

TESIS

**KEWENANGAN RANGKAP JABATAN KEPALA DESA
SEBAGAI PPAT SEMENTARA**



OLEH :

**MOH FAYED ALKATIRI, S.H.
NIM. 032014253009**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

**KEWENANGAN RANGKAP JABATAN KEPALA DESA
SEBAGAI PPAT SEMENTARA**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Airlangga**

OLEH :

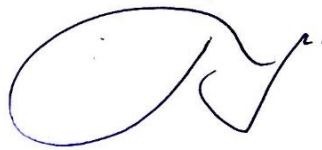
**MOH FAYED ALKATIRI, S.H.
NIM. 032014253009**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,
Tanggal 22 April 2022

Dosen Pembimbing Utama :



Dr. Nurwahjuni, S.H., C.N., M.H.
NIP. 196010301987012001

Dosen Pembimbing Kedua :



Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP. 196808101992031002

Mengetahui:

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP.198003202005012002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
pada tanggal 22 April 2022**

TIM PENGUJI TESIS:

**Ketua : Indrawati, S.H., LL.M.
NIP. 197705202005012002**

**Anggota : 1. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP. 196808101992031002**

**2. Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H.
NIP. 196806031993032001**

**3. Dr. Nurwahjuni, S.H., M.H.
NIP. 196010301987012001'**

**4. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.
NIP. 198909242015041001**

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Moh Fayed Alkatiri, S.H.
NIM : 032014253009

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 22 April 2022

Yang membuat pernyataan,



Moh Fayed Alkatiri, S.H.

NIM. 032014253009

MOTTO

**“Untuk Mendapatkan Sesuatu Yang Kita Inginkan,
Kita Harus Bersabar Terhadap Sesuatu Yang Kita Tidak Sukai”**

ABSTRAK

Pasal 19 UUPA dan Pasal 7 PP No. 24 Tahun 1997 mengisyaratkan sangat diperlukannya pejabat yang dapat membantu BPN dalam menjalankan tugasnya. Pejabat tersebut dikenali sebagai PPAT. Dalam Pasal 5 ayat (3) huruf (a) Peraturan Jabatan PPAT Untuk wilayah terpencil serta belum terdapat PPAT umum dapat ditunjuk Kepala Desa Setempat sebagai PPAT Sementara. Pasal 5 ayat (3) huruf (a) jika dihubungkan dengan Pasal 7 ayat (2) huruf (h) Peraturan Jabatan PPAT, dinyatakan bahwa PPAT tidak diperkenankan merangkap jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan Perundang-undangan, sehingga menimbulkan beragam pemahaman. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu : 1. Apakah Pelaksanaan Tugas Rangkap Jabatan Kepala Desa Yang Ditunjuk Sebagai PPAT Sementara Termasuk Yang Dilarang Oleh Peraturan Perundang-Undangan?, 2. Apa Karakteristik Hukum Kepala Desa Sebagai PPAT Sementara ? Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum, dengan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), sumber bahan hukum yaitu sumber bahan hukum primer dan skunder. Hasil penelitian ini yang pertama, dalam ketentuan Pasal 26 huruf (o) UU No. 6 Tahun 2014, jika dikaitkan dengan ketentuan dalam Pasal 5 ayat (3) huruf (a) dan Pasal 7 ayat (2) huruf (h) Peraturan Jabatan PPAT, dapat diambil kesimpulan bahwa Kepala Desa dapat merangkap jabatan sebagai PPAT Sementara dan hal tersebut tidak menimbulkan permasalahan kewenangan. Yang kedua, Karakteristik Camat sebagai PPAT Sementara tersebut salahsatunya adalah Camat memiliki status yakni sebagai seorang PNS. Kepala BPN RI dapat menunjuk Camat sebagai PPAT Sementara yang pada hakikatnya merupakan Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya (*Ex Officio*). Selanjutnya karakteristik Kepala Desa sebagai PPAT Sementara salah satunya ialah merupakan pejabat pemerintahan desa dan termasuk masyarakat sipil/bukan seorang PNS. Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara dapat dilakukan setelah adanya penelitian mengenai keperluan adanya PPAT Sementara yang didasari oleh lokasi Desa yang terpencil dan telah memiliki banyak bidang tanah yang telah terdaftar.

Kata Kunci : Kepala Desa; PPAT Sementara; Akta Pertanahan.

ABSTRACT

Article 19 Basic Agrarian Law and Article 7 Government Ordinance No. 24 Year 1997 indicates that there is an urgent need for officials who can assist National Land Agency in carrying out their duties. The official is known as Land Deed Officer. Article 5 paragraph (3) letter (a) Land Deed Officer Position Regulations For remote areas and in case there is no general Land Deed Officer; the Subdistrict Head can be appointed as a Temporary Land Deed Officer. Article 5 paragraph (3) letter (a), regarding to Article 7 paragraph (2) letter (h) of the Land Deed Officer Position Regulations, it is stated that Land Deed Officer is not allowed to hold other positions that are prohibited by laws and regulations, that can cause to various understandings. The formulation of the problem in this study is 1. Is the implementation of the dual position of the Subdistrict Head appointed as a temporary Land Deed Officer prohibited by laws and regulations? 2. What are the legal characteristics of the Subdistrict Head as a temporary Land Deed Officer? This study uses a legal research method, a statutory approach, and a conceptual approach; the sources of legal materials are primary and secondary legal sources. The results of this study are first, in the provisions of Article 26 letter (o) of Law No. 6 of 2014, regarding to the provisions in Article 5 paragraph (3) letter (a) and Article 7 paragraph (2) letter (h) of the Regulation on Position of Land Deed Officer, it can be concluded that the The Subdistrict Head can hold concurrent positions as an Official for Making Land Deeds while it does not cause problems of authority. Second, the characteristics of the Subdistrict Head as Land Deed Officer is that the Subdistrict Head is a civil servant. The Head of Indonesian National Land Agency may appoint the Subdistrict Head as a Temporary Land Deed Officer who is essentially a Government Official appointed by virtue of his position (Ex Officio). Furthermore, The appointment of the Subdistrict Head as Temporary Land Deed Officer can be done after research on the need for a Temporary Land Deed Officer based on the remote location of the Village and already having many registered plot of land.

Keywords: *Subdistrict Head; Temporary Land Deed Officer; Land Deed.*

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur Kehadirat Allah SWT kebaikan dan berkah dan rahmat Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulis juga menyadari bahwa dalam proses penyusunan tesis ini banyak terdapat hambatan dan rintangan yang penulis hadapi sebagaimana merupakan proses guna menjadikan penulisan ini sempurna dan sesuai dengan apa yang diharapkan, dengan dukungan, doa, arahan serta bimbingan dari para pihak, maka dengan ini saya mengucapkan banyak terima kasih dengan penuh rasa syukur yang amat besar kepada:

1. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan dan Bapak Oemar Moechthar, S.H., M.Kn. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga.
3. Ibu Yuniarti, S.H., LL.M., selaku dosen wali saya.
4. Ibu Dr. Nurwahjuni, S.H. C.N., M.H. selaku dosen Pembimbing utama dan Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing kedua yang telah membantu penulis dalam memberikan ide, gagasan, arahan, bimbingan, dan ilmu yang tak ternilai pada penulisan tesis ini.
5. Ibu Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji yang telah memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
6. Ibu Indrawati, S.H., LL.M., selaku Dosen Penguji yang telah memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
7. Bapak Oemar Moechthar, S.H., M.Kn., selaku Dosen Penguji yang telah memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis selama menempuh

pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

8. Para Bapak dan Ibu Dosen pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan kepada penulis sebuah kesempatan yang luar biasa untuk dapat belajar dan menyelesaikan tesis serta menyelesaikan masa studi tepat waktu.
9. Para Pimpinan, Dosen, dan Staff Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang tidak sempat saya sebutkan satu-persatu saya ucapkan terima kasih atas ilmu dan bantuan yang sangat luar biasa kepada penulis selama menempuh pendidikan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
10. Orang Tua Penulis, Ayah Arif Alkatiri, Ibunda Darnia A. Tjiang atas segala dukungan yang tak terhingga baik secara materiil dan immateriil yang sangat luar biasa dalam hal apapun, selama penulis menempuh Pendidikan di Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
11. Saudara Kandung penulis Firyal Ghazwani Alkatiri, Faiqa Faqiha Alkatiri dan Fariza Rafani Alkatiri.
12. Opa Aba Saleh Bin Mukhsin Alkatiri, Oma Ibu Rowina Alkatiri Taha, Tante Saya Riana Alkatiri, Sepupu saya, Lunggy Gyarinsah, Geby Geaselasy, Tenry Triainsah, keponakan saya, Muhammad Gibran Yunus, Muhammad Gathan Yunus, dan Luisa Ereshva Irfan, Serta keluarga besar tercinta yang ada di Gorontalo, Palu, Makassar dan Jakarta yang selalu memberikan dukungan yang tak terhingga atas semangat selama penulis menempuh pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
13. Teruntuk teman terbaik saya Purwadi Botutihe (Alm), Rahmad Ramadhan, dan Helvy Mutiara Rizky yang selalu mendengarkan keluh kesah saya dan memberikan dukungan kepada saya.

14. Kepada teman yang menjadi inspirasi Dewi Kemalasari, S.H., M.Kn., dan Titie Yustisia Lestari, S.H., M.H. selalu ada untuk mendukung saya sehingga saya mampu menyelesaikan tesis ini.
15. Kepada Dr. Ir. H. Gusnar Ismail, M.M. (Gubernur Gorontalo Ke-II) yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini.
16. Kepada Prof. Dr. Ir. H. Fadel Muhammad (Wakil Ketua MPR RI 2019-2024), dan istri Ny. Hj. Hana Hasanah Fadel Muhammad, yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini.

Semoga amal serta budi baiknya mendapat balasan Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa, dan semoga tesis ini dapat menjadi bacaan yang bermanfaat dan menambah wawasan bagi pembacanya.

Surabaya, 22 April 2022

Penulis,

Moh Fayed Alkatiri, S.H.

NIM. 032014253009

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5495)

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587)

Undang-undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679)

Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746)

Peratuan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893)

Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Kecamatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4826)

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5539)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5717)

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 2016 Tentang Kewenangan Desa (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1037)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PANITIA PENGUJI	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4. Manfaat Penelitian.....	5
1.5. Metode Penelitian.....	6
1.5.1. Tipe Penelitian.....	6
1.5.2. Pendekatan Masalah.....	6
1.5.3. Sumber Bahan Hukum	7
1.5.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	8
1.5.5. Analisis Bahan Hukum.....	9
1.6. Pertanggungjawaban Sistematis.....	10
BAB II PELAKSANAAN TUGAS RANGKAP JABATAN KEPALA DESA YANG DITUNJUK SEBAGAI PPAT SEMENTARA	12
2.1. Wewenang Kepala Desa Dalam Membuat Akta Pertanahan Berkaitan Dengan Rangkap Jabatannya Sebagai Pejabat Pemerintahan.....	12
2.1.1. Karakteristik Antara Kewenangan PPAT dan PPAT Sementara ..	15
2.1.2. Kepala Desa Sebagai Pejabat Pemerintahan	18
2.1.3. Kepala Desa Sebagai PPAT Sementara	22
2.1.4. Penunjukan Kepala Desa Sebagai PPAT Sementara	26

2.2. Kepastian Hukum Akta Pertanahan Yang Dibuat Oleh Kepala Desa Sebagai PPAT Sementara.....	28
2.2.1. Jenis-Jenis Akta Yang Dibuat PPAT	29
2.2.2. Akta Yang Dibuat Oleh Kepala Desa Sebagai PPAT Sementara....	30
2.2.3. Kekuatan Hukum Akta Pertanahan Yang Dibuat Oleh Kepala Desa.....	34
BAB III KARAKTERISTIK HUKUM KEPALA DESA SEBAGAI PPAT SEMENTARA	38
3.1. Perbandingan Karakteristik Antara Kepala Desa dan Camat Sebagai PPAT Sementara	38
3.1.1. Karakteristik Kepala Desa Sebagai PPAT Sementara	38
3.1.2. Karakteristik Camat Sebagai PPAT Sementara	41
3.1.3. Tugas Kepala Desa dan Camat Sebagai PPAT Sementara	44
3.2. Kepala Desa Sebagai PPAT Sementara Di Wilayah Yang Belum Cukup Terdapat PPAT	47
3.2.1. Pertimbangan Diangkatnya Kepala Desa Sebagai PPAT Sementara	48
3.2.2. Peran Kepala Desa Yang Ditunjuk Sebagai PPAT Sementara Untuk Wilayah Desa Terpencil	51
BAB IV PENUTUP	53
4.1. Kesimpulan.....	53
4.2. Saran.....	54
DAFTAR BACAAN	