

**DISPARITAS PUTUSAN HAKIM DALAM SENGKETA HAK
GUNA USAHA**



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar

Sarjana Hukum

Oleh:

NI MADE NATANIA INDRI ARIASTUTI
21310167

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
KUPANG
2025

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ni Made Natania Indri Ariastuti

Nim : 21310167

Alamat : Jl. Rantai Damai 1 RT/RW 026/07, Kelurahan Tuak Daun Merah,
Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur

Menyatakan bahwa Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar dan bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila di kemudia hari terbukti merupakan plagiasi dari karya penulis lain, maka saya bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum sesuai peraturan yang berlaku.

Kupang, 28 Juli 2025



Ni Made Natania Indri Ariastuti

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Disetujui untuk dipertahankan di hadapan Dewan Penguji

Telah Disetujui Oleh:

Pembimbing I



Liven Erfelis Rafael, SH., M.Hum
NUPTK : 9943742643130082

Kupang,.....2025

Pembimbing II



Fransina Pattiruhu, SH., M.Hum
NUPTK : 1860753654230102

Kupang,.....2025



UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG
FAKULTAS HUKUM
Jl. Adisucipto –Oesapa P.O. BOX 147 KUPANG NTT-8500
Telp (0380) Fax. (0380) 881584. Email:
ukaw@kupang.wasantara.net/id

BERITA ACARA

Pada hari Senin tanggal Dua Puluh Delapan Juli tahun Dua Ribu Dua Puluh Lima bertempat di Kantor Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang telah diselenggarakan Ujian Sarjana dengan susunan penguji:

PANITIA PENGUJI

Ketua : Dr. Yanto Melkianus P. Ekon, S.H., M.Hum
 Sekretaris : Liven Erfelis Rafael, S.H, M.Hum
 Anggota : 1 Liven Erfelis Rafael, S.H, M.Hum
 2. Fransina Pattiruhu, SH., M.Hum
 3. Dr. Filmon Mikson Polin, S.H.,M.H

TANDA TANGAN

.....

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Kristen Artha Wacana Kupang



Dr. Yanto Melkianus P. Ekon, S.H., M.Hum
NUPTK:786227526531300702

MOTTO

“Tuhan akan menggerakkan perahumu tapi kamu harus mendayung.”

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Sang Juru Selamat Yesus Kristus yang senantiasa mengiringi langkah dan masa depan penulis yang penuh harapan.
2. Kedua orang tua tercinta, Bapak I Gede Ariyasa dan Ibu Ni Nyoman Dewi Astuti. Terima kasih untuk semua doa, cinta, dukungan dan pengorbanan yang tak ternilai kepada penulis.
3. Saudara dan saudari saya, Ni Putu Krisanta Intan Devi Ariastuti, I Komang Wahyu Arya Pramana dan Ni Ketut Christina Aneta Ariastuti yang selalu memberikan dukungan kepada penulis.
4. Teman-teman seperjuangan di “Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang” angkatan 2021.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan ucapan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas anugerah, penyertaan dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini. Penulis menyadari akan berbagai keterbatasan yang penulis miliki dalam menyelesaikan skripsi ini, dan oleh karena arahan dan bimbingan yang diberikan oleh Dosen Pembimbing, maka skripsi ini dapat diselesaikan. Selain proses bimbingan, adapun proses lain yang penulis lalui selama menjalani masa perkuliahan hingga saat ini, dan begitu banyak campur tangan berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu penulis. Pada kesempatan ini, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. 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 Soleman Kette, SH.,M.Hum selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
4. Bapak Liven E. Rafael, SH.,M.Hum selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang sekaligus Dosen Pembimbing 1.
5. Bapak Tontji Ch. Rafael, SH.,M.H selaku Kepala Unit Pelayanan Bantuan Hukum (UPBH) Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
6. Ibu Fransina Pattiruhu, SH., M.Hum sebagai Dosen Pembimbing II 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.

7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah mengajar dan membagikan ilmu kepada penulis selama 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 Yesus Memberkati dan Menyertai kita semua.

Kupang, 28 Juli 2025

Penulis

Ni Made Natania Indri Ariastuti

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
BERITA ACARA UJIAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	19
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	19
D. Keaslian Penelitian	21
E. Metode Penelitian	23
1. Sifat Penelitian	23
2. Jenis Penelitian	23
3. Variabel Penelitian	24
4. Sumber Data	24
5. Teknik Pengumpulan Data	26
6. Analisis Data	26

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	27
A. Tanah.....	27
1. Pengertian Tanah.....	27
2. Jenis – Jenis Hak Atas Tanah	29
3. Faktor – Faktor Terjadinya Sengketa Tanah	31
B. Hak Guna Usaha	32
1. Pengertian Hak.....	32
2. Pengertian Hak Guna Usaha	32
3. Jangka Waktu Hak Guna Usaha.....	34
4. Subjek Hak Guna Usaha	34
5. Objek Hak Guna Usaha	34
C. Proses Penyelesaian Perkara Perdata	34
1. Gugatan.....	35
2. Mediasi.....	36
3. Jawab-menjawab.....	38
4. Putusan Sela	39
5. Pembuktian dan Alat Bukti	39
6. Kesimpulan	42
7. Putusan Hakim.....	43
8. Upaya Hukum	52
BAB III DESKRIPSI HASIL PENELITIAN DAN ANALISI	62
A. Deskripsi Hasil Penelitian.....	62
B. Analisis Hasil Penelitian	130
BAB IV PENUTUP	143
A. Kesimpulan	143

B. Saran.....	143
DAFTAR PUSTAKA	144
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	146

DAFTAR TABEL

Tabel. 1 Putusan Pengadilan Sengketa Tanah Hak Guna Usaha	4
---	---

ABSTRAK

Disparitas Putusan Hakim Dalam Sengketa Hak Guna Usaha, Ni Made Natania Indri Ariastuti, 21310167. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh sengketa atas tanah Hak Guna Usaha (HGU) yang muncul akibat tumpang tindih antara penguasaan riil oleh masyarakat dan pemberian hak secara administratif oleh negara. Pokok permasalahan yang penulis kaji dalam penelitian ini yaitu: 1) alasan terjadinya sengketa Hak Guna Usaha? 2) Mengapa hakim Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung menolak gugatan penggugat, sedangkan Mahkamah Agung dalam kasasi mengabulkan gugatan penggugat dalam Sengketa Hak Guna Usaha? Penelitian ini bertujuan untuk 1) Untuk mengetahui alasan terjadinya sengketa Hak Guna Usaha. 2) Untuk mengetahui alasan pengadilan negeri, pengadilan tinggi dan Mahkamah Agung menolak gugatan penggugat, sedangkan Mahkamah Agung dalam kasasi mengabulkan gugatan penggugat dalam sengketa Hak Guna Usaha. Sifat penelitian ini adalah deskriptif yakni penulis memberikan suatu gambaran secara lengkap, rinci, jelas, dan sistematis. Jenis penelitian ini adalah Hukum Normatif. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah alasan terjadinya sengketa Hak Guna Usaha, dan alasan hakim pengadilan negeri dan pengadilan tinggi menolak gugatan sedangkan mahkamah agung dalam kasasi dan peninjauan kembali mengabulkan gugatan dalam sengketa Hak Guna Usaha, sedangkan variabel terikat dalam penelitian ini adalah putusan hakim dalam sengketa tanah hak guna usaha, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang mana data sekunder ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan Teknik studi kepustakaan/dokumen dan Analisis data secara deskriptif kuantitatif. Berdasarkan pada hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis sehingga penulis menyimpulkan bahwa: 1) Alasan terjadinya sengketa Hak Guna Usaha terjadi karena Perbuatan Melawan Hukum oleh tergugat. 2) Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi serta Mahkamah Agung menolak gugatan penggugat karena penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, penggugat tidak memiliki alas hak yang kuat dan dalam Novum tidak tercantum pemberian Ganti rugi. 3) Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi mengabulkan permohonan kasasi karena *judex facti* keliru menilai substansi perkara. Saran dari penulis yaitu: 1) Bagi masyarakat penggarap atau adat, penting untuk memperkuat bukti penguasaan tanah dengan dokumen administrasi. 2) Bagi peradilan, penting untuk memperhatikan antara legalitas administratif dan fakta sosial dalam memutus perkara agraria, agar kepastian, keadilan dan manfaat hukum dapat tercapai

Kata Kunci: Hak Guna Usaha, Putusan Hakim

ABSTRACT

Disparities in Judicial Decisions in Disputes over Land Use Right, Ni Made Natania Indri Ariastuti, 21310167. This research was motivated by disputes over land use right rising from overlapping between actual control by the community and administrative rights granted by the state. The main issues examined in this research are: 1) What are the reasons for the occurrence of land use right disputes? 2) Why did the District Court, High Court, and Supreme Court in the Review Rejection the plaintiff's claim, while the Supreme Court in the Cassation upheld the plaintiff's claim in the land use right dispute? This research aims to: 1) Determine the reasons for the occurrence of disputes over land use right. 2) Determine the reasons why the District Court, High Court, and Supreme Court in the Review rejected the plaintiff's claim, while the Supreme Court in the cassation granted the plaintiff's claim in the dispute over land use right. The nature of this research is descriptive, meaning that the author provides a complete, detailed, clear, and systematic description. The type of research is normative law. The independent variables in this research are the reasons for the occurrence of the Right to Use dispute and the reasons why the district court and high court judges rejected the lawsuit, while the Supreme Court in cassation and review granted the lawsuit in the Right to Use dispute. The dependent variables in this study are the judges' decisions in the Right to Use land dispute, Law Number 5 of 1960 concerning Agrarian Principles and Law Number 3 of 2009 concerning the Supreme Court.. The data sources used in this research are secondary data, which consist of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The data collection techniques used in this research are literature/document study and quantitative descriptive data analysis. Based on the results of the research conducted by the author, the author concludes that: 1) The reason for the occurrence of the Right to Use dispute is due to unlawful acts by the defendant. 2) The District Court, High Court, and Supreme Court, in their review, rejected the plaintiff's claim because the plaintiff failed to prove the grounds of their claim, lacked a strong legal basis, and the Novum did not include compensation. 3) The Supreme Court granted the cassation appeal at the cassation level because the trial court erroneously assessed the substance of the case. The author's recommendations are: 1) For farming communities or customary communities, it is important to strengthen evidence of land ownership with administrative documents. 2) For the judiciary, it is important to consider both administrative legality and social facts when deciding agrarian cases, so that certainty, justice, and the benefits of the law can be achieved.

Keywords: Right to Use Land, Judicial Decision