



**Marini Tri Handayani, Elisatris Gultom, Badar Baraba:
Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Otentik Atau Pejabat Umum Terkait
Jual Beli Tanah Yang Sudah Ada Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah**

Article History:

Received: Agust, 8, 2023;

Reviewed: Nov, 17, 2023;

Accepted: Nov, 29, 2023;

Published: Des, 1, 2023

**PERTANGGUNGJAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA OTENTIK ATAU PEJABAT
UMUM TERKAIT JUAL BELI TANAH YANG SUDAH ADA PENETAPAN LOKASI
PENGADAAN TANAH**

Marini Tri Handayani¹, Elisatris Gultom², Badar Barbara³

¹Program Magister Kenotariatan, Universitas Padjadjaran

²³Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran

*Correspondence Author: marini21001@mail.unpad.ac.id

Abstract

The legal relationship between the sale and purchase of land in relation to the procurement of land for public purposes, the roles and responsibilities carried out by the Authentic Deed Making Official or Public Official are very important. This is because the official who makes the authentic deed has the responsibility to ensure that the land that is the object of the sale and purchase is transferred in accordance with the applicable laws and regulations. This research aims to determine the responsibilities of officials who make authentic deeds or public officials regarding the implementation of existing land sales and purchases, determining the location of land acquisition and legal certainty aspects of authentic deeds of land sales and purchases made by officials who make authentic deeds or public officials related to land sales and purchases. There has been a determination of the location for land acquisition.

Keywords: *Responsibility, Public Official, Land Acquisition*

Abstrak

Hubungan hukum Jual Beli Tanah dalam kaitan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, peranan dan tanggung jawab yang diemban oleh Pejabat Pembuat Akta Otentik atau Pejabat Umum menjadi sangat penting. Hal ini dikarenakan pejabat pembuat akta otentik memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli dialihkan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Otentik atau Pejabat Umum Terkait pelaksanaan Jual Beli Tanah yang Sudah Ada Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah dan Aspek Kepastian Hukum Akta Otentik dari Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Otentik atau Pejabat Umum Terkait Jual Beli Tanah yang Sudah Ada Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu elemen penting dalam kehidupan manusia yang tidak bisa dilepaskan. Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, manusia memerlukan akses ke tanah. Namun, adanya ketidakseimbangan antara ketersediaan tanah yang terbatas dan tingginya permintaan akan tanah telah menyebabkan munculnya berbagai masalah, terutama terkait dengan transaksi jual beli yang merupakan mekanisme utama dalam pemilikan tanah. Salah satu upaya reformasi yang berkaitan dengan sektor pertanahan adalah pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disingkat sebagai UUPA).¹

Peran pemerintah dalam mengharuskan semua warga negara untuk melakukan registrasi tanah, yang diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan bahwa "dalam upaya untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah bertanggung jawab untuk mengatur pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah." Pendaftaran hak atas tanah adalah implementasi konkret dari prinsip kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang bersangkutan. Ketika terjadi peralihan hak atas tanah, semua informasi fisik dan hukum yang terkait dengan tanah yang sedang dipindahtangankan tetap tercatat melalui proses pendaftaran tanah. Proses ini, secara teknis, dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (disingkat sebagai BPN) atas nama pemerintah, yang menghasilkan dokumen resmi sebagai bukti hak berupa Sertipikat Hak Atas Tanah untuk memberikan kepastian hukum.²

Secara esensial, tujuan dari layanan pendaftaran tanah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dalam upaya mencapai tujuan ini, pemerintah memiliki empat pilar pengelolaan pertanahan yang disebut catur tertib pertanahan, yaitu ketertiban hukum pertanahan, ketertiban administrasi pertanahan, ketertiban penggunaan tanah, dan ketertiban pemeliharaan tanah serta lingkungan hidup. Kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah lebih lanjut dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terutama di Pasal 37 ayat (1), yang mengatur bahwa dalam konteks peralihan hak atas tanah melalui jual beli, transaksi tersebut hanya dapat dilaksanakan jika terdapat bukti dalam bentuk Akta Jual Beli (disingkat AJB) yang sah,

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013, hlm. 471 - 472.

² Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju: Bandung, 2012, hlm. 106.

yang dibuat oleh Pejabat Umum yang memiliki kewenangan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Saat ini, permintaan masyarakat terhadap tanah semakin meningkat. Tanah tidak hanya dibutuhkan sebagai tempat untuk hunian atau pertanian, tetapi juga sebagai area untuk pengembangan proyek-proyek pembangunan untuk kepentingan umum. Hak atas tanah dapat dialihkan kepada pihak-pihak yang membutuhkannya melalui dua cara, yaitu melalui jual beli atau dengan melepaskan hak atas tanah oleh pemiliknnya dengan penerimaan kompensasi dari pihak yang memerlukan tanah. Untuk melakukan perolehan tanah melalui jual beli atau pelepasan hak atas tanah, harus ada persetujuan antara pihak yang membutuhkan tanah dan pemilik hak atas tanah. Proses perolehan tanah ini, yang disebut pengadaaan tanah, harus mendapatkan izin dari pemilik hak atas tanah yang tanahnya akan digunakan oleh instansi yang berwenang.

Peralihan hak atas tanah tidak dapat terjadi secara langsung tanpa bukti tertulis yang sah, yang dikenal sebagai akta autentik. Akta autentik ini berfungsi sebagai dokumen tertulis yang memuat informasi tentang transaksi atau tindakan hukum yang terjadi saat hak atas tanah dialihkan, dan ini merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah.³ Regulasi mengenai akta autentik diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (disingkat sebagai KUHPerdata), yang menjelaskan bahwa "Akta autentik adalah dokumen yang dibuat dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang, dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan ini di tempat di mana akta tersebut dibuat."

Sebuah akta bisa dianggap sebagai otentik dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat apabila memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh undang-undang, yakni bahwa akta tersebut harus dibuat oleh pejabat umum yang memiliki kewenangan, di tempat di mana akta tersebut dihasilkan. Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta terkait pertanahan disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat sebagai PPAT). Akta-akta yang diproduksi oleh PPAT ini dianggap sebagai akta otentik dan merupakan salah satu sumber data yang digunakan untuk menjaga catatan pendaftaran tanah. Oleh karena itu, penting untuk membuat akta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar dapat menjadi dasar yang sah.⁴

Akta PPAT harus disusun dengan cermat sehingga mampu menjadi dasar yang kuat untuk mendaftarkan peralihan hak dan pemberian beban terkait tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dari pemilik kepada penerima harus melibatkan penyerahan yuridis, yang mencakup

³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008, hlm. 14

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djamban, 2016, hlm. 507.

pemenuhan ketentuan hukum, dilakukan sesuai prosedur yang telah ditetapkan, dan melibatkan dokumen yang dibuat di hadapan PPAT.⁵

Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli adalah suatu kesepakatan di mana salah satu pihak berjanji untuk menyerahtherimakan suatu barang dan pihak lainnya setuju untuk membayar harga yang telah disepakati.⁶ Terdapat tiga karakteristik yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan jual beli, yaitu ketentuan yang jelas, bukti yang nyata, dan pembayaran segera. Ketentuan yang jelas berarti bahwa transaksi ini harus dilakukan di depan pejabat umum yang berwenang. Bukti yang nyata mengacu pada fakta bahwa akta yang ditandatangani oleh kedua pihak harus secara jelas mencerminkan perjanjian jual beli yang dilakukan. Pembayaran segera berarti bahwa harga harus dibayar penuh pada saat transaksi dilakukan; jika harga belum lunas, transaksi jual beli tidak dapat dilaksanakan.

Seperti yang dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 bersama dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, proses transaksi jual beli harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan pembuatan akta jual beli.⁷ Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani dalam kehadiran PPAT berfungsi sebagai bukti bahwa peralihan hak atas tanah telah dilakukan secara sah, termasuk pembayaran harga, dan bahwa pihak yang menerima hak atau pembeli telah resmi menjadi pemilik baru dengan bukti kepemilikan atas tanah tersebut.⁸

Dalam prakteknya, banyak masyarakat seringkali menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) saat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah yang memerlukan pembayaran segera, karena berbagai alasan atau faktor tertentu. Meskipun sah untuk menjalankan transaksi jual beli hak atas tanah melalui PPJB, pembeli yang mendapatkan hak atas tanah tersebut harus memenuhi kewajiban untuk mendaftarkan atau mengganti nama haknya di Kantor Pertanahan setempat. Jika syarat-syarat pendaftaran tanah tidak terpenuhi, Kantor Pertanahan kemungkinan akan menolak untuk memproses registrasi tanah tersebut.

Dalam PPJB, terdapat kondisi-kondisi tertentu yang diatur, seringkali termasuk pemberian klausula yang memberikan wewenang kepada pihak kedua sebagai pembeli untuk menjual kembali kepada dirinya sendiri. Pemberian kewenangan ini biasanya diberikan dengan pertimbangan bahwa jika semua aspek penting dalam PPJB telah

⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994, hlm. 55-56.

⁶ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 86.

⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm.7

⁸ Baharudin, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses jual Beli Tanah, *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5 Nomor 1, Maret 2014, hlm. 91

terpenuhi, pihak kedua, selaku pembeli, dapat menjual properti yang terdapat dalam PPJB tersebut secara langsung kepada dirinya sendiri. Artinya, pihak pembeli memiliki kewenangan untuk menjual kembali properti yang telah dia beli kepada siapa pun, termasuk dirinya sendiri, karena dia telah diberi kuasa untuk melakukan penjualan oleh pihak penjual atau pemilik.

Oleh karena itu, keberadaan klausul yang dianggap penting dalam sebuah akta otentik merupakan tanggung jawab besar bagi seorang Pejabat Umum dalam menjalankan tugasnya. Pejabat Umum harus bekerja dengan integritas, mandiri, kejujuran, dan netral tanpa pihak yang difavoritkan, sehingga dapat menjaga kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi hukum dan menghindari kesalahan yang dapat merugikan para pihak yang datang kepada mereka. Pentingnya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik saat menjalankan tugas dan tanggung jawab mereka juga perlu ditekankan. Prinsip ini harus diimplementasikan sebelum akta dibuat, yaitu dengan memahami pihak-pihak yang terlibat dan memverifikasi keabsahan dokumen-dokumen yang diserahkan oleh pihak yang datang kepada mereka. Ini adalah salah satu cara perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum tersebut.

Pihak-pihak yang datang kepada Pejabat Umum harus memiliki otorisasi untuk melakukan tindakan hukum yang terkait dengan akta yang akan dibuat. Jika Pejabat Umum tidak mengenal penghadap tersebut, mereka dapat meminta Kartu Identitas (KTP atau Paspor) sebagai bukti legitimasi. Namun, jika penghadap tidak memenuhi persyaratan identifikasi yang diperlukan atau tidak memiliki dokumen yang sesuai dengan ketentuan hukum, maka Pejabat Umum memiliki hak untuk menolak pihak-pihak tersebut.

Sebagai seorang pejabat umum yang beroperasi dalam lingkungan masyarakat, serta sebagai pencipta akta otentik yang memiliki kekuatan bukti hukum, peran pejabat umum dianggap sebagai sebuah jabatan yang memerlukan kepercayaan yang diberikan oleh undang-undang dan masyarakat. Pejabat umum memiliki tanggung jawab untuk menjalankan kepercayaan ini dengan baik, menjunjung tinggi etika hukum, martabat, dan integritas jabatannya. Jika terjadi pelanggaran terhadap kepercayaan ini dalam pembuatan akta, baik yang disengaja maupun tidak, yang mengakibatkan ketidakpastian hukum atau kerugian bagi masyarakat atau pihak-pihak terkait, maka pejabat umum harus bertanggung jawab atas tindakannya tersebut.

Ketika menjalankan tugasnya, terkadang Pejabat Umum melanggar peraturan hukum, seperti yang terjadi dalam kasus tindakan seorang Pejabat Pembuat Akta Otentik (PPAT) atau seorang Notaris/PPAT, yang diuraikan dalam Putusan Nomor 1326/Pid.B/2019/PN Jkt.Ut. Dalam kasus ini, seorang Pejabat Umum yang disebut sebagai RU, yang berperan

sebagai Notaris/PPAT, diduga telah membuat sebuah akta otentik yang terkait dengan transaksi jual beli tanah. Transaksi ini melibatkan tanah yang sudah memiliki penetapan untuk keperluan pengadaan tanah. RU membuat akta ini tanpa pengetahuan pihak penjual, dengan maksud agar pembeli tanah tersebut menerima kompensasi uang ganti rugi atas pembebasan lahan untuk proyek Tol.

Akibatnya, Akta otentik tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta-akta berkaitan dengan pertanahan harus memiliki keahlian dan pengetahuan khusus di bidang pertanahan untuk memastikan bahwa akta-akta yang dibuatnya tidak akan menimbulkan masalah di masa depan. Hal ini disebabkan karena akta-akta tersebut dapat digunakan sebagai bukti dalam peralihan hak atau pembatalan hak atas tanah. Saat ini, seringkali dalam praktiknya, pejabat membuat akta tanpa mengikuti prosedur yang diatur dalam peraturan yang berlaku, yang pada akhirnya dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Dalam konteks ini, kasus tersebut menjadi subjek penelitian yang menarik untuk dieksplorasi. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa seorang pejabat umum, yang pada dasarnya seharusnya harus menjalankan kewenangannya sesuai dengan hukum dan kode etik yang berlaku, justru menjadi pemicu terjadinya masalah hukum. Jika kasus ini tidak mendapatkan penyelesaian yang memadai, dapat menimbulkan keraguan dan ketidakpercayaan masyarakat terhadap pejabat Negara.

Tulisan dimaksudkan untuk mengkaji pertanggungjawaban pejabat pembuat akta otentik atau pejabat umum terhadap pelaksanaan jual beli tanah yang sudah ada penetapan lokasi pengadaan tanah serta aspek kepastian hukum akta otentik dari jual beli tanah tersebut.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan metode yuridis normatif, yang merupakan penelitian hukum yang berlandaskan pada perundang-undangan atau norma yang berlaku. Untuk melaksanakan penelitian ini, peneliti menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, yang bertujuan untuk menggambarkan secara menyeluruh keadaan atau gejala suatu objek penelitian secara sistematis.

Penelitian ini terdiri dari dua tahap, yaitu penelitian Lapangan (*Field Research*) dan penelitian Kepustakaan (*Library Research*). Tahap penelitian lapangan melibatkan pengumpulan data langsung dari sumber yang terkait dengan objek penelitian melalui pengamatan, wawancara, atau eksperimen di lapangan, dengan tujuan memperoleh data primer

yang mendukung atau membuktikan hipotesis penelitian.⁹ Sementara itu, tahap penelitian kepustakaan melibatkan studi literatur menggunakan sumber-sumber sekunder seperti buku, artikel jurnal, makalah, dan sumber informasi lainnya yang relevan dengan topik penelitian, guna membangun kerangka teoretis dan menyediakan dasar yang kuat untuk penelitian yang akan dilakukan.¹⁰

Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif dalam proses pengolahan, analisis, dan pemanfaatan data. Pendekatan analisis data yang digunakan secara kualitatif bertujuan untuk menguraikan data ke dalam kalimat-kalimat yang tersusun secara sistematis, runtut, logis, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.

PEMBAHASAN

Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Otentik atau Pejabat Umum Terkait Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang Sudah Ada Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah

Diskusi mengenai Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Otentik atau Pejabat Umum dalam Konteks Jual Beli Tanah yang Sudah Ada Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah memerlukan pemahaman yang mendalam tentang kerangka hukum nasional yang mengatur tugas dan tanggung jawab Pejabat Umum. Dalam situasi ini, Pejabat Umum berfungsi sebagai mediator yang bertanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi jual beli tanah sah dan sesuai dengan hukum serta untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat.

Peraturan perundang-undangan nasional yang relevan dalam konteks pertanggungjawaban Pejabat Umum dapat mencakup beberapa undang-undang dan peraturan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Keputusan Menteri Agraria dan

⁹ Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998, h1m. 22.

¹⁰ Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Research*, Bandung: ALUMNI, 1998, hlm.78.

Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Kode Etik Ikatan PPAT Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017, dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria menjadi dasar hukum yang mengatur aspek agraria, termasuk transaksi jual beli tanah. Dalam hal ini, Pejabat Umum memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua persyaratan dan prosedur yang diatur dalam undang-undang ini terpenuhi dalam proses pembuatan akta tanah. Hal ini mencakup verifikasi keabsahan dokumen, pemenuhan persyaratan administrasi, dan perlindungan terhadap kepentingan semua pihak yang terlibat.

UUD tahun 2016 nomor 2 dan Peraturan Eksekutif nomor 37 tahun 1998 mengatur persyaratan terkait dengan jabatan Pejabat Pembuat Akta, termasuk tanggung jawab etis dan profesional yang harus dipatuhi. Pejabat tersebut diwajibkan untuk berperilaku secara netral, adil, dan tidak memihak kepada pihak mana pun dalam transaksi jual-beli tanah. Mereka juga harus memverifikasi bahwa semua dokumen dan informasi yang diperoleh selama proses pembuatan akta tanah akurat dan sah.

Selain regulasi tersebut, ketetapan hukum yang diberlakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional juga memiliki kepentingan dalam mendefinisikan peran, tanggung jawab, serta kewajiban Pejabat Umum. Ketetapan ini mencakup panduan teknis, prosedur, serta peraturan praktis yang harus dijalankan oleh Pejabat Umum dalam menjalankan tugas mereka. Dalam hal akuntabilitas Pejabat Umum, mereka diwajibkan untuk berperilaku secara profesional, adil, dan netral dalam proses perakitan akta tanah. Mereka dilarang memihak pada salah satu pihak dalam transaksi jual-beli tanah, dan diharuskan memverifikasi bahwa semua persyaratan hukum terpenuhi dan segala informasi yang diperoleh memiliki keabsahan yang sah.

Dengan mengikuti regulasi nasional yang relevan, Pejabat Umum mampu mengurangi risiko preferensi dan memastikan bahwa proses transaksi jual beli tanah berlangsung adil serta sesuai dengan hukum yang berlaku. Tanggung jawab mereka mencakup kepatuhan terhadap regulasi hukum, evaluasi yang teliti terhadap dokumen dan data yang diperoleh, serta perlakuan yang merata kepada semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.

Dalam upaya menganalisis, dalam penelitian ini diaplikasikan Putusan Pengadilan yang berhubungan dengan Pemalsuan Akta Otentik sebagai petunjuk kemungkinan adanya preferensi Pejabat Umum terhadap salah satu pihak dalam Putusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr (disebut selanjutnya sebagai kasus putusan). Kasus ini menetapkan keputusan dalam perkara Terdakwa, yaitu RU yang bertindak sebagai pejabat umum. Awal mula peristiwa ini dimulai ketika Almarhum NG, ayah dari Saksi IH dan Saksi AR yang telah meninggal pada tahun

2011, memiliki lahan seluas 3.220 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 121/Pegangsaan Dua atas nama NG sebagai bukti kepemilikan. Lalu, pada bulan April 2012, sebagian tanah warisan ini dijual oleh Saksi IH dan Saksi AR kepada Saksi MS. Transaksi penjualan sebagian lahan antara Saksi IH dan Saksi AS dengan Saksi MS berlangsung di kantor Terdakwa RU, yang merupakan Notaris. Dalam konteks ini, Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat oleh Terdakwa RU antara Saksi IH sebagai Penjual (Pihak Pertama) dan Saksi MS sebagai Pembeli (Pihak Kedua), karena sertifikat atas tanah tersebut masih dijaminkan kepada PNM. Setelah PPJB selesai, dana dari transaksi tersebut digunakan untuk menebus Sertifikat Hak Milik yang dijaminkan ke PNM atas nama NG dan sebagian lainnya diserahkan kepada Saksi IH.

Kemudian, pada tahun 2013, proses pemecahan sertifikat terhambat karena tanah tersebut akan digunakan oleh pemerintah (melalui jasamarga) untuk pembangunan jalan tol. Menghadapi situasi ini, Terdakwa RU bersama Saksi MS sepakat untuk membuat akta yang seolah-olah mengasumsikan bahwa Almarhum NG dan isterinya, Almarhumah NH, masih hidup. Akta ini juga dimaksudkan untuk digunakan oleh Saksi MS dalam proses perubahan nama pada sertifikat dan pemecahan sertifikat, serta untuk tujuan lain yaitu memungkinkan Saksi MS menerima kompensasi dari pemerintah atas tanah milik Saksi IH dan Saksi AR sebagai Ahli Waris Almarhum NG, yang akan digunakan untuk keperluan jalan tol. Dampak dari insiden tersebut, uang yang diperoleh sebagai kompensasi dari Bina Marga yang seharusnya menjadi hak milik Saksi IH dan berada di bawah kontrol Saksi MS, tidak diserahkan kepada Saksi IH sesuai seharusnya. Sebaliknya, uang tersebut oleh Saksi MS digunakan untuk kepentingan pribadi.

Ketidaksesuaian akta tersebut dengan ketentuan hukum juga menyalahi persyaratan yang ditegaskan oleh Pasal 1320 KUHP perihal sahnya perjanjian, di mana persyaratan tersebut terbagi menjadi dua aspek, yakni persyaratan subjektif dan persyaratan objektif. Persetujuan antara pihak-pihak yang terlibat dan kemampuan untuk membentuk kewajiban dan tindakan hukum menjadi elemen subjektif. Sementara itu, keberadaan objek yang jelas dan dasar yang sah mendasari persyaratan objektif. Jika dalam suatu perjanjian persyaratan subjektif tidak terpenuhi, maka berpotensi untuk dibatalkan. Hal ini mengindikasikan bahwa pembatalan harus dilakukan melalui upaya hukum kepada Hakim. Namun, dalam situasi di mana tidak ada pembatalan dari pihak terkait atau dari Hakim, perjanjian tetap berlaku tanpa cacat kehendak, mirip dengan perjanjian yang tidak memiliki cacat. Di sisi lain, perjanjian yang tidak memenuhi persyaratan objektif dianggap batal secara hukum. Dampaknya, perjanjian dianggap tidak pernah ada, sehingga secara yuridis, perjanjian itu tidak terjadi dan tidak ada kewajiban antara pihak-

pihak yang berupaya membuat perjanjian tersebut. Oleh karena itu, elemen dasar yang sah tidak terpenuhi dalam kasus ini.

Klausa yang sah berarti isi perjanjian tersebut tidak melanggar prinsip-prinsip ketertiban umum, norma-norma moral, dan hukum yang berlaku. Norma-norma moral memegang peranan sentral dalam mengevaluasi apakah tindakan dapat dianggap sesuai dengan standar moral (tindakan yang bermoral) atau sebaliknya (tindakan yang melanggar norma moral). Faktanya, ini menunjukkan bahwa interpretasi norma moral bisa beragam, dan pemahaman tentang sejauh mana norma-norma ini berlaku juga dapat berubah seiring waktu. Pengertian mengenai ketertiban umum merujuk pada hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan bersama, keamanan negara, dampak terhadap masyarakat, dan oleh karena itu, dapat dianggap terkait dengan isu tata negara. Pernyataan dikatakan tidak benar apabila disampaikan untuk menyembunyikan alasan yang sebenarnya. Pernyataan dikatakan melanggar hukum apabila bertentangan dengan undang-undang, norma moral, dan ketertiban umum.

Jika peristiwa tersebut dianalisis sejak awal, terjadi karena kecuranghati-hatian dari Pejabat Umum yang tidak mematuhi prinsip kehati-hatian. Ini berujung pada pelaksanaan proses transfer hak atas tanah untuk kepentingan umum yang telah diidentifikasi sebagai lahan pembangunan. Sebagai akibatnya, penerimaan kompensasi biaya ganti rugi didapat oleh pihak yang tidak seharusnya. Pada dasarnya, Pejabat Umum dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya harus sangat berhati-hati dalam proses pembuatan akta otentik. Ini penting karena seringkali terjadi masalah hukum terkait dengan akta otentik yang dihasilkan oleh Pejabat Umum.

Prinsip kehati-hatian yang sebaiknya diikuti oleh Pejabat Umum dalam proses pembuatan akta dalam kasus ini mencakup beberapa aspek penting. Pertama, Pejabat Umum seharusnya menghindari pembuatan akta ketika lokasi jalan tol telah ditetapkan oleh pemerintah, dan juga menghindari sikap berpihak kepada salah satu pihak dalam proses akta, dengan tetap menjaga netralitas di antara kedua belah pihak serta memberikan informasi yang akurat mengenai objek yang akan dialihkan. Selain itu, Pejabat Umum juga harus mengikuti prinsip-prinsip lain dari kehati-hatian, seperti mengenali identitas para pihak yang terlibat, memverifikasi data yang berkaitan dengan subjek dan objek transaksi secara teliti, memberikan jangka waktu yang memadai dalam proses akta, serta melaksanakan tugas dengan hati-hati, teliti, dan cermat dalam proses akta. Pejabat Umum juga diharuskan untuk mematuhi semua persyaratan teknis dalam pembuatan akta, dan juga melaporkan segala indikasi terkait pencucian uang dalam transaksi yang melibatkan Pejabat Umum. Menerapkan prinsip-prinsip kehati-hatian seperti ini menjadi kewajiban bagi Pejabat Umum, sehingga mereka dapat mencegah

kemungkinan timbulnya masalah hukum terkait dengan akta otentik yang dibuatnya di masa mendatang.¹¹

Undang-undang (UU) tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan Peraturan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak secara rinci menjelaskan prinsip kehati-hatian ini, tetapi konsep ini dapat ditemukan secara tidak langsung dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN. Pasal ini mengamanatkan bahwa notaris harus bertindak dengan penuh kehati-hatian, yang berarti bahwa mereka harus melaksanakan tugas mereka secara cermat dan hati-hati, termasuk dalam pemeriksaan dokumen-dokumen dan memahami niat para pihak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku untuk mencegah timbulnya masalah hukum di masa mendatang. Prinsip kehati-hatian dalam konteks PPAT juga dapat dipahami dari Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal ini mengharuskan PPAT untuk melakukan pemeriksaan atas kecocokan dan keabsahan sertifikat. Ketika PPAT membuat akta otentik, dokumen tersebut harus mencerminkan data yang benar dan peristiwa yang sebenarnya, mengikuti peraturan hukum dan kode etik. Dengan demikian, tindakan PPAT dalam pembuatan akta telah diatur dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dan pedoman etika, sehingga akta yang dihasilkan memiliki keaslian.

Di samping prinsip kehati-hatian, Pejabat Umum juga seharusnya mematuhi Prinsip ketidakberpihakan. Jika dalam menjalankan tugasnya Pejabat Umum memihak kepada salah satu pihak yang terlibat, hasilnya bisa menyebabkan para pihak atau pihak tertentu kehilangan hak-hak mereka karena kurangnya kepastian hukum yang diperoleh. Namun, dalam praktiknya masih terdapat Pejabat Umum yang cenderung mendukung salah satu penghadap, seperti yang terjadi dalam kasus putusan di mana akta jual beli dibuat tanpa keterlibatan salah satu pihak dan kemudian akta tersebut diolah untuk menerima biaya ganti rugi dari pihak yang tidak seharusnya. Situasi semacam ini menciptakan tantangan bagi semua pihak yang terlibat, termasuk Pejabat Umum sendiri, dan juga mengaburkan kejelasan hukum terkait akta yang dihasilkan oleh Pejabat Umum.

Dalam situasi yang telah dijelaskan, menurut penulis, hal tersebut bukanlah akibat ketidaktahuan Pejabat Umum, melainkan disebabkan oleh tindakan disengaja Pejabat Umum yang berkolaborasi dengan pihak-pihak terkait. Ini bertentangan dengan salah satu tanggung jawab Pejabat Umum yang diuraikan dalam UUJN dan Kode Etik Notaris. Kesalahan dalam menjalankan profesinya bisa timbul karena kurangnya

¹¹ Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik, tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2017

pengetahuan, kurangnya pengalaman, kurangnya praktik, atau kurangnya pemahaman. Sama halnya dengan kesalahan yang mungkin dilakukan oleh Pejabat Umum, yang seringkali berakar dari kurangnya pemahaman Pejabat Umum mengenai permasalahan yang dihadapi oleh pihak-pihak yang mereka layani.

Dalam memberikan pelayanannya, seorang profesional memiliki tanggung jawab kepada dirinya sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri artinya bekerja dengan integritas moral, intelektual, dan profesional sebagai bagian integral dari hidupnya. Dalam memberikan pelayanan, ini berarti mencerminkan prinsip-prinsip profesi dengan kesadaran akan tuntutan hati nurani, bukan hanya sebagai aktivitas sekadar hobi. Bertanggung jawab kepada masyarakat, berarti bersedia memberikan pelayanan sebaik mungkin tanpa memandang apakah layanan tersebut berbayar atau gratis, serta menghasilkan pelayanan yang berkualitas dan positif bagi masyarakat. Pelayanan ini tidak hanya berorientasi pada mencari keuntungan semata, tetapi juga melibatkan semangat pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggung jawab juga melibatkan kesiapan untuk menanggung segala risiko yang timbul akibat dari pelayanan yang diberikan. Ketidakhati-hatian dalam menjalankan tugas profesional dapat berakibat serius, membahayakan, atau bahkan merugikan diri sendiri, orang lain, dan melanggar prinsip agama. Tanggung jawab moral dalam menjalankan tugas profesional menuntut usaha untuk terus memperbaiki diri terhadap kekurangan yang mungkin ada, agar tindakan tersebut lebih adil, lebih sesuai dengan harkat dan martabat manusia, dan mampu memberikan kebahagiaan kepada individu lain. Prinsip-prinsip ini menjabarkan dasar norma etis yang harus menjadi landasan dalam melaksanakan tugas profesional dengan integritas.

Jika suatu akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Umum memiliki kecacatan hukum atau melibatkan tindak pidana pemalsuan, maka pihak yang terkait dengan akta tersebut dapat mengajukan permohonan pembatalan ke pengadilan negeri. Berdasarkan keputusan pengadilan negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Umum dapat dianggap tidak berlaku bagi pihak yang terlibat dalam pembuatannya. Pejabat Umum yang terlibat dalam hal ini dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara administratif, perdata, maupun pidana. Adapun sanksi Pejabat Umum yang melakukan pemalsuan data dalam pembuatan akta otentik, kemudian sanksi yang diberikan Pejabat Umum ialah:

- a. Sanksi menurut hukum KUH Perdata
- b. Sanksi menurut hukum KUH Pidana
- c. Sanksi administratif atau Kode Etik Pejabat Umum Sanksi administrasi tersebut diberikan bila tidak melaksanakan kewajiban dan melakukan larangan jabatan ataupun bila melakukan suatu pelanggaran maupun

penyimpangan terhadap kewajiban jabatan serta larangan jabatan, sanksi administratif dibedakan atas:

1. Sanksi reparatif yaitu digunakannya sanksi dengan tujuan untuk memperbaiki atas suatu tindakan pelanggaran terhadap aturan hukum.
2. Sanksi punitif yaitu suatu beban tambahan dan suatu tindakan yang dapat memberi rasa takut terhadap pelanggarnya dalam hal ini dapat berupa teguran secara tegas.
3. Sanksi regresif yaitu diartikan sanksi sebagai suatu resiko atau akibat dari ketidakpatuhan terhadap suatu aturan hukum

Berdasarkan Pasal 6 dalam Kode Etik Notaris, sanksi yang mungkin diberikan mencakup teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan dalam asosiasi, pemberhentian dengan penghormatan dari keanggotaan dalam asosiasi, serta pemberhentian tanpa penghormatan dari keanggotaan dalam asosiasi.

Aspek Kepastian Hukum Akta Otentik dari Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Otentik atau Pejabat Umum Terkait Jual Beli Tanah yang Sudah Ada Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah

Dalam mengevaluasi Aspek Kepastian Hukum, kita dapat mengamati bagaimana aturan hukum diatur dan dijalankan dalam praktik, maka dari kedua putusan yang diambil sebagai contoh dalam penelitian ini akan dianalisis bagaimana keputusan hakim terhadap terdakwa. Pertama dalam Putusan Nomor 136/Pid.B/2019/PN Jkt.Utr, terhadap Terdakwa RUU yang merupakan Pejabat Umum, hakim mengadili:

1. Menyatakan Terdakwa RUU terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan akta otentik, sebagaimana dalam surat dakwaan Kesatu Primair;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa RUU oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Putusan tersebut dibekir dengan memperhatikan keadaan yang memberatkan dan meringankan dimana keadaan yang membentakan itu :

1. Bahwa perbuatan Terdakwa menimbulkan kerugian materiil bagi pihak lain; Keadaan yang meringankan:
2. Bahwa Terdakwa belum pernah dihukum;

-
-
3. Bahwa memberikan keterangan secara terus terang;
 4. Bahwa Terdakwa mempunyai tanggungan keluarga;

Dalam konteks ini, penulis menganalisis Keputusan Nomor 1362/Pid.B/2019/PN.Jkt.Utr. Kasus ini melibatkan tanah yang diambil alih untuk tujuan umum. Undang-Undang Pokok Agraria memberikan dasar hukum untuk pengambilalihan tanah dengan menetapkan bahwa untuk kepentingan umum, yang termasuk kepentingan nasional dan negara serta kepentingan bersama masyarakat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan kompensasi yang layak sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Proses pemerolehan lahan di Indonesia untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2019 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Namun, dalam praktiknya, pemerolehan lahan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dapat berlangsung melalui dua metode berbeda. Salah satu metode adalah pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, sementara yang lainnya adalah pencabutan hak atas tanah. Dalam Hukum Agraria Indonesia, ada dua bentuk mendasar pemerolehan lahan, yaitu melalui pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah. Perbedaan antara keduanya terletak pada fakta bahwa pencabutan hak atas tanah dilakukan secara paksa, sementara pembebasan lahan melibatkan prinsip musyawarah.

Dalam Kasus Putusan Nomor 1326/Pid/2019/PN.Jkt.Utr, subjek perselisihan adalah sebidang tanah yang telah dijadikan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yakni pembangunan jalan tol. Namun, kepemilikan atas tanah tersebut ternyata diubah dalam prosesnya, dan peralihan hak tersebut dilakukan dengan cara yang tidak sah karena terjadi tanpa persetujuan pihak yang sebenarnya memiliki hak atas tanah, dengan tujuan memenuhi kepentingan satu pihak saja.

Pasal 1 angka 2 dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menggambarkan bahwa "Pengadaan tanah adalah tindakan menyiapkan lahan melalui memberikan kompensasi yang wajar dan adil kepada pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut." Pihak yang dimaksudkan adalah pihak yang memegang hak atas atau menguasai tanah. Objek Pengadaan Tanah mencakup lahan, ruang di atas tanah dan di bawah tanah, struktur bangunan dan vegetasi, serta benda lain yang terhubung dengan tanah atau memiliki nilai.

Dalam aturan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, prinsip-prinsip dalam proses pengadaan tanah diuraikan, seperti prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, partisipasi, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keseimbangan antara pembangunan dan kepentingan masyarakat.

Pemerintah dan pemerintah daerah, sebagai pelaksana, memastikan ketersediaan lahan untuk tujuan umum. Pemerintah, sebagai wakil masyarakat, memiliki kewenangan untuk mengatur dan menjamin ketersediaan lahan agar manfaat dari proses pengadaan tanah dapat dinikmati oleh seluruh warga. Namun, dalam sengketa yang dijelaskan, beberapa prinsip pengadaan tanah dilanggar:

Pertama, Asas kesepakatan, yang mengharuskan semua langkah pengadaan tanah berdasarkan persetujuan antara pemegang hak tanah dan pihak yang membutuhkan lahan. Pekerjaan fisik pembangunan baru dapat dimulai setelah ada kesepakatan dan kompensasi sudah diberikan. Namun, dalam kasus ini, sebagian pemegang hak atas tanah tidak mengetahui tentang kompensasi yang diberikan dari pengambilan tanah, dan terdakwa dalam sengketa tersebut berusaha membuat akta jual beli yang mengindikasikan kepemilikan penuh terhadap kompensasi tersebut dari Jasa Marga.

Tindakan tersebut melanggar prinsip-prinsip Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 27 dari Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal tersebut berbunyi:

- (1) Setelah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum ditetapkan sesuai dengan Pasal 26 ayat (1), instansi yang memerlukan tanah wajib mengajukan rencana Pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan.
- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup langkah-langkah seperti: a. mengidentifikasi dan mencatat kepemilikan, penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; b. menilai besarnya Ganti Kerugian; c. melibatkan musyawarah untuk menetapkan besarnya Ganti Kerugian; d. memberikan Ganti Kerugian; dan e. melepaskan hak tanah dari instansi yang membutuhkan.
- (3) Setelah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sesuai dengan Pasal 26 ayat (1) ditetapkan, hak atas tanah hanya dapat dialihkan kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.
- (4) Alih hak seperti yang dijelaskan dalam ayat (3) harus dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian, yang besarnya telah ditetapkan pada saat pengumuman lokasi pembangunan.

Namun, perbuatan yang terjadi dalam kasus tersebut bertentangan dengan tindakan yang diatur dalam ketentuan ini, karena tidak melibatkan Lembaga Pertanahan dalam proses pengalihan hak tanah dan tidak mematuhi prosedur yang dijelaskan dalam undang-undang, termasuk penilaian dan pemberian Ganti Kerugian sesuai dengan nilai yang telah diumumkan sejak penetapan lokasi.

Pada Pasal 27 Ayat (3) tersebut, dengan tegas dinyatakan bahwa setelah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum ditetapkan, tidak

diperbolehkan untuk mengalihkannya lagi. Pihak yang memiliki hak atas tanah hanya dapat mentransfer hak tersebut kepada lembaga pertanahan yang dibutuhkan oleh instansi yang memerlukan tanah tersebut. Dalam situasi tersebut, dokumen transaksi jual beli yang digunakan untuk mengalihkan kepemilikan tanah dalam rangka proses perubahan nama, yang bertujuan untuk mendapatkan ganti rugi atas pembangunan jalan tol, disusun dengan informasi yang tidak akurat.

KESIMPULAN

Apabila suatu akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Umum mengandung cacat hukum atau tindak pidana pemalsuan, maka berdasarkan tuduhan dari pihak terkait dengan akta tersebut, akta Pejabat Umum dapat diminta untuk dibatalkan oleh pengadilan negeri. Sesuai dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang diberikan oleh pengadilan negeri, akta tersebut akan dianggap tidak berlaku bagi pihak yang terlibat dalam pembuatannya. Pejabat Umum yang terlibat dapat menghadapi tanggung jawab administratif, perdata, atau pidana. Dalam kasus di mana Pejabat Umum memalsukan data dalam pembuatan akta otentik, Pejabat Umum tersebut akan dikenai sanksi berdasarkan hukum KUH Perdata, hukum KUH Pidana, sanksi administratif, atau Kode Etik Notaris. Sanksi administratif diberikan jika Pejabat Umum tidak memenuhi kewajiban atau melanggar larangan yang berlaku dalam jabatannya, termasuk pelanggaran atau penyimpangan dari tugas dan larangan jabatan. Salah satu bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh Pejabat Umum adalah dengan tetap melanjutkan proses pemindahan hak atas tanah pada area yang telah ditetapkan sebagai lokasi untuk proyek pembangunan kepentingan umum, yang mengakibatkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah yang sebenarnya.

Berkenaan dengan Pasal 6 dalam Kode Etik Notaris, sanksi yang dapat dikenakan mencakup teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan dalam perkumpulan, pemberhentian dengan penghormatan dari keanggotaan dalam perkumpulan, dan pemberhentian tanpa penghormatan dari keanggotaan dalam perkumpulan. Terkait tanah atau lahan yang menjadi objek dalam proses pembebasan untuk kepentingan umum, larangan dialihkan kecuali oleh lembaga yang memiliki kewenangan diatur dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Akta jual beli yang dimanfaatkan untuk mengklaim ganti rugi atas pembebasan tanah tersebut dianggap batal secara hukum karena disusun tanpa dasar yang sah dan tanpa persetujuan kedua belah pihak. Selain itu, biaya ganti rugi yang diterima oleh pihak yang tidak berhak menyebabkan dengan pembatalan akta tersebut, penerima diperintahkan untuk mengembalikan biaya tersebut.

Daftar Pustaka

- Abdul Kadir Muhammad, Hukum Harta Kekayaan, Cetakan 1, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.
- Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Baharudin, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses jual Beli Tanah, *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5 Nomor 1, Maret 2014.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Djamban, 2016.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013.
- Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008.
- Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik, tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2017.
- Kartini Kartono, Pengantar Metodologi Research, Bandung: ALUMNI, 1998.
- Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata.
Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (INI).
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Soedharyo Soimin, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998.
- Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah
- Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

