

**DESKRIPSI TENTANG PENYELESAIN SENGKETA SERTIFIKAT HAK GUNA
BANGUNAN ANTARA BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAN ORANG DI
PERADILAN TATA USAHA NEGARA**



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana

Hukum

Oleh :

FIDELIO IMANUEL MOLLE

22310270

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA

KUPANG

2026

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fidelio Imanuel Molle

Nim : 22310270

Alamat : Jln. Pahlawan. RT 015 RW 005, Kelurahan Namosain,
Kecamatan Alak, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur.

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 unsur-unsur 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, 16 Januari 2026

Penulis



Fidelio Imanuel Molle

22310270

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**DESKRIPSI TENTANG PENYELESAI SENGKETA SERTIFIKAT HAK
GUNA BANGUNAN ANTARA BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAN
ORANG DI PERADILAN TATA USAHA NEGARA**

Telah disetujui oleh :

Kupang, 7 Februari 2026

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Filmon Mikson Polin, S.H., M.H.
NUPTK : 3840747648130132



Jeremia Alexander Wewo, S.H., M.H.
NUPTK : 6137770671130343



UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG

FAKULTAS HUKUM

Jl. Adisucipto 147, Oesapa, Kupang – NTT, Telp : +62 380 811584 dan +62 380881050
Fax : +62 380 881677, Email : admin@ukaw.ac.id / ukaw_kupang@yahoo.co.id

BERITA ACARA UJIAN

Pada hari ini Sabtu, tanggal 07 (Tujuh) bulan Februari tahun 2026 (dua ribu dua puluh enam) di Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang telah diselenggarakan Ujian Skripsi/Komprehensif dan dinyatakan LULUS Mahasiswa sebagai berikut :

Nama : Fidelio Imanuel Molle
NIM : 22310270
PTS : Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
Judul : Deskripsi Tentang Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan
Antara Badan Pertanahan Nasional Dan Orang Di Peradilan
Tata Usaha Negara

PANITIA PENGUJI

TANDA TANGAN

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

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

Anggota : 1. Dr. Filmon Mikson Polin, S.H., M.H

2. Jeremia Alexander Wewo, SH., MII

3. Soleman Kette, S.H., M.Hum

Kupang, 07 Februari 2026

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Kristen Artha Wacana Kupang

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

MOTTO

Roma 12 : 12

**Bersukacitalah dalam pengharapan, sabarlah dalam kesesakan, dan bertekunlah dalam
doa**

PERSEMBAHAN

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari dukungan, doa serta bantuan moril maupun materil dari berbagai pihak, oleh karenanya penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang turut membantu dan skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Tuhan Yesus Kristus sumber segala hikmat dan akal budi yang selalu menuntun dan menyertai serta menjawab semua pergumulan menyelesaikan studi perkuliahan sampai selesai.
2. Orang tua tercinta, Bapa Jimmy Molle, Mama Novy Kana Wadu yang selalu mendukung dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan studi.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa Karena atas segara Rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Deskripsi Tentang Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Antara Badan Pertanahan Nasional Dan Orang Di Peradilan Tata Usaha Negara”

Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat pokok yang harus dipenuhi dalam rangka menyelesaikan studi dan untuk meraih gelar sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Penulis menyadari bahwa skripsi dapat diselesaikan karena adanya bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesarbesarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr.Ir Godlief Fredrik Neonufa, MT. Selaku Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang, yang telah menerima dan mengijinkan Penulis untuk mengikuti pendidikan di Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
2. Bapak Dr. Yanto M.P Ekon S.H., 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 Tonji Ch. Rafael, SH.,M.H Selaku Kepala Unit Pelayanan Bantuan Hukum (UPBH) Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
5. Bapak Dr. Filmon Mikson Polin, S.H., M.H., Selaku dosen pembimbing I (satu) yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan masukan bagi penulis dalam mengerjakan skripsi ini.

6. Bapak Jeremia Alexander Wewo, S.H., MH, Selaku dosen pembimbing II (dua) yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan masukan bagi penulis dalam mengerjakan skripsi ini.
 7. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
 8. Bapa Jimmy Molle dan Mama Novy Kana Wadu sebagai orang tua tercinta
- Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini sangat jauh dari kesempurnaan oleh keterbatasan yang ada. Untuk itu penulis sangat membutuhkan dukungan dan sumbangan pikiran berupa kritik dan saran yang bersifat membangun, penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca. 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, 16 Januari 2026

Penulis

Fidelio Imanuel Molle

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

PERNYATAAN KEASLIAN	i
PENGESAHAN	ii
BERITA ACARA.....	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	5
ABSTRAK	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan dan Kegunaan	16
D. Keaslian Penelitian	16
E. Metode Penelitian	19
1. Sifat Penelitian	19
2. Jenis Penelitian	19

3. Variabel Penelitian	19
4. Sumber Data	20
5. Teknik Pengumpulan	21
6. Analisis Data	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Sengketa TUN.....	22
1. Pengertian Sengketa TUN.....	22
2. Dasar Hukum	22
3. Jenis-jenis Sengketa TUN.....	23
B. Setifikat Hak Guna Bangunan	23
1. Pengertian Sertifikat Hak Guna Bangunan	23
2. Pasal-Pasal untuk memperoleh sertifikat Hak Guna Bangunan.....	24
3. Fungsi Sertifikat Hak Guna Bangunan	24
4. Tahap Proses Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan	25
5. Tahap Proses Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan	26
C. Badan Pertanahan Nasional	27
1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional	27
2. Tugas Badan Pertanahan Nasional	28
3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional	28
D. Proses Beracara Peradilan Tata Usaha Negara	29
1. Acara Pemeriksaan Singkat	30
2. Acara Pemeriksaan Cepat	30

3. Acara Pemeriksaan Biasa.....	33
4. Tahap Pemeriksaan Perkara	34
5. Upaya Hukum	48
1) Upaya Hukum Biasa	48
a. Perlawanan.....	48
b. Banding.....	49
c. Kasasi.....	51
2) Upaya Hukum Luar Biasa.....	52
a. Peninjauan Kembali	52
BAB III POSISI KASUS	55
A. Kronologis Kasus	55
B. Proses Penyelesaian	77
BAB IV ANALISIS HUKUM	129
A. Analisis Hukum	
B. Penerapan Hukum	
C. Analisis Kepentingan Para Pihak, Hambatan, dan Solusi	
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	112
B. Saran	112
DAFTAR PUSTAKA.....	114

ABSTRAK

Judul : Deskripsi Tentang Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Antara Badan Pertanahan Nasional Dan Orang Di Peradilan Tata Usaha Negara. Rumusan masalah yang dikaji oleh Penulis adalah 1) Mengapa hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara mengabulkan gugatan penggugat ? 2) Mengapa hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan penggugat tidak diterima ? Tujuan yang ingin Penulis kaji adalah : 1) Untuk mengetahui alasan hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara mengabulkan gugatan penggugat. 2) Untuk mengetahui alasan hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan penggugat tidak diterima. Sifat penelitian ini bersifat deskriptif yaitu yaitu Penulis mendeskripsikan atau menggambarkan, menguraikan dan menjelaskan suatu keadaan peristiwa yang sejelas mungkin tanpa perlakuan terhadap objek yang diteliti terkait Putusan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap Sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Antara Badan Pertanahan Nasional Dan Orang Di Peradilan Tata Usaha Negara. Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif. Variabel adalah faktor yang menjadi pokok permasalahan yang ingin diteliti. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah : alasan hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara mengabulkan gugatan penggugat ? dan alasan hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan penggugat tidak diterima ?. Variabel terikat adalah variabel yang tergantung dari putusan pengadilan. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah Putusan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara serta Putusan Hakim Mahkamah Agung terkait Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Antara Badan Pertanahan Nasional Dan Orang. Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah, Data sekunder dengan analisis data secara deskriptif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian yaitu alasan hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara mengabulkan gugatan penggugat karena a) Pengajuan gugatan penggugat merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha negara b) penerbitan sertifikat atau objek sengketa bertentangan dengan aspek prosedur dan aspek subsbansi c) Tidak terdapat hal-hal baru yang dapat melemahkan pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, sehingga memori banding tersebut patut dikesampingkan. Dan alasan hakim Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan tata usaha negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara karena sengketa yang dimaksud merupakan sengketa kepemilikan atas tanah yang harus diselesaikan lebih dahulu di Peradilan Umum. Saran dari penulis yaitu 1) kepada Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan suatu keputusan tata usaha negara berupa sertipikat hak guna bangunan agar selalu memperhatikan peraturan perundangundangan dari aspek kewenangan, prosedur, substansi serta asas-asas umum pemerintahan yang baik 2) kepada para penegak hukum (khusus pengadilan tata usaha negara kupang) agar selalu menerapkan hukum yang berkeadilan dan bermanfaat bagi pencari keadilan demi terciptanya indonesia sebagai negara hukum.

Kata Kunci : Sertipikat Hak Guna Bangunan, Putusan Pengadilan.

ABSTRACT

Title: Description of the Settlement of Building Use Rights Certificate Disputes Between the National Land Agency and People in the State Administrative Court. The formulation of the problem research by the Author is 1) Why did the judges of the State Administrative Court and the High State Administrative Court grant the plaintiff's lawsuit? 2) Why did the judges of the Supreme Court declare the plaintiff's lawsuit inadmissible? The objectives that the Author wants to study are: 1) To find out the reasons the judges of the State Administrative Court and the High State Administrative Court granted the plaintiff's lawsuit. 2) To find out the reasons the judges of the Supreme Court declared the plaintiff's lawsuit inadmissible. The nature of this research is descriptive, namely the author describes or explains, outlines and explains a state of events as clearly as possible without treatment of the object being research related to the Decision of the State Administrative Court Judge on the Dispute of Building Use Rights Certificate Between the National Land Agency and People in the State Administrative Court. This type of research uses normative research. Variables are factors that are the main problem to be studied. The independent variables in this study are: the reasons why the judges of the State Administrative Court and the High State Administrative Court granted the plaintiff's lawsuit? and the reasons why the Supreme Court judges declared the plaintiff's lawsuit not accepted?. The dependent variable is a variable that depends on the court decisions. The dependent variable in this research is the Decision of the Judges of the State Administrative Court and the High State Administrative Court as well as the Decision of the Supreme Court Judge regarding the Settlement of the Dispute of Building Use Rights Certificate Between the National Land Agency and People. The types and sources of data used in this study are secondary data, with descriptive qualitative data analysis.

Based on the research results, the reason why the judges of the State Administrative Court and the High State Administrative Court granted the plaintiff's lawsuit was because a) The plaintiff's lawsuit was filed within the authority of the State Administrative Court b) the issuance of the certificate or object of the dispute was contrary to the procedural and substantive aspects c) There were no new things that could weaken the legal considerations of the Kupang State Administrative Court, so that the appeal memorandum should be set aside. And the reason why the Supreme Court judges annulled the Decision of the State Administrative Court and the High State Administrative Court was because the dispute in question was a dispute over land ownership that must be resolved first in the General Court. The author suggestions are 1) to the National Land Agency in issuing a state administrative decision in the form of a building use rights certificate to always pay attention to laws and regulations from the aspects of authority, procedure, substance and general principles of good governance 2) to law enforcers (especially the Kupang State Administrative Court) to always apply laws that are just and beneficial for justice seekers in order to create Indonesia as a state of law.

Keywords: Building Use Rights Certificate, Court Decisions.