

**DESKRIPSI TENTANG PUTUSAN HAKIM JUDEX FACTIE DAN JUDEX
JURIS DALAM SENGKETA ATAS TANAH YANG BELUM
BERSERTIFIKAT**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum**

OLEH:

Grendo Aster Pratama Taopan
NIM : 19310099

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
KUPANG
2026**

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Grendo Aster Pratama taopan

NIM : 19310099

Alamat : Jalan Tiroso, RT 16a RW 07, Kelurahan tarus, Kecamatan
Kupang Tengah, Kabupaten Kupang

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, Juli 2026

Penulis



Grendo Aster Pratama Taopan
19310099

A yellow rectangular stamp is placed over the signature. It contains the text 'METERAI TEMPEL' and a serial number 'A.152.1AOX150305420'. To the left of the stamp is a red circular postmark with the number '000000'.

n

LEMBARAN PENGESAHAN SKRIPSI
DESKRIPSI TENTANG PUTUSAN HAKIM JUDEX FACTIE DAN JUDEX
JURIS DALAM SENGKETA ATAS TANAH YANG BELUM
BERSERTIFIKAT

Telah Disetujui dan Dipertahankan di Hadapan Dewan Penguji

Kupang 31 Juli 2026

Pembimbing I

Pembimbing II


Liven Erfelis Rafael, SH.,M.Hum
NUPTK: 7435744645230070


Elty Noalina Silaban, SH.,M.Hum
NUPTK: 9943742643130080



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 **JUMAT** Tanggal (31) **TIGA PULUH SATU** 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 : Grendo Aster Pratama Taopan
NIM : 19310099
PTS : Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
JUDUL : Deskripsi Tentang Putusan Hakim Judex Factie Dan Judex Juris
Dalam Sengketa Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat

PANITIA PENGUJI

TANDA TANGAN

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. Elty Novalina Silaban, SH., M.Hum

3. Jeremia Alexander Wewo, SH., M.H

Kupang 31 Juli 2026
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Kristen Artha Wacana Kupang


Dr. Yanto M.P. Ekon, SH., M.Hum
NUPTK. 7862752653130070

“MOTTO”

**“HIDUP ADALAH SEBUAH PERMAINAN, JIKA KAMU TIDAK BISA IKUT BERMAIN
MAKA KAMU YANG AKAN DI PERMAINKAN”**

-A Little Piece Of Heaven-

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan Kepada:

1. Juruselamat, Tuhan Yesus Kristus, penulis mengucapkan syukur dan terimakasih yang oleh kasih, penyertaan, hikmat, kesehatan, kekuatan, serta berkat yang senantiasa Tuhan limpahkan dalam kehidupan penulis. Sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Terimakasih karena Tuhan tidak pernah meninggalkan penulis, melainkan selalu membuka jalan dan membuat segala sesuatu indah pada waktu-Nya.
2. Kedua orang tua tercinta, Bapak David Tonci Salatial Taopan dan Mama Greta koni Taopan-Bili Penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas segala doa, kasih sayang, pengorbanan, dukungan, dan kerja keras yang telah diberikan kepada penulis selama ini. Terimakasih karena selalu menjadi sumber kekuatan, penghiburan, dan motivasi dalam setiap proses kehidupan penulis. Bapak dan Mama tidak pernah berhenti berjuang, memberikan nasihat, dukungan, serta doa yang selalu mengiringi setiap langkah penulis. Dalam setiap kesulitan dan kelelahan yang dihadapi selama penyusunan skripsi ini, kasih dan pengorbanan Bapak dan Mama menjadi alasan bagi penulis untuk tetap kuat dan terus berjuang hingga mampu menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa semua pencapaian ini tidak terlepas dari cinta, ketulusan, dan doa yang selalu Bapak dan Mama berikan dengan penuh kasih.
3. Saudara Kandung, Marvin Oliver Arkhan Taopan yang telah mendukung, mendoakan, memotivasi penulis dalam menyelesaikan studi ini.
4. Keluarga besar Taopan dan Keluarga Besar Bili yang selalu mendoakan, memotivasi, mendukung Penulis sampai saat ini.
5. Rekan-rekan sepelayanan Di GMIT Ebenhaezer Tarus Barat baik dalam Kepengurusan Dan pelayanan PART dan Juga dalam kepengurusan Tim Pengiring Pujian dan Multimedia Gereja Yang selalu mendoakan, memotivasi, mendukung penulis hingga saat ini.

6. Teman-teman GAGOS FAMILY, Everything Funday, Multi Squad, Gelas Hitam Band yang selalu hadir mendoakan, mendukung, memotivasi penulis hingga saat ini.
7. Semua rekan kerja di WL Production dan Chord Seven yang selalu mendoakan, memotivasi dan mendukung penulis.
8. Kaka adik dan teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum UKAW Angkatan 2019 yang sudah menemani penulis dari awal perkuliahan sampai akhir tugas akhir.
9. Terkhusus Teman, Kaka Adik yang sudah Penulis anggap sebagai keluarga yang selalu hadir buat Penulis disaat suka maupun duka selama masa studi , Maman , Deny, Andre Balta, Ino, Dita, Samin, Wily, Bolo, Gusti, Deris, Adrian, Andro, Yermi, Sigit, Erik, Aris Anggraini, Angel, Purnama, Paul, Revan, Randi, Tesa Ricky, Jimi, Chris, Elis, Rozie, Yuel, Ryan, Ever, Fandi, Satria, Enzo, K Harlen, K Noni, K Anton, K Yanto, K Toni, K Bruce, K Darius, Bos Willy dan Bos Engki,
10. Almamater tercinta Universitas Kristen Artha Wacana Kupang Khususnya Fakultas Hukum UKAW.

Dan yang terakhir untuk diri saya sendiri Grendo Aster Pratama Taopan terimakasih sudah tetap melangkah meski sering ragu, lelah, dan ingin menyerah. Skripsi ini mungkin tidak sempurna, tetapi proses ini menjadi pengalaman yang penuh makna dan pembelajaran pribadi yang mendalam. Terimakasih sudah bertahan sampai akhir.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Bapa, Putera dan Roh Kudus, serta Ibunda Maria dan Puteranya Tuhan kami Yesus Kristus sebagai Sang Kepala Gerakan, karena atas Anugerah, penyertaan dan perkenanan-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini. Penulis menyadari akan berbagai keterbatasan yang penulis miliki dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, namun karena adanya arahan dan bimbingan yang diberikan oleh para 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 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 dan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Godlief Frederik Neonufa, M.T, selaku Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
2. Bapak Dr. Yanto M.P. Ekon, S.H.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
3. Bapak Liven E. Rafael, S.H.,M.Hum., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
4. Bapak Tontji Chr. Rafael, S.H.,M.H., selaku Kepala Unit Pelayanan Bantuan Hukum (UPBH) Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
5. Bapak Tontji Chr. Rafael, S.H.,M.H., selaku Dosen Penasehat Akademik Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
6. Dosen Pembimbing 1. Bapak Liven Erfelis Rafael, SH.,M.Hum, Yang telah menerima dan membimbing penulis serta memberikan saran-saran kepada

penulis dalam menyusun skripsi ini. Tuhan Yesus terus menyertai dan memberkati Bapak serta keluarga.

7. Dosen Pembimbing II. Elty Novalina Silaban, SH.,M.Hum Yang telah menerima dan membimbing penulis serta memberikan saran-saran kepada penulis dalam menyusun skripsi ini. Tuhan Yesus terus menyertai dan memberkati Bapak serta keluarga.
8. Semua Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum yang sudah memberikan ilmu bagi penulis selama perkuliahan.
9. Semua Bapak Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang yang telah membantu administrasi selama perkuliahan.
10. Teman-teman seperjuangan Angkatan 2019 Kelas B Reguler Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana.
11. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu memberikan pemikiran demi kelancaran dan keberhasilan penyusunan skripsi ini.

Akhir dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat dibutuhkan penulis demi penyempurnaan penulisan selanjutnya.

Kupang, Juli 2026

Penulis

(Grendo Aster Pratama Taopan)

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN.....	i
LEMBARAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
BERITA ACARA	iii
“MOTTO”	iv
PERSEMBAHAN	v
KATAPENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	14
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	14
D. Metode Penelitian.....	15
E. Keaslian Penulisan	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah	21
B. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah	28
C. Judex Faktie dan Judex Juris.....	31
D. Proses Penyelesaian Perkara Perdata	34
E. Sistematika Putusan	43
F. Upaya Hukum	44
G. Jenis-Jenis Putusan.....	50
BAB III DESKRIPSI HASIL PENELITIAN dan ANALISIS	56
A. Deskripsi Hasil Penelitian.....	56
B. Analisis Hasil Penelitian	97

BAB IV PENUTUP	104
A. Kesimpulan	104
B. Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA	106