

**DESKRIPSI TENTANG KEABSAHAN AKTA JUAL BELI TANAH
YANG MENGANDUNG KELEBIHAN LUAS OBJEK**

(Studi Kasus Putusan Nomor 1/Pdt.G/2025/PN Sdn)

STUDI KASUS HUKUM

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum**



Di susun oleh :

JENI TUANANE
22310123

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
KUPANG
2026**

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Jeni Tuanane

Nim : 22310123

Alamat : Jln. Monitor

Menyatakan bahwa karya ilmiah ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar dan bebas dari berbagai plagiasi. Apabila di kemudian hari terbukti merupakan plagiasi dari karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan atau sanksi hukum yang berlaku.

Kupang, 25 Juli2026



Jeni

Jeni Tuanane
Nim : 22310123

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI
DESKRIPSI TENTANG KEABSAHAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG
MENGANDUNG KELEBIHAN LUAS OBJEK
(Studi Kasus Putusan Nomor 1/Pdt.G/2025/PN Sdn)

Telah di baca dan di setuju oleh pembimbing

Telah disetujui oleh:

Pembimbing I



SOLEMAN KETTE S.H.,M.HUM.

NUPTK : 9152739640130063

Kupang, 25 Juli 2026

Pembimbing II



MATHELDA NAATONIS S.H.,MH.
NUPTK : 9648745646230082

Kupang, 25 Juli 2026



**UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
FAKULTAS HUKUM**

Jl. Adisucipto P.O. BOX 147 Telepon (0380) 881677 Kupang-NTT

Fax: +62380881677, Email: Admind@ukaw.ac.id/ukaw_kupang@yahoo0.co.id

BERITA ACARA

Pada hari Sabtu, tanggal 25 bulan Juli Tahun 2026 telah dielesaikan ujian Skripsi/Komprehensif, dikampus Universitas Kristen Artha Wacana Kupang dan dinyatakan **LULUS** Mahasiswa:

Nama : JENI TUANANE
NIM : 22310123
PTS : UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG
**Judul Skripsi : DESKRIPSI TENTANG KEABSAHAN AKTA JUAL BELI
TANAH YANG MENGANDUNG KELEBIHAN LUAS
OBJEK**

PANITIA PENGUJI

Ketua : Dr. Yanto M.P Ekon, S.H., M.Hum
Sekretaris : Liven E. Rafael, S.H., M.Hum
Anggota : 1. Soleman kette S.H., M.Hum
2. Mathelda Naatonis S.H., M.H
3. Dr. Umbu Lily Pekuwali S.H., M.Hum

TANDA TANGAN

.....
.....
.....
M Naatonis
.....
Shumw



Kupang, 25 2026

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Kristen Artha Wacana Kupang**

Dr. Yanto M.P Ekon, S.H., M.Hum

NUPTK : 7862752653130070

MOTO

**Janganlah takut sebab Aku mengertai engkau, janganlah bimbang sebab
Aku ini Allahmu, Aku akan meneguhkan, bahkan akan menolong engkau,
Aku akan memegang engkau dengan tangan kanan-Ku
yang membawa kemenangan**

(Yesaya 41: 10)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya tulis dan saya persembahkan kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus sang pemilik kehidupan yang senantiasa menyertai di setiap langkah dan segala proses studi penulis yang penuh dengan harapan.
2. Kedua orang tua tercinta, Bapak Yakobus Tuanane dan Mama Elisabet Nenno Kollo (Almarhumah) terima kasih karena sudah percayakan penulis sampai di titik ini dengan baik serta dukungan dan do'a tulus yang tak terhingga, dan memberikan yang terbaik kepada penulis sehingga penulis boleh mencapai titik proses ini dengan baik, hanya dengan do'a yang tulus dari penulis untuk bapak dan mama tercinta.
3. Ke-Enam saudara, kakak Siprianus Tuanane bersama istri tercinta, terima kasih kakaku, kau tidak hanya mendukung dengan kata, tapi dengan doa, tenaga, dan kesabaran. Terima kasih sudah mempercayaku sejauh ini tanpa dukungan kalian, skripsi ini tidak akan pernah selesai.
4. Kaka Yanti Tuanane bersama suami, Defatima Anjelina Tuanane bersama suami, kaka Dikson Tuanane, kaka Mitce Tuanane bersama suami, kepada adik Omris Simon Tuanane, terimakasih sudah menjadi motivator terbaik bagi penulis. Dan selalu menjadi garda terdepan telah dan memberikan dukungan dan doa yang tulus pada penulis, hanya doa yang tulus dari penulis untuk kakak/adikku semua.
5. Ucapan terimakasih kepada kakak Yunus Tasuib yang telah mendorong penulis untuk tetap kuat dan semangat, serta waktunya di setiap saat penulis akan menyerah yang telah membantu penulis dari awal dan memberikan dukungan dan semangat kepada penulis, hanya doa tulus dari penulis untuk kakak.

6. Kakak adik basodara dan teman-teman seperjuangan hukum ukaw angkatan 2022, yang sudah menemani penulis dari awal kuliah sampe pada penyelesain tugas akhir.
7. Ucapan terimakasih kepada teman setiaku Tince Mesah, Siskarmi Paut, Adelroy Sahertian, Santi Benu, yang selalu senantiasa bersama-sama dengan penulis yang selalu berkontribusi membantu serta memberikan dukungan dan do'a bagi penulis hanya do'a tulus dari penulis dan serta dukungan semangat untuk berjuang dan berproses selama tugas akhir.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas anugerah, penyertaan dan perkenanan-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini, namun karena adanya arahan dan bimbingan yang diberikan oleh pembimbing (Pembimbing I dan Pembimbing II) maka tulisan ilmiah (skripsi) ini dapat diselesaikan. Selain proses bimbingan yang menghantar penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, adapun proses lain yang penulis lalui selama menjalani masa perkuliahan pada jenjang strata satu (S1) hingga saat ini, dan begitu banyak campur tangan dari berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, karena telah membantu penulis baik secara moril maupun materil serta doa bagi penulis. Pada kesempatan ini pula, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Ir. Godlief Fredrik Neonufa, MT selaku Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang beserta seluruh jajarannya.
2. Bapak Dr. Yanto M.P. Ekon, SH.,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
3. Bapak Liven E. Rafael, SH.,M.Hum selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
4. Bapak Tontji Ch. Rafael, SH.,M.H selaku Kepala Unit Pelayanan Bantuan Hukum (UPBH) Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
5. Dosen Pembimbing I Bapak Soleman Kette, SH.,M.Hum yang telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing dan memberikan saran-saran kepada

penulis tentang materi dan turut menyempurnakan skripsi ini dari awal hingga akhir penulisan.

6. Dosen Pembimbing II Ibu Mathelda Naatonis S.H.,MH yang juga telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing dan memberikan saran-saran kepada penulis tentang materi dan turut menyempurnakan skripsi ini dari awal hingga akhir penulisan.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah mengajar dan membagikan ilmu kepada penulis semenjak menempuh studi di Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
8. Bapak Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang yang telah membantu administrasi selama perkuliahan.

Pada akhirnya penulis mengucapkan limpah terima kasih kepada seluruh pihak atas dukungan dan doa kepada penulis dalam meraih cita-cita dan masa depan, kiranya Tuhan Memberkati dan Menyertai kita semua.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
BERITA ACARA UJIAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB. I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	11
D. Keaslian Penelitian	14
E. Metode Penelitian	15
1. Sifat Penelitian	15
2. Jenis Penelitian	15
3. Variabel Penelitian	16
4. Sumber Data	16
5. Teknik Pengumpulan Data	18
6. Analisis Data	18

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	19
A. Tinjauan umum tentang perjanjian.....	19
1. Pengertian perjanjian.....	19
2. Unsur-unsur perjanjian	20
3. Asas-asas perjanjian	20
4. Syarat sahnya perjanjian	22
B. Tinjauan Umum Tentang ppat dan Akta PPAT	22
1. Pengertian dan wewenanh PPAT	22
a. Pengertian akta PPAT	23
b. Subjek dann objek akta PPAT	24
c. Fungsi akta PPAT	25
d. Syarat-syarat dalam pembuatan akta PPAT.....	25
2. Pengertian jual beli	28
a. Dasar hukum jual beli	29
b. Unsur-unsur jual beli tanah	29
c. Penertian tentang tanah	30
d. Hak-hak atas tanah.....	31
C. Proses pengelesaian perkara perdata.....	32
1. Gugatan	32
2. Proses jawab menjawab	33
3. Pembuktian.....	34
4. Kesimpulan.....	39
5. Putusan Hakim	39
6. Jenis upaya hukum	48

BAB III POSISI KASUS	53
A. Kronologi Kasus	53
BAB IV ANALISIS HUKUM	148
A. Analisis Hasil Penelitian.....	148
BAB V PENUTUP	153
A. Kesimpulan	153
B. Saran.....	154
DAFTAR PUSTAKA	155

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Yang Mengandung Kelebihan Luas
Objek