

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu faktor penunjang yang penting untuk menunjang suatu pembangunan. Untuk melaksanakan pembangunan tersebut maka ada proses yang harus dilalui mulai dari proses pengadaan tanah sampai membangun bangunan yang akan berdiri di atasnya. Tidak hanya bangunan saja, bisa juga tanah tersebut dibebaskan karena akan terkena rencana pembangunan fasilitas umum seperti jalan atau fasilitas umum lainnya.

Berdirinya sebuah perumahan di atas tanah memerlukan suatu proses yang panjang mulai dari melakukan pengadaan tanah sampai dengan melakukan ijin membangun. Proses tersebut di atas sangat tergantung pada status tanahnya. Status tanah yang dikenal di Indonesia ada dua jenis, yaitu tanah yang berstatus sebagai tanah Negara, tanah yang berstatus sebagai tanah hak.¹

Berdasarkan uraian tentang status tanah yang ada di Indonesia di atas maka status tanah hak di Indonesia dapat dibedakan menjadi dua yaitu hak atas tanah yang bersifat tetap dan hak atas tanah yang bersifat sementara.² Hak atas tanah yang bersifat tetap diatur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok

¹Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-11, Djambatan, Jakarta, hlm.344.

² *Ibid.*, hlm. 283-284.

Agraria (UUPA) meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam ketentuan Pasal 53 UUPA meliputi hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Sifat sementara dari hak atas tanah tersebut berarti pada suatu waktu hak-hak tersebut sebagai lembaga hukum tidak akan ada lagi dan karena dianggap tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional.³

Undang-Undang Dasar Negara RI 1945 telah memberikan landasan sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Dasar Negara RI 1945, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria ini disebutkan bahwa: “Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”

Melalui hak menguasai dari Negara inilah maka Negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan

³*Ibid.*, hlm. 290.

pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.⁴ Namun untuk 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.

Masalah pengadaan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak -hak lainnya menurut UUPA.⁵

Tanah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia oleh karena sebagian besar kehidupan bergantung pada tanah. Mengingat penting fungsi dan peran tanah bagi kehidupan manusia maka perlu adanya suatu landasan hukum yang menjadi pedoman dan sebagai bentuk jaminan

⁴Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, hlm. 5

⁵Adrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 45

kepastian hukum, dalam pelaksanaan penyelesaian pertanahan, khususnya pada persoalan khususnya pada persoalan pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum⁶. Pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah Negara, dan sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah tanah hak untuk kepentingan umum. Undang-Undang Pokok Agraria sendiri memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 kepentingan umum yaitu , termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti rugi yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang Nomor 65 Tahun 2006, tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang selanjutnya di atur Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dengan adanya perubahan ini membawa pengaturan yang jauh berbeda dengan yang diatur dalam peraturan-peraturan perundangan sebelumnya, baik tentang pengertian pengadaan tanah, tentang bentuk ganti rugi dan cara penetapan besarnya ganti kerugian.

Dalam praktiknya dikenal 2 (dua) jenis pengadaan tanah, pertama pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum dan kedua pengadaan tanah untuk kepentingan swasta yang meliputi kepentingan

⁶Fauzi Noer, 1997, *Tanah Dan Pembangunan*, Cetakan I, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm.7

kepentingan komersial dan bukan komersial atau bukan sosial.⁷ Peraturan Presiden menentukan bahwa untuk Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum yang dilakukan pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah sedangkan pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

Dalam pengadaan tanah untuk fasilitas umum tersebut harus dilakukan secara transparan dengan menghormati hak-hak masyarakat yang merupakan pemegang hak milik atas tanah harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Pengadaan tanah untuk fasilitas umum ini diatur dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang kemudian diperbarui lagi dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang mana dalam peraturan tersebut mengamanatkan perhatian yang sangat besar kepada pemegang hak yang sah atas tanah untuk mendapatkan keadilan atas ganti rugi, sekaligus menjaga keseimbangan antara penghormatan hak atas tanah serta kebutuhan pembangunan kepentingan umum yang jauh lebih luas manfaatnya. Tanah merupakan hal penting dalam kehidupan manusia mengingat sebagian besar kehidupan bergantung pada tanah. Sedemikian

⁷Bernhard Limbong, 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan:Regulasi, Kompensasi Penegakan Hukum*, Pustaka Margareta, Jakarta, hlm. 129.

penting fungsi dan peran tanah bagi kehidupan manusia maka perlu adanya landasan hukum yang menjadi pedoman dan sebagai bentuk jaminan kepastian hukum, dalam pelaksanaan dan penyelesaian pertanahan, khususnya pada persoalan pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum.⁸

Azas-azas pengadaan tanah sebagaimana Pasal 2 UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah, asas kemanusiaan; asas keadilan; asas kemanfaatan; asas kepastian; asas keterbukaan; asas kesepakatan; asas keikutsertaan; asas kesejahteraan; asas keberlanjutan; asas keselarasan.

Dalam pengadaan tanah yang ada ada kalanya melibatkan Notaris sebagai pejabat umum, karena dalam pengadaan tanah dibuat perikatan antar pihak hal ini juga terjadi dalam pengadaan tanah untuk kompleks-komplek perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau, Notaris membuat perikatan antara panitia pengadaan tanah dengan pihak yang menguasai tanah yaitu PT. Sinar Bintang Sakti.

Kewenangan Notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta otentik disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh undang-undang, Akta otentik menurut pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang. Dengan kewenangan yang diberikan oleh Negara kepada Notaris sebagaimana diatur dalam pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris nomor

⁸Fauzi Noer, 1997, *Tanah dan Pembangunan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 7.

30 tahun 2004 *jo* Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004, maka Notaris mempunyai tanggung jawab dalam melaksanakan jabatannya.

Terkait dengan kewenangan Notaris, yaitu sebagaimana disebutkan dalam UUPJN Nomor 30 Tahun 2004 *jo* UU Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 15 ayat (1) disebutkan bahwa : (1) “ Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”. Kemudian selain kewenangan pada ayat (1) tersebut, terutama pada ayat (2) huruf (f) yaitu Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Berdasarkan hal tersebut di atas sebagaimana dalam penelitian ini dalam pelepasan tanah untuk kepentingan umum dalam hal ini untuk lahan kompleks pemerintah kabupaten sekadau Notaris berperan membuat akta otentik tentang perjanjian pelepasan tanah untuk hal tersebut.

Oleh karena untuk mengetahui sejauh mana peran Notaris dalam menjalankan tugasnya dalam pelepasan tanah untuk lokasi kompleks pemerintah sakadau peneliti melakukan penelitian tesis ini dengan judul :

“Peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dikemukakan di atas, penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Apa Dasar hukum Peran Notaris dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau?
2. Apa Peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau?
3. Apa Akibat hambatan hukum atas Peran Notaris dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan Dasar hukum Peran Notaris dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau

2. Untuk mengetahui dan menjelaskan Peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan Akhibat hukum atas Peran Notaris dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini, manfaat utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu:

1. Manfaat Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum mengenai Pengadaaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

2. Manfaat Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat pada umumnya dan pihak-pihak yang terkait pada khususnya dalam rangka meningkatkan pemahaman tentang dasar hukum Pengadaaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.⁹

Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan *Operational Definition*.¹⁰

Untuk mempermudah memahami alur berfikir dari penelitian ini, maka dapat dilihat dari kerangka konseptual dibawah ini yang mana setiap variabel pada kerangka pemikiran memiliki fungsi-fungsi masing-masing dalam menciptakan hukum.

Kerangka konseptual diharapkan akan memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai variabel-variabel yang akan diteliti. Kerangka konseptual memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian. Peneliti akan menggunakan kerangka konseptual yang telah disusun untuk menentukan pertanyaan-pertanyaan mana yang harus dijawab oleh penelitian dan bagaimana prosedur yuridis empiris Tujuan Instruksional :

⁹ Komaruddin dan Yooke Tjumpharmah, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, (Jakarta: Bumi Askara, 2000), Hlm 122.

¹⁰ Rusdi Malik, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2000), Hlm 15.

**KERANGKA
KONSEPTUAL**

**PERAN NOTARIS DALAM TRANSAKSI PENGADAAN TANAH
UNTUK LOKASI PEMBANGUNAN KOMPLEK PERKANTORAN
PEMERINTAH KABUPATEN SEKADAU**

**KONSEP
NOTARIS
SEBAGAI**

1. pjn, sejak merdeka sampai diberlakukannya ujian (orde lama, orde baru, reformasi sebelum juni 2004)
2. Undang-Undang No. 2 tahun 2014, tentang Jabatan Notaris

**Pengadaan Tanah
Untuk
Kepentingan**

1. UUD 1945, Pasal 33 ayat (3)
2. UU no. 32 tahun 2004
3. UU NO. 5 TAHUN 1960 (UUPA)
4. UU NO. 39 TN. 1999
5. UU NO. 2 TH 2012
6. PP No. 65 Tahun 2007 ayat (1)
7. PP NO. 55 TH 1993
8. PP NO. 65 TH 2006

**Sekilas Tentang
Kabupaten
Sekadau**

Implementasi dan Kebijakan Pemerintah Daerah dalam Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran

**MUARA HASIL
PENELITIAN :**

1. Mengetahui dan menjelaskan Peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau
2. Mengetahui dan menjelaskan Dasar hukum Peran Notaris dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau
3. Mengetahui dan menjelaskan Akhibat hukum atas Peran Notaris dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau

2. Kerangka Teoritis

a. Konsep Notaris Sebagai Pejabat Umum

Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia¹¹. Jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan kemudian baru disosialisasikan kepada khalayak. Sejarah lahirnya Notaris diawali dengan lahirnya profesi *scribae* pada zaman Romawi Kuno (abad ke-II dan ke-III sesudah masehi)¹².

Terbentuknya Lembaga Notaris karena adanya kebutuhan masyarakat baik pada zaman dahulu maupun zaman sekarang. Secara kebahasaan Notaris berasal dari kata Notarius untuk tunggal dan Notarii untuk jamak. Notarius merupakan istilah yang digunakan oleh masyarakat Romawi untuk menamai mereka yang melakukan pekerjaan menulis, namun fungsi Notarius pada zaman tersebut berbeda dengan fungsi Notaris pada saat ini¹³.

Notarius lambat laun mempunyai arti berbeda dengan semula, sehingga kira-kira pada abad ke-II setelah Masehi yang disebut dengan nama itu ialah mereka yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat¹⁴.

¹¹ <http://id.wikipedia.org/wiki/Notaris>, di akses pada tanggal 16 Juni 2017.

¹² Anke Dwi Saputro, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan di Masa Datang*, Gramedia Pustaka, Jakarta, hlm.40.

¹³ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia (Perspektif Hukum dan Etika)*, UII Press, Yogyakarta, hlm.7-8.

¹⁴ R. Sugondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hlm.13.

Sejarah notariat tumbuh di Italia dimulai pada abad ke-XI atau ke-XII yang dikenal dengan nama “Latinjse Notariat” yang merupakan tempat asal berkembangnya notariat, tempat ini teletak di Italia Utara. Perkembangan notariat ini kemudian meluas ke daerah Perancis dimana notariat ini sepanjang masa jabatannya merupakan suatu pengabdian yang dilakukan kepada masyarakat umum. Kebutuhan dan kegunan lembaga notariat senantiasa mendapat pengakuan dari masyarakat dan negara. Dari Perancis pada frase kedua perkembangannya pada permulaan abad ke-XIX lembaga notariat ini meluas ke negara lain di dunia termasuk pada nantinya tumbuh dan berkembang di Indonesia¹⁵.

Lembaga Notaris di Indonesia yang dikenal sekarang ini, bukan lembaga yang lahir dari bumi Indonesia. Lembaga Notaris masuk ke Indonesia pada permulaan abad ke-XVII dengan beradanya Vereenigde Oost Ind. Compaignie (VOC) di Indonesia¹⁶. Jabatan Notaris pada waktu itu tidak mempunyai sifat yang merdeka, berbeda halnya dengan sekarang ini, oleh karena para Notaris pada waktu itu tetap merupakan pegawai dari “Oost Indische Compaign” yang dibentuk untuk kepentingan negara atau pemerintah Belanda¹⁷. Pengangkatan Notaris di Indonesia yang pada waktu itu disebut Kepulauan Hindia Belanda bertujuan untuk mengatur persaingan dagang yang berlatar belakang

¹⁵<http://riz4ldee.wordpress.com/2009/03/04/sejarah-notaris/>, diakses pada tanggal 16 Juni 2017.

¹⁶Habib Adjie 2012, *Menjalin Pemikiran-Pendapat Tentang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.3.

¹⁷A. Andi Prajitno, 2010, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia?*, Putra Media Nusantara, Surabaya. hlm.13.

penjajahan. Hal ini dilakukan dengan menguasai bidang perdagangan secara monopoli dan sekaligus pengukuhan penguasaan wilayah jajahan pemerintah Belanda di bumi Nusantara¹⁸.

Pada tanggal 16 Juni 1925, dibuat peraturan bahwa seorang Notaris wajib merahasiakan semua apa yang ia kerjakan maupun informasi yang diterima dari kliennya, kecuali diminta oleh Raad van Yustitie atau Pengadilan. Peraturan ini disebut “Instruksi untuk para Notaris” terdiri dari 10 pasal. Instruksi untuk para Notaris merupakan peraturan-peraturan tentang jabatan profesi Notaris yang diatur dengan *Instructie Voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie* berkiblat pada *Notariswet* atau dikenal dengan Peraturan Jabatan Notaris. Instruksi ini telah diberlakukan di Belanda. Untuk Indonesia diberlakukan sejak pasal yang ada pada *Notariswet* diadopsi ke Peraturan Jabatan Notaris ditambah dengan pasal-pasal yang dibutuhkan saat itu¹⁹.

Istilah atau sebutan dari jabatan Notaris tersebut di Indonesia lebih dikenal dengan pejabat umum atau *openbaar ambtenaar* pada zaman pemerintahan penjajah Hindia Belanda. Pada masa ini Notaris diangkat oleh pemerintah Hindia Belanda dari kalangan orang-orang pemerintahan, umumnya orang Belanda atau orang barat yang diberi kesempatan mengikuti pendidikan khusus, *diklat* (pendidikan kilat) yang diselenggarakan oleh pemerintah Hindia Belanda. Keadaan seperti

¹⁸ *ibid.* hlm.13.

¹⁹ *ibid.* hlm.13..

ini lambat laun berakhir sejak proklamasi kemerdekaan Negara Kesatuan Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1945. Indonesia merdeka maka banyak orang Belanda, karyawan sipil Belanda, termasuk Notaris Belanda yang pulang ke negaranya²⁰.

Notaris yang masih berada di Indonesia sampai dengan tahun 1954 merupakan Notaris (berkewarganegaraan Belanda) yang diangkat oleh Gubernur Jenderal (Gouverneur Generaal) berdasarkan Pasal 3 Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie (staatsblad 1860:3). Ketentuan pengangkatan Notaris oleh Gubernur Jenderal (Gouverneur Generaal), oleh Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 telah dicabut, yaitu Pasal 2 ayat (3), Pasal 62, Pasal 62 huruf a, Pasal 63 Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie (staatsblad 1860:3)²¹.

Belanda menjajah Indonesia selama lebih dari tiga abad. Belanda adalah Negara yang menganut sistem civil law dan hal ini diikuti oleh Indonesia sehingga Notaris di Indonesia adalah seorang pejabat umum Negara yang bertugas melayani masyarakat umum²². Negara yang menganut sistem civil law dapat dilihat dari pengaturan hukumnya yang berbentuk tertulis. Jaman Pemerintahan Republik

²⁰ *ibid.* hlm.15.

²¹ Habib Adjie, *Op.Cit.*, hlm.5.

²² Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, 2009, *Ke Notaris, Mengenal Profesi Notaris, Memahami Praktik Kenotariatan, Ragam Dokumen Penting yang diurus Notaris, Tips agar tidak tertipu Notaris*, Raih Asa Sukses, Jakarta, hlm.27.

Indonesia merdeka terbagi menjadi 2 (dua) periode atau masa berdasarkan pemberlakuan undang-undang tentang Notaris, yaitu²³:

- 1) PJN, sejak merdeka sampai diberlakukannya UUJN (Orde Lama, Orde Baru, Reformasi sebelum Juni 2004); dan
- 2) Undang-Undang 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang diundangkan.

b. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Menurut Imam Koeswahyono pengadaan tanah sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk mendapatkan tanah bagi kepentingan tertentu dengan cara memberikan ganti kerugian kepada si empunya (baik perorangan atau badan hukum) tanah menurut tata cara dan besaran nominal tertentu.²⁴

Dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2007 Pasal (1) yaitu Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Pembangunan pertanahan tidak lepas dari pemahaman tentang kepentingan umum. Pengertian kepentingan umum, namun cara sederhana dapat ditarik kesimpulan atau pengertian bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Oleh Karena itu

²³ A. Andi Prajitno, *Op.Cit.*, hlm.15.

²⁴ Imam Koeswahyono, 2008, *Artikel, Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*, 2008, hlm.1 1.

rumusan demikian terlalu umum, luas dan tak ada batasnya, maka untuk mendapatkan rumusan terhadapnya, kiranya dapat dijadikan pegangan sambil menanti pengentalannya yakni kepentingan umum adalah termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan hankamnas atas dasar azas-azas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta wawasan Nusantara.

Pengelolaan fungsi Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan suatu karunia Allah Yang Maha Kuasa kepada rakyat Indonesia, dan ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Landasan Yuridis Konstitusional dari pernyataan diatas terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar negara RI 1945 yang menyatakan bahwa :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesarbesarnya kemakmuran rakyat”.

Maksud dikuasai disini adalah Negara berwenang selaku organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia untuk :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukannya, penggunaan dan pemeliharaannya;
- 2) Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian-bagian dari bumi, air dan ruang angkasa;

- 3) Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa;
- 4) Penguasaan negara hanyalah pada tingkat tertinggi saja sedangkan untuk tingkat terendah dapat diberikan dan dipunyai oleh seseorang atau badan-badan hukum tertentu;
- 5) Penguasaan terhadap bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dipergunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.²⁵

Konsep negara sebagai suatu organisasi kekuasaan memiliki suatu otoritas yang besar dalam menjalankan kekuasaannya. Indonesia sebagai suatu negara membagi pelaksanaan kekuasaannya berdasarkan Pasal 18 Undang-undang Dasar 1945 dan Undang- Undang Pemerintahan daerah. Secara historis pengaturan pelimpahan kewenangan pemerintah pusat pada daerah otonom atau pemerintah daerah telah mengalami beberapa perubahan pengaturan. Diawali dengan Undang – undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, kewenangan di bidang pertanahan di serahkan pada pemerintah daerah sebagaimana tercantum dalam Pasal 11 ayat (2). Namun pelaksanaannya menjadi terhambat, karena pemerintah pusat menunda penyerahan kewenangan di bidang pertanahan pada daerah kabupaten atau kota.

²⁵Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, hlm. 38-39.

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menetapkan kewenangan pemerintah daerah di bidang pertanahan mewajibkan pemerintah kabupaten / kota untuk menyelenggarakan urusan dibidang pertanahan sebagai bagian dari otonomi daerah.

Konsep kedua ialah falsafah nasional bahwa tanah memiliki fungsi sosial, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Masalah yang mungkin timbul ialah sejauh mana otoritas tersebut dapat dipergunakan dan tidak menyimpang dari keadaan yang seharusnya.

Kata tanah atau “*land*” disini memiliki arti yang luas, namun dalam hal ini menurut Boedi Harsono tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya dengan pembatasan Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria, yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi.²⁶

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994), tanah adalah:

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
- 2) Keadaan bumi disuatu tempat.
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas.

²⁶Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.18

4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan dari sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).²⁷

Pengaturan tentang tanah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia dapat dilihat dari berbagai peraturan perundang-undangan. Kesadaran arti penting fungsi tanah terkait dengan Hak Asasi Manusia (HAM) mulai dirasakan semenjak era reformasi. Diawali dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999, tentang Hak Asasi Manusia, arti penting hak untuk hidup, mempertahankan hidup dan meningkatkan taraf kehidupan (Pasal 9 Ayat 1) itu memerlukan ketersediaan tanah untuk pemenuhan hak atas kesejahteraan berupa milik, yang dapat dipunyai bagi diri sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain untuk pengembangan dirinya bersama-sama dengan masyarakat.²⁸

Tanah memiliki fungsi selain sebagai faktor produksi yang secara ekonomi sangat diperlukan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, namun juga memiliki fungsi sosial. Fungsi sosial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUPA mengandung makna bahwa tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak hanya berfungsi bagi dirinya sendiri sebagai pemilik hak atas tanah tetapi juga harus berfungsi baik bagi masyarakat sekitar dan bangsa Indonesia.

Sehingga dalam menggunakan tanah tidak hanya untuk kepentingan sendiri tetapi untuk kepentingan masyarakat luas. Dalam

²⁷Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1994

²⁸Maria S.W Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hlm.3

hal ini harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi pemilik tanah dengan kepentingan umum.

Keinginan negara merupakan kepentingan umum untuk kebaikan semua orang. Oleh karena itu maka negara harus dipatuhi. Dengan dasar itulah sehingga negara modern memiliki hak untuk memaksakan keinginannya bagi warga negaranya. Namun kekuasaan yang besar untuk memaksakan keinginannya itu harus selalu didasarkan pada kepentingan yang lebih besar dari warga negara yang bersangkutan.

Berkaitan dengan konsep tanah memiliki fungsi sosial tersebut, Indonesia mengatur pengadaan tanah oleh negara untuk kepentingan umum dalam Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah serta UU No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Salah satu diantara beberapa isu pokok yang sering dipermasalahkan dimasa lalu adalah definisi mengenai kepentingan umum. Kepentingan umum sebagai konsep tidak sulit dipahami tapi tidak mudah didefinisikan. Kesulitan mendefinisikan pengertian kepentingan umum ini bukan hanya terjadi di Negara kita, di Negara negara lain juga sangat sulit menemukan rumusan kepentingan umum.

Dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993, kepentingan umum didefinisikan sebagai kepentingan seluruh lapisan masyarakat, sedangkan mengenai kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi pada kegiatan pembangunan yang dilakukan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah, serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan.²⁹

Menurut Pasal 1 angka (5) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dimaksud dengan Kepentingan Umum, adalah: “Kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Lapisan masyarakat yang dimaksud tidak ada perbedaan antara lapisan masyarakat atas dengan lapisan masyarakat bawah dalam pengadaan tanah. Jika demikian hasil pembangunan kepentingan umum dimaksud juga harus dirasakan oleh berbagai lapisan masyarakat, baik lapisan masyarakat atas maupun lapisan masyarakat bawah”.

Menurut UU No. 2 Tahun 2012 Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran

²⁹Maria S.W. Sumardjono, 2007, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hlm.73.

rakyat. Yang dimaksud kepentingan umum yaitu tanah yang digunakan untuk pembangunan:

- 1) Pertahanan dan keamanan nasional;
- 2) Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- 3) Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- 4) Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- 5) Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- 6) Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- 7) Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- 8) Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- 9) Rumah sakit pemerintah/pemerintah daerah;
- 10) Fasilitas keselamatan umum;
- 11) Tempat pemakaman umum pemerintah/pemerintah daerah;
- 12) Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- 13) Cagar alam dan cagar budaya;
- 14) Kantor pemerintah/pemerintah daerah/desa;
- 15) Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- 16) Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemerintah daerah;
- 17) Prasarana olahraga pemerintah/pemerintah daerah; dan

18) Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Didalam perolehan tanah untuk kepentingan umum, hal yang harus mendapat penegasan adalah prinsip-prinsip perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan, yakni :

- 1) Kepastian atas terselenggaranya proses pembangunan untuk kepentingan umum bukan untuk swasta atau bisnis.
- 2) Keterbukaan publik didalam proses pembangunan untuk kepentingan umum.
- 3) Penghormatan hak atas tanah.
- 4) Keadilan bagi yang menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah untuk kepentingan umum.³⁰

Dalam mendapatkan tanah untuk kepentingan umum ini harus mengacu pada Pasal 27 UU No. 2 Tahun 2012 yang berbunyi :

- 1) Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan.
- 2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a) inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
 - b) penilaian Ganti Kerugian;

³⁰Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 195.

- c) musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
 - d) pemberian Ganti Kerugian; dan
 - e) pelepasan tanah Instansi.
- 3) Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. \
- 4) Beralihnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

Berkaitan dengan prosedur pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan Umum Proses pelaksanaan pengadaan tanah dijelaskan dalam Pasal 27 UU Nomor 2 Tahun 2012 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut bahwa berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan. Dalam penjelasan Pasal 27 ayat (1) dijelaskan bahwa pengadaan tanah pada prinsipnya dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan, yang dalam pelaksanaannya dapat mengikut sertakan atau berkoordinasi dengan pemerintah kabupaten/kota.

Pelaksanaan pengadaan tanah dijelaskan dalam Pasal 27 ayat (2) yang prosesnya meliputi tahapan: inventarisasi dan identifikasi

penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; penilaian ganti kerugian; musyawarah penetapan Ganti Kerugian; pemberian Ganti Kerugian; dan pelepasan tanah Instansi. Dalam ayat (3) Pasal yang sama dijelaskan bahwa setelah penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. Selanjutnya dalam ayat (4) menjelaskan beralihnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.²³ Dalam perbandingan dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 khususnya Pasal 2 dijelaskan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan: a. perencanaan; b. persiapan; c. pelaksanaan; dan d. penyerahan hasil.

Pada tahapan perencanaan sebagaimana dimaksud diatas, lewat Pasal 3 Perpres No. 71 Tahun 2012 tersebut dijelaskan bahwa setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum membuat rencana pengadaan tanah yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan.

Tahapan persiapan maka satu hal yang sangat penting untuk diperhatikan ialah adanya kewajiban untuk memberitahukan rencana

pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan. Hal ini secara tegas dijelaskan dalam Pasal 11 ayat (1) Perpres dimaksud. Pasal 11 ayat 2 menjelaskan bahwa pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 20 hari kerja sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh gubernur. Mengenai cara pemberitahuan dijelaskan dalam Pasal 12 ayat 2 yakni dilakukan dengan cara sosialisasi, tatap muka atau surat pemberitahuan.

c. Sekilas Kabupaten Sekadau

Kabupaten Sekadau³¹ adalah salah satu kabupaten di Provinsi Kalimantan Barat, Indonesia. Kabupaten Sekadau merupakan daerah kecil yang memiliki potensi jalur transportasi segitiga, yakni daerah Nanga Taman dan Nanga Mahap yang berbatasan langsung dengan Kabupaten Ketapang. Kota Sekadau merupakan kota inti yang dilewati oleh jalur ke kota maupun pedalaman, daerah Tiga Belitang berbatasan dengan Senaning, Kabupaten Sintang dan Sarawak, Malaysia Timur.

Kabupaten Sekadau merupakan pemekaran dari Kabupaten Sanggau, secara geografis terletak pada 0o38'23" LU dan 0o44'25" LS, serta di antara 110o33'07" BT dan 111o17'44"BT. Batas batas wilayah Kabupaten Sekadau terdiri dari : Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Sanggau, Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten

³¹ https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Sekadau di akses pada tanggal 18 Juni 2017.

Sintang " Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Sintang "
Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Ketapang

Kabupaten Sekadau yang beribukota di Sekadau memiliki luas 5.444,30 Km² atau 3,71% dari luas wilayah Provinsi Kalimantan Barat, yang terbagi dalam 76 Desa dan 7 Kecamatan diantaranya Kecamatan Nanga Mahap, Kecamatan Nanga Taman, Kecamatan Sekadau Hulu, Kecamatan Sekadau Hilir, Kecamatan Belitang Hilir, Kecamatan Belitang dan Kecamatan Belitang Hulu.

Sekadau dahulu merupakan daerah pemerintahan kerajaan. Raja-raja yang pernah berkuasa di wilayah ini adalah:

- 1) Dayang Sri Awan
- 2) Dayang Sri Bunga
- 3) Kyai Dipati Suma Negara
- 4) Dayang Kacang
- 5) Abang Karang (Kyai Dipati Tumbuh Baj)
- 6) Dayang Ineh, tahun 1720 menikah dengan Sultan Mangkurat, Raja Melamat (Matan)

Menurut Staatsblad van Nederlandisch Indië tahun 1849, wilayah ini termasuk dalam wester-ooster-afdeeling berdasarkan *Bêsluit van den Minister van Staat, Gouverneur-Generaal van Nederlandsch-Indie*, pada 27 Agustus 1849, No. 8

Penduduk asli Kabupaten Sekadau adalah etnis Dayak, yang terbagi dalam sub - sub suku Dayak di Kabupaten Sekadau antara lain,

Dayak Mualang (Ibanik Group), Dayak Ketungau Sesat (Ibanik Group), Dayak Kerabat, Dayak Jawant, Dayak Senganan (Dayak Muslim / yang dianggap org luar sebagai Melayu sekadau). Dayak Mualang mempunyai populasi yang terbesar diperkirakan lebih dari 60% penduduk Kab. Sekadau, Sebagian besar bermukim di Belitang Hilir, Belitang Tengah dan Belitang Hulu dan tersebar ke Kec. Sepaok Kab Sintang, populasi besar kedua yaitu: Dayak Ketungau sesat bermukim di Sekadau Hilir, Sekadau Hulu, Dayak Kerabat dan Dayak Jawant bermukim di Sekadau Hulu, Dayak Mentuka (Nanga Taman dan Nanga Mahap}, Dayak Kancikh (Nanga Taman dan Nanga Mahap), Dayak Menterap Kabut (Nanga Mahap, sedangkan Dayak Senganan di kota Sekadau dan sekitarnya, dan sub-sub kecil lainnya yang tersebar di Nanga Taman, Nanga Mahap. Kabupaten Sekadau banyak memiliki peninggalan sejarah di beberapa tempat, antara lain di daerah Nanga Taman dan Nanga Mahap.

Mayoritas agama yang dianut suku-suku Dayak di Sekadau adalah Katolik dan Protestan, namun Dayak Senganan menganut Agama Islam. Bahasa yang digunakan masyarakat Kabupaten Sekadau adalah Bahasa Dayak Senganan - sebab digunakan di Kota Sekadau , kemudian Bahasa Dayak Mualang / Ibanik Group , Bahasa Dayak Ketungau / Ibanik Group , Bahasa Dayak Menterap Kabut (Nanga Mahap). Khusus Dayak Menterap Kabut adalah satu-satunya suku Dayak yang menuturkan bahasa yang sangat berbeda dengan bahasa

lain, selengkapnya dapat Anda baca pada artikel Fonologi Bahasa Dayak Menterap Kabut Sedangkan penduduk yang beragama Islam menggunakan bahasa Dayak Senganan atau yang dianggap orang luar Sekadau sebagai bahasa Melayunya Sekadau.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu penulisan ilmiah. Dari penelitian dimaksudkan untuk memperoleh hasil jawaban yang seobyektif mungkin atau kebenaran-kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.³² Pada hakekatnya penelitian itu timbul dari hasrat ingin tahu dalam diri manusia dalam melakukan pembinaan serta pengembangan ilmu pengetahuan, termasuk di dalamnya ilmu hukum. Penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran dengan jalan menganalisa, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakannya sebagai pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala tersebut.³³

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis artinya sesuai dengan metode atau cara-cara tertentu.

³²Soerjono Soekanto,1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hlm. 3.

³³*Ibid*, hlm. 5.

Sistematik adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan kerangka tertentu.

Dalam penulisan tesis ada beberapa metode yang digunakan sebagai pedoman, dengan maksud agar lebih mudah dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami untuk mendapatkan hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu langkah-langkah yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis empiris*. Pendekatan yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu Hukum Agraria (*literatur*) dan peraturan-peraturan tertulis sebagai data sekunder. Metode yuridis atau dari segi hukum untuk mengetahui peraturan-peraturan yang berlaku, khususnya peraturan-peraturan yang berkaitan dengan peran Notaris dalam transaksi pengadaan tanah untuk lokasi pembangunan kompleks perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau.

Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan empiris yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan tentang bagaimana hubungan hukum dengan masyarakat dan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan hukum dalam masyarakat. Pendekatan ini dilaksanakan dengan mengadakan penelitian langsung dari responden

dan narasumber di lapangan dengan tujuan untuk mengumpulkan data yang objektif, yang disebut sebagai data primer.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif Analitis*. Deskriptif analitis adalah suatu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan objek yang diteliti (orang, lembaga masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain) sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual yang ada pada saat sekarang ini. Dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitis ini, dapat dianalisis dan disusun data-data yang terkumpul, sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum, serta memberikan suatu gambaran yang jelas mengenai peran Notaris dalam transaksi pengadaan tanah untuk lokasi pembangunan kompleks perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau.

3. Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, yaitu :

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung data tersebut diperoleh melalui penelitian lapangan (*primer research*) dengan cara wawancara. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.³⁴ Tipe wawancara

³⁴*Ibid*, hlm.59.

yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara tidak terarah (*non directive interview*) atau juga disebut “*free flowing interview*” yaitu wawancara yang dilakukan secara tidak berstruktur, tidak menggunakan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu, pewawancara tidak memberikan pengarahannya yang tajam tetapi diserahkan pada narasumber untuk memberikan penjelasan menurut kemauannya sendiri. Dengan tipe wawancara seperti ini lebih mendekati keadaan yang sebenarnya karena didasarkan atas spontanitas narasumber sehingga lebih mudah untuk mengidentifikasi masalah yang diajukan.

- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari literatur dan peraturan perundangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*secunder research*) yang dilakukan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada. Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi:

- 1) Bahan-bahan hukum primer yang mempunyai kekuatan mengikat seperti:

- a) Undang- Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c) Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
 - d) Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
 - e) Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
 - f) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994.
 - g) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.
 - h) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi.
 - i) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat

membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, antara lain: buku-buku hukum khususnya Hukum Agraria mengenai pengadaan tanah, hasil penelitian dan hasil seminar mengenai pengadaan tanah, karya tulis, artikel dan lain-lain;

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan bahan sekunder, misalnya: indeks kumulatif, data statistik, jurnal hukum, kamus Bahasa Inggris, kamus hukum dan lain-lain .

4. Metode Pengumpulan Data

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini diperoleh dari penelusuran melalui kegiatan studi kepustakaan, yaitu mengumpulkan berbagai bahan hukum, baik berupa peraturan perundang-undangan, kode etik profesi, literatur, karya ilmiah, hasil penelitian terdahulu, dokumen, pendapat praktisi hukum, majalah, serta berbagai buku yang relevan yang terkait dengan pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan akta berdasarkan pemalsuan surat oleh para pihak. Mengenai Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah dengan melakukan kegiatan membaca secara kritis analisis lalu menemukan permasalahan dan isu hukum yang akan diteliti dan mengumpulkan semua informasi yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti, kemudian dipilih informasi yang relevan dan esensial.

5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari lapangan maupun dari dari kepustakaan dianalisis secara kualitatif yaitu hanya mengambil data yang bersifat khusus dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Dengan demikian nantinya akan menghasilkan suatu uraian yang bersifat deskriptif kualitatif, yaitu dengan melukiskan kenyataan yang berlaku dan berkaitan dengan aspek-aspek hukum dalam pelaksanaan peran Notaris dalam transaksi pengadaan tanah untuk lokasi pembangunan kompleks perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau.