



**PERAN KEPALA DESA SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DI TINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24
TAHUN 2016 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH**

*THE ROLE OF THE VILLAGE HEAD AS A LAND DEED MAKING
OFFICIAL (PPAT) IS REVIEWED FROM GOVERNMENT REGULATION
NUMBER 24 OF 2016 CONCERNING THE REGULATION OF THE
POSITION OF LAND DEED MAKING OFFICIALS*

S. Januar Ashadi

Universitas Islam Al- Azhar
Email : Sandyashady1@gmail.com

Sri Karyati

Universitas Islam Al- Azhar
Email : srikaryati@unizar.ac.id

Hafizatul Ulum

Universitas Islam Al- Azhar
Email : hafizatululum@unizar.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Kedudukan Akta Tanah ditinjau dari Hukum Positif dan bagaimana Peran Kepala Desa sebagai Penjabat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT-S) ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penelitian ini menggunakan metode penelitian Normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, bahan hukum diambil dari pendekatan kepustakaan menggunakan bahan hukum primer yang terdiri dari Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah, karya ilmiah, dan buku-buku terkait, bahan hukum sekunder diambil dari hasil penelitian berupa jurnal-jurnal, pendapat para ahli. Bahan hukum dianalisis menggunakan metode deduktif logis yaitu bahan hukum dianalisis melalui hal-hal umum untuk mengambil kesimpulan yang khusus, penjabaran akhir hasil penelitian menggunakan pendekatan deskriptif atas hasil penelitian. Berdasarkan hasil penelitian Berdasarkan hukum positif, akta tanah adalah akta otentik yang vital, dibuat oleh PPAT atau PPAT Sementara (PPAT-S)—sebuah peran yang diemban Kepala Desa di daerah terpencil sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016. Akta ini berfungsi sebagai bukti sah atas setiap perbuatan hukum terkait tanah, diakui oleh Pasal 1867 KUH Perdata, dan menjadi dasar penerbitan sertifikat tanah. Dengan kekuatan hukum yang setara, baik akta PPAT maupun PPAT-S, keduanya menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, mengatasi kendala geografis, dan mencegah sengketa.

Kata Kunci: *Kepala Desa; PPAT Sementara (PPAT-S); Hukum Pertanahan; Pelayanan Ad-
ministrasi Pertanahan; Kekuatan Hukum Akta.*

Abstract

This study aims to find out how the Position of Land Deeds is reviewed from Positive Law and how the Role of the Village Head as the Acting Acting Land Deed Making Officer (PPAT-S) is reviewed from Government Regulation Number 24 of 2016 concerning Regulations on Land Deed Making Officials, This research uses a Normative research method with a statutory approach and a conceptual approach, legal materials are taken from a literature approach using Primary legal

materials consisting of Government Laws and Regulations, scientific papers, and related books, secondary legal materials are taken from research results in the form of journals, expert opinions. Legal materials are analyzed using a logical deductive method, namely legal materials are analyzed through general things to draw specific conclusions, the final elaboration of research results uses a descriptive approach to research results. Based on the results of the research Based on positive law, a land deed is a vital authentic deed, made by PPAT or Temporary PPAT (PPAT-S)—a role carried out by the Village Head in remote areas in accordance with Government Regulation No. 24 of 2016. This deed serves as valid evidence of every legal act related to land, recognized by Article 1867 of the Civil Code, and is the basis for the issuance of land certificates. With equal legal force, both PPAT and PPAT-S deeds, both ensure legal certainty and protection for the community, overcome geographical constraints, and prevent disputes.

Keywords: Village Head; Temporary PPAT (PPAT-S); Land Law; Land Administration Services; Legal Force of the Act.

A. PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara hukum,¹ sehingga negara harus menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan, kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Segala aktifitas bermasyarakat diatur dalam peraturan perundang-undangan, tidak terkecuali pada aspek pertanahan. Tanah sebagai kebutuhan dasar manusia tidak lepas dari sengketa keperdataan atau bahkan seringkali berujung pada perkara pidana. Christopher More menjelaskan bahwa akar permasalahan sengketa pertanahan dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut: (1) konflik kepentingan yaitu adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif, kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis; (2) konflik struktural, yang disebabkan pola perilaku destruktif, kontrol pemilikan sumberdaya tidak seimbang; (3) konflik nilai, karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi, agama atau kepercayaan; (4) Konflik hubungan, karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk atau salah, pengulangan perilaku yang negative; (5) konflik data, karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda dan perbedaan prosedur penilaian.² Basyirah Mustarin dalam penelitiannya juga memaparkan bahwa konflik tanah kerap kali terjadi pada tanah yang belum didaftarkan kepemilikannya kepada Badan Pertanahan, hal tersebut akan sering kita jumpai pada tanah yang terletak di daerah-daerah pedesaan atau daerah pelosok yang masih kurang akan sumber daya manusia yang mengetahui akan pentingnya pendaftaran tanah dilakukan.³

Menurut data Kementerian ATR/BPN, jumlah PPAT yang telah tervalidasi di seluruh Indonesia saat ini sebanyak 22.956 PPAT. Sementara itu, PPAT yang telah terverifikasi mencapai 21.706 PPAT.⁴ Sedangkan menurut artikel berita yang diterbitkan oleh LombokPost tanggal 23 Desember 2024, jumlah anggota IPPAT di NTB ialah 350 orang, yang berarti jumlah PPAT sekitar 300-315 orang selain pengurus IPPAT Pengwil NTB yang ada saat ini.⁵ Proses pembuatan Akta Tanah sebelum pembuatan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah

1 Asshiddiqie, Jimly, 2011, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. Penerbit : Sinar Grafika, Jakarta, hlm 84

2 Maria S.W, 2006, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Buku Kompas, Jakarta, hlm. 112-113

3 Basyirah Mustarin, 2017, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat". Jurnal Al-Qada u Volume 4 Nomor 2 Desember 2017, hlm 397-412

4 <https://www.antaranews.com/berita/4201041/ahy-minta-ppat-bekerja-dengan-integritas-hadirkan-kepastianhukum#:~:text=Menurut%20data%20Kementerian%20ATR%20BPN,saat%20ini%20sebanyak%2022.956%20PPAT.>

5 <https://lombokpost.jawapos.com/ntb/1505451077/kukuhkan-kepengurusan-ketua-ippat-ntb-kita-ingin-mengangkat-kembali-peran-ppat>

atas dasar jual-beli dilakukan oleh Pejabat PPAT yang berkedudukan di wilayah setempat, apabila tidak ada Pejabat PPAT atau wilayah kedudukan Pejabat PPAT jauh dari tempat keberadaan tanah yang diperjual-belikan maka Kepala Desa setempat dapat berperan sebagai Pejabat PPAT Sementara sesuai dengan peraturan yang tertuang dalam PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut PP No. 24 Tahun 2016 pasal 1 ayat (2) : “PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT”.⁶ Dengan adanya peraturan tersebut, maka pembuatan akta tanah dalam proses peralihan kepemilikan tanah dapat dilakukan melalui Kepala Desa yang diberikan wewenang sebagai PPAT Sementara melalui peraturan pemerintah sepanjang tidak mencukupinya Pejabat PPAT yang ditempatkan di wilayah tersebut. Sehingga menarik untuk dikaji lebih dalam mengenai Kedudukan Akta Tanah ditinjau dari Hukum Positif dan bagaimana Peranan Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT-S) ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

B. METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian Normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, bahan hukum diambil dari pendekatan kepustakaan menggunakan bahan hukum primer yang terdiri dari Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah, karya ilmiah, dan buku-buku terkait, bahan hukum sekunder diambil dari hasil penelitian berupa jurnal-jurnal, pendapat para ahli.⁷ Bahan hukum dianalisis menggunakan metode deduktif logis yaitu bahan hukum dianalisis melalui hal-hal umum untuk mengambil kesimpulan yang khusus, penjabaran akhir hasil penelitian menggunakan pendekatan deskriptif atas hasil penelitian.

C. ANALISA DAN PEMBAHASAN

1. Kedudukan Akta Tanah ditinjau dari Hukum Positif

Akta tanah memegang peran yang sangat penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Kedudukannya tidak hanya sebagai dokumen biasa, melainkan sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat. Hal ini karena akta tersebut dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik ini diatur dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), menjadikannya bukti yang tak terbantahkan di mata hukum.

Akta tanah memiliki fungsi esensial sebagai dokumen sah yang mencatat berbagai perbuatan hukum terkait hak atas tanah. Mulai dari jual beli, tukar menukar, hibah, hingga pembagian hak bersama, akta ini menjadi bukti tertulis yang mutlak. Akta ini tidak sekadar formalitas, tetapi menjadi fondasi yang krusial bagi Kantor Pertanahan dalam memperbarui data pendaftaran tanah, yang pada akhirnya akan berujung pada penerbitan sertifikat tanah.⁸

Peralihan hak atas tanah dalam hukum positif dikategorikan sebagai peralihan hak atas benda tidak bergerak. KUH Perdata menetapkan bahwa setiap peralihan hak harus dilakukan

⁶ Soekanto, S. 2019, *Sosiologi Hukum: Suatu Pengantar*. Penerbit: Rajawali Pers, Jakarta, hlm 28

⁷ Bernard L. Tanya, Yoan N. S. L. A., dan Muhammad C. H. Sembiring. 2013, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Penerbit: Genta Publishing, Yogyakarta, hlm, 102

⁸ Ni Nyoman Aprianti, Sukarno, & Irma Istihara Zain. (2024). Tinjauan Yuridis Perubahan Nama Pada Akta Kelahiran Seseorang Berdasarkan Hukum Positif Indonesia. *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(1), 142–154. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i1.149>

secara sah dan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku. Prinsip ini sejalan dengan hukum adat yang juga mengatur bahwa transaksi jual beli tanah harus dilakukan secara tunai, riil, dan terang. "Terang" di sini berarti dilakukan di hadapan tokoh masyarakat yang dihormati, seperti kepala desa atau adat, untuk menjamin keabsahan dan transparansi transaksi.⁹

PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan khusus oleh negara untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum terkait hak atas tanah. Keberadaan PPAT menjamin setiap transaksi pertanahan dilakukan sesuai prosedur hukum, sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat. Tugas ini meliputi verifikasi data, pencatatan transaksi, hingga pelaporan kepada Kantor Pertanahan.

Meskipun peran PPAT sangat vital, realitas di lapangan menunjukkan bahwa tidak semua wilayah, terutama di daerah terpencil, memiliki PPAT yang memadai. Untuk mengatasi kesenjangan ini, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang membuka jalan bagi PPAT Sementara (PPAT-S).

PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah, seperti Camat atau Kepala Desa, yang ditunjuk untuk melaksanakan tugas PPAT di daerah yang kekurangan PPAT. Penunjukan ini dilakukan oleh Menteri yang berwenang, setelah menimbang kebutuhan masyarakat di daerah tersebut. Ini adalah solusi praktis untuk memastikan bahwa layanan pertanahan tetap dapat diakses oleh seluruh masyarakat.

Meskipun jabatannya bersifat sementara, PPAT-S memiliki kewenangan yang sama persis dengan PPAT dalam membuat akta otentik. Mereka berhak mencatat berbagai perbuatan hukum terkait hak atas tanah, mulai dari jual beli hingga hibah. Kewenangan ini diberikan untuk memastikan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT-S tetap memiliki kekuatan hukum yang setara.¹⁰

Akta tanah yang dibuat oleh PPAT Sementara memiliki kekuatan hukum yang sama kuatnya dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Keduanya sama-sama merupakan akta otentik dan dapat dijadikan alat bukti yang sah di pengadilan. Perbedaan dalam format, seperti kop surat atau stempel, tidak mengurangi esensi hukum dari akta itu sendiri. Perbedaan ini justru berfungsi untuk membedakan pejabat pembuat akta tanpa mengurangi keabsahannya.

Secara lebih rinci, perbedaan format antara akta PPAT dan akta PPAT-S diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Peraturan ini secara spesifik mengatur bentuk, ukuran, dan tulisan yang harus tercantum pada stempel serta kop surat akta. Ketentuan ini dibuat untuk memberikan kepastian hukum dan menghindari penyalahgunaan, sekaligus memastikan bahwa setiap akta memenuhi standar yang telah ditetapkan. Akta yang dibuat oleh PPAT atau PPAT-S menjadi dokumen esensial yang harus dilampirkan saat pengajuan sertifikasi tanah di Kantor Pertanahan. Akta ini membuktikan bahwa telah terjadi perbuatan hukum yang sah, sehingga Kantor Pertanahan dapat memproses perubahan data kepemilikan dan menerbitkan sertifikat tanah. Sertifikat inilah yang kemudian menjadi bukti kepemilikan yang paling kuat.¹¹

Di dalam persidangan, akta tanah merupakan alat bukti surat yang paling kuat. Jika terjadi sengketa, hakim akan memprioritaskan akta otentik ini karena dianggap mencatat fakta secara

9 Firgiawan Juni fatwa, Hafizatul Ulum, & Ary Wahyudi. (2024). Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Ditinggalkan Waktu Lama Berdasarkan Putusan Nomor:8/Pdt.g/2023/Pn.praya). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(4), 577–585. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i4.223>

10 Mubarak, K., Haerani, R., & Zain, I. I. (2024). Kedudukan Hukum Kepemilikan Tanah Bagi Pemegang Sertifikat Ganda (Analisis Putusan 5/Yur/Pdt/2018). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(3), 348–356. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i3.192>

11 Gilang Huzzatul Akmam, Sukarno, & Ainuddin. (2024). Kajian Yuridis Tanggungjawab Hukum Pt.amg Terhadap Wanprestasi Atas Perjanjian Ganti Rugi Pada Masyarakat (Studi Kasus Di Desa Pohgading Kecamatan Pringgabaya Kabupaten Lombok Timur). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(4), 586–594. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i4.224>

objektif dan dibuat di hadapan pejabat umum yang netral. Selama akta tersebut dibuat sesuai dengan prosedur dan format yang ditetapkan, keabsahannya tidak dapat diragukan. Keberadaan PPAT dan PPAT sementara memberikan jaminan perlindungan hukum bagi masyarakat. Proses pembuatan akta yang disupervisi oleh pejabat berwenang mengurangi risiko sengketa di masa depan. Akta ini menjadi payung hukum yang melindungi hak-hak pemilik tanah dan mencegah terjadinya praktik ilegal dalam transaksi pertanahan.¹²

Untuk Mengatasi Kendala Akses Layanan, Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara secara efektif mengatasi kendala geografis dan akses layanan pertanahan di daerah-daerah yang jauh dari kantor PPAT. Dengan adanya PPAT-S, masyarakat tidak perlu menempuh jarak jauh untuk mengurus administrasi tanah, sehingga prosesnya menjadi lebih efisien dan terjangkau.

Meskipun sudah ada regulasi yang mengatur, sosialisasi mengenai peran PPAT-S, terutama di daerah pedesaan, masih perlu ditingkatkan. Selain itu, harmonisasi antara berbagai peraturan, seperti KUH Perdata, Undang-Undang Perkawinan, dan Peraturan BPN, sangat penting untuk menciptakan sistem hukum pertanahan yang lebih solid dan tidak tumpang tindih. sehingga akta tanah memiliki kedudukan yang sangat vital sebagai dokumen otentik dalam hukum positif Indonesia. Baik yang dibuat oleh PPAT maupun PPAT Sementara, akta ini merupakan fondasi yang kuat untuk membuktikan kepemilikan tanah dan menjamin kepastian hukum. Peran Kepala Desa sebagai PPAT Sementara adalah solusi praktis yang diakui hukum untuk memastikan bahwa setiap warga negara, di mana pun mereka berada, dapat memperoleh layanan administrasi pertanahan yang sah dan terjamin.

2. Peran Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT-S) ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kepala Desa memegang peran penting sebagai pemimpin pemerintahan di tingkat desa, dengan masa jabatan delapan tahun yang dapat diperpanjang satu kali. Tugas utamanya, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Desa, mencakup penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, pembinaan kemasyarakatan, dan pemberdayaan masyarakat. Salah satu aspek penting dari tugasnya adalah menyelenggarakan administrasi pemerintahan desa yang baik, termasuk pelayanan administratif terkait transaksi pertanahan.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, peran Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT-S) muncul sebagai solusi praktis di daerah-daerah yang kekurangan PPAT. PPAT-S adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT, khususnya di wilayah terpencil. Penunjukan ini memungkinkan masyarakat di desa untuk tetap mendapatkan layanan pembuatan akta tanah tanpa harus menempuh jarak jauh.

Sebagai PPAT Sementara, Kepala Desa diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, seperti jual beli. Kewenangan ini diberikan melalui surat penunjukan dari Menteri Pertanahan Nasional setelah dilakukan penelitian kebutuhan masyarakat. Dalam kapasitas ini, Kepala Desa tidak hanya menjadi saksi, tetapi juga pejabat yang secara hukum berwenang mencatat transaksi pertanahan. Untuk dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara, Kepala Desa harus memenuhi beberapa syarat, antara lain berstatus sebagai kepala desa dan mengikuti pendidikan serta pelatihan yang diselenggarakan

12 Rezki Saputri, M., Khairul Aswadi, & Novie Afif Mauludin. (2024). Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Perbedaan Data Fisik Di Sertifikat Dengan Di Lapangan (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(3), 492–502. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i3.206>

oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun, kewajiban pendidikan ini dapat dikecualikan jika di daerah tersebut belum ada PPAT. Kepala Desa yang telah ditunjuk wajib melaporkan pengangkatannya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN.¹³

Meskipun memiliki kewenangan yang sama, terdapat perbedaan format pada blanko akta yang dibuat oleh PPAT dan PPAT Sementara. Perbedaan ini, yang diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, terlihat pada kop surat dan stempel. Kop surat akta PPAT mencantumkan “Pejabat Pembuat Akta Tanah” beserta nama PPAT, sementara kop surat akta PPAT Sementara akan mencantumkan “PPAT Sementara” dan jabatan “Camat” atau “Kepala Desa” tanpa menuliskan nama pejabat yang bersangkutan. Meskipun ada perbedaan format, kekuatan hukum akta yang dibuat oleh PPAT Sementara sama kuatnya dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Keduanya merupakan akta otentik yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang tidak terbantahkan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 2 angka 4 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, yang menyatakan bahwa PPAT Sementara memiliki kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum terkait hak atas tanah di dalam wilayah kerjanya.¹⁴

Akta yang dibuat oleh PPAT, termasuk PPAT Sementara, merupakan dokumen esensial yang harus dilampirkan saat pengajuan sertifikasi tanah. Akta ini menjadi bukti sah terjadinya perbuatan hukum, yang kemudian akan diproses oleh Kantor Pertanahan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM). Tanpa akta yang sah, proses sertifikasi tidak dapat dilanjutkan.

Di dalam persidangan, akta tanah yang dibuat oleh PPAT Sementara memiliki kedudukan sebagai alat bukti surat yang kuat. Jika terjadi sengketa, akta otentik ini akan menjadi prioritas bagi hakim karena dianggap mencatat fakta secara objektif. Sepanjang akta tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, keabsahannya tidak dapat diragukan. Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara sangat efektif dalam mengatasi kendala geografis dan akses layanan pertanahan. Masyarakat di daerah terpencil tidak perlu menempuh jarak jauh dan mengeluarkan biaya besar untuk mengurus administrasi tanah, sehingga prosesnya menjadi lebih efisien dan terjangkau.¹⁵

Keberadaan Kepala Desa sebagai PPAT-S memberikan jaminan perlindungan hukum bagi masyarakat dalam setiap transaksi pertanahan. Proses pembuatan akta yang disupervisi oleh pejabat berwenang mengurangi risiko sengketa di masa depan. Akta ini menjadi payung hukum yang melindungi hak-hak pemilik tanah dan mencegah praktik ilegal dalam transaksi pertanahan. Dalam konteks hukum adat, peran Kepala Desa sebagai PPAT Sementara juga sejalan dengan tradisi jual beli tanah yang dilakukan secara “terang” di hadapan kepala desa/adat setempat. Ini menunjukkan bahwa regulasi modern berusaha mengintegrasikan nilai-nilai kearifan lokal untuk menciptakan sistem hukum pertanahan yang komprehensif dan dapat diterima oleh masyarakat.

Dengan kewenangan yang diberikan, Kepala Desa memiliki tanggung jawab besar untuk menjaga kepercayaan masyarakat. Pelaksanaan tugasnya sebagai PPAT-S harus dilakukan secara profesional, transparan, dan sesuai prosedur. Hal ini penting untuk memastikan bahwa masyarakat yakin akan keabsahan dokumen yang mereka terima.

13 Rezki Saputri, M., Khairul Aswadi, & Novie Afif Mauludin. (2024). Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Perbedaan Data Fisik Di Sertifikat Dengan Di Lapangan (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(3), 492–502. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i3.206>

14 Mubarak, K., Haerani, R., & Zain, I. I. (2024). Kedudukan Hukum Kepemilikan Tanah Bagi Pemegang Sertifikat Ganda (Analisis Putusan 5/Yur/Pdt/2018). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(3), 348–356. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i3.192>

15 Rezki Saputri, M., Khairul Aswadi, & Novie Afif Mauludin. (2024). Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Perbedaan Data Fisik Di Sertifikat Dengan Di Lapangan (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(3), 492–502. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i3.206>

Meskipun sudah ada regulasi, sosialisasi mengenai peran PPAT-S masih perlu ditingkatkan, terutama di daerah pedesaan. Diperlukan juga program pelatihan yang berkelanjutan bagi Kepala Desa untuk meningkatkan kapasitas mereka dalam melaksanakan tugas PPAT dengan baik. Hal ini akan memastikan pelayanan yang diberikan optimal dan sesuai standar.

Salah satu tantangan dalam implementasi peran PPAT Sementara adalah kompleksitas birokrasi dan potensi kurangnya pemahaman hukum. Solusinya adalah dengan menyederhanakan prosedur dan menyediakan bimbingan teknis yang berkelanjutan dari BPN. Kolaborasi antara pemerintah pusat, daerah, dan organisasi profesi PPAT menjadi kunci untuk mengatasi tantangan ini. sehingga peran Kepala Desa sebagai PPAT Sementara merupakan solusi hukum yang cerdas dan praktis untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan. Melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, Kepala Desa diberikan kewenangan yang setara dengan PPAT reguler, sehingga masyarakat di daerah terpencil dapat mengakses layanan administrasi pertanahan yang sah dan terjamin. Dengan demikian, akta tanah yang dibuat oleh PPAT Sementara memiliki kekuatan hukum yang sama kuatnya dengan akta yang dibuat oleh PPAT.¹⁶

D. KESIMPULAN

Kedudukan Akta Tanah Ditinjau dari hukum positif adalah Akta tanah bukan sekadar lembaran kertas, melainkan sebuah akta otentik yang menjadi jantung dari setiap transaksi pertanahan. Dibuat oleh pejabat berwenang, yaitu PPAT, akta ini memiliki kekuatan hukum yang luar biasa kuat dan diakui oleh Pasal 1867 KUH Perdata sebagai bukti yang tak terbantahkan. Ia mencatat setiap perpindahan hak, mulai dari jual beli hingga hibah, dan menjadi fondasi utama bagi Kantor Pertanahan untuk menerbitkan sertifikat tanah, bukti kepemilikan terkuat yang ada. Untuk mengatasi keterbatasan PPAT, terutama di daerah terpencil, pemerintah melalui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 memberikan solusi cerdas dengan menunjuk Kepala Desa sebagai PPAT Sementara. Dengan demikian, setiap warga negara, di mana pun ia berada, dapat memperoleh layanan administrasi pertanahan yang sah dan efisien, memastikan bahwa setiap jengkal tanah memiliki payung hukum yang

Peran Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT-S) yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 merupakan solusi hukum yang efektif untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan. Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT-S mengatasi masalah kekurangan PPAT di daerah terpencil, sehingga masyarakat dapat mengakses layanan pembuatan akta tanah yang sah tanpa kendala geografis. Meskipun terdapat perbedaan format pada akta, kekuatan hukumnya setara dengan akta yang dibuat oleh PPAT reguler, menjadikannya dokumen otentik yang valid sebagai bukti kepemilikan tanah di mata hukum dan persidangan. Dengan demikian, peran ini tidak hanya memudahkan masyarakat, tetapi juga menjadi instrumen penting untuk menegakkan keadilan, mencegah sengketa, dan mengintegrasikan praktik hukum modern dengan kearifan lokal.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.

¹⁶ Ihsan, S., Aswadi, K. A., & Anwar, A. (2023). Tinjauan Yuridis Putusan Pengadilan Tipikor Mataram Nomor :11/Pid.sus-Tpk/2022/Pn Mataram Terkait Sertifikat Hak Atas Tanah Nelayan Dusun Awang Asem Desa Mertak Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah. *Unizar Recht Journal (URJ)*, 2(3). <https://doi.org/10.36679/urj.v2i3.139>

- Abdulkadir Muhammad, 2000. *Hukum Acara Perdata*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT.Raja Jakarta Grafindo Persada.
- Bahder Johan Nasution, 2008. Bandung. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Mandar Maju.
- Boedi Harsono, 2002, *Reformasi Hukum Tanah Yang Berpihak Kepada Rakyat*, Bandung Mandar Maju.
- Maria S.W, 2006, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta. Buku Kompas.
- Muh. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung. Mandar Maju.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Soerjono Sekanto dan Sri Mamudji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta. PT Raja Grafindo Persada.
- Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 29, Jakarta . Intermasa.
- Soebekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Salim HS, 2019, *Peraturan Jabatan dan Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Sinar Baru, Bandung, Tanpa Tahun.
- Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Edisi Pertama, Jakarta. PT. Kharisma Putra Kencana..
- Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Jakarta. Kencana Prenada Media Group.
- Soerjono Soekanto, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Bandung. Citra Aditya Bakti.

Jurnal

- Ni Nyoman Aprianti, Sukarno, & Irma Istihara Zain. (2024). Tinjauan Yuridis Perubahan Nama Pada Akta Kelahiran Seseorang Berdasarkan Hukum Positif Indonesia. *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(1), 142–154. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i1.149>
- Firgiawan Juni fatwa, Hafizatul Ulum, & Ary Wahyudi. (2024). Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Ditinggalkan Waktu Lama Berdasarkan Putusan Nomor: 8 /Pdt.g/2023/Pn.praya). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(4), 577–585. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i4.223>
- Mubarak, K., Haerani, R., & Zain, I. I. (2024). Kedudukan Hukum Kepemilikan Tanah Bagi Pemegang Sertifikat Ganda (Analisis Putusan 5/Yur/Pdt/2018). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(3), 348–356. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i3.192>
- Ihsan, S., Aswadi, K. A., & Anwar, A. (2023). Tinjauan Yuridis Putusan Pengadilan Tipikor Mataram Nomor :11/Pid.sus-Tpk/2022/Pn Mataram Terkait Sertifikat Hak Atas Tanah Nelayan Dusun Awang Asem Desa Mertak Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah. *Unizar Recht Journal (URJ)*, 2(3). <https://doi.org/10.36679/urj.v2i3.139>

- Rezki Saputri, M., Khairul Aswadi, & Novie Afif Mauludin. (2024). Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Perbedaan Data Fisik Di Sertifikat Dengan Di Lapangan (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(3), 492–502. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i3.206>
- Mubarak, K., Haerani, R., & Zain, I. I. (2024). Kedudukan Hukum Kepemilikan Tanah Bagi Pemegang Sertifikat Ganda (Analisis Putusan 5/Yur/Pdt/2018). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(3), 348–356. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i3.192>
- Gilang Huzzatul Akmam, Sukarno, & Ainuddin. (2024). Kajian Yuridis Tanggungjawab Hukum Pt.amg Terhadap Wanprestasi Atas Perjanjian Ganti Rugi Pada Masyarakat (Studi Kasus Di Desa Pohgading Kecamatan Pringgabaya Kabupaten Lombok Timur). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(4), 586–594. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i4.224>
- Rezki Saputri, M., Khairul Aswadi, & Novie Afif Mauludin. (2024). Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Perbedaan Data Fisik Di Sertifikat Dengan Di Lapangan (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat). *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(3), 492–502. <https://doi.org/10.36679/urj.v3i3.206>

Website/ Internet

- <https://klc2.kemenkeu.go.id/kms/knowledge/histori-pengaturan-masa-jabatan-kepala-desa-0663ea5e/detail/> [diakses tanggal 25 Desember 2024 jam 14:30 PM].
- https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-akta/?srsIid=AfmBOopRO4cuuGP3gAUkpg_h_0VmwkS0vzo2rlxf0VdPrdW6OzTXWbNnO#Pengertian_Akta [diakses 26 Des 2024].
- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti-1t53d8fec20b060>, diakses tanggal 6 Februari 2025.
- <https://lombokpost.jawapos.com/ntb/1505451077/kukuhkan-kepengurusan-ketua-ippat-ntb-kita-ingin-mengangkat-kembali-peran-ppat>.
- <https://www.antaranews.com/berita/4201041/ahy-minta-ppat-bekerja-dengan-integritas-hadirkan-kepastianhukum:~:text=Menurut%20data%20Kementerian%20ATR%20FBPN,saat%20ini%20sebanyak%2022.956%20PPAT>.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2024 tentang perubahan kedua atas UU No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa.
- Undang- Undang Kearsipan dan PKBPN Nomor 8 Tahun 2009.
- Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten/Kotamadya.
- PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Permendagri Nomor 84 Tahun 2015 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Pemerintahan Desa.
- Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

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