

**PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH  
YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT MATERIIL DALAM  
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI ENDE  
NO:12/Pdt.G/2016/PN.End.**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum**



**OLEH**

**MAFIRDA PILI  
NIM : 2018110932**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS FLORES  
ENDE  
2023**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG TIDAK  
MEMENUHI SYARAT MATERIIL**

**SKRIPSI**

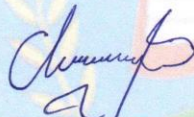
**DISUSUN OLEH :**

**MAFIRDA PILI**  
**NIM : 2018110932**

**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**



**Johanes Pande, S.H., M.H**  
**NIDN : 080 712 7403**

**KETUA PROGRAM STUDI  
ILMU HUKUM**



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

**LEMBAR PENGESAHAN**  
**PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG TIDAK**  
**MEMENUHI SYARAT MATERIIL**

**SKRIPSI**  
**DISUSUN OLEH :**  
**MAFIRDA PILI**  
**NIM : 2018110932**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**  
**DISAHKAN**  
**DEWAN PENGUJI SKRIPSI :**

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

**MENGETAHUI,**

**DEKAN FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS FLORES**  
  
**JOHANES PANDE, S.H., M.H**  
**NIDN : 080 712 7403**

**KETUA PROGRAM STUDI**  
**ILMU HUKUM**  
  
**CHRISTINA BAGENDA, S.H., M.H**  
**NIDN : 082 303 6701**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Mafirda Pili

Nim : 2018110932

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul : PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT MATERIIL DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI ENDE NO. 12/Pdt.G/2016/PN.End ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Jika saya terbukti melakukan plagiat tulisan/karya orang lain, maka saya siap menerima sanksi yang telah ditentukan oleh lembaga.

Ende, Juni 2023  
Penulis



Mafirda Pili

## **MOTTO**

“Bekerjalah dengan kejujuran dan keikhlasan agar hasilnya menjadi berkah untuk keluarga kita .”

( Mafirda Pili )

## **PERSEMBAHAN**

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, dan do'a dari berbagai pihak, tugas akhir ini tidak dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah terlibat dalam penyelesaian tugas akhir ini, yaitu kepada :

1. Peneliti ucapkan rasa syukur kepada Allah SWT, yang selalu memberikan rahmat dan karunianya bagi peneliti sejak penulis memulai kehidupan hingga pada akhirnya bisa berada pada jenjang pendidikan ini terutama bisa menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
2. Bapak Alias Patu dan Ibu Irnayati dan Alm Mama Marwa karim, yang dengan hati yang tulus ikhlas dan tanpa pamrih telah dengan susah payah, melahirkan, membesarkan, dan membimbing peneliti
3. Ibu Saidah dan Bapak Ahcmad Umar yang selalu mensupport penulis dari awal hingga akhir.
4. Seluruh bapak/Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Flores tercinta, terima kasih atas pengajarannya di kelas yang sangat berharga dan menjadi inspirasi bagi masa depan peneliti, selain itu juga ucapan terimakasih khususnya kepada kedua Ibu dosen pembimbing yang selalu bersedia memberikan waktu, tenaga, kritik serta saran kepada penulis demi penyempurnaan tugas akhir ini.
5. Saudara dan saudariku, Mizwar Syaril Syam Pande, Masita Safira fazra, Herawaty Ahcmad dan Suami, Sri wahyuni dan Suami, Muhamad Gasim dan

istri Dyan fajriah, dan Sepupu Terbaik Indry Dean dan Puput Bhetari Ridwan, ibu Nur Ayu Terimakasih untuk dukungan yang tidak pernah putus.

6. Untuk Keponakan yang selalu memberi semangat disaat lelah Lutfiah Zahra, Sofia Zen, Faradila, Zidan, Hafis, Nadia, Nabila, Abida, Ziad, Abida dan Aisyah .
7. Terimakasih untuk Fahmi cs yang selalu mensupport dan membantu penulis dalam segala hal.
8. Teman-teman grup pejuang skripsi, Siti rosmiwati Muhamad Ihram Safrudin, Maria Ines Sore Wende, Rian Hidayat, Dominika Teresia Ito. Saya ucapkan terimakasih atas dukungan kalian yang tidak pernah putus.
9. Teman-teman Siti Rosmiwati, Cici alimin, Kalsum Ahmad, Siti Hafsa, Asty poso, Dyan Pewa, yang selalu menemani dalam suka duka.
10. Teman-teman seperjuangan angkatan 2018 program studi Ilmu Hukum yang tidak bisa disebutkan namanya satu persatu.
11. Penulis ucapkan terimakasih untuk Almamater tercinta Universitas Flores dan program studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum.

## ABSTRAK

Judul skripsi ini adalah “ Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Tidak Memenuhi Syarat Materill Dalam Putusan Pengadilan Negeri Ende No:12/Pdt.G/2016/PN.End.” Disusun Oleh Mafirda Pili, NIM : 2018110932.

Pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah harus memenuhi syarat jual beli tanah, yaitu syarat materill dan syarat formil. Syarat materill sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah. Sengketa tanah salah satunya jual-beli tanah yang mengandung cacat hukum. Suatu perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Ende Nomor :12/Pdt.G/2016/ PN.End, dalam kasus ini ditemukan bahwa pengalihan hak atas tanah melalui jual-beli dilakukan oleh penjual yang bukan menjadi hak miliknya, sehingga tidak memenuhi syarat materill dalam jual beli hak katas tanah.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah yang tidak memenuhi syarat materill dalam Putusan Pengadilan Negeri Ende Nomor : 12 / Pdt.G / 2016/ PN.End dan apa akibat hukum dalam jual beli hak atas tanah yang tidak memenuhi syarat materill.

Jenis penelitian dalam penelitian ini termasuk jenis penelitian normatif, adapun pendekatan yaitu yuridis normatif yang digunakan di dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*konseptual approach*), dan studi kasus (*case study*), atau dikaji dari asas-asas hukum, sinkronisasi hukum serta sejarah hukum tentang Pelaksanaan jaul beli hak milik atas tanah yang tidak memenuhi syarat materill.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah Fatimah Mustafa dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Ende No.12/Pdt.G/2016/PN.End telah di temukan tidak memenuhi syarat materill, sehingga tidak memenuhi persyaratan dalam jual beli hak milik atas tanah karena dalam proses jual beli hak milik atas tanah harus memenuhi syarat jual beli tanah, yaitu syarat materill dan syarat formil.

.Syarat materill menentukan akan sahnya jual beli tanah. Jika syarat materill tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya, tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Oleh karena itu jual beli hak milik atas tanah dilakukan oleh orang yang tidak berhak dikatakan cacat hukum .

**Kata Kunci : Jual Beli, Hak Milik , Syarat Materill**



## ABSTRACT

In carrying out the sale and purchase of land ownership rights, the conditions for buying and selling land must be met, namely material requirements and formal requirements. Material requirements will determine the legitimacy of buying and selling land. At present there are often cases of land disputes, one of which is the sale and purchase of land that contains legal defects. A case in the Ende District Court Decision Number: 12/Pdt.G/2016/PN.End, in this case it was found that the transfer of land rights (through buying and selling) was carried out by a seller who did not become his property, so he did not meet the material requirements in the sale and purchase of land rights.

The formulation of the problem in this study is how to carry out the sale and purchase of ownership rights to land that do not meet the material requirements in the Ende District Court Decision Number: 12 / Pdt.G / 2016 / PN.End and what are the legal consequences in buying and selling land rights that do not fulfill material requirements.

The type of research in this study includes normative research, while the normative juridical approach used in this research is a statute approach, a conceptual approach, and case studies, and examines the principles legal principles, legal synchronization and legal history regarding the implementation of the jaul belittlement of land ownership rights that do not meet the material requirements.

The results of this study indicate that the implementation of the sale and purchase of ownership rights to Fatimah Mustafa's land in the case of Ende District Court Decision No.12/Pdt.G/2016/PN.End has been found not to meet the material requirements, so it does not meet the requirements in the sale and purchase of property rights on land because in the process of buying and selling land ownership rights must meet the conditions for buying and selling land, namely material requirements and formal requirements. Because the person selling the land is not the person who has the right to the land. Material conditions will determine the legitimacy of buying and selling land. If one of the material conditions is not met, in the sense that the seller is not a person entitled to the land he is selling or the buyer does not meet the requirements to become the owner of the rights to the land, or the land being traded, is in dispute or is land that may not be traded, then the sale and purchase of land is not valid. Therefore, the sale and purchase of ownership rights to land is carried out by people who are not entitled to be said to be legally disabled

***Keywords: Buying and selling, Property Rights, Material Requirements***

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kehadirat Allah SWT pemilik langit dan bumi yang selalu memberikan rahmat, hidayah dan inayah-nya sehingga kita semua dapat merasakan nikmat iman, sehat, dan dapat melaksanakan aktivitas kita sehari-hari. Shalawat serta salam selalu tucurahkan kepada Baginda Nabi Muammad SAW sang revolusioner sejati yang membimbing kita dari zaman gelap gulita menuju zaman terang benderang seperti yang kita rasakan saat ini.

Penulisan skripsi ini merupakan karya ilmiah yang dimana selama proses penyusunan tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu penulis ingin memberikan terimakasih yang berlimpah kepada :

1. Rektor Universitas Flores Bapak Dr. Simon Sera Paji, MA Serta jajarannya yang telah memberikan perhatian besar demi perkembangan pendidikan Universitas Flores
2. Bapak Yohanes Pande, S.H., M.H Dekan Fakultas Hukum atas bimbingan dan dukungan secara moril.
3. Bapak Bernadus Basa Kelen, S.H, ., M.Hum Wakil Dekan Fakultas Hukum atas bimbingan dan dukungan secara moril.
4. Ibu Christina Bagenda, S.H., M.H. Sebagai Ketua Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Flores atas masukan dan saran beserta para staf yang telah membantu melancarkan proses penyusunan Skripsi.

5. Ibu Christiana Sri Murni, S.H, . M.Hum. Sebagai pembimbing I yang telah membimbing dan memberikan masukan dengan sabar dan ikhlas dan selalu memberikan motivasi yang mebangun.
6. Ibu Christina Bagenda, S.H., M.H.Sebagai pembimbing II yang selalu membimbing dengan sabar dan ikhlas dan selalu memberikan motivasi yang membangun.
7. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu akademik dalam bidang hukum selama mengikuti proses perkuliahan.
8. Bapak dan Ibu Pegawai Falkultas Hukum yang telah dengan penuh pengabdian melay ani dan melancarkan semua urusan administrasi.

Penulis menyadari begitu banyak kekeliruan dan kekurangan dalam penulisan skripsi ini karena kapabilitas penulis. Untuk itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk perbaikan kedepannya agar skripsi ini dapat berguna dan digunakan sebagaimana mestinya.

Ende, Juni 2023

Hormat Penulis

MAFIRDA PILI

## 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>PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Ruang Lingkup Penelitian .....	6
1.4 Tujuan Penelitian Dan Manfaat Penelitian .....	7
1.5 Metode Penelitian .....	8
1.6 Lokasi Penelitian .....	10
1.7 Sistematika Penulisan .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>12</b>
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjin .....	12
2.1.1 Pengertian Perjanjian .....	12
2.1.2 Asas-Asas Perjanjian .....	13

2.1.3 Unsur-Unsur Perjanjian .....	14
2.1.4 Syarat Sahnya Perjanjian .....	15
2.2 Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah .....	19
2.2.1 Pengertian Jual Beli .....	19
2.2.2 Pengertian jual beli tanah .....	20
2.2.3 Syarat –Syarat Jual Beli Tanah .....	21
2.2.4 Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....	23
2.2.5 Pengertian Pemegang Hak .....	24
2.2.6 Wewenang Pemegang Hak atas Tanah .....	26
2.2.7 Pengertian Penjual dan Pembeli .....	27
2.2.8 Prosedur dalam Jual Beli Tanah .....	28
2.2.9 Asas dalam Jual Beli Hak atas Tanah .....	29
<b>BAB III PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH</b>	
<b>    YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT MATERIL DALAM</b>	
<b>    PUTUSAN PENGADILAN NEGERI ENDE NOMOR :</b>	
<b>    12/PDT.G/2016/PN.END .....</b>	<b>32</b>
3.1 Prosedur Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria .....	33
3.2 Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Tidak Memenuhi Syata Materill dalam Putusan Pengadilan Negeri Ende Nomor : 12/Pdt.G/2016/PN.End. ....	41
<b>BAB IV .....</b>	<b>45</b>
4.1 Akibat Hukum bagi Penjual Tanah Yang tidak Memenuhi Syarat Materill .....	45

4.2 Akibat Hukum Bagi Pembeli Yang Membeli Tanah Yang Tidak Memenuhi Syarat Materill .....	49
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>52</b>
5.1 Kesimpulan .....	52
5.1.1 Proses Jual beli Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria .....	52
5.1.2 Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Syarat Materill .....	52
5.1.3 Akibat Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli .....	53
5.2 Saran .....	54

**DAFTAR PUSTAKA**