

**PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM  
DIDAFTARKAN DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24  
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH  
(Studi Desa Ranggalaka Kecamatan Kotabaru Kabupaten Ende)**

**SKRIPSI**



**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Program Studi Ilmu Hukum**

**OLEH**

**FEBRIANUS SEPU  
NIM: 2017110243**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS FLORES  
ENDE  
2022**



LEMBAR PERSETUJUAN

PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM  
DIDAFTARKAN DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH  
(Studi Desa Rangalaka Kecamatan Kotabaru Kabupaten Ende)

SKRIPSI

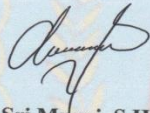
Disusun Oleh

FEBRIANUS SEPU  
NIM: 2017110243

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

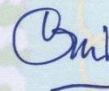
Disetujui,

Pembimbing I,



Christiana Sri Murni, S.H. M.Hum.  
NIDN: 082 806 6101

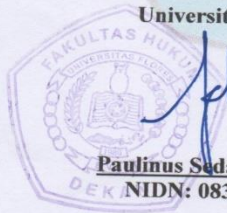
Pembimbing II,



Christina Bagenda, S.H.M.H.  
NIDN: 082 303 6701

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Flores



Paulinus Seda, S.H., M.H.  
NIDN: 083 006 7701

Ketua Program Studi Ilmu Hukum  
Universitas Flores



Christina Bagenda, S.H., M.H.  
NIDN: 082 303 6701

LEMBAR PENGESAHAN/PERSETUJUAN

PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM  
DIDAFTARKAN DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24  
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH  
(Studi Desa Rangalaka Kecamatan Kotabaru Kabupaten Ende)

SKRIPSI

DISUSUN OLEH:

**FEBRIANUS SEPU**

**NIM : 2017110243**

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

DISAHKAN DEWAN PENGUJI SKRIPSI :

- |    |                                  |              |        |
|----|----------------------------------|--------------|--------|
| 1. | Kosmas Minggu, S.H.,M.Hum        | (Ketua)      | 1..... |
| 2. | M.A.Liza Quintarti, S.H.,M.Hum   | (Sekretaris) | 2..... |
| 3. | Sumirahayu Sulaiman, S.H.,M.Hum  | (Anggota)    | 3..... |
| 4. | Christina Bagenda, S.H.,M.H      | (Anggota)    | 4..... |
| 5. | Christiana Sri Murni, S.H.,M.Hum | (Anggota)    | 5..... |

MENGESAHKAN

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Flores



Paulinus Seda, S.H.,M.H  
NIDN : 0830067701

Ketua Program Studi Ilmu Hukum  
Universitas Flores



Christina Bagenda, S.H.M.H  
NIDN : 0823036701

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini

Nama : Febrianus Sepu  
NIM : 2017110243  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Perguruan Tinggi : Universitas Flores

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulisan ilmiah / skripsi ini, merupakan hasil karya saya sendiri dan belum pernah di ajukan oleh siapapun dalam memperoleh gelar sarjana di suatu perguruan tinggi manapun.

Dengan demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar benarnya dan dipergunakan sebagai mana metinya.

Ende, Agustus 2022



**Febrianus Sepu**  
**Nim.2017110243**

## **MOTTO**

*Pembeli bijak tidak hanya mencari keuntungan*

*Tetapi juga mencari kepastian hukum*

**(Febrianus Sepu)**

## LEMBAR PERSEMBAHAN

Dalam proses pengerjaan Skripsi ini tidak terlepas dukungan dan Do'a dari berbagai pihak, Peneliti secara khusus mengucapkan terima kasih sebesar besarnya kepada semua pihak yang telah membantu. peneliti banyak menerima bimbingan, petunjuk dan dukungan serta dorongan yang membangun dari berbagai pihak baik yang bersifat moral maupun materil. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa dengan segala rahmat serta kasih karunianya yang berlimpah sehingga diberikan kekuatan dan kemudahan bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Kepada kedua orangtua tercinta Bapak Maximus Sunda dan Ibu Bergita Daro yang selama ini telah membantu dan mendukung peneliti dalam bentuk moral maupun materil yang tak terhingga demi kelancaran dan kesuksesan peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Dan juga penulis mengucapkan terima kasih kepada adik Kevin Rega, Maria jero, Jefri Pa'o yang selalu memberikan dukungan dan perhatian kepada peneliti.
3. Orang-orang terdekat saya yaitu, Edwar Wolo, Elo wegu, Frid Balu, Kian Ngga'e, Bastian Nggeju, Rion Ambat, Vinsen Pangga, Karlos Wanggo, Yoman Ngasu, Yopi sari, Marwan Wangge, Dhikar Barta, Femi Weso, Linta Dhepi, Alvian Naru, Klaudius Lendes, Rian Leven dan seluruh grup persebo serta teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu yang dengan caranya masing-masing telah membantu dan mendukung peneliti berkaitan dengan tulisan karya ilmiah ini.
4. Keluarga besar Berebali, dan keluarga besar Moni
5. Kepada teman-teman Fakultas Hukum Universitas Flores angkatan 2017 yang telah memberikan dukungan dan perhatian sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu baik moril maupun materil kepada penulis. Semoga amal kebaikan semua pihak yang telah membantu penulis dibalas dengan selayak-layaknya oleh Tuhan Yang Maha Baik.

Disertai do'a dan harapan, penulis mempersembahkan karya Ilmiah dalam bentuk skripsi ini.



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, rahmat dan kekuatan serta hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan karya ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul, **“PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM DIDAFTARKAN DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Studi Desa Rangalaka Kecamatan Kotabaru Kabupaten Ende)”** dengan baik sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Flores.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan dalam penyusunan skripsi ini penulis mengalami kesulitan, hambatan, dan rintangan. Akan tetapi, berkat bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak yaitu Bapak dan Ibu Dosen serta praktisi hukum lainnya, skripsi ini dapat diselesaikan meskipun masih banyak kekurangan yang harus diperbaiki.

Pada kesempatan ini pula penulis menghaturkan terimakasih dan penghargaan kepada:

1. Rektor Universitas Flores Dr. Simon Sira Padji, M.A. beserta jajarannya yang telah memberikan perhatian besar demi perkembangan Pendidikan di Universitas Flores.
2. Bapak Paulinus Seda, S.H., M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Flores, yang senantiasa memberikan dukungan dan usul saran kepada penulis selama proses bimbingan ini berjalan.
3. Bapak Yohanes Pande, S.H., M.H., Selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Flores.
4. Ibu Christina Bagenda, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis sejak awal pemilihan judul hingga selesai siding skripsi.

5. Ibu Christiana Sri Murni, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Christina Bagenda, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II, yang telah mencurahkan perhatian dan dukungan kepada penulis selama proses bimbingan Skripsi.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu akademik dalam bidang hukum selama mengikuti proses perkuliahan.
7. Bapak dan Ibu Pegawai Program Studi Ilmu Hukum khususnya, dan Universitas Flores umumnya, yang telah dengan penuh pengabdian melayani dan melancarkan semua urusan administrasi.

Akhirnya peneliti menyadari sesungguhnya bahwa karya ilmiah ini masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan karya ilmiah ini sangat diharapkan. Dan semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dalam mengembangkan wawasan ilmu hukum.

Ende, Agustus 2022

Penulis

## ABSTRAK

### **FEBRIANUS SEPU, NIM: 201711243, PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG BELUM DIDAFTARKAN DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Studi Desa Rangalaka Kecamatan Kotabaru Kabupaten Ende).**

---

Pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Akan tetapi pada pelaksanaannya yang terjadi di Desa Rangalaka Kecamatan Kotabaru Kabupaten Ende tidak dilakukan sebagaimana amanat Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan Peneliti ingin mengetahui bagaimana pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah yang belum didaftarkan di Desa Rangalaka Kecamatan Kotabaru Kabupaten Ende. Serta, Peneliti ingin mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi penjual tidak mendaftarkan hak milik atas tanahnya.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, yakni pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah yang belum didaftarkan ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Desa Rangalaka Kecamatan Kotabaru Kabupaten Ende

Hasil Penelitian bawah jual beli hak milik atas tanah semestinya dilakukan atas yang sudah sertifikat, namun yang terjadi di Desa Rangalaka jual beli hak milik atas tanah belum didaftarkan. Pelaksanaan jual beli hanya berdasarkan kepercayaan serta tidak diketahui Kepala Desa sehingga pembeli tidak mempunyai kepastian hukum. Hal ini bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur jual beli hak milik atas tanah harus dengan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun faktor tidak didaftarkan hak milik atas tanah penjual tidak memahami Peraturan Perundang-undangan yang ada.

Kesimpulan dalam penelitian ini adalah Pelaksanan jual beli hak milik atas tanah yang terjadi di Desa Rangalaka, Kecamatan Kotabaru, Kabupaten Ende yang belum sertifikat dan tidak didaftarkan sehingga bertentangan dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Yang seharusnya pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah harus dilakukan melalui proses peralihan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun pelaksanaan jual beli yang terjadi di Desa Rangalaka, Kecamatan Kotabaru, Kabupaten Ende tidak dilakukan dihadapan PPAT dikarenakan penjual belum memiliki sertifikat sehingga kepastian hukum bagi pembeli tidak terjamin.

**Kata Kunci : Pelaksanaan, Hak Atas Tanah, Jual Beli.**

## ABSTRACT

**FEBRIANUS SEPU, NIM: 201711243, IMPLEMENTATION OF BUYING AND SALE OF PROPRIETARY RIGHTS TO LAND REGISTERED REVIEWING FROM GOVERNMENT REGULATION NUMBER 24 OF 1997 CONCERNING LAND REGISTRATION  
( Study Village Ranggalaka Subdistrict New city Regency Ende ).**

---

Implementation sell buy right owned by on soil must done in front of office Maker Land Deed (PPAT) p this set in Article 37 paragraph (1) Regulation Government Number 24 of 1997 concerning Land Registration. However on implementation that takes place in the village Ranggalaka Subdistrict New city Regency Ende no conducted as mandate Article 37 Paragraph (1) Regulation Government Number 24 of 1997 concerning Land Registration .

Destination Researcher want to knowing how implementation sell buy right owned by on unfinished land registered in the village Ranggalaka Subdistrict New city Regency Ende. Also, Researcher want to knowing factors what only affects seller no register right owned by on the land .

Approach research used in study this is approach juridical sociological, that is implementation sell buy right owned by on unfinished land registered reviewed from Regulation Government Number 24 of 1997 concerning Land Registration in the Village Ranggalaka Subdistrict New city Regency Ende

Results Study lower sell buy right owned by on soil should conducted above already certificate, but what happened in the village Ranggalaka sell buy right owned by on soil not yet registered. Implementation sell buy only based on trust as well as no known Head Village so that buyer no have certainty law. This thing contrary with Regulation Government Number 24 of 1997 which regulates sell buy right owned by on soil must with deed from office Maker Land Deed (PPAT). As for factor no registered right owned by on soil seller no understand Regulation Existing legislation.

Conclusion in study this is Implementation sell buy right owned by on land that happened in the Village Ranggalaka, District Kotabaru, Regency Ende who hasn't certificate and no registered so that contrary with Article 37 Paragraph (1) Regulation Government Number 24 of 1997 concerning Land Registration . What should be implementation sell buy right owned by on soil must conducted through the transition process right in front of office Maker Land Deed (PPAT). However implementation sell buy that happens in the Village Ranggalaka, District Kotabaru, Regency Ende no conducted in front of PPAT because seller not yet have certificate so that certainty law for buyer no guaranteed.

**Keywords : Implementation, Rights Top Land, Sell Buy.**

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xi</b>
<b>ABSTRACK</b> .....	<b>xii</b>
<b>BAB I           PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	4
1.3. Ruang Lingkup Masalah... ..	4
1.4. Tujuan Penelitian... ..	5
1.5. Metode penelitian... ..	5
1.6. Lokasi Penelitian.....	8
1.7 Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB II           TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Pengertian Jual Beli Menurut Para Ahli... ..	10
2.2. Jual Beli Menurut Hukum Tanah Nasional Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).....	10
2.3. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Adat.....	11
2.4. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.. ..	16
2.5. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	19

2.6. Pengertian Akta Menurut Para Ahli..... 21

2.7. Pengertian Pendaftaran Tanah..... 22

**BAB III      PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG  
BELUM DIDAFTARKAN DI DESA RANGALAKA KECAMATAN  
KOTABARU KABUPATEN ENDE.**

3.1. Gambaran Kepemilikan Hak Atas Tanah di Desa Rangelaka 27

3.2. Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Desa      Rangelaka,  
Kecamatan Kotabaru, Kabupaten Ende .....28

**BAB IV      FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENJUAL TIDAK  
MENDAFTARKAN HAK MILIK ATAS TANAH**

4.1 Faktor Internal..... 46

4.2 Faktor Eksternal..... 49

**BAB V      KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1 Kesimpulan..... 51

5.2. Saran..... 51

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**