

DESKRIPSI TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA HAK GUNA USAHA



STUDI KASUS HUKUM

Diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam rangka memperoleh gelar

Serjana Hukum

Oleh:

NELCI WELMINCE LAY

NIM: 22310272

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA

KUPANG

2026

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nelci Welmince Lay

Nim : 22310272

Alamat : Oesapa, Jl Dalek Esa

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



PENGESAHAN

Disetujui untuk dipertahankan di hadapan Dewan Penguji :

PEMBIMBING I



Dr. Uumbu Lily pekuwali, SH.,M.Hum

NUPTK: 4644736637130062

PEMBIMBING II



Frengky Ndaomanu. S.H,M.H

NUPTK: 3343768669130333



**UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
FAKULTAS HUKUM**

Jl. Adisucipto 147, Oesapa, Kupang –NTT, Telp: +62 380 881584 dan
+62 380881050

Fax: +62 380 881677, Email:

admin@ukaw.ac.id/ukaw_kupang@yahoo.co.id

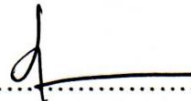
BERITA ACA.RA UJIAN

Pada hari ini Jumat, Tanggal 30 (Tiga Puluh) Januari 2026 bertempat di Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana telah diselenggarakan ujian sarjana dengan susunan penguji:

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


.....

Sekretaris Liven Erfelis Rafael, S.H., M.Hum


.....

Anggota : 1. Dr. Umbu Lily Pekuwali, S.H., M.Hum


.....

2. Frengky Ndaomanu, S.H., M.H

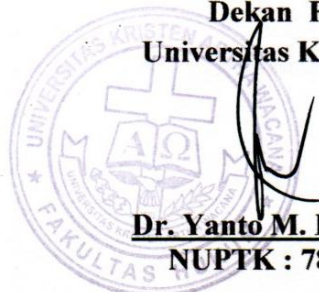

.....

3. Dr. Melkianus Ndaomanu, SH., M.Hum


.....

Kupang, 30 Januari 2026

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Kristen Artha Wacana**



Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H., M.Hum
NUPTK : 7862752653130072

MOTTO

**“Segala Perkara Dapat Kutanggung Di Dalam Dia Yang Memberi Kekuatan
Kepadaku”**

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus, yang selalu menuntun dan menyertai serta menjawab semua pergumulan hidup sampai dengan penulis mampu melewati setiap proses hingga ke tahap ini.
2. Kedua orang tua tercinta, Bapa Ferdinan Lay, dan Mama Meliana Lay-Giri, Terima kasih untuk segala doa yang terus dipanjatkan, untuk peluh dan air mata yang tercurah dalam mendidik dan membesarkan penulis. Penulis tahu tidak semua perjuangan kalian itu terlihat, tapi penulis merasakannya dalam jiwa.
3. Saudara Sekandung. Kaka Selfin, Kaka Ina, Kaka Jefri, Adik Marlinda, dan Adik Willy. Kalian adalah pengingat bahwa Penulis tidak sendiri. Terima kasih untuk cinta, dukungan, dan semangat yang kalian berikan.
4. Teman-teman pemuda-pemudi Imanuel dupemok, yang selalu mendoakan dan mendukung penulis dalam menyelesaikan studi.
5. Teman-teman yang tidak sedarah namun terikat dalam kasih dan perjalanan hidup: Cici, Puput, Noni, Veren, Lisna, Meviyana, Eunike, dan Chela. Terima kasih telah menjadi rumah di saat penulis merasa kehilangan arah. Terima kasih karena telah hadir, bukan hanya sebagai teman, tetapi sudah sebagai bagian dari keluarga penulis.

Kupang, 30 Januari 2026

Penulis

Nelci Welmince Lay
Nim: 22310272

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, yang senantiasa menopang, menguatkan, di tengah segala keterbatasan, keraguan, dan tantangan yang datang silih berganti, penulis menemukan bahwa anugerah Tuhan selalu hadir tepat pada waktunya. Karena tanpa pertolongan-Nya, penulis tidak dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul: “Deskripsi Tentang Penyelesaian Sengketa Hak Guna Usaha”.

Penulisan ini dibuat sebagai salah satu persyaratan dalam menyelesaikan studi guna memperoleh gelar Sarjana Hukum. Pada kesempatan ini juga penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang sudah mendukung dan membimbing penulis selama perkuliahan.

1. Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Prof Dr. Ir. Godlief F. Neonufa MT.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Dr. Yanto M.P. Ekon, SH.,M.Hum.
3. Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Liven E. Rafael, SH.,M.Hum.
4. Kepala Unit Pelayanan Bantuan Hukum (UPBH) Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Tontji Chr. Rafael, SH.,MH.
5. Dosen Penasehat Akademik Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Liven E. Rafael, SH.,M.Hum.
6. Dosen Pembimbing I. Bapak Dr. Umbu Lily Pekuwali, SH.,M.Hum, Terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala waktu, kesabaran, dan masukan serta bimbingan yang sangat berarti, kiranya kasih Tuhan Yesus Kristus terus

menyertai dan memberkati bapak dan keluarga dalam setiap tugas dan tanggung jawab.

7. Dosen Pembimbing II. Bapak Frengky Ndaomanu. S.H.,M.H, Terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala waktu, kesabaran, dan masukan serta bimbingan yang sangat berarti, kiranya kasih Tuhan Yesus Kristus terus menyertai dan memberkati bapak dan keluarga dalam setiap tugas dan tanggung jawab.
8. Semua Bapak/ibu Dosen Fakultas Hukum yang sudah memberikan ilmu bagi penulis selama perkuliahan.
9. Bapak/Ibu Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang (Om david, Om Okto, Om Ady) yang sudah membantu administrasi selama penulis menempuh perkuliahan.
10. Semua teman-teman angkatan 2022 yang sudah berjuang bersama selama perkuliahan. Semoga Tuhan Yesus Kristus membalas semua kebaikan dan jasa teman-teman.

Kupang, 30 Januari 2026

Penulis

Nelci Welmince Lay
Nim: 22310272

DAFTAR ISI

COVER	
PERNYATAAN KEASLIAN	
PENGESAHAN	
BERITA ACARA UJIAN	
MOTTO	
PERSEMBAHAN	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	15
C. Tujuan Dan Kegunaan	15
D. Keaslian	16
E. Metode Penelitian	18
1. Sifat Dan Jenis Penelitian	18
2. Variabel Penelitian	19
3. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum	19
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	21
5. Analisis Bahan Hukum	21

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	22
A. Hukum Pertanahan Dan Hukum Agraria Nasional	22
1. Pengertian Tanah Dan Hukum Pertanahan	22
2. UUPA Sebagai Hukum Pertanahan Nasional	24
B. Pengaturan HGU Berdasarkan UUPA.....	29
1. Subjek Dan Objek HGU	31
a. Subjek HGU	31
b. Obyek HGU	33
2. Jangka Waktu Dan Hapusnya HGU	35
C. Pengaturan HGU Berdasarkan UU Cipta Kerja.....	37
1. Tinjauan Umum Tentang PP 18/2021	37
2. HGU Berdasarkan PP 18/2021.....	38
D. Sengketa Dan Proses Penyelesaian Sengketa	41
1. Pengertian Sengketa	41
2. Proses Penyelesaian Sengketa	42
a. Melalui Litigasi.....	42
b. Melalui Non-Litigai	43
3. Alur Penyelesaian Sengketa TUN	45
a. Upaya Administratif.....	46
b. Gugatan Melalui PTUN	47
E. Upaya Hukum	51
1. Pengertian Upaya Hukum.....	51
2. Jenis-Jenis Upaya Hukum Dan Pengaturannya	51
a. Upaya Hukum Biasa	52
b. Upaya Hukum Luar Biasa	54

BAB III POSISI KASUS	59
A. Kronologi kasus	59
1. Identitas para pihak	59
2. Objek sengketa	61
3. Duduk sengketa	61
4. Pembuktian	65
B. Proses penyelesaian hukum dalam sengketa TUN.....	69
1. Penyelesaian di pengadilan TUN	69
2. Pengadilan tinggi TUN	82
3. Mahkamah agung (kasasi).....	85
4. Mahkamah agung (peninjauan kembali)	87
BAB IV ANALISIS HUKUM	91
A. Analisis hasil penelitian	91
1. Alasan hakim PTUN dan PK mengabulkan gugatan	91
2. Alasan hakim PTTUN dan Kasasi menolak gugatan	102
BAB V PENUTUP	105
A. Kesimpulan	105
B. Saran	106
DAFTAR PUSTAKA	107
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	109