



**”TINJAUAN YURIDIS AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH
CAMAT/ASISTEN WEDANA SEBAGAI PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH
(STUDI KASUS SENGKETA JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN
PUJER KABUPATEN BONDOWOSO)”**

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh

**Genhard Manurung
NIM 020710101069**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER**

2009

SKRIPSI

**”TINJAUAN YURIDIS AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH
CAMAT/ASISTEN WEDANA SEBAGAI PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH
(STUDI KASUS SENGKETA JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN
PUJER KABUPATEN BONDOWOSO)”**

Oleh :

**GENHARD MANURUNG
NIM. 020710101069**

Pembimbing

**RIZAL NUGROHO, S.H., M.HUM
NIP. 131 415 644**

Pembantu Pembimbing

**ASMARA BUDI D. DARMA SUTJI, S.H
NIP. 130 808 967**

MOTTO

Sesungguhnya orang-orang yang berlaku adil di sisi Allah laksana berada di atas mimbar yang terbuat dari cahaya dan Mereka itu orang-orang yang berlaku adil dalam menetapkan hukum kepada rakyat maupun kepada keluarga **)

**) Nasrul Kurniawan dalam <http://andonesy.staff.uns.ac.id/2008/10/31/kata-kata-bijak/>

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Genhard Manurung

NIM : 020710101069

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul *"TINJAUAN YURIDIS AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH CAMAT/ASISTEN WEDANA SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (STUDI KASUS SENGKETA JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN PUJER KABUPATEN BONDOWOSO)"* adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi mana pun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 9 Juli 2009

Yang menyatakan,

Genhard Manurung

NIM. 020710101069

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Bapak Manahan Manurung dan Ibu Rusti Armina br. Situmorang tercinta, yang telah mendoakan dan memberi kasih sayang serta pengorbanan selama ini ;
2. Almamater Universitas Jember.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji :

Hari : Kamis

Tanggal : 9

Bulan : Juli

Tahun : 2009

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

IWAN R. SOETIJONO, S.H., M.H.

NIP. 132 206 014

WARAH ATIKAH, S.H., M.Hum.

NIP. 132 296 912

Anggota Panitia Penguji

1. **RIZAL NUGROHO, S.H., M.HUM**

NIP. 131 415 644

2. **ASMARA BUDI D. DARMA SUTJI, S.H**

NIP. 130 808 967

PENGESAHAN

SKRIPSI dengan Judul :

**”TINJAUAN YURIDIS AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH
CAMAT/ASISTEN WEDANA SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (STUDI KASUS SENGKETA JUAL BELI TANAH
DI KECAMATAN PUJER KABUPATEN BONDOWOSO)”**

Oleh :

GENHARD MANURUNG
NIM. 020710101069

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

RIZAL NUGROHO, S.H., M.HUM
NIP. 131 415 644

ASMARA BUDI D. DARMA S., S.H
NIP. 130 808 967

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jember

Prof. DR. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.
NIP. 131 759 754

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi, yang berjudul : "TINJAUAN YURIDIS AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH CAMAT/ASISTEN WEDANA SEBAGAI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (STUDI KASUS SENGKETA JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN PUJER KABUPATEN BONDOWOSO)".

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum, pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari, bahwa dalam penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sehingga pantaslah jika penulis di dalam kesempatan ini menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada :

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing dan sekaligus Ketua Jurusan Hukum Tata Negara yang telah dengan sabar dan senang hati meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan serta petunjuk dan motivasi sehingga selesainya skripsi ini,
2. Ibu Asmara Budi D. Darma Sutji, S.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah dengan sabar banyak memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini,
3. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., selaku Ketua Panitia Penguji, yang telah memberikan bimbingan dalam ujian pendadaran skripsi guna kesempurnaan skripsi ini,
4. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Panitia Penguji, yang telah memberikan bimbingan dalam ujian pendadaran skripsi guna kesempurnaan skripsi ini,
5. Bapak Prof. DR. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Pembantu

Dekan II, dan Bapak H. Eddy Mulyono, S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan III,

6. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan motivasi dalam masa perkuliahan sampai dengan penyelesaian penyusunan skripsi ini,
7. Bapak dan Ibu Dosen, serta seluruh staf di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember, atas segala keikhlasan hati membantu penulis selama dalam masa perkuliahan,
8. Bapak Ansori, S.H., M.H., Bapak S. Piter Samosir, S.H., M.A., Bapak Halomoan Sianturi, S.H., narasumber yang telah banyak membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini,
9. Saudaraku, Kak Rosita br. Manurung serta Lae Gerry Sitorus, Kak Elfrida br. Manurung, Eduard Manurung, dan bereku Deni Gonggom Sitorus atas pengertian, kasih sayang, dan dukungannya selama ini,
10. Herawati br. Hutabarat yang telah mendukung selama masa perkuliahan dan penulisan Skripsi ini,
11. Keluarga besar Perhimpunan Mahasiswa Katolik Republik Indonesia (PMKRI) Cabang Jember – Sanctus Albertus, yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk berproses dan menimba ilmu selama ini.
12. Keluarga besar NHKBP Jember, HORAS F.C., UKMK SUK yang telah memberikan semangat persaudaraan selama ini,
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Semoga amal kebaikan dan bantuannya mendapatkan balasan dari Tuhan Yang Maha Kuasa.

Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang memerlukannya.

Jember, Juli 2009

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBINGAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
RINGKASAN	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup	4
1.3 Rumusan Masalah	4
1.4 Tujuan Penulisan	5
1.5 Metodologi	5
1.5.1 Pendekatan Masalah	5
1.5.2 Sumber Bahan Hukum	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	6
1.5.4 Analisis Bahan Hukum	7
BAB II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1. Fakta	8
2.2. Dasar Hukum	9
2.3. Landasan Teori	14
2.3.1 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	14
2.3.2 Pengertian Camat/Asisten wedana	16

2.3.3	Camat/Asisten Wedana Sebagai PPAT Sementara.	19
2.3.4	Pengertian Wakil Camat/Wakil Asisten Wedana ..	24
2.3.5	Hak Atas Tanah	28
2.3.6	Peralihan Hak Milik Atas Tanah	
	Karena Jual Beli	29
2.3.7	Pendaftaran Tanah	30
2.3.8	Akta Tanah	32
2.3.9	Kewenangan dan Wewenang	34

BAB III. PEMBAHASAN

3.1	Kewenangan Wakil Camat/Wakil Asisten Wedana Dalam Membuat dan Mengesahkan Akta Jual Beli Tanah	35
3.2	Konsekuensi Yuridis Atas Akta Jual Beli Yang Telah Dibuat dan Ditetapkan Oleh Wakil Camat/Wakil Asisten Wedana	46

BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1	Kesimpulan	52
4.2	Saran	53

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Surat Keterangan Melakukan Penelitian Ke Pengadilan Negeri Bondowoso.
- Lampiran II : Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dan Konsultasi Ke Pengadilan Negeri Bondowoso.
- Lampiran III : Surat Keterangan Melakukan Penelitian Ke Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Ansori, S.H., M.H. & Rekan, Bondowoso.
- Lampiran IV : Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dan Konsultasi Ke Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Ansori, S.H., M.H. & Rekan, Bondowoso.
- Lampiran V : Surat Keterangan Melakukan Penelitian Ke Kantor Advocates & Legal Consultans S. Piter Samosir, S.H., M.A. & Associates, Jember.
- Lampiran VI : Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dan Konsultasi Ke Kantor Advocates & Legal Consultans S. Piter Samosir, S.H., M.A. & Associates, Jember.
- Lampiran VII : Akta Jual Beli Tanah No. 1 Tahun 1963.
- Lampiran VIII : Buku Tanah/Sertifikat Hak Milik No. 1/Mengok Tahun 1966.
- Lampiran IX : Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (LN Tahun 1961 No. 28, TLN NO. 2171).
- Lampiran X : Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksud Dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 (TLN Tahun 1961- No. 2344).
- Lampiran XI : Surat Edaran Menteri Pertanian dan Agraria Tertanggal 21 April 1962 No. Unda 1/2/8 Tentang Penjelasan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksud Dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961.

RINGKASAN

Persoalan Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, oleh karena sebagian kehidupan manusia itu tergantung pada tanah. Peranan tanah yang semakin meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha menyebabkan meningkatnya pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah maka berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia guna memperoleh sertifikat tanah dengan alat bukti hak atas tanah yang dimiliki. Pendaftaran tanah diatur lebih lanjut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, pada Pasal 19 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan penunjukan pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961. berdasarkan Pasal 5 ayat (1), salah satu pejabat yang dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Camat/Asisten Wedana yang karena jabatannya (*ex officio*) dapat merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah kerjanya.

Camat/ Asisten Wedana yang merupakan Kepala Wilayah Kecamatan mempunyai tugas tambahan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dimana salah satu tugas dan wewenangnya adalah membuat dan mengesahkan akta peralihan hak atas tanah (jual beli), yang kemudian setelah dibuatkan akta jual belinya dapat didaftarkan dalam pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan/Kantor Pendaftaran Tanah (KPT). Dalam kasus sengketa tanah yang terjadi di Kecamatan Puger Kabupaten Bondowoso dimana pada saat itu seorang Camat/Asisten Wedana berhalangan yang menyebabkan tidak bisa melaksanakan tugas dan wewenangnya sebagai Kepala Pemerintahan maupun sebagai PPAT sementara, maka Wakil Camat/Wakil Asisten Wedana Wilayah Kecamatan tersebut menggantikan Camat/Asisten Wedana dalam melaksanakan tugas-tugasnya sebagai PPAT-

sementara yaitu membuat dan mengesahkan akta peralihan hak atas tanah (jual beli)

Adapun permasalahan yang dapat dikemukakan dalam penulisan skripsi ini adalah mengenai apakah Wakil Camat / Wakil Asisten Wedana berwenang untuk membuat dan mengesahkan akta jual beli tanah dan bagaimana konsekuensi yuridis atas akta jual beli tanah yang telah dibuat dan ditetapkan oleh Wakil Camat/Wakil Asisten Wedana.

Tujuan dari penyusunan skripsi ini disamping untuk mencapai gelar Sarjana Hukum juga untuk mengetahui jawaban atas kedua permasalahan tersebut di atas. Untuk mencapai tujuan yang diinginkan, maka diperlukan metode penulisan untuk membahas permasalahan yang ada, dalam hal ini penulis menggunakan metode Pendekatan Yuridis Normatif. Sumber Bahan Hukum yang digunakan adalah Sumber Bahan Hukum Primer ditunjang oleh Sumber Bahan Hukum Sekunder, prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum yang digunakan adalah studi literatur dan studi lapangan dengan cara melakukan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak terkait antara lain dengan Bpk. Ansori, S.H.,M.H., Bpk. S.Piter Samosir, S.H.,M.A. (selaku Praktisi Hukum), dan Bpk. Halomoan Sianturi, S.H. (selaku salah satu Hakim di Pengadilan Negeri Bondowoso). Setelah data terkumpul dilakukan analisis data dengan metode normatif kualitatif.

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan dalam skripsi ini, maka dapat diambil kesimpulan bahwa : apabila Camat/Asisten Wedana, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajiban, diangkat sebagai PPAT sementara berhalangan atau cuti yang menyebabkan tidak bisa melaksanakan tugasnya, baik sebagai Kepala Pemerintahan maupun sebagai PPAT sementara, maka Wakil Camat/Wakil Asisten Wedana berhak melakukan perbuatan hukum sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal tersebut diatur pada Surat Edaran yang dikeluarkan oleh Menteri Pertanian dan Agraria No. Unda 1/2/8 tertanggal 21 April 1962, yaitu : Apabila Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena

sesuatu sebab (misalnya : sakit atau bercuti) tidak dapat menjalankan tugasnya, maka yang bertindak selaku Pejabat ialah pegawai yang secara sah mewakilinya sebagai Asisten Wedana. Terhadap akta jual beli tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh Wakil Camat/Wakil Asisten Wedana ketika Camat/Asisten Wedana berhalangan dan tidak bisa menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara, adalah sah secara hukum ketika proses pembuatannya mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku.