

**DESKRIPSI TENTANG PUTUSAN HAKIM PTUN TERHADAP
PENYELESAIAN SENGKETA PENERBITAN PERALIHAN HAK
MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN LELANG**

(Studi Putusan Nomor. 23/G/2020/PTUN.SMG)



STUDI KASUS HUKUM

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Rangka Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum

Oleh:

MARTINUS TAGU SOLO

NIM: 22310107

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA

KUPANG

2026

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya Yang Bertanda Tangan Di Bawah Ini :

Nama : Martinus Tagu Solo

NIM : 22310107

Alamat : Jln. Koley/Parabola. RT 07. RW 018, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, 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.



LEMBAR PENGESAHAN

DESKRIPSI TENTANG PUTUSAN HAKIM PTUN TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA PENERBITAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN LELANG

Telah Dibaca Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I



Dr. Yanto Melkianus P. Ekon, SH., M.Hum
NUPTK: 7862752653130072

Pembimbing II



Frengky Ndaomanu, SH., M.H
NUPTK: 3343768669130333



UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG
FAKULTAS HUKUM
Jl. Adisucipto P.O.BOX 147 Telepon (0380) 881677 Kupang-NTT
Fax: +62 380 881677
Email: admind@ukaw.ac.id/ukaw-kupang@yahoo.co.id

BERITA ACARA UJIAN

Pada hari ini Kamis, 16 (Enam Belas) Juli 2026 (Dua Ribu Dua Puluh Enam), bertempat di Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana telah diselenggarakan ujian sarjana dengan susunan penguji :

PANITIA PEGUJI

TANDA TANGAN

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

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

Anggota : 1. Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H., M.Hum

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

3. Fransina Pattiruhu, S.H., M.Hum

Kupang, 16 Juli 2026

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Kristen Artha Wacana Kupang

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

MOTTO

“Audentes Fortuna Iuvat Ad Soccessum Per Aspera”

**Keberuntungan Memihak Kepada Mereka Menuju Keberhasilan Melalui
Kesulitan.**

PERSEMBAHAN

Dalam skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus sumber segala hikmat dan akal budi yang selalu menuntun sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Orang Tua tercinta, bapa raga maru, mama nija jala, yang terus mendukung dan selalu mendoakan saya sehingga saya dapat sampai pada tahap akhir ini.
3. Saudara kandung saya, yohanis peka millla, oskar wulla male, jefri bella, nofri magu rowa, dan kekasih saya helena Fitriani, yang senantiasa terus mendukung dan mendoakan dalam bentuk materil maupun emateril, sehingga saya selalu termotivasi dan dapat menyelesaikan skripsi ini sampai selesai.
4. Teman-teman seangkatan yang juga selalu memberi dukungan dan motivasi dalam penulisan skripsi, saya mengucapkan banyak terimakasih.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yesus Kristus, karena atas kasih, anugerah, dan penyertaan-Nya, penulis dapat menyelesaikan Studi Kasus Hukum ini yang berjudul “ deskripsi tentang putusan hakim ptun terhadap penyelesaian sengketa penerbitan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan lelang ”.

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 ini dapat diselesaikan karena adanya bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr.Ir Godlief Frederik 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 Dr. Yanto M.P Ekon S.H., Hum, Selaku pembimbing I (satu) dan Bapak Frengky Ndaomanu, SH., M.H selaku pembimbing II (dua), yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan masukan bagi penulis dalam mengerjakan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.

6. Bapak Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana
Kupang yang telah membantu administrasi selama masa perkuliahan.

Kupang, 16 Juli 2026

Penulis

MARTINUS TAGU SOLO
NIM: 22310107

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
LEMBARAN PENGESAHAN.....	iii
BERITA ACARA	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Rumusan Masalah	17
B. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	17
C. Keaslian Penelitian.....	18
D. Metode Penelitian.....	20
1. Sifat Penelitian.....	20
2. Jenis Penelitian	21
3. Variabel Penelitian.....	21
4. Sumber Bahan hukum	22
5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	24
6. Analisis Bahan Hukum.....	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	25
A. Sertifikat	25
1. Pengertian Sertifikat.....	25
2. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak.....	26
3. Pengaturan Dalam Perolehan SHM.....	27
4. Hak Tanggungan	27
5. Jenis-Jenis Hak Tanggungan.....	28
6. Eksekusi Hak Tanggungan.....	29
B. Lelang Hak Tanggungan	30
1. Pengertian Lelang	30
2. Jenis Atau Kategori lelang	32

3. Prosedur lelang.....	33
C. Upaya Keberatan Administratif	
1. Pengertian Upaya Administratif	
2. Keberatan	
3. Banding Administratif	
D. Tahap Penyelesaian Segketa Melalui Peradilan Tata Usaha Negara.....	36
1. Dismissal Proses.....	37
2. Pemeriksaan Persiapan.....	38
3. Gugatan	38
a. Syarat Gugatan	38
b. Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan	39
c. Dasar Gugatan	39
d. Objek Gugatan	39
e. Alasan Gugatan	40
f. Tuntutan	40
4. Jawaban Tergugat.....	40
5. Replik.....	41
6. Duplik	41
7. Putusan Sela	42
8. Pembuktian.....	42
a. Alat Bukti Surat.....	42
b. Keterangan Ahli	43
c. Keterangan Saksi.....	43
d. Pengakuan Para Pihak.....	44
e. Pengetahuan Hakim	44
9. Kesimpulan	44
10. Putusan	45
a. Pengertian Putusan.....	45
1) Jenis-jenis Putusan Pengadilan	45
2) Amar Putusan.....	46
E. Upaya Hukum.....	47
1. Pengertian Upaya Hukum.....	47
2. Jenis-Jenis Upaya Hukum	47
a. Upaya Hukum Biasa	47

1) Perlawanan	47
2) Banding	48
3) Kasasi	50
b. Upaya Hukum Luar Biasa.....	52
1) Peninjauan Kembali	52
2) Perlawanan Pihak Ketiga	53
BAB III POSISI KASUS	58
A. Kronologi Kasus.....	58
1. Identitas Para Pihak	59
2. Objek Sengketa.....	59
B. Proses Penyelesaian Hukum di PTUN.....	56
1. Upaya Administrasi.....	56
2. Petitum Penggugat	60
3. Jawaban Tergugat.....	62
4. Pembuktian.....	71
5. Pertimbangan Hukum.....	73
6. Putusan Hakim PTUN.....	92
C. Penyelesaian Hukum di PT.TUN.....	93
D. Penyelesaian Hukum di Mahkamah Agung.....	99
BAB IV ANALISIS HUKUM.....	104
A. Alasan Hakim PTUN dan Hakim MA Mengabulkan Gugatan Penggugat .	104
B. Alasan Hakim PT.TUN Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima.....	114
BAB V PENTUP.....	117
A. KESIMPULAN.....	117
B. SARAN.....	117
DAFTAR PUSTAKA	118
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	120