REKONSTRUKSI KEDUDUKAN PPAT DALAM PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN NILAI KEADILAN

OLEH :
RAHARDIAN AYU SAPUTRI
NIM. PDIH.03. IX. 16.0485

DISERTASI

DiajukanDalamRangkaUjian Terbuka
UntukMemenuhiSyaratdalamMemperolehGelarDoktorIlmuHukum

DibawahBimbingan:

Promotor : Prof. Dr. I Gusti Ayu KRH, S.H., M.M.

Co. Promotor : Dr. H. Amin Purnawan, S.H., C.N. M. Hum.

PROGRAM DOKTOR (S3) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2019

REKONSTRUKSI KEDUDUKAN PPAT DALAM PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN NILAI KEADILAN

Oleh
RAHARDIAN AYU SAPUTRI
NIM. PDIH.03. IX. 16.0485

DISERTASI

Untuk memperoleh gelar Doktor dalam bidang Ilmu Hukum
Pada Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)

PROGRAM DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNISSULA SEMARANG
Tahun 2019

Lembar Pengesahan

REKONSTRUKSI KEDUDUKAN PPAT DALAM PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN NILAI KEADILAN

DISERTASI

OLEH :

RAHARDIAN AYU SAPUTRI
NIM. PDIH.03. IX. 16.0485

Untuk memenuhi salah satu syarat Ujian Terbuka guna memperoleh gelar Doktor dalam Ilmu Hukum, telah disetujui oleh Promotor dan Co-Promotor pada tanggal seperti tertera di bawah ini :

PROMOTOR,

Prof. Dr. I Gusti Ayu KRH. S.H., M.M
NIP. 197210082005012001

CO- PROMOTOR,

Dr. Amin Purnawan, S.H., SP.N., M. Hum.
NIK. 210.389.017

Mengetahui,
Ketua Program Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
PROGRAM DOKTOR ILMU HUKUM FH-UNISSULA

Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M. Hum.
NIDN. 06.2105.700

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA	:	Rahardian Ayu Saputri,SH.,M.Kn
NIM	:	PDIH.03.IX.16.0485
PROGAM STUDI	:	Program Doktor Ilmu Hukum (PDIH)
FAKULTAS	:	Hukum
ALAMAT ASAL	:	Jl. Majapahit No. 238 RT/RW 01/05 Semarang
EMAIL	:	Ayu16@gmail.com

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul :

"Rekonstruksi Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan Nilai keadilan"

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 29 Maret 2019

METERAI TEMPEL
0B3E9AFF545843025
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Rahardian Ayu Saputri,SH.,M.Kn.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rahardian Ayu Saputri,SH.,M.Kn

NIM : PDIH.03.IX.16.0485

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul :

"Rekonstruksi Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan Nilai keadilan"

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagaian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 28 Maret 2019

METERAI TEMPEL
AB373AFF545843030
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Rahardian Ayu Saputri,SH.,M.Kn

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'alamin, segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadlirat Allah SWT atas rakhmat, taufik, hidayah dan innayah-Nya, sehingga penulisan Disertasi dengan judul "**REKONSTRUKSI KEDUDUKAN PPAT DALAM PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN NILAI KEADILAN"** telah dapat diselesaikan di sela-sela kepenatan rutinitas dalam beraktifitas sehari-hari. Disertasi ini merupakan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Doktor pada Program Doktor (S3) Ilmu Hukum (PDIH) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Dalam penulisan Disertasi ini banyak pihak yang telah memberikan bantuan moril berupa bimbingan dan arahan sehingga tesis ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu, diucapkan terima kasih kepada Promotor Prof. Dr. I Gusti Ayu KRH. S.H., M.M dan Dr. Amin Purnawan, S.H., SP.N., M. Hum. selaku Co-Promotor, yang telah membimbing serta memberikan arahan, masukan, kritik dan saran kepada penulis.

Atas selesainya penulisan Disertasi ini, sebagai ungkapan rasa syukur dan rasa puas yang tak terhingga dari diri penulis, pada kesempatan ini penulis haturkan dalam bentuk ucapan terimakasih yang tak terhingga nilainya kepada :

1. Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang Ir. H. Prabowo Setiyawan, MT., Ph.D, beserta seluruh dosen dan staf yang telah memberikan bantuan berupa kesempatan / waktu, sarana dan prasarana kepada penulis untuk menimba ilmu Program Doktor (S3) Ilmu Hukum (PDIH) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, beserta staf pengajar dan staf administrasi yang telah banyak memberikan bantuan dan kemudahan kepada penulis

untuk mengikuti pendidikan di Program Doktor (S3) Ilmu Hukum (PDIH) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

3. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M. Hum. selaku Ketua Program Doktor (S3) Ilmu Hukum (PDIH) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
4. Segenap Civitas Akademika Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang dengan semangat kebersamaannya telah membantu penulis dalam mengikuti perkuliahan dan menyusun Disertasi ini.
5. Ayahanda (Dr. Ngadino, SH.,Sp,N.,MH) dan Ibunda (Sri Rahayu SH.,M.Kn) yang selalu mendukung dan memberi semangat bagi penulis;
6. Suamikudrg. Tito Randa, sertaSaudara-saudaraku (Sulistio Yudi Saputra, Mega Arum Saputri, dan Finandia Laras Saputri) yang juga selalu memotivasi penulis;
7. Teman-teman seprofesi Notaris, teman-teman seangkatan belajar di Program Doktor Ilimu Hukum (PDIH) Unissula Semarang dan teman-teman lain yang tidak dapat penulis sebut satu persatu yang secara bergantian atau bersama-sama telah membantu penulis dalam pengumpulan data, dalam berdiskusi dan dalam penyelesaian Disertasi ini.

Penulis sadar bahwa Disertasi ini adalah masih jauh dari harapan, oleh karenanya kritik, saran dan masukan yang membangun dari pembaca yang budiman, baik dari kalangan dosen, mahasiswa, praktisi hukum terutama PPAT, maupun pemerhati persoalan hukum serta pihak lain sangat penulis harapkan, semoga hasil penulisan ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum dan implementasi hukum yang masih berkembang luas di Indonesia pada saat sekarang ini.

Semarang, Maret 2019
Penulis,

Rahardian Ayu Saputri

RINGKASAN DISERTASI

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat diberikan hak untuk menguasai tanah dalam rangka untuk mewujudkan kemakmuran rakyat, yang dikenal sebagai hak menguasai negara. Negara menguasai artinya negara sebagai badan penguasa mempunyai wewenang untuk pada tingkatan tertinggi (1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; (2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa dan (3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.

Pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertipikat. Sehingga dengan sertipikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya. Sekalipun tanah itu difungsikan dalam lalu lintas perdagangan. Sungguhpun pelaksanaan pendaftaran tanah ini harus terus dilakukan sehingga kelak makna tanah bagi manusia benar-benar dapat memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya sebagaimana yang diharapkan.

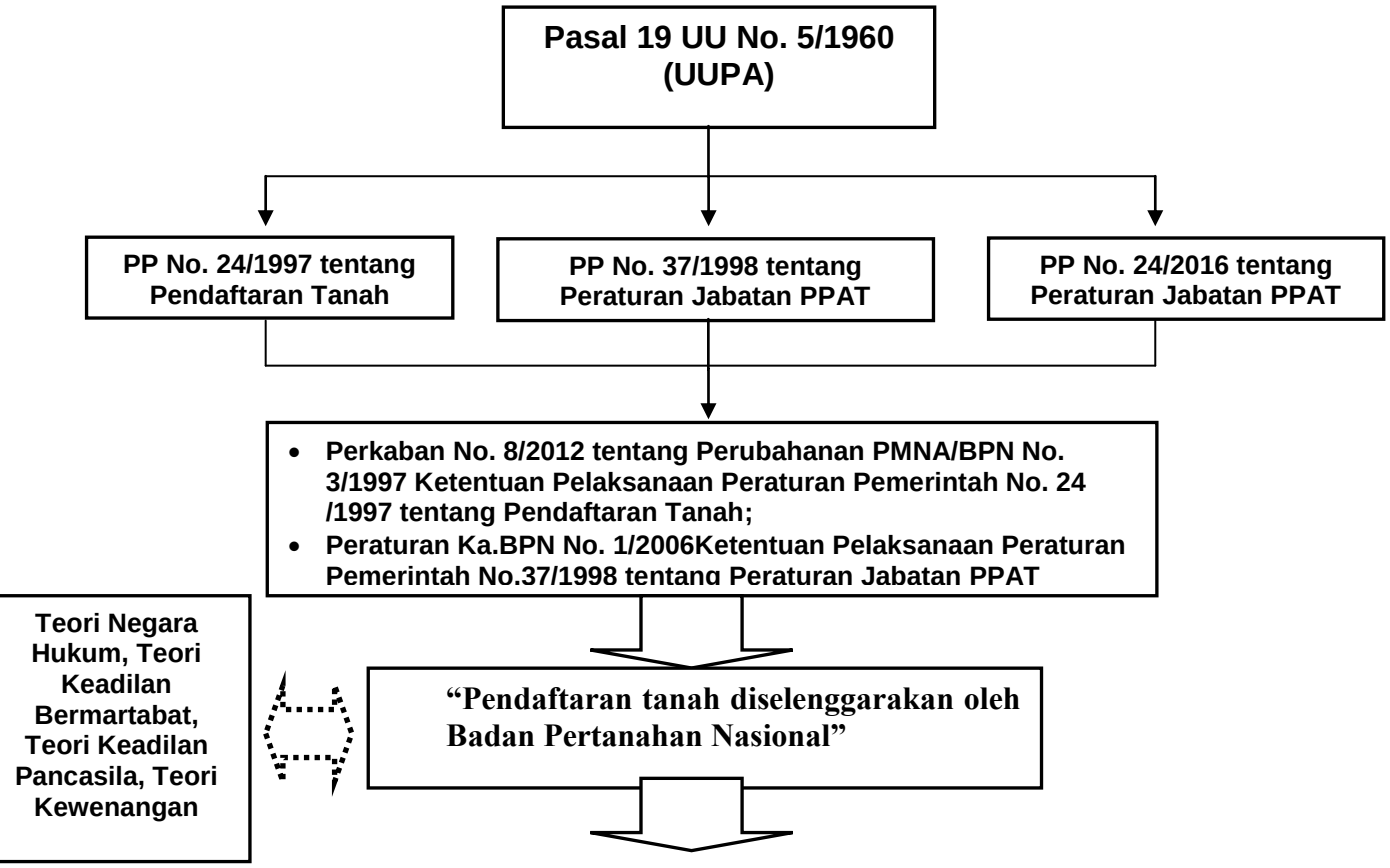
Eksistensi kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik khusus berkenaan dengan akta pertanahan dapat dikritisi. pemicu kritik tersebut adalah ketiadaan suatu dasar hukum kedudukan PPATsebagai pejabat umum yang diatur dalam bentuk undang-undang. hal ini berdasar pada peraturan jabatan PPAT yang selama ini hanya diatur dalam bentuk peraturan pemerintah.

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan dalam disertasi ini, antara lain :(1) Bagaimana konstruksi kedudukan PPAT dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia ?, (2) Mengapa konstruksi kedudukan PPAT dalam Pendaftaran Tanah saat ini belum memenuhi Nilai Keadilan ?, (3) Bagaimana konsep ideal konstruksi kedudukan PPAT dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia berdasarkan Nilai Keadilan ?.

Disertasi ini termasuk dalam tradisi penelitian hukum non-doktrinaldengan pendekatan *socio legal research.*Di dalam pendekatan *socio-legal research* berarti terdapat dua aspek penelitian. Pertama, aspek *legal research*, yakni objek penelitian tetap ada yang berupa hukum dalam arti "norm" peraturan perundang-undangan dan kedua, *socio research,* yaitu digunakannya metode dan teori ilmu-ilmu sosial tentang hukum untuk membantu peneliti dalam melakukan analisis. Pendekatan ini tetap berada dalam ranah hukum, hanya perspektifnya yang berbeda. Pendekatan ini dilakukan untuk memahami hukum dalam konteks, yaitu konteks masyarakatnya.Berkaitan dengan permasalahan diatas, maka penulis menggunakan beberapa Teori Hukum untuk menganalisisnya yaitu (1) Teori Negara Hukum yang mengemukakan bahwa suatu

doktrin dalam ilmu hukum yang mulai muncul pada abad ke-19 di Eropa, bersamaan dengan kelahiran negara konstitusi dan demokrasi. Negara hukum merupakan terjemahan dari *Rule of Law* atau *Rechtsstaat.* Secara sederhana pengertian negara hukum adalah negara yang penyelenggaraan kekuasaan pemerintahannya didasarkan atas hukum., (2) Teori Keadilan Bermartabat yang menyatakan bahwa menelaah hasil pemikiran filsafati mengenai Pancasila itu dengan menelusuri kelahiran Pancasila. Kesepakatan pertama itu dirumuskan delam suatu peristiwa hukum penting yaitu dalam suatu pidato yang disampaikan oleh Soekarno dalam sidang *Dokuritsu Zyunbi Tyoosakai* atau Badan Penyelidik Usaha Persiapan Kemerdekaan Indonesia (BPUPKI) pada saat membahas dasar negara, khususnya dalam pidato Soekarno pada tanggal 1 Juni 1945, (3) Teori Keadilan Pancasila merupakan kewajiban moral yang mengikat anggota masyarakat dalam hubungannnya dengan anggota masyarakat yang lainnya. Keadilan sosial di dalam Pancasila merupakan suatu sumber nilai yang harus dijabarkan menjadi keadilan hukum, (4) Teori Kewenangan merupakan berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum dalam hubungannya dengan hukum publik maupun dalam hubungannya dengan hukum privat.

Berdasarkan uraian diatas, adapun kerangka pemikiran sebagai berikut:



Pada awal kelahirannya PPAT tidak dikategorikan sebagai Pejabat Umum, tapi sebagai Pejabat saja. PPAT dikategorikan atau disebutkan sebagai Pejabat Umum awalnya berdasarkan Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, bahwa: Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kepala Kantor Pertanahan, dalam melaksanakan tugasnya mendaftar hak tanggungan dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan disajikan dikantornya yang disebabkan karena pembebenan dan pemindahan hak– di luar lelang– kecuali dalam hal yang dimaksudkan dalam Pasal 37 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan *mutlak memerlukan data* yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah.Konstruksi kedudukan PPAT dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia sangat penting karena keberadaan pejabat dalam suatu tatanan ketatanegaraan sangat dibutuhkan, karena pejabat merupakan pengejawantahan dari personifikasi Negara. Negara dalam suatu konsep ketatanegaraan dalam menjalankan fungsinya diwakili oleh Pemerintah. Pemerintah dalam menjalankan fungsinya dan tugasnya dalam merealisasikan tujuan Negara diwakili oleh pejabat. Oleh karena itu, sukses tidaknya sebuah lembaga negara ditentukan oleh kemampuan pejabatnya dalam menjalankan roda Pemerintahan.

Konsep SIP (Sistem Informasi Pertanahan) telah ada pada tiga tingkat pemerintah di Australia, yaitu pemerintah persemakmuran, pemerintah daerah, lokal. Semua negara telah mengembangkan strategi dan pengaturan administratif SIP untuk mengelola seluruh negara bagian SIP. Secara umum, negara mengakui kesetaraan tekstual dan komponen spasial dalam sistem tersebut. Ini adalah peran negara untuk mengkoordinasikan SIP sejak negara memiliki konstitusi, legislatif dan akibatnya kontrol administratif atas semua yang terkait tanah. Sebagai konsekuensi Inisiatif SIP paling jelas adalah pemerintah daerah, sebagai pengguna utama dan kontributor data terkait tanah, yang merupakan daerah perkembangan SIP Sistem informasi pertanahan Australia yang didominasi Berdasarkan persil.

Tugas kewajiban mengelola hak atas tanah yang menurut sifatnya termasuk bidang hukum publik, tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa

Indonesia. Penyelenggaraannya oleh bangsa Indonesia, sebagai pemegang hak dan amanat tersebut, pada tingkatan yang tertinggi dikuasakan kepada negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 2 ayat (1) UUPA).

Belum optimalnya pelaksanaan pendaftaran tanah karena adanya beberapa permasalahan, yakni sebagai berikut:

1) Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedur (SOP) dan standar produk (SP). SOP yang sudah terbit sampai saat ini yaitu manual pengukuran, sementara SP yang sudah ada, yaitu Standar produk Peta Dasar Pendaftaran dan Standar produk Gambar Ukur dan Surat Ukur.
2) Sering munculnya berbagai kasus setipikat ganda yang diakibatkan oleh belum dipetakannya bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran. Selain itu, banyak kantor pertanahan tidak menggunakan peta pendaftaran dengan sebenarnya.
3) Kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidangbidang tanah terdaftar tidak bisa dipetakan. Saat ini luas tanah nonhutan yang sudah dibuat peta skala besar oleh BPN baru mencapai kurang dari 10%, sementara untuk kepentingan pajak bumi dan bangunan sudah terpetakan sekitar 30% dari luas nonhutan.
4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamanatkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah harus sederhana, aman dan terjangkau. Namun hingga saat ini peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (PMNA/Ka.BPN) No. 3 Tahun 1997 belum mencerminkan sifat sederhana, karena prosedur yang ditempuh dalam proses pendaftaran tanah sangat panjang dan makin mahal dengan terbitnya PP 46/2002 tentang tarif dan jenis pelayanan di bidang pertanahan.
5) Kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar. Hingga saat ini bidang tanah yang sudah terdaftar baru mencapai sekitar 30 persen dari seluruh bidang tanah.
6) Banyaknya peraturan pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja) yang kemudian menimbulkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang rumit. Masing-masing komponen menyusun peraturan, namun penyusunannya tidak terintegrasi, sehingga menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.
7) Hingga saat ini belum ada kesatuan penafsiran mengenai definisi tanah adat dan tanah negara. Perbedaan penafsiran ini mengakibatkan timbulnya masalah-masalah di lapangan.

Di sisilain, beberapahambatan, dalampendaftarantanahadalahadanyapemekaranProvinsi, Kabupaten, Kotamadya, Kecamatan, danDesaataupenggabunganDesa. Keadaaninitidakmenguntungkandalampelaksanaanpendaftarantanah.

Secaraumum, alasan anggotamasyarakat yang memilikitanah yang bersertipikattidakmendaftarkantanahnya yang telahberubah data fisikdan data yuridisnyapada Kantor Pertanahan, adalah :

1. Masyarakat enggan mendaftarkan karena biayanya mahal, yaitu diwajibkan membayar PPh dan BPHTB dan menganggap akta peralihan hak yang dibuat oleh

PPAT sudah memiliki pembuktian yang kuat di kemudian hari. Disamping itu prosedur-prosedur lain yang harus dipenuhi;

2. Masyarakat enggan mendaftarkan tanah dikarenakan walaupun didaftarkan ada sebagian tanahnya tidak bisa di sertipikatkan karena terkena *Rolien* jalan atau masuk dalam jalur hijau;
3. Masyarakat enggan mendaftarkan tanah dikarenakan mereka mengangap pemerintah dalam menerapkan biaya pendaftaran tidak mengglobalkan biaya pendaftaran, dengan kata lain mereka mengatakan pemerintah seharusnya jangan menganggap rata biaya pengurusan yang dipinggir jalan dibuat mahal sedangkan yang tidak dipinggir jalan lebih murah. Hal ini terkait dengan NJOP tanah yang berbeda-beda;
4. Penerima wakaf (*Nadzir*) merasa tidak perlu mendaftarkan tanah wakaf pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, sebab jika memang ada pihak lain mencoba-coba menguasai tanah wakaf tersebut maka warga akan mempertahankan.
5. Terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit antara kreditor dengan debitor dibuat secara notariel, sehingga mereka menganggap akta yang dibuat secara notariel itu sudah bisa menjadi alat bukti yang kuat jika debitor macet membayar pinjaman, sebab dalam perjanjian kredit mereka ada membuat Surat Kuasa Menjual. Selain itu, pinjaman debitor kepada kreditor kecil. Debitor inginnya dana keluar cepat sehingga jika waktunya lama calon debitor memilih lembaga keuangan lain, oleh karena itu untuk pengkatan jaminannya cukun dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak perlu didaftarkan pada Kantor Pertanahan kecuali untuk pendaftaran Akta Pembenanan Hak Tanggungan (APHT).
6. Ahli waris tidak memiliki dana untuk mendaftarkan tanah yang diperoleh dari pewaris. Ahli waris tidak mendaftarkan tanah yang diperoleh karena pewarisan tersebut di sebabkan mereka berencana akan menjual tanah yang diperoleh dari pewarisan tersebut.

Akibathukumnyabilamanaadasuatuperbuatanhukumatauperistiwahukum yang mengakibatkanterjadiperubahanpada data fisikdan data yuridistanahnamuntidakdidaftarkanpada Kantor Pertanahan, makapemeganghakatastanahtidakterlindungankarenasecaraadministrasi data fisikdan data yuridistanahmasihtercatatatasnamapemiliksebelumnya. Hal inidapatmengakibatkankonflikatausengketadenganpihaklain, yang padaakhirnyaakanmerugikanpemeganghakatastanah yang sesungguhnya.

Upaya-upaya yang dilakukanoleh Kantor Pertanahandalamrangkamencapaitertibadministrasipertanahandengancaramemberikansuatupenyuluhanhukumkepadamasyarakatberkenaandenganpentingnyapelaksanaan pendaftarantanahataupendaftaranhakatastanahtersebut yang dilakukanbaikmelaluisuratkabar, brosur-brosur, massa media, ceramah-ceramahdan lain-lain, sehinggamasyarakatakhirnyabenar-benarmengertidansadarbetapapentingnyapendaftarantanahataupendaftaranhakatastanahtersebutdalamlalulintashukumdewasaini.

Dalam UUPA kewajiban-kewajiban penerima hak atas tanah bersifat umum, artinya berlaku terhadap setiap hak atas tanah. Hal ini dapat dicermati pada Pasal 6 yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, artinya apa, menurut Penjelasan Umum dinyatakan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Pada Pasal 15 yang dikaitkan dengan Pasal 52 ayat 1 tentang kewajiban memelihara tanah yang dihaki, demikian juga Pasal 10 merupakan kewajiban bagi pihak yang memiliki tanah pertanian untuk mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif.

Berbeda dengan wewenang Negara dalam pemberian hak atas tanah terhadap orang asing yang berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Pemberian hak yang disebut hak pakai menurut Pasal 41 dan Pasal 42 UUPA serta penjelasannya sifatnya terbatas, artinya selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya tanahnya untuk gedung-gedung kedutaan Negara-negara Asing. Subjek hak pakai dalam UUPA yaitu warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, departemen, lembaga pemerintah non departemen dan pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan perwakilan negara asing serta perwakilan badan Internasional.

Fungsi PPAT dalam kedudukkannya sebagai Pejabat Umum adalah kewajiban dia sebagai seorang PPAT. Salah satu kewajiban PPAT yang ditentukan dalam Pasal 19 PP No. 37 Tahun 1998 jo Pasal 45 Peraturan KaBPN No. 1 Tahun 2006 adalah melaksanakan jabatannya secara nyata setelah pengambilan Sumpah Jabatan. Pelaksanaan secara nyata dalam hal ini adalah merupakan tugas pokoknya sebagai PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat "akta" sebagai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah sebgai aki bat dari perbuatan hukum tertentu tersebut.

Rekonstruksi Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 5 PP No. 24/1997 sebelum rekonstruksi	**Rekonstruksi Pasal 5 PP No. 24/1997**
"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional"	"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan PPAT"

Rekonstruksi Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 6 ayat (2) PP No. 24/1997 sebelum rekonstruksi	**Rekonstruksi Pasal 6 ayat (2) PP No. 24/1997**

(1) .... (2)Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan *dibantu* oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.	(1).... (2)Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan *bersama dengan* PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Rekonstruksi Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

No.	Perihal	Uraian
1.	Dasar Rekonstruksi	- Memadukan *wisdom* lokal berupa sila ke-5 Pancasila dengan *wisdom* internasional tentang kedudukan pejabat pembuat akta tanah di berbagai negara.
2.	Paradigma	- Paradigma konstruktivisme dengan konstruksiideal kedudukan PPAT dalamPendaftaran Tanah di Indonesia berdasarkanNilaiKeadilan.
3.	Nilai (*Value*) rekonstruksi	- Penguatan kedudukan PPAT dalamPendaftaran Tanah.
4.	Rekonstruksi PP 24/1997	- Pasal 5 yang merubah: PendaftarantanahdiselenggarakanolehBadanPertanahanNasionaldan PPAT - Pasal 6 Ayat (2) yang merubah : "Dalammelaksanakanpendaftarantanah, Kepala Kantor Pertanahan*bersamadengan* PPAT danPejabat lain yang ditugaskanuntukmelaksanakankegiatan-kegiatantertentumenurutPeraturanPemerintahinidanperaturanperundang-undangan yang bersangkutan".
5.	Tujuan Rekonstruksi	- Terwujudnya konstruksiideal kedudukan PPAT dalamPendaftaran Tanah.

Adapun saran yang dapatpenulisberikanuntukmengatasipermasalahandiatasantaralain :

1. Hendaknya PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya selalu berpegang teguh dengan berpedoman pada ketentuan undang-undang yang berlaku. Bersikap hati-hati dan waspada dalam meneliti dan memeriksa surat-surat/ warkah dan dokumen-dokumen yang diberikan oleh para penghadap. Disamping itu juga harus benar-benar memperhatikan sikap dan perkataan-perkataan dari penghadap dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan sebanyak mungkin dan mengajaknya berbicara tentang surat/akta yang akan dibuat oleh PPAT. Selain itu perlu menggunakan feeling/perasaan notaris itu sendiri untuk mempertajam keyakinan.
2. Perlu dibentuk forum komunikasi diantara para pejabat Kementrian Pekerjaan Umum (Dinas Bina Marga Provinsi Jawa Tengah) dengan Dinas Pekerjaan Umum dilingkungan Pemerintah Kabupaten / Kota serta dengan Kementrian Perhubungan yang dapat dilakukan dengan koordinasi dan saling tukar menukar informasi guna kelancaran pelaksanaan kerjasama.
3. Pemerintah beserta Dewan Perwakilan Rakyat agar segera merevisi Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, supaya Pemerintah Kabupaten / Kota diberi kewenangan untuk memperbaiki jalan provinsi beserta anggarannya.

PenyusunanDisertasi yang penulislakukandiharapkandapatmemberikandampak / implikasibaiksecarateoritismaupunpraktisantaralain :

1. Implikasi Paradigmatik

   Perubahan paradigma konstruktivisme dengan konstruksiideal kedudukan PPAT dalamPendaftaran Tanah di Indonesia berdasarkanNilaiKeadilan.

2. Implikasi kedudukanideal

PPAT dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia adalah terwujudnya konstruksi ideal kedudukan PPAT dalam Pendaftaran Tanah