



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK SERTIPIKAT  
TANAH YANG TIDAK SECARA NYATA MENGUASAI TANAH  
SECARA TERUS - MENERUS**

**(Studi Kasus Kelurahan Pati Kidul Kecamatan Pati Kabupaten Pati)**

**TUGAS AKHIR – PENULISAN HUKUM**

Diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana

dalam Program Sarjana (S1) Hukum

Oleh :

**DINAR PUTRI RAMADHANI MULIA**

NIM 11000119120170

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG**

**2023**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK SERTIPIKAT  
TANAH YANG TIDAK SECARA NYATA MENGUASAI TANAH  
SECARA TERUS - MENERUS**

**(Studi Kasus Kelurahan Pati Kidul Kecamatan Pati Kabupaten Pati)**

**TUGAS AKHIR – PENULISAN HUKUM**

Diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana dalam Program  
Sarjana (S1) Hukum

Oleh :

**DINAR PUTRI RAMADHANI MULIA**

NIM 11000119120170

Tugas Akhir – Penulisan Hukum dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui  
untuk diperbanyak

Pembimbing I

Pembimbing II

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for Nur Adhim S.H., M.H., and the signature on the right is for Triyono S.H., M.Kn. Both signatures are stylized and written over a horizontal line.

Nur Adhim S.H., M.H.  
NIP 196404201990031002

Triyono S.H., M.Kn.  
NIP. 19671225199403102

## HALAMAN PENGUJIAN

### PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK SERTIPIKAT TANAH YANG TIDAK SECARA NYATA MENGUASAI TANAH SECARA TERUS MENERUS

(Studi Kasus Kelurahan Pati Kidul Kecamatan Pati Kabupaten Pati)

Dipersiapkan dan disusun

Oleh :

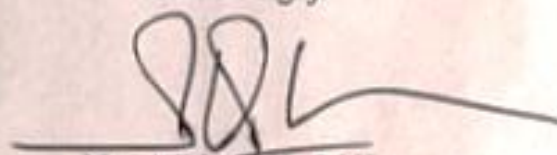
**DINAR PUTRI RAMADHANI MULIA**

NIM 11000119120170

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 13 September 2023

Dewan Penguji

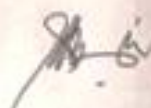
Ketua Penguji



Nur Adhim S.H., M.H.

NIP 196404201990031002

Anggota Penguji I



Triyono S.H., M.Kn.

NIP 19671225199403102

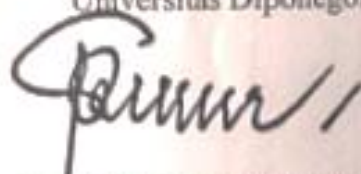
Anggota Penguji II



Mira Noviana Ardani S.H., M.H.

NIP 198211142015042001

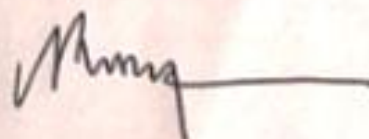
Mengesahkan  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H.,  
M.Hum

NIP 196711191993032002

Mengetahui  
Ketua Program Studi SI Ilmu Hukum



Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H.,  
M.H.

NIP 198407092008121002

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir – Penulisan Hukum ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebut dalam daftar pustaka.

Semarang, 21 Agustus 2023



Dinar Putri Ramadhani Mulia

NIM 11000119120170

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **-MOTTO-**

*Dan sesungguhnya Dia-lah yang menjadikan orang tertawa dan menangis*

Q.S. An-Najm : 43

*Sapa wonge sing gelem rekasa, insya Allah bakal nggayuh mulya*

(Uti Parsini)

### **-PERSEMBAHAN-**

**Skripsi ini saya persembahkan kepada :**

- Keluarga tercinta yang selalu ada di sisi penulis baik suka maupun duka
- Rekan-rekan seperjuangan
- Almamater Universitas Diponegoro
- Diri sendiri yang mampu bertahan selama ini

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT berkat, rahmat dan hidayah-Nya sehingga dapat menyusun dan menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul “**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK SERTIPIKAT TANAH YANG TIDAK SECARA NYATA MENGUASAI TANAH SECARA TERUS MENERUS (Studi Kasus Kelurahan Pati Kidul Kecamatan Pati Kabupaten Pati)**”. Penulisan hukum ini disusun dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana dalam Program Sarjana (S1) Hukum, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Dalam menyelesaikan penulisan hukum ini tidak dapat terlepas dari bimbingan dan arahan dari berbagai pihak. Maka dari itu, dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga dan dengan rendah hati menyampaikan rasa hormat kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Diponegoro;
2. Ibu Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
3. Bapak Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
4. Bapak Muhyidin, S.Ag., M.Ag., M.H. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;

5. Bapak Nur Adhim, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing dan membantu penulis dalam penyusunan penulisan hukum ini;
6. Bapak Triyono S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing dan membantu penulis dalam penyusunan penulisan hukum ini;
7. Ibu Mira Novana Ardani S.H., M.H. selaku Dosen Penguji yang telah memberikan kritik, masukan, dan arahan terhadap penulisan hukum ini agar menjadi lebih baik;
8. Ibu Dr. Irma Cahyaningtyas, S.H., M.H. selaku Dosen Wali yang telah memberikan arahan dan dukungan dalam perjalanan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
9. Seluruh Dosen, staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang baik secara langsung dan tidak langsung telah memberikan ilmu, tenaga serta waktunya kepada penulis selama pendidikan berlangsung;
10. Bapak Lulus Yuswardono Prasetyanto selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Badan Pertanahan Nasional Pati yang telah memberikan waktu kepada penulis untuk melakukan pra-riset, riset dan memberikan berbagai informasi dan arahan dalam penyusunan penulisan hukum;

11. Kedua orang tua penulis yang selalu memberikan dukungan, motivasi serta senantiasa berdoa kepada Allah SWT demi kemudahan dan kesuksesan penulis dalam penyusunan penulisan hukum;
12. Lutfi Habib selaku orang terdekat penulis yang telah membantu baik secara material, waktu serta tenaga sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan baik;
13. Mega, Lily, Andini, Anggi, Fita, Kartika, Rahma, Fio, Shintya, Eny, Dilla, dan Shofiya selaku sahabat penulis yang senantiasa menjadi tempat bertukar gagasan, berbagi informasi, sumber semangat, serta pendorong dalam menyelesaikan tugas penulisan hukum ini;

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis dengan senang hati menerima setiap kritik dan saran yang diberikan untuk menghasilkan penulisan hukum yang lebih baik. Penulis berharap bahwa penulisan hukum ini dapat memberikan manfaat kepada semua pihak di masa mendatang.

Semarang, 21 Agustus 2023



Dinar Putri Ramadhani Mulia

1100011912017



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGUJIAN .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Kerangka Pemikiran.....	9
D. Tujuan Penelitian .....	10
E. Manfaat Penelitian .....	10
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematika Penulisan .....	16
<b>BAB II .....</b>	<b>18</b>
<b>TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>18</b>
A. Tinjauan Tentang Sertipikat.....	18
B. Tinjauan Tentang Hak Penguasaan Atas Tanah.....	24
C. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah .....	32

D. Pendaftaran Tanah.....	39
E. Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Bersertipikat .....	53
F. Penyelesaian Sengketa Tanah .....	58
<b>BAB III.....</b>	<b>61</b>
<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>61</b>
A. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertipikat Tanah Yang Tidak Menguasai Tanah Secara Nyata .....	61
B. Solusi Penyelesaian Bila Ternyata Ada Pihak Lain Yang Menguasai Tanah Secara Nyata dan Memiliki Bukti Selain Sertipikat.....	79
<b>BAB IV .....</b>	<b>92</b>
<b>PENUTUP.....</b>	<b>92</b>
A. Kesimpulan .....	92
B. Saran.....	93
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## ABSTRAK

Tanah memiliki peran yang krusial pada keberlangsungan hidup manusia. Banyak pemilik tanah merasa sewenang-wenang atas tanah yang diwakufkannya. Salah satunya adalah tidak secara nyata menguasai tanahnya secara terus menerus tanpa memberikan tanda batas atau pagar penanda yang akhirnya menimbulkan sengketa pertanahan. Seperti sengketa di Kelurahan Pati Kidul Kabupaten Pati antara Iskandar pemilik Sertipikat tanah yang tidak secara nyata menguasai tanah tersebut secara terus menerus dengan Kasri ahli waris Wagini yang hendak mendaftarkan tanah tersebut. Kasri sudah lama menggarap tanah tersebut tanpa ada yang merasa keberatan, akan tetapi ketika hendak mendaftarkan ternyata sudah bersertipikat atas nama orang lain yaitu Iskandar. Kedua belah pihak saling mempertahankan haknya masing-masing.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap pemilik sertipikat tanah yang tidak secara nyata menguasai tanah secara terus menerus (studi kasus Kelurahan Pati Kidul Kecamatan Pati Kabupaten Pati).

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dan wawancara untuk memverifikasi kebenaran data sekunder, serta sebagai bagian tambahan yang akan diolah melalui metode analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini bahwa perlindungan hukum terhadap pemilik sertipikat tanah yang tidak secara nyata menguasai tanah secara terus menerus adalah seimbang atau setara dengan yang menguasai secara nyata namun tidak memiliki bukti sertipikat. Solusi penyelesaian sengketa ini dapat diselesaikan melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Penyelesaian sengketa ini lebih tepat apabila menggunakan jalur non-litigasi berupa mediasi antar pihak yang bersengketa.

***Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Penyelesaian Sengketa, Sertipikat***

## **ABSTRACT**

Land plays a crucial role in human survival. Many landowners feel arbitrary over the land they are entitled to. One of them is not actually controlling their land continuously without providing boundary markers or fences, which eventually leads to land disputes. Such was the dispute in Pati Kidul Village, Pati Regency, between Iskandar, the owner of the land certificate who did not actually control the land continuously, and Kasri, Wagini's heir, who wanted to register the land. Kasri had been working on the land for a long time without anyone objecting, but when she wanted to register it, it turned out that it was already titled in the name of another person, Iskandar. Both parties defended their respective rights.

This study aims to analyse the legal protection of owners of land certificates who do not actually control the land continuously (case study of Pati Kidul Village, Pati District, Pati Regency).

This research uses an empirical juridical approach method with descriptive analytical research specifications. The data used are primary data and secondary data. The data collection method uses literature studies and interviews to verify the truth of secondary data, as well as an additional part that will be processed through qualitative analysis methods.

The result of this research is that the legal protection of land certificate owners who do not actually control the land continuously is balanced or equal to those who actually control it but do not have proof of certification. The solution to this dispute can be resolved through litigation and non-litigation. Settlement of this dispute is more appropriate if it uses the non-litigation route in the form of mediation between the parties to the dispute.

***Keywords: Legal Protection, Dispute Resolution, Certificates***