adalah pihak Panitia Pengadaan Tanah. Hal ini berarti bahwa jika pihak pemerintah memerlukan tanah untuk kepentingan umum dapat melepaskan hubungan hukum antara seorang pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan jalan memberikan ganti rugi. Di lain pihak, pihak pemegang hak atas tanah, baik tanpa persetujuan atau tidak harus bersedia melepaskan hak atas tanahnya, kecuali mereka hanya diberi hak untuk mengadakan kesepakatan tentang bentuk dan besarnya ganti rugi yang akan mereka terima sebagai akibat dari pelepasan hak atas tanah mereka.

Dalam hal ini, yang membedakan kewenangan peralihan hak atas tanah oleh Notaris dan/atau PPAT adalah pelepasan hak milik perorangan kepada Badan Hukum, sedangkan peralihan/pelepasan hak atas tanah yang menjadi lingkup kewenangan Panitia Pengadaan Tanah adalah objek tanahnya termasuk kategori kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 (sekarang telah diganti dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 jo Peraturan Presiden nomor 65 Tahun 2006).

Pengadaan tanah yang diatur dalam Keppres No.55 Tahun 1993 ini adalah semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, yang dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan

umum, maka peralihan hak atas tanah dapat dilaksanakan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Substansi ketentuan ini bersifat keperdataan yang meliputi ketentuan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerdara. Yang berarti, bahwa harus memenuhi syarat-syarat sahnya persetujuan yang dilaksanakan para pihak dan dilaksanakan dengan itikad baik.

Sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku bahwa kepentingan umum harus diletakkan di atas kepentingan pribadi. Oleh karena itu, seorang warga negara, dalam hal ini pemilik atau pemegang hak atas tanah seharusnya ikut berpartisipasi mendukung pembangunan untuk kepentingan umum. Jika pemerintah membutuhkan tanah untuk pembangunan bagi proyek-proyek kepentingan umum diharapkan bagi rakyat yang menguasai tanah yang diperlukan untuk pembangunan tersebut, harus dengan sukarela menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah mereka pada pemerintah sebagai wadah pembangunan yang dimaksud. Tetapi sebaliknya juga pemerintah tidak boleh merugikan warga masyarakat dengan melepaskan hak atas tanah rakyat atau warga masyarakat tanpa memberikan ganti rugi yang layak dan dalam pelaksanaan proses pelepasan hak atas tanah tersebut harus dilakukan atau ditempuh jalan musyawarah.

Dengan berlakunya Keppres No.55 Tahun 1993 tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa pokok-pokok kebijakan pengadaan tanah untuk pemenuhan kebutuhan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dapat dicapai dengan dua cara yaitu: (a) pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah; (b) persetujuan jualbeli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang

bersangkutan. Namun Keppres No 55 Tahun 1993 tidak merumuskan secara pasti tentang apa yang dimaksud kepentingan umum. Tetapi hanya menyatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Pengertian ini sangat abstrak hingga dapat menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda di dalam masyarakat. Keadaan ini tetap menimbulkan konflik dalam masyarakat, karena pemerintah melepaskan hak atas tanah masyarakat demi kepentingan umum yang kabur sesuai dengan maksud dan kehendak pemerintah, yang dalam kenyataannya bertentangan dengan kepentingan masyarakat. Pada saat dikeluarkannya Keppres No. 55 Tahun 1993 tersebut nuansa politik hukum yang dikembangkan oleh pemerintah hanya berorientasi untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dengan mengabaikan kepentingan masyarakat secara menyeluruh untuk meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Dengan keadaan demikian dapat diasumsikan bahwa rumusan kepentingan umum sengaja dikaburkan agar dapat mengakomodasi kepentingan pemilik modal.

Berkenaan dengan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan kepentingan umum, Pemerintah Republik Indonesia telah mengeluarkan beberapa peraturan penting. Diantaranya adalah lahirnya Perpres No. 36 Tahun 2005 yang di latar belakang oleh ketentuan UU No. 20 tahun 1961 Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi: "Pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara : a. pelepasan dan penyerahan tanah, atau, b. pencabutan atas tanah". Dengan dikeluarkannya Perpres ini, sekaligus

mencabut Keppres No. 55 tahun 1993 tentang Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.³³

Pencabutan terhadap Keppres ini karena dipandang tidak sesuai sebagai landasan hukum dalam rangka melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum maupun persoalan yang timbul dalam pengadaan tanah selama ini. Secara substansi Perpres tersebut memberikan peluang yang besar kepada negara untuk memberikan jaminan kepada investor untuk menanamkan modalnya di Indonesia terutama dalam hal pengadaan tanah. Namun, dalam perjalanannya masih terdapat perdebatan diantara beberapa pihak terutama terkait konsep dan pemaknaan "kepentingan umum". Untuk mengatasi berbagai perdebatan mengenai substansi Perpres No. 36 Tahun 2005 terutama yang berkaitan dengan keberpihakan terhadap kepentingan umum, Pemerintah telah mengeluarkan penyempurnaannya yaitu Perpres No. 65 Tahun 2006 sekaligus mengganti Perpres No. 36 Tahun 2005. Alasan utama dibalik penggantian ini adalah untuk meningkatkan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang sah dan menjamin kepastian hukum dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.³⁴

Terakhir, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah telah menerbitkan petunjuk pelaksanaan (Juklak) No. 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Perpres nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Dengan demikian dalam Perpres ini jelas bahwa metode yang digunakan untuk pengadaan tanah untuk

³³ Tim Kajian Dit. Perkotaan, Tata Ruang dan Pertanahan BAPPENAS, *Ringkasan Kajian Alternatif Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta, 2008.

³⁴ *Ibid.*

pembangunan kepentingan umum mengandalkan mekanisme ganti rugi. Namun, dalam prakteknya mekanisme ganti rugi ini sering mengalami kemandegan karena tidak tercapainya kesepakatan di antara para pihak mengenai nilai tanah yang akan diganti rugi.³⁵

Pemaknaan kepentingan umum dalam pengadaan tanah, antara lain adalah: pemaknaan yang mengadopsi budaya-budaya lokal, pemaknaan yang melibatkan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan, pemaknaan yang mempunyai fokus pada isu-isu kesejahteraan masyarakat, pemaknaan yang memperlakukan masyarakat sebagai isu kebijakan.³⁶

Kebijakan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum seperti tertuang dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006, hingga dewasa ini menggunakan mekanisme ganti rugi. Kebijakan ini berangkat dari konsep yang memandang tanah sama dengan komoditas lainnya, yakni memiliki pasar yang disebut dengan pasar tanah (*land market*). Dalam penerapannya, mekanisme ganti rugi memerlukan prasyarat yakni asumsi yang melekat pada sistem mekanisme pasar. Namun dalam pelaksanaannya, asumsi ini tidak terpenuhi sehingga proses ganti rugi sulit dibereskan dengan baik.³⁷

Kepentingan umum didefinisikan sebagai kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. Undang-undang pencabutan hak atas tanah, kepentingan publik didefinisikan secara luas sebagai kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat. Pengertian kepentingan umum diperjelas melalui

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.*

Instruksi Presiden Nomer 9 Tahun 1973 Tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya dimana kepentingan umum didefinisikan sebagai kepentingan bangsa dan negara, dan/atau kepentingan masyarakat luas, dan/atau kepentingan rakyat banyak atau bersama, dan/atau kepentingan pembangunan. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 menuai kontroversi yang bersumber pada definisi kepentingan umum yang terlalu luas dan jaminan kompensasi bagi masyarakat yang tanahnya diambil alih untuk kegiatan pembangunan demi kepentingan umum.³⁸

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat dilakukan pemerintah dengan cara peralihan hak yaitu perbuatan melepaskan hubungan hukum antara pemilik dengan tanahnya berdasarkan musyawarah dengan disertai pemberian ganti rugi yang layak (yang besarnya sama dengan harga tanah tersebut jika dijual) kepada pemilik tanah. Dengan demikian tersedianya tanah Negara adalah melalui peralihan hak atau pelepasan hak dan kemudian ditindaklanjuti dengan permohonan hak baru yang sesuai dengan keperluannya.

Dalam hal ini peralihan hak atau pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum, dilakukan melalui suatu musyawarah, dengan kesepakatan dapat berupa jual beli, tukar-menukar maupun hibah antara yang mempunyai tanah dengan yang membutuhkan tanah. Prosedur seperti ini tentunya tidak menimbulkan masalah, jika para pihak telah sepakat untuk melakukan perbuatan hukum dengan persetujuan jual beli, tukar menukar maupun hibah, yang menjadi problem adalah apabila masyarakat yang mempunyai tanah tidak bersedia

³⁸ *Ibid,*

melepaskan haknya, sedangkan pemerintah sangat membutuhkan tanah tersebut untuk kepentingan umum dan harus dilakukan dengan segera. Misalnya, untuk mengatasi bencana alam, atau proyek yang strategis untuk pembangunan fasilitas-fasilitas umum yang sangat mendesak. Kebutuhan akan tanah ini dapat dilakukan oleh pemerintah dengan cara pencabutan hak atau pembebasan hak dengan memberikan ganti rugi yang layak kepada masyarakat pemilik tanah.

Definisi kepentingan umum relatif lebih tegas dan berkepastian hukum pada Perpres No. 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Perpres No. 36 Tahun 2005. Perpres ini mempersempit lingkup kepentingan umum, yaitu a). jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi, b). waduk bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya, c). pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal, d). fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana, e). tempat pembuangan sampah, f). Cagar alam dan cagar budaya, dan g). pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.³⁹ Penyempitan definisi dan ruang lingkup kepentingan umum dalam Perpres 65 tahun 2006 ini ditujukan untuk menghindari terjadinya polemik dalam pengadaan lahan untuk pembangunan yang dilaksanakan pemerintah. Proposisi penentuan ruang lingkup kepentingan umum antara lain sebagaimana yang mengemuka dalam diskusi kelompok terbatas di Dinas Tata Kota, Kota Medan, adalah proyek pembangunan untuk kepentingan publik harus dilakukan pada lokasi tersebut dan tidak dapat dipindahkan baik karena sudah sudah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW)

³⁹ Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, Pasal 6.

maupun dampak pemindahan tersebut terhadap biaya dan keberlanjutan kegiatan proyek pembangunan.⁴⁰

Kemudian di dalam Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 pada BAB I Ketentuan Umum Pasal 1 pengertian pihak-pihak yang disebut dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, terdiri dari:

1. Instansi pemerintah adalah Lembaga Negara, Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kabupaten/Kota.
2. Pemilik adalah pemegang hak atas tanah, dan/atau pemilik bangunan, dan/atau pemilik tanaman, dan/atau pemilik benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
3. Lembaga Penilai Harga Tanah adalah lembaga profesional dan independen yang mempunyai keahlian dan kemampuan di bidang penilaian harga tanah.
4. Tim Penilai Harga Tanah adalah tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk menilai harga tanah, apabila di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan atau sekitarnya tidak terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah.

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006, dibentuk Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota dengan Keputusan Bupati/Walikota. Sekretariat Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota berkedudukan di Kantor

⁴⁰ Ibid.

Pertanahan Kabupaten/Kota. Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota paling banyak 9 (sembilan) orang dengan susunan sebagai berikut:

- a. Sekretaris Daerah sebagai Ketua merangkap Anggota;
- b. Pejabat dari unsur perangkat daerah setingkat eselon II sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
- c. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota; dan
- d. Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kabupaten/Kota yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai Anggota.

Dalam ketentuan perundang-undangan mengenai pencabutan, atau pembebasan hak-hak atas tanah untuk kepentingan umum yang berlaku sekarang, perlu dirumuskan kembali sesuai dengan nilai-nilai sosial yang berkembang dewasa ini, antara lain adalah sebagai berikut:⁴¹

Pertama, pendefinisian yang konkrit tentang pengertian “kepentingan umum” menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sekarang. Pengertian kepentingan umum dirumuskan secara abstrak yaitu kepentingan bangsa dan negara dan atau kepentingan masyarakat luas, kepentingan rakyat banyak dan kepentingan pembangunan.⁴² Dalam Keppres No. 55 Tahun 1993 kepentingan umum dirumuskan sebagai kepentingan seluruh lapisan masyarakat.⁴³ Kemudian pengertian kepentingan umum dibatasi untuk kepentingan pembangunan yang tidak bertujuan komersil.

Batasan tentang pengertian kepentingan umum ini sangat abstrak, sehingga menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda dalam masyarakat. Akibatnya terjadi “ketidakpastian hukum” dan menjurus pada meunculnya konflik dalam masyarakat. kegiatan pembangunan untuk fasilitas kepentingan umum antara lain seperti, pelabuhan, bandar udara, telekomunikasi, Rumah Sakit Umum, yang sekarang sudah berubah pembangunan fasilitas umum yang bersifat komersil. Dulunya milik pemerintah sekarang telah diswastanisasikan, tentu

⁴¹ Syafruddin Kalo, Reformasi Peraturan Dan Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, *Makalah*, Program Studi Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2007.

⁴² Pasal 1 ayat (1) Instruksi Presiden No. 9 Tahun 1973 tentang Pedoman Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda di Atasnya.

⁴³ Pasal 2 ayat (3) Keppres No. 55 Tahun 1999.

saja pengadaan tanah untuk proyek tersebut tidak dapat dilakukan dengan cara pencabutan, atau pembebasan dengan ganti rugi, tetapi harus ditegaskan pengadaan tanahnya harus dilakukan dengan cara peralihan hak dengan jual beli.

Kedua, pada peraturan sekarang hanya ditentukan penggantian kerugian hanya terbatas bagi masyarakat pemilik tanah ataupun penggarap tanah, berarti ahli warisnya. Ketentuan ini tanpa memberikan perlindungan terhadap warga masyarakat yang bukan pemilik, seperti penyewa atau orang yang mengerjakan tanah, yang menguasai dan menempati serta yang menggunakan tanah. Di samping itu terhadap hak ulayat yang dibebaskan untuk kepentingan umum, bagi masyarakat adat tersebut belum dilindungi dan belum mendapat kontribusi dari pembangunan itu, serta *recognisi* sebagai ganti pendapatan, pemanfaatan dan penguasaan hak ulayat mereka yang telah digunakan untuk pembangunan.

Ketiga, pelaksanaan musyawarah tidak dilakukan sesuai dengan alur dan patut. Masyarakat yang terkena pembebasan yang berada dalam posisi yang lemah tidak didampingi oleh LSM sebagai lembaga yang mendampingi masyarakat dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi yang layak untuk diberikan kepada masyarakat yang terkena pembebasan. Perubahan kebijakan mengenai pelaksanaan musyawarah dan menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi, pada peraturan perundang-undangan yang akan datang haruslah ditemukan adanya keterlibatan masyarakat dan LSM, sejak awal sampai berakhirnya kegiatan pembebasan. Musyawarah untuk mencapai kesepakatan, harus dilakukan dengan perundangan yang benar, saling mendengar dan saling menerima pendapat, berdasarkan alur dan patut, berdasarkan sukarela antara para pihak tanpa adanya tekanan psikologis yang dapat menghalangi proses musyawarah tersebut.

Keempat, dalam ketentuan hukum yang berlaku sekarang, bagi para warga yang terkena pembebasan ganti rugi dapat diberikan dalam bentuk uang atau tanah pengganti dan permukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti rugi tersebut.⁴⁴ Pengaturan tentang permukiman kembali tidak diatur lebih lanjut, sehingga permukiman kembali itu dilaksanakan hanya sekedar memindahkan warga masyarakat yang terkena proyek pembebasan dari tempat yang lama ke tempat yang baru, tanpa diikuti dengan kegiatan untuk memulihkan kehidupan sosial ekonomi mereka.

Kelima, setiap perselisihan yang terjadi dalam pelaksanaan tentang menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi perlu adanya pemikiran bahwa penyelesaiannya yang paling utama harus dilakukan dengan penyelesaian ADR (*Alternative Dispute Resolution*), yaitu melalui

⁴⁴ Pasal 13 Keppres No. 55 Tahun 1993.

musyawarah, negosiasi dan mediasi, jika cara ini tidak membuahkan hasil, maka penyelesaian baru melalui proses yudisial ke pengadilan.

Keenam, panitia pencabutan hak-hak atas tanah harus juga bertanggung jawab terhadap upaya pemulihan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang terkena dampak pembebasan. Keanggotaan panitia pembebasan tanah tidak hanya didominasi oleh instansi pemerintah saja, tetapi harus juga melibatkan masyarakat/LSM dan wakil dari perguruan tinggi, agar netralitas kepanitiaan tetap terjaga.

C. Data dan Fakta Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Badan Pengawas Tenaga Nuklir (BAPETEN)

Dalam hal ini, penulis menyajikan data-data yang terungkap dalam persidangan kasus Bapeten, khususnya kesaksian dari Notaris Fenny Sulifandarti, SH.

Persidangan kasus korupsi penyediaan tanah untuk Badan Pengawas Tenaga Nuklir (Bapeten) di Pengadilan Khusus Tindak Pidana Korupsi, 13 Februari lalu, telah memasuki babak baru, yakni pembacaan pledoi (pembelaan) dua terdakwa utama, yaitu Sekretaris Utama, Hieronimus Abdul Salam (terdakwa I) dan Sugiyo Prasajo (terdakwa II).⁴⁵

Dalam pembelaannya, Hieronimus meminta KPK untuk tidak menimpakan kesalahan orang lain kepadanya. Ia merasa tidak pernah merekayasa harga tanah untuk Bapeten. Harga ditentukan penjual melalui notaris dan Direktur PT. Hoemar, Midi Wiyono.⁴⁶

⁴⁵ Sidang Korupsi Bapeten, Akibat Terlalu Percaya Notaris, Renvoi, Jembatan Informasi Rekan, *Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT dan Hukum*, Nomor : 10.58.V, tanggal 3 Maret 2008.

⁴⁶ *Ibid*, hal. 34.

Berbeda dengan terdakwa I, terdakwa II Sugiyo, ia merasa tidak mengetahui sepak terjang Midi Wiyono, bahwa Direktur PT. Hoemar tersebut, sudah di Bapeten pada saat ia masuk di lembaga tersebut.

Dalam persidangan kasus korupsi penyediaan tanah bagi Badan Pengawas Tenaga Nuklir (Bapeten), yang melibatkan notaris Fenny Sulifadarti, SH, Bogor, Jawa Barat, oleh Pengadilan Khusus Tindak Pidana Korupsi, terlontar kalimat bahwa notaris bersangkutan telah melakukan pelanggaran kode etik profesi notaris, karena telah membuat akta kuasa menjual bagi dirinya sendiri.⁴⁷

Juga Notaris Fenny dituding telah melanggar etika profesi. Sebab, selaku notaris, Fenny telah berperan ganda serta dinilai telah menggelapkan sejumlah data tanah dalam akta jual-beli. Pelanggaran etik dalam proses penjualan tanah tersebut adalah sebagai kuasa penjual dan pembuat akta jual beli tanah.⁴⁸

Berdasarkan hasil dari wawancara dengan Pihak Pemerintah Daerah Diketahui bahwa Notaris Fenny telah melakukan kerja sama dengan pihak Bapeten untuk membantu pengadaan tanah diantaranya sebagai mediator terhadap pemilik tanah atau penjual dan mengurus perijinan-perijinan dengan dinas instansi terkait. Hal mana diketahui pada saat pengurusan ijin lokasi, hal itu tidak dapat dipenuhi oleh Pemerintah Daerah karena proses pelepasan hak tidak sesuai dengan Kepres Nomor 55 tahun 1993, yang pada saat itu masih berlaku, yaitu pelepasan hak untuk kepentingan umum harus dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah.

⁴⁷ Badar Baraba, Soal Penyitaan Minuta, MPW Jabar Belum Beri Persetujuan, Renvoi, Jembatan Informasi Rekan, *Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT dan Hukum*, Nomor : 10.58.V, tanggal 3 Maret 2008.

⁴⁸ Rangkap Makelar Tanah Langgar Kode Etik Profesi Notaris, Renvoi, Jembatan Informasi Rekan, *Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT dan Hukum*, Nomor : 10.58.V, tanggal 3 Maret 2008.

Proses pemanggilan dan pemeriksaan terhadap notaris Fenny oleh Majelis Pengawas Notaris menurut Badar Baraba, SH, selaku Wakil Ketua Majelis Pengawas Wilayah (MPW) Jawa Barat, mengatakan bahwa Notaris yang bersangkutan pada tanggal 6 Juli 2005 telah mengajukan surat kepada MPW berkenaan dengan rencana penyitaan minuta akta.⁴⁹

Seperti dikatakan Badar ternyata sebelumnya Fenny telah menjalani pemeriksaan oleh Badan Pemeriksa Keuangan, Kejaksaan dan Komisi Pemberantasan Korupsi, tanpa memperoleh persetujuan Majelis Pengawas Notaris lebih dahulu. Yang bersangkutan mengajukan surat ke MPW, sesuai dengan permohonan penyitaan minuta tersebut.⁵⁰

Atas surat Fenny tersebut, maka pada tanggal 12 Juni 2007, MPW membuat surat jawaban kepada Fenny bahwa telah ada pemeriksaan tanpa persetujuan MPW. Dan, berkenaan dengan rencana penyitaan minuta akta, MPW memberi jawaban harus sesuai dengan Pasal 66 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan prosedur yang telah dikeluarkan oleh Mahkamah Agung (MA).⁵¹

Pada kenyataannya, MPW belum memberikan persetujuan atas rencana penyitaan minuta akta tersebut, hanya sebatas memberikan petunjuk atas permintaan Fenny Sulifadarti, SH, sampai sekarang belum ada perkembangan baru ke MPW, berkenaan dengan kasus ini.⁵²

⁴⁹ Sidang Korupsi Bapeten *Loc-cit*, hal. 34.

⁵⁰ *Ibid*, hal. 34.

⁵¹ *Ibid*, hal. 34.

⁵² *Ibid*, hal. 34.

Di Pengadilan Khusus Tindak Pidana Korupsi itu, menurut Hakim, Notaris bersangkutan telah melakukan pelanggaran kode etik profesi, yakni dengan membuat akta kuasa menjual untuk dirinya sendiri. Yang lebih runyam lagi, ternyata pemberian kuasa menjual tersebut dibantah oleh para pihak.⁵³

Pembuatan akta yang demikian dimungkinkan jika di wilayah tersebut tidak memiliki notaris, dan itu pun memerlukan izin dari Departemen Hukum dan HAM. "Jika demikian yang terjadi, tentunya notaris bersangkutan telah melanggar peraturan perundang-undangan," demikian menurut hakim tersebut menambahkan.

Menurut pasal 52(1) UUJN Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/ atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa, sedangkan pasal 53(1) mengatur Akta Notaris tidak boleh memuat penetapan atau ketentuan yang memberikan sesuatu hak dan/ atau keuntungan bagi Notaris, istri atau suami Notaris.

Menurut Pasal 1 angka 4 UUJN, yang dimaksud dengan Notaris Pengganti Khusus adalah seorang yang diangkat sebagai Notaris Khusus untuk membuat akta tertentu sebagaimana disebutkan dalam surat penetapannya sebagai Notaris karena di dalam satu daerah kabupaten atau kota terdapat hanya seorang Notaris. Sedangkan Notaris yang bersangkutan menurut ketentuan undang-undang ini tidak

⁵³ *Ibid*, hal. 34.

boleh membuat akta dimaksud. Notaris pengganti khusus, pada intinya mempunyai kewenangan yang sama dengan Notaris sebagaimana disebut dalam Pasal 15 UUJN dan kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUJN serta larangan sebagaimana tersebut dalam Pasal 17 UUJN.⁵⁴

Majelis hakim, Masyurdin menegaskan, seorang notaris tidak boleh menjadi pihak dalam akta yang dibuatnya. Sebaliknya notaris boleh menjadi kuasa penjual dengan syarat akta jual beli itu dibuat oleh notaris lain."Untuk menghindari hal itu, makanya Saudara membuat surat kuasa dibawah tangan kan?" tanya Mansyurdin dengan tegas.⁵⁵

Menanggapi tudingan itu, Fenny menyatakan bahwa semua itu kemauan dari pemberi kuasa. Menurutnya, pemilik tanah, komarudin dan Lasiman, meminta dia menjualkan tanah mereka dengan harga sama dengan Indrawan Lubis.

Lasiman yang berada di ruang sidang langsung membantah pernyataan Fenny, "Tidak benar, pak Hakim. Saya tidak meminta!". Dalam kesaksian sebelumnya, Lasiman membeberkan bahwa Fenny yang menawarkan jasa untuk menjadi kuasa penjual.⁵⁶

Hal senada juga disampaikan Komarudin. "Fenny yang menawarkan," katanya saat memberikan kesaksian. Komarudin mengaku awam soal penjualan tanah, karena itu ia menerima tawaran Fenny.

⁵⁴ Habib Adjie, *Op-cit.* hal. 41-42

⁵⁵ Sidang Korupsi Bapeten *Loc-cit*, hal. 35.

⁵⁶ *Ibid*, hal. 35.

Mendengar kesaksian Komaruddin dan Lasiman, Fenny bersikukuh dirinya yang benar. "Terserah kalau mereka tidak mengakui, tapi saya sudah disumpah," kilahnya.

Tidak hanya itu, Fenny juga mengaku menerima uang penjualan tanah dari pihak Bapeten. Anehnya, yang sebesar Rp. 19 Miliar tersebut tidak langsung diberikan kepada pemilik tanah. Ia justru memotong uang tersebut dengan dalih untuk membayar pajak-pajak dan fee buat diri dia.

Fee sebesar Rp. 312 juta adalah jasa dia selaku kuasa penjual. Uang itu digelontorkan untuk biaya pembuatan akta jual beli plus pengurusan izin.

Sementara itu, untuk biaya pajak, Fenny menerangkan biaya pajak yang dikenakan terdiri dari pajak penjual, pembeli dan pajak waris.

Komarudin dan Lasiman mengaku tanah mereka hanya dihargai sebesar Rp. 170.000 per meter. Apalagi dari nilai itu, mereka berjanji menyisihkan Rp. 20.000 untuk Jejen, calo tanah. Komarudin, atas tanah yang dijual seluas 3.165 M2 hanya menerima pembayaran sebesar Rp. 500 juta.

Luas tanah yang tertuang dalam akta jual beli pun tidak sesuai dengan girik milik komarudin, dimana dalam Akta Jual Beli hanya disebutkan tanah seluas 3.100 M2.

Terkait dengan penandatanganan akta jual beli, Fenny selaku notaris tidak pernah mempertemukan pihak penjual dan pembeli untuk menandatangani akta."saya sudah membacakan akta dihadapan para pihak, hanya saja para pihak tidak menghadap bersamaan, tetapi secara terpisah.

Sekretaris Utama Badan Pengawas Tenaga Nuklir Hieronimus Abdul Salam divonis 4,5 tahun penjara dan diperintahkan membayar uang pengganti kerugian

negara sebesar Rp 2,231 miliar. Terdakwa lainnya, Kepala Subbagian Rumah Tangga Badan Pengawas Tenaga Nuklir (Bapeten) Sugiyo Prasajo, divonis tiga tahun penjara dan membayar uang pengganti Rp 50 juta. Putusan itu dibacakan secara bergantian oleh majelis hakim Pengadilan Khusus Tindak Pidana Korupsi yang dipimpin Sutiyono, Jakarta, Jumat (22/2).⁵⁷

Hieronimus dan Sugiyo terbukti bersalah karena telah menyalahgunakan wewenangnya dalam proyek pengadaan tanah untuk Pusdiklat Bapeten.

Sofialdi, anggota majelis hakim, menyatakan pendapat yang berbeda khusus mengenai barang bukti berupa uang Rp 400 juta yang diterima Kepala Bapeten Soekarman. Menurut Sofialdi, uang tersebut adalah pinjaman Soekarman kepada Hieronimus selaku Sekretaris Korpri dan uang Rp 400 juta itu sudah dikembalikan.⁵⁸

Menurut majelis hakim, kedua terdakwa dinilai telah menyalahgunakan wewenangnya karena membiarkan notaris Fenny Sulifadarti dan broker proyek Midi Wiyono melaksanakan pengadaan tanah. Kedua terdakwa seharusnya mengarahkan agar proyek pengadaan tanah itu sesuai dengan keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1999 tentang pengadaan tanah.⁵⁹

Menurut Sofialdi, sebelum Anggaran Belanja Tambahan 2003 turun, Sugiyo dan Hieronimus sudah meminta Midi Wiyono agar mencari lokasi tanah dan

⁵⁷ Sumber : Kompas, 23 Februari 2008

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ *Ibid*

menjadi konsultan proyek itu. Midi selanjutnya menghubungi Indrawan Lubis selaku pemilik tanah dan Jejen.⁶⁰

Setelah anggaran turun, menurut majelis hakim, Sugiyo sudah menandatangani perjanjian jual beli tanah dengan kuasa penjual, notaris Fenny Sulifadarti, yaitu tanah seluas 63.945 meter persegi senilai Rp 19,995 miliar. Sebulan kemudian, Sugiyo memerintahkan untuk membayarkan uang kepada Fenny.⁶¹

"Dari pembayaran itu, Fenny mentransfer kepada pemilik tanah, tapi harganya tak sesuai perjanjian. Harga Rp 312.700 per meter persegi hanya dibayar Rp 170.000. Dari hasil penjualan tanah itu, Indrawan mendapat Rp 7,88 miliar, Komaruddin Rp 500 juta, dan Lasiman Rp. 125 juta. Uang yang seharusnya dinikmati Komaruddin dan Lasiman itu ternyata dinikmati notaris Fenny," demikian menurut Sofialdi.⁶²

Sofialdi menjelaskan Selisih harga tanah itu menguntungkan pemilik tanah, Indrawan Lubis, karena sudah sepakat dengan Midi Wiyono dan notaris Fenny, menyerahkan selisih itu kepada keduanya sebesar Rp 2 miliar,"⁶³

Selanjutnya, Fenny mentransfer kepada Midi Wiyono sebesar Rp 9,5 miliar, yang kemudian dibagi-bagikan.⁶⁴

⁶⁰ *Ibid*

⁶¹ *Ibid*

⁶² *Ibid*

⁶³ *Ibid*

⁶⁴ *Ibid*

D. Analisis Masalah dan Pembahasan

1. Analisis Masalah

Pada masa sekarang ini adalah sangat sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah negara (faktanya dikuasai secara fisik oleh masyarakat untuk digarap bahkan diperjualbelikan), sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Kegiatan “mengambil” tanah (oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum) inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah (pasal 1 Keppres No. 55 tahun 1993).

Pelaksanaan ketentuan perundang-undangan tidak hanya bersandar pada hukum apa adanya (*the law that is*) tetapi harus merespon keadaan sosial atau hukum yang seharusnya (*the law ought to be*). Hukum itu tidak hanya bersumber pada logika tertutup, tetapi harus dapat mengambil nilai-nilai baru dari masyarakat dengan memperbaharui peraturan sedemikian rupa sehingga sesuai dengan keadaan dewasa ini. Di samping itu adanya ketegasan dalam peraturan perundang-undangan untuk melibatkan masyarakat, baik yang terkena dampak, maupun kelompok kepentingan dalam tahap perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan serta mengakomodasi tentang perlindungan hak untuk mendapatkan jaminan kesejahteraan.

Dalam perundang-undangan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum, melalui pelepasan hak-hak atas tanah masyarakat, perlu adanya pendefinisian yang konkrit tentang pengertian kepentingan umum, yang tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda. Kegiatan pembangunan untuk fasilitas kepentingan umum harus dibedakan dengan yang bersifat komersil dan

yang bukan pemilik tanah yang haknya dilepaskan, seperti penyewa atau orang yang mengerjakan tanah, yang menguasai dan menempati serta menggunakan tanah.

Terkait dengan keberadaan dan fungsi tanah, terdapat hubungan hukum antara manusia dengan tanah, mencakup perbuatan jual-beli, sewa-menyewa, hibah, pewarisan maupun tukar-menukar tanah, guna memberikan kepastian hukum atas perbuatan dimaksud, maka perlu dituangkan dalam bentuk akta, yang selama ini dibuat dihadapan notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menemukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya.⁶⁵

Pada prakteknya, para penghadap menyampaikan maksud kedatangannya kepada Notaris, baik keinginan maupun permasalahan yang tengah dihadapinya, sehingga Notaris dapat memahaminya. Kemudian Notaris memformulasikan keinginan dan atau permasalahan para pihak tersebut kedalam konstruksi hukum sesuai dengan pengetahuan yang dimilikinya di bidang hukum.

⁶⁵ Penjelasan UU No. 30 Tahun 2004, *Op-cit*,

Selanjutnya Notaris sebagai pejabat publik yang bertugas melayani masyarakat, menjelaskan alternatif upaya penyelesaian/pemenuhan keinginan para pihak, yang disertai dengan alasan dan konsekuensi hukum yang mungkin timbul, sehingga para penghadap dapat menentukan pilihan sesuai dengan keinginannya. Apabila para penghadap setuju atas konstruksi hukum yang ditawarkan dan konsekuensi yang mungkin timbul, setelah itu, kemudian dituangkan dalam bentuk akta yang disetujui dan kemudian ditandatangani oleh para pihak.

Dalam UUJN diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka Notaris dapat dikenai sanksi/dijatuhi sanksi, berupa sanksi perdata, administrasi dan kode etik jabatan notaris. Sanksi-sanksi tersebut telah diatur sedemikian rupa, yang tidak mengatur sanksi pidana terhadap Notaris.⁶⁶

Adapun beberapa aspek yang diperoleh dari permasalahan yang timbul, dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

1. *Aspek Administratif*

Permasalahan timbul pada saat Bapeten mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dimana penerbitan hak untuk kepentingan Pemerintah Cq Badan Pengawas Tenaga Nuklir (Bapeten), salah satu persyaratannya adalah harus melampirkan Berita Acara dan Surat **Pelepasan Hak** atas tanah tersebut harus ditandatangani oleh Panitia **Pengadaan Tanah Kabupaten Bogor** sebagaimana diamanatkan dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.

⁶⁶ Habib Adjie, *Op-cit*, hal. 120.

2. Aspek yuridis formal

Dalam hal ini pembebasan tanah milik Bapeten melalui Notaris Fenny Sulifandarti, SH, baik untuk kepentingan pembangunan Diklat maupun sarana outbond (olahraga luar ruangan) bertentangan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, yang mengatur mengenai objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dimana menurut Pasal 5, huruf f, bahwa pendidikan dan sekolah merupakan objek kepentingan umum, sehingga pengadaan tanahnya harus melalui Panitia Pengadaan Tanah. Dalam arti bahwa hal tersebut bukan merupakan kewenangan notaris dalam pembebasannya.

Dari suatu fakta bahwa adanya kewenangan pejabat publik lain dalam pembebasan tanah dalam rangka pembangunan yang dilakukan Bapeten untuk kepentingan umum selain dari Notaris Fenny, menimbulkan pertanyaan tentang kemampuan dan wawasan pengetahuan dari notaris tersebut.

1. Aspek yuridis Materiil

Sesuai dengan fakta-fakta yang muncul dalam persidangan bahwa Notaris Fenny Sulifandarti, SH, telah bertindak ganda, baik selaku pribadi yaitu menjadi kuasa penjual, juga bertindak selaku pejabat umum, yaitu pembuatan akta perjanjian jual beli dihadapannya, sehingga melanggar ketentuan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Dari fakta tersebut diperlukan adanya penelusuran tentang kebenaran Notaris tersebut melakukan tindakan sesuai dengan etika dan moral sebagai seorang pejabat publik.

2. *Aspek Pidana*

Sesuai dengan fakta-fakta dalam persidangan bahwa Notaris Fenny Sulifandarti, SH telah dipanggil dan menghadiri persidangan dalam kasus dugaan korupsi pengadaan tanah untuk kepentingan Bapeten, dimana keberadaannya dalam persidangan tersebut untuk didengar kesaksiannya, selaku pejabat publik. Namun pada kenyataannya terungkap bahwa yang bersangkutan menerima sejumlah uang, yang diindikasikan merupakan hasil *mark-up* atas penjualan tanah kepada Bapeten.

Terhadap indikator ini perlu dilakukan penelusuran, apakah notaris Fenny Sulifandarti, SH terbukti secara sah dan meyakinkan telah bekerjasama dengan para terdakwa untuk melakukan *mark-up* jual beli tanah tersebut.

2. *Analisis Pembahasan*

Terkait dengan uraian analisis permasalahan tersebut, penulis mencoba menengahkan mengenai analisis pembahasan, yaitu :

1. Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, tidak terdapat ketentuan yang melarang notaris tidak boleh membuat Akta Pelepasan Hak yang objeknya hak atas tanah, diluar wilayah kerjanya. Yang terpenting adalah para pihak atau penghadap hadir di kantor notaris atau hadir di dalam di wilayah jabatan notaris. UUJN hanya melihat dari sudut para pihaknya atau penghadapnya, tidak melihat dari sudut

objeknya. Sepanjang penghadap itu hadir di kantornya atau masih di wilayah jabatannya, maka dia berwenang membuat akta.

Namun pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan Bapeten adalah objeknya merupakan kepentingan umum, sehingga pelepasan haknya harus melalui/disaksikan oleh Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, sehingga dengan demikian Akta yang dibuat dihadapan Notaris Fenny Sulifandarti, SH, terkait dengan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan Bapeten, secara yuridis formal bertentangan dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 dan batal demi hukum karena bukan merupakan kewenangan Notaris dan/atau PPAT.

2. berkenaan dengan pembebasan tanah untuk kepentingan Bapeten yang merupakan objek kepentingan umum dan pengadaannya harus melalui Panitia Pengadaan Tanah, tetapi pada kenyataannya dilaksanakan melalui Notaris Fenny Sulifandarti, SH, sehingga hal ini menimbulkan permasalahan, yaitu adanya penolakan dalam proses permohonan hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dimana disyaratkan dilengkapi dengan Berita Acara Pembayaran dan Pelepasan Hak atas tanah disaksikan dan ditandatangani oleh Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Bogor.
3. berkenaan dengan tindakan ganda notaris Fenny Sulifandarti, SH, dimana yang bersangkutan berperan selaku kuasa penjual, apabila dilakukan atas nama pribadi dan tidak memangku jabatan sebagai notaris, hal ini dimungkinkan oleh Pasal 1792 KUHPerdara, yaitu "*Pemberian kuasa*

adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan". Namun dalam kenyataannya, Notaris Fenny Sulifandarti, SH adalah seorang pejabat publik yang telah disumpah untuk patuh terhadap Undang-undang, yaitu telah membuat akta untuk dirinya sendiri, sehingga melanggar pasal 16 ayat (1)a, 52, 53, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dengan demikian terhadap Notaris yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 84 -85 UUJN yang mengatur mengenai sanksi. Terhadap kenyataan ini semestinya MPD sebagai ujung tombak pengawasan dan pembinaan, dan berhak menjalankan sidang untuk memeriksa dugaan adanya pelanggaran kode etik atau pelanggaran pelaksanaan jabatan notaris. Namun faktanya, MPD sekedar memberikan laporan kepada MPW bahwa ada satu temuan. Mestinya MPD bisa memberi satu putusan, karena yang mengetahui banyak persoalan adalah MPD itu sendiri, yakni pemeriksaan bermula dari pemeriksaan yang dilakukan MPD dan menggali fakta-fakta dilapangan.

4. Dengan adanya pemanggilan Notaris Fenny Sulifandarti, SH selaku saksi dalam persidangan kasus dugaan korupsi pada Bapeten dalam kaitan pengadaan tanah melalui Notaris Fenny Sulifandarti, SH, seharusnya Pengurus Daerah melaporkan pada Dewan Kehormatan Daerah telah terjadi pelanggaran terhadap kode etik yang dilakukan oleh anggotanya. Selanjutnya Dewan Kehormatan Daerah wajib segera mengambil

tindakan dengan mengadakan sidang Dewan Kehormatan Daerah untuk membicarakan dugaan terhadap pelanggaran tersebut.



BAB III

PENUTUP

Bab ini merupakan jawaban atas pokok permasalahan, yang berisi kesimpulan dan saran, yaitu :

A. Kesimpulan

1. bahwa Notaris dan/atau PPAT berwenang dalam hal bidang pertanahan, utama dalam hal penerbitan akta pelepasan hak atas tanah, berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah. Namun terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan Pusat Pendidikan dan Pelatihan serta sarana outbond milik Bapeten, pembebasan/pengadaan tanah untuk kepentingan Pusdiklat bukan merupakan kewenangan Notaris dan/atau PPAT tetapi merupakan kewenangan pejabat publik lain yaitu Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993.
2. Dalam pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan Bapeten tersebut, Notaris Fenny Sulifandarti, SH, disamping bertindak selaku pejabat publik dengan membuat akta jual beli tanah

melalui/dihadapannya dan juga berperan selaku Kuasa pemilik tanah, sehingga hal ini telah melanggar ketentuan pasal 423 Buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Pidana tentang penyalahgunaan jabatan dengan masa pidana paling lama enam tahun dan Pasal 16 (1) a, 52 ayat (1), 53 UUJN, yaitu kepada Notaris dimaksud dapat dikenakan sanksi sebagai konsekuensi yang timbul sesuai dengan Pasal 84 UUJN yaitu akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta tersebut dapat menjadi batal demi hukum dan tanggungjawab Notaris kepada para pihak adalah harus memberi penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada para pihak yang menuntut dan menderita kerugian, serta sanksi pasal 85 yaitu berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak hormat.

B. Saran

- I. Untuk tidak terulang kembali adanya ketidakpahaman Notaris dalam peraturan perundangan yang berlaku Notaris harus meningkatkan kualitas dan kemampuan dirinya dalam berbagai bidang khususnya dalam perkembangan ilmu hukum, meningkatkan pengetahuan dan pemahamannya dibidang pertanahan, membuka diri terhadap perkembangan jaman dengan menambah wawasan yaitu selalu mengikuti kegiatan pelatihan-pelatihan, seminar-seminar atau lokakarya, atau**

kegiatan lainnya yang diselenggarakan baik oleh Ikatan Notaris Indonesia atau instansi terkait lainnya.

2. Pada kenyataannya, secara prinsip bahwa setiap kode etik profesi selalu dibuat tertulis yang tersusun secara teratur, rapi, lengkap, dalam bahasa yang baik tetapi singkat sehingga menarik perhatian. Alasan dibuat secara tertulis mengingat fungsinya sebagai sarana kontrol sosial, pencegah campur tangan pihak lain, dan pencegah kesalah pahaman dan konflik. Namun, kode etik profesi mempunyai kelemahan, yaitu terlalu idealis yang tidak sejalan dengan fakta yang terjadi disekitar profesional, sehingga menimbulkan kecenderungan untuk diabaikan, yaitu ditandai oleh menggejalanya perbuatan yang menunjukkan kode etik profesi kurang berfungsi di kalangan para profesional anggota kelompok profesi. Kurang berfungsinya kode etik profesi karena kolusi bermotif bisnis, jasa profesional tidak sebanding dengan pendapatan, pengaruh konsumerisme dan yang paling menentukan adalah lemah iman. Kode etik profesi semata-mata berdasarkan kesadaran moral, tidak mempunyai sanksi keras, sehingga pelanggar kode etik tidak merasakan akibat perbuatannya.

3. Untuk mengantisipasi kejadian serupa di masa mendatang, disarankan, baik terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang UUJN maupun Kode Etika Profesi Notaris, untuk memperkuat pengaturan mengenai sanksi terhadap Notaris yang telah melanggar, baik menyangkut substansi/jenis sanksi, tata cara maupun mekanisme

penerapan sanksi, mengingat dalam UUJN maupun Kode Etika Profesi Notaris yang berlaku saat ini, belum lengkap mengaturnya, juga memaksimalkan peranan Dewan Kehormatan Ikatan Notaris Indonesia (INI) majelis Pengawas.



DAFTAR KEPUSTAKAAN

Buku-buku

- Abdurahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria dalam Pembangunan di Indonesia*, Bandung, Alumni, 1983.
- _____, *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia, Seri Hukum Agraria Indonesia*, Bandung, Alumni, 1983.
- Ali. Chaidir, *Himpunan Peraturan Hukum Agraria Indonesia tentang Pedoman dan Tata Cara Pencabutan Hak, Pembebasan Tanah, Penyediaan dan Penggunaan Tanah Pemberian dan Permohonan Hak Atas Tanah*, Bandung, Bina Cipta, 1980.
- Chomzah. Ali Achmad, *Hukum Pertanahan*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002.
- _____, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan III, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah, Seri Hukum Pertanahan IV, Pengadaan Tanah Instansi, Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2002.
- Gautama. Sudargo, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1973.
- Harsono. Budi, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid I*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1981.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, 1997.
- _____, *Hukum Agraria di Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2004.
- Hoessien. Bhenyamin, *Hukum Administrasi Negara*, Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2005.
- Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung, 2004.
- Mamudji. Sri, dkk, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Hukum*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muhamad. Abdulkadir, *Etika Profesi Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Nasution, Lutfi.I, *Konflik Pertanahan, Menuju Keadilan Agraria, 70 Tahun Gunawan Wiradi*, Yayasan Akatiga, Bandung, 2002.

- Nugraha, Safri, dkk, *Hukum Administrasi Negara*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Perangin. Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1986.
- Ruchiyat, Eddy, *Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 2004.
- Salindeho. John, *Masalah Tanah dan Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987.
- Santoso. Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, 1984.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1985.
- Suandra, I Wayan, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994.
- Sumardjono, Maria S.W, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2005,
- Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Pustaka Kartini, Jakarta, 1991.
- Tangkilisan, Hessel Nog. S, *Evaluasi Kebijakan Publik*, Balairung & Co, Yogyakarta, 2004.
- Thong Kie. Tan, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000.
- Waworuntu. Bob, *Dasar-dasar Keterampilan Abdi Negara Melayani Masyarakat*, Comedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997.

Makalah/Jurnal/Artikel/Majalah

- Arie S. Hutagalung, Reformasi dan Reformulasi Peraturan Perundang-undangan Dalam Mendukung Terwujudnya Desentralisasi di Bidang Pertanahan, Makalah disampaikan dalam diskusi Terfokus Pengembangan Kebijakan Pertanahan dalam Era Desentralisasi dan Peningkatan Pelayanan Pertanahan kepada Masyarakat, Bappenas, 12 September 2002.

Budi Harsono, Menuju Hukum Tanah Nasional dalam hubungannya dengan TAP MPR Nomor IX/MPR/2001, *Makalah* disampaikan pada Seminar Pertanahan dalam Menggagas Ulang Penyempurnaan UUPA sebagai Pelaksanaan TAP MPR RI Nomor IX/MPR/2001, Yogyakarta, 21 September 2001.

Harun Al Rasyid, Pokok-pokok Pikiran Desentralisasi Kewenangan Pertanahan di Era Otonomi, *Makalah, Seminar Nasional*, "Strategi Implementasi Kebijakan Pemerintah Tentang Penyerahan Kewenangan Pertanahan kepada Daerah Dalam Rangka Pelaksanaan Otonomi Daerah", Dies Natalis Ke-36, Institut Ilmu Pemerintahan Departemen Dalam Negeri, 29 April 2003, Jakarta.

Majalah Berita Bulanan Notaris, PPAT dan Hukum, *Renvoi*, Edisi Nomor 11/58 Tahun 05, April 2008.

Roesnastiti Prayitno, Bahan Kuliah Kode Etik Notaris, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.

Sediono MP. Tjondronegoro, Menuju Peraturan Terpadu Sumberdaya Agraria Baru, *Makalah, Seminar Nasional*, "Menggagas Ulang Penyempurnaan UUPA Sebagai Pelaksanaan Tap MPR-RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumberdaya Alam", Yogyakarta, 21 September 2001.

Silalahi, SB. Beberapa Catatan Pengelolaan Agraria/Pertanahan, Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Strategi Implementasi Kebijakan Pemerintah tentang Penyerahan Kewenangan di Bidang Pertanahan kepada Daerah dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah, Jakarta, 29 April 2003.

Tim IIP, Strategi Implementasi Kebijakan Pemerintah Tentang Penyerahan Kewenangan Pertanahan kepada Daerah Dalam Rangka Pelaksanaan Otonomi Daerah, *Makalah Seminar Nasional* ", Dies Natalis Ke-36, Institut Ilmu Pemerintahan Departemen Dalam Negeri, 29 April 2003, Jakarta.

Tumbu Saraswati, Peranan DPR Dalam Penataan Hukum Dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia, *Makalah, Seminar Nasional*, "Menggagas Ulang Penyempurnaan UUPA Sebagai Pelaksanaan Tap MPR-RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumberdaya Alam", Yogyakarta, 21 September 2001.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945 dan Amandemennya, Fokusmedia, Jakarta, 2004.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum.

Keputusan Menteri Hukum dan HAM Nomor M.39-PW.07.10 TH. 2004 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Majelis Pengawas Notaris.

Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor M.02-PR.08.10 TH. 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris.

Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor M.01-HT.03.01 TH. 2006 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan dan Pemberhentian Notaris.

Kode Etik Notaris, Ikatan Notaris Indonesia.

KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 55 TAHUN 1993

TENTANG

PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa pembangunan nasional, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan Umum, memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya;
- b. bahwa pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah;
- c. bahwa atas dasar pertimbangan tersebut, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah.

Mengingat :

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2106);
4. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di atasnya (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324);
5. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
6. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);

7. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara (Lembaran Negara Tahun 1953 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Nomor 362);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

BAB I

Pasal 1

Dalam Keputusan Presiden ini yang dimaksud dengan :

1. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.
2. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.
3. Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat.
4. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
5. Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.
6. Hak atas tanah adalah hak atas sebidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
7. Ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

POKOK-POKOK KEBIJAKAN PENGADAAN TANAH

Pasal 2

- (1) Ketentuan tentang pengadaan tanah dalam Keputusan Presiden ini semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
- (2) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- (3) Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara jual-beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pasal 3

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Pasal 4

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu.
- (2) Bagi Daerah yang belum menetapkan Rencana Umum Tata Ruang, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk :

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki Pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut :
 - a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
 - b. Waduk, bendungan dan bangunan pengaliran lainnya termasuk saluran irigasi;
 - c. Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat;

- d. *Pelabuhan atau bandar udara atau terminal;*
 - e. Peribadatan;
 - f. Pendidikan atau sekolah;
 - g. Pasar Umum atau Pasar INPRES;
 - h. Fasilitas pemakaman umum;
 - i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana;
 - j. Pos dan telekomunikasi;
 - k. Sarana olah raga;
 - l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
 - m. Kantor Pemerintah;
 - n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia.
2. Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud dalam angka 1 yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

BAB III

PANITIA, MUSYAWARAH, DAN GANTI KERUGIAN

Bagian Pertama

Panitia Pengadaan Tanah

Pasal 6

- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
- (2) Panitia Pengadaan Tanah dibentuk di setiap Kabupaten atau Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (3) Pengadaan tanah berkenaan dengan tanah yang terletak di dua wilayah Kabupaten/Kotamadya atau lebih, dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah tingkat Propinsi yang diketuai atau dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan, yang susunan keanggotaannya sejauh mungkin mewakili Instansi-Instansi yang terkait di Tingkat Propinsi dan Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

Pasal 7

Susunan Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (2) terdiri dari :

1. Bupati/Walikota/Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II sebagai Ketua merangkap anggota;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai Wakil Ketua merangkap anggota;

3. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai anggota;
4. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan, sebagai anggota;
5. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian, sebagai anggota;
6. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota;
7. Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota;
8. Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan pada Kantor Bupati/Walikota sebagai Sekretaris I bukan anggota;
9. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai Sekretaris II bukan anggota.

Pasal 8

Panitia Pengadaan Tanah bertugas :

1. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
2. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
3. menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
4. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut;
5. mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;
6. menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
7. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Bagian Kedua Musyawarah

Pasal 9

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah.

Pasal 10

- (1) Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.
- (2) Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan Panitia Pengadaan Tanah dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk di antara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.
- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dipimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah.

Pasal 11

Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan.

Pasal 12

Ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk :

- a. hak atas tanah;
- b. bangunan;
- c. tanaman;
- d. benda-benda lain, yang berkaitan dengan tanah. .

Pasal 13

Bentuk ganti kerugian dapat berupa :

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. pemukiman kembali;
- d. gabungan dari dua atau lebih untuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c; dan
- e. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pasal 14

Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Bagian Ketiga Ganti Kerugian

Pasal 15

Dasar dan cara perhitungan ganti kerugian ditetapkan atas dasar :

- a. harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan nilai jual obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan;
- b. nilai jual bangunan yang ditaksir oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
- c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Pasal 16

Bentuk dan besarnya ganti kerugian atas dasar cara perhitungan dimaksud dalam Pasal 15 ditetapkan dalam musyawarah.

Pasal 17

- (1) Ganti kerugian diserahkan langsung kepada :
 - a. pemegang hak atas tanah atau ahli warisnya yang sah;
 - b. nadzir, bagi tanah wakaf.
- (2) Dalam hal tanah, bangunan, tanaman atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang dari mereka tidak dapat ditemukan, maka ganti kerugian yang menjadi hak orang yang tidak dapat diketemukan tersebut, dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri setempat oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

Pasal 18

Apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan tersebut.

Pasal 19

Apabila musyawarah telah diupayakan berulang kali dan kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tidak tercapai juga, Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, dengan sejauh mungkin memperhatikan pendapat, keinginan, saran, dan pertambahan yang berlangsung dalam musyawarah.

Pasal 20

- (1) Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan Panitia Pengadaan Tanah dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut.

- (2) Gubernur Kepala Daerah Tingkat I mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tersebut, dengan mempertimbang pendapat dan keinginan semua pihak.
- (3) Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan Panitia Pengadaan Tanah, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia Pengadaan Tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang akan diberikan.

Pasal 21

- (1) Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di atasnya.
- (2) Usul penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh Gubernur Kepala Daerah kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Menteri Dalam Negeri, dengan tembusan kepada Menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Kehakiman.
- (3) Setelah menerima usul penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2), Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan Menteri Dalam Negeri, Menteri dari instansi yang memerlukan tanah, dan Menteri Kehakiman.
- (4) Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah disampaikan kepada Presiden oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani serta oleh Menteri Dalam Negeri, Menteri dari instansi yang memerlukan pengadaan tanah, dan Menteri Kehakiman.

Pasal 22

Terhadap tanah yang digarap tanpa ijin yang berhak atau kuasanya, penyelesaiannya dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya.

BAB IV

PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 23

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) Ha, dapat dilakukan langsung oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 24

Dengan berlakunya Keputusan Presiden ini, maka dinyatakan tidak berlaku lagi :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah oleh pihak Swasta.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan.

Pasal 25

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan Keputusan Presiden ini, dilakukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mendapat pertimbangan dari Menteri Dalam Negeri.

Pasal 26

Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 17 Juni 1993
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd.

SOEHARTO

KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 56 TAHUN 1993

TENTANG

PENGESAHAN PERSETUJUAN UMUM TENTANG KERJASAMA
PEMBANGUNAN ANTARA PEMERINTAH REPUBLIK
INDONESIA DAN PEMERINTAH KANADA 1991

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa kerjasama pembangunan antara Pemerintah Republik Indonesia dan Pemerintah Kanada dapat meningkatkan hubungan baik yang terjalin antara kedua negara;
- b. bahwa di Ottawa, Kanada, pada tanggal 21 Mei 1991, Pemerintah Republik Indonesia telah menandatangani Persetujuan Umum tentang Kerjasama Pembangunan antara Pemerintah Republik Indonesia dan Pemerintah Kanada 1991;
- c. bahwa sehubungan dengan itu, dan sesuai dengan Amanat Presiden Republik Indonesia kepada Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong Nomor 2826/HK/1960 tanggal 22 Agustus 1960 tentang Pembuatan Perjanjian-perjanjian dengan Negara Lain, dipandang perlu untuk mengesahkan Persetujuan tersebut dengan Keputusan Presiden;

Mengingat :

Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 11 Undang-Undang Dasar 1945;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA TENTANG PENGESAHAN PERSETUJUAN UMUM TENTANG KERJASAMA PEMBANGUNAN ANTARA PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA DAN PEMERINTAH KANADA 1991.

Pasal 1

Mengesahkan Persetujuan Umum tentang Kerjasama Pembangunan antara Pemerintah Republik Indonesia dan Pemerintah Kanada 1991, yang telah ditandatangani Pemerintah Republik Indonesia di Ottawa, Kanada, pada

tanggal 21 Mei 1991 sebagai hasil perundingan antara Delegasi-delegasi Pemerintah Republik Indonesia dan Pemerintah Kanada yang salinan naskah aslinya dalam bahasa Indonesia, Inggris dan Perancis sebagaimana terlampir pada Keputusan Presiden ini.

Pasal 2

Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Keputusan Presiden ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 26 Juni 1993

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd.

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 26 Juni 1993

SOEHARTO

**MENTERI SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA**

ttd.

MOERDIONO

**LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1993
NOMOR 58**

PERSETUJUAN UMUM
TENTANG
KERJASAMA PEMBANGUNAN
ANTARA
PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
DAN
PEMERINTAH KANADA
1991

GENERAL AGREEMENT
ON
DEVELOPMENT CO-OPERATION
BETWEEN
THE GOVERNMENT OF THE REPUBLIC OF INDONESIA
AND
THE GOVERNMENT OF CANADA
1991

ACCORD GÉNÉRAL
SUR
LA COOPÉRATION AU DÉVELOPPEMENT
ENTRE
LE GOUVERNEMENT DE LA RÉPUBLIQUE D'INDONÉSIE
ET
LE GOUVERNEMENT DU CANADA
1991