

**DESKRIPSI TENTANG PUTUSAN HAKIM DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN
HAK ATAS TANAH**

(Studi Kasus Putusan Nomor : 721/Pdt/G/2010/PN. Jak Sel)



***Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Rangka Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum***

Oleh

MAKI DARI ALEXANDER RIWU KAHU

NIM: 22310117

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
KUPANG
2026**

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Maki Dari Alexander Riwu Kaho

NIM : 22310117

Alamat : Jl.Kancil, RT 005/RW 002, Kel.Airnona, Kec.Kota Raja, Kota Kupang

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

Kupang, 25 Juni 2026

Penulis



Maki Dari Alexander Riwu Kaho

NIM : 22310117

LEMBARAN PENGESAHAN SKRIPSI

Disetujui Untuk Dipertahankan Dihadapan Dewan Penguji

Pembimbing I

Pembimbing II



Liven Ervrlis Rafael, S.H., M.Hum
NUPTK: 9943742643130080



Ellon Belwan C. Mau, S.H., M.Hum
NUPTK: 1333748649130133



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/uka_kupang@yahoo.co.id

BERITA ACARA

Pada hari ini **SABTU** Tanggal (25) **DUA PULUH LIMA** Bulan **JULI** Tahun (2026) **DUA RIBU DUA PULUH ENAM** telah diselenggarakan Ujian Skripsi/Komprehensif bertempat di Kampus Universitas Kristen Artha Wacana Kupang dan dinyatakan **LULUS** Mahasiswa sebagai berikut :

NAMA : Maki Dari Alexander Riwu Kaho

NIM : 22310117

PTS : Universitas Kristen Artha Wacana Kupang

JUDUL : Deskripsi Tentang Putusan Hakim Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah

PANITIA PENGUJI

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

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

Anggota : 1. Liven Erfelis Rafael. S.H., M.Hum

2. Ellon Belwan C, Mau, S.H., M.Hum

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

TANDA TANGAN

(Signature of Dr. Yanto M.P. Ekon, S.H., M.Hum)

(Signature of Liven Erfelis Rafael. S.H., M.Hum)

(Signature of Liven Erfelis Rafael. S.H., M.Hum)

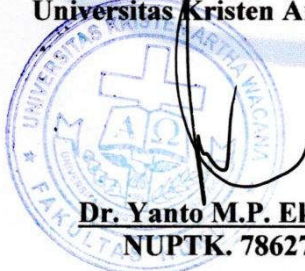
(Signature of Ellon Belwan C, Mau, S.H., M.Hum)

(Signature of Fransina Pattiruhu, S.H., M.Hum)

Kupang 25 Juli 2026

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Kristen Artha Wacana Kupang



Dr. Yanto M.P. Ekon, SH., M.Hum

NUPTK. 7862752653130070

MOTTO

Mazmur 119 : 105

Firmanmu pelita bagi kaki-ku dan terang bagi jalan-ku

1 Timotius 4:12

Jangan seorang pun menganggap engkau rendah karena engkau muda. Jadilah teladan bagi orang-orang percaya, dalam perkataanmu, dalam tingkah lakumu, dalam kasihmu, dalam kesetiaanmu dan dalam kesucianmu

Bila esok nanti kau sudah lebih baik

Jangan lupakan masa-masa sulitmu

Ceritakan kembali pada dunia

Caramu mengubah keluhmu jadi senyuman

Senyumlah syukuri hidupmu

Tunjukkan pada dunia bahwa kau mampu

Masih banyak yang lebih susah hidupnya

Senyumlah syukuri hidupmu

PERSEMBAHAN

Skripsi ini Penulis persembahkan Kepada :

1. Tuhan Yesus pemilik kehidupan yang senantiasa selalu menyertai setiap langkah dan setiap proses dalam studi penulis yang penuh dengan harapan sampai pada tahap ini dan setiap rencana indah yang Tuhan siapkan.
2. Orang Tua tercinta Bapak Lai Riwu Kaho dan Mama tercinta Meity Messakh yang telah menjaga, menyayangi, mendidik, membiayai dan membimbing serta selalu mendoakan penulis. Terimakasih juga karena selalu memberikan dukungan, kerja keras dan pengorbanan serta dukungan yang tidak ternilai harganya demi kelancaran dan keberhasilan penulis dalam segala hal hingga penulis sampai saat ini.
3. Almamater tercinta Universitas Kristen Artha Wacana Kupang Khususnya Fakultas Hukum UKAW

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas Anugerah, penyertaan dan perkenanan-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini yang berjudul “ **DESKRIPSI TENTANG PUTUSAN HAKIM DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**”. Penulis menyadari akan berbagai keterbatasan dan kekurangan yang penulis miliki dalam menyelesaikan penulisan 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. Dr. Ir. Godlief Fredrik Neonufa, MT selaku Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang berserta 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 Liven E. Rafael, 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 Bapak Ellon Belwan C, Mau, S.H., M.Hum yang juga telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing dan memberikan saran-saran kepada penulis 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.

9. Teman-teman seperjuangan fakultas hukum ukaw angkatan 2022, yang sudah menemani penulis dari awal kuliah sampe pada penyelesain tugas akhir, untuk teman-teman Reinhard, Aldy, Artho, Delon, Opin, Artho, Ivan, Defri dan teman-teman yang lain yang tidak dapat di sebutkan namanya satu-persatu.

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.

Kupang, 25 Juni 2026

Penulis

Maki Dari Alexander Riwu Kaho

NIM : 22310117

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	
LEMBARAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	
BERITA ACARA UJIAN	
MOTTO.....	
PERSEMBAHAN	
KATA PENGANTAR.....	I
DAFTAR ISI.....	III
DAFTAR TABEL.....	V
ABSTRAK.....	VI
ABSTRACT	VII
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan penelitian dan Kegunaan Penelitian	11
D. Keaslian Penelitian	12
E. Metode Penelitian	14
1. Sifat Penelitian	
2. Jenis Penelitian.....	
3. Variabel Penelitian	
4. Jenis Sumber Data	
5. Teknik Pengumpulan Data.....	
6. Analisis Data	

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tanah	17
1. Pengertian Tanah.....	17
2. Jenis-jenis Hak Atas Tanah	17
B. Sengketa Tanah.....	20
1. Pengertian Sengketa Tanah.....	21
2. Jenis-Jenis Sengketa Tanah	22
3. Fakto-Faktor Penyebab Sengketa tanah	23
a) Faktor Hukum.....	24
b) Faktor Non Hukum.....	24
C. Proses penyelesaian perkara perdata di pengadilan	26
1. Pendaftaran Gugatan	26
2. Pembacaan Gugatan	29
3. Proses Jawab Menjawab	31
4. Pembuktian	32
5. Kesimpulan.....	41
6. Putusan hakim	42
7. Upaya Hukum.....	48
a) Upaya Hukum Biasa	48
b) Upaya Hukum Luar Biasa	49
BAB III DESKRIPSI PENELITIAN DAN HASIL PENELITIAN	51
A. Kronologi Kasus	52
B. Proses Penyelesaian Sengketa.....	94
BAB IV ANALISIS HUKUM.....	112

A. Analisis Hasil Penelitian	112
BAB V PENUTUP	117
A. Kesimpulan.....	117
B. Saran	118
DAFTAR PUSTAKA	119