



TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK HAK ATAS TANAH YANG
BELUM BERSERTIFIKAT DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN
TANAH WAKAF (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor
456/K/AG/2007)**

**Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh:
FITRIA WIJAYANTI, S.H
221003741020674**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**



**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK HAK ATAS TANAH YANG
BELUM BERSERTIFIKAT DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN
TANAH WAKAF (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor
456/K/AG/2007)**

TESIS

Disusun

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

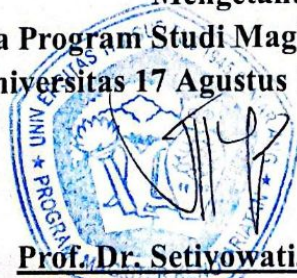
Dr. Rr. Widyarini Indriasti W.
S.H.,M.Hum
NIDN 0613086203

Peneliti,

Fitria Wijayanti, S.H
NPM 221003741020674

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**



Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.
NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2025



**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK HAK ATAS TANAH YANG
BELUM BERSERTIFIKAT DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN
TANAH WAKAF (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor
456/K/AG/2007)**

TESIS

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal²⁵⁻²⁻²⁰²⁵
dan disahkan pada tanggal: ..²⁵⁻²⁻²⁰²⁵.....

Penguji I,

**Dr. Rr. Widyarani Indriasti W, S.H., M.Hum
NIDN. 0613086203**

Penguji II,

**Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H
NIDN. 0509116701**

Penguji III,

**Dr. Hj. Yulies Tiena M, S.H., M.Hum.,
M.Kn
NIDN. 0608076201**

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.
NIDN. 0609096301**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : **Fitria Wijayanti, S.H**

NPM : **221003741020674**

Program Studi : **Magister Kenotariatan**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang diajukan untuk memperoleh kesarjanaan baik strata satu, strata dua, dan atau strata tiga disuatu perguruan tinggi atau pendidikan yang lain. Pengetahuan yang diperoleh hasil dari penerbitan yang belum atau tidak diterbitkan, sumber dijelaskan didalam tulisan dan daftar Pustaka. Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, 30 Januari 2025

Penulis,



FITRIA WIJAYANTI, S.H

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan nikmat dan berkah yang melimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tepat waktu dan tanpa adanya hambatan yang berarti. Penulisan tesis ini merupakan syarat wajib yang harus ditempuh untuk menuntaskan Program studi Magister Kenotariatan yang penulis tempuh. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, serta doa dari berbagai pihak, tesis ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian laporan ini, yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
3. Ibu Prof. Dr. Setyowati, S.H.,M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang.
4. Dr. Suroto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bidang Akademik dan kemahasiswaan.
5. Dr. Aniek Tyaswati Wiji Lestari, S.H.,M.Hum., selaku Bidang Keuangan dan Umum.
6. Dr. Rr Widyorini Indriasti Wardani, S.H.,M.Hum, selaku dosen

pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, dukungan, serta masukan sehingga penulisan tesis ini dapat terlaksana dengan baik dan lancar.

7. Ibu Prof. Dr. Setyowati, S.H.,M.H., Dr. Rr Widyorini Indriasti Wardani, S.H.,M.Hum., Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H.,M.H, Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H.,M.Hum.,M.Kn., Dr. Suroto, S.H.,M.Hum., yang telah memberikan masukan dan saran pada saat Seminar Proposal serta Ujian Tesis.
8. Seluruh Bapak/Ibu dosen Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
9. Seluruh staf dan karyawan Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan bantuan kepada Penulis.
10. Fitria Wijayanti, S.H. M.Kn., selaku diri sendiri yang telah berjuang sampai detik ini dan berlanjut sampai seterusnya untuk menjadi manusia yang bermanfaat bagi manusia lainnya dengan ilmu yang telah didapatkan.
11. Bapak Sudarman dan Ibu Mukaryati selaku kedua orang tua penulis yang tercinta yang telah memberikan dukungan dan semangat baik secara moril dan materiil dan juga mendoakan Penulis yang tiada henti- hentinya kepada Allah SWT dalam penyusunan Tesis ini.

12. Almarhumah ibu kandungku tercinta, yang masih menjadi satu-satunya semangat agar penulis dapat menyelesaikan Tesis ini tepat pada waktunya.
13. Seluruh sahabat penulis yang telah memberikan motivasi dalam penyusunan Tesis ini.
14. Seluruh teman-teman se-angkatan 22 Tahun 2023 yang telah kompak bersama dari awal kuliah dan juga memberikan masukan-masukan yang berguna kepada penulis untuk penyusunan Tesis ini. Penulis menyadari ada banyak kekurangan dalam menyusun Tesis ini, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca sangat penulis harapkan. Semoga segala bantuan, bimbingan serta petunjuk yang telah diberikan berbagai pihak akan memperoleh imbalan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan hikmat dan rahmatnya kepada kita semua. Akhir kata penulis meminta maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kesalahan kata dalam Tesis ini.

Terimakasih.

Semarang, 30 Januari 2025

Penulis



FITRIA WIJAYANTI, S.H

ABSTRAK

Tanah yang belum bersertifikat memiliki kerentanan tinggi terhadap sengketa, termasuk sengketa wakaf, karena tidak adanya bukti kepemilikan yang kuat secara hukum. Dalam penelitian ini yang menjadi perumusan masalah terkait sengketa tersebut yaitu, bagaimana perlindungan hukum pemilik hak atas tanah yang belum bersertifikat dalam sengketa kepemilikan wakaf, apa dasar pertimbangan hukum oleh hakim terhadap sengketa tanah wakaf dalam Putusan No. 456 K/AG/2007, bagaimana akibat hukum pemilik hak atas tanah yang belum bersertifikat dalam sengketa kepemilikan tanah wakaf.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kasus yang mengkaji Putusan Mahkamah Agung No. 456 K/AG/2007 terkait sengketa tanah wakaf. Sumber data yang digunakan berupa data sekunder, meliputi peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang dianalisis secara kualitatif.

Tinjauan Pustaka dalam penelitian ini adalah perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang belum bersertifikat berdasarkan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997. Namun dalam penelitian kasus ini pemilik tanah tidak mendapatkan perlindungan hukum seperti yang tercantum pada PP No 24 Tahun 1997.

Hasil Penelitian dan Kesimpulan dari tesis ini Perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah yang belum bersertifikat telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PP ini memberikan landasan hukum yang menjamin hak-hak pemilik tanah. Dasar pertimbangan hukum oleh Hakim dalam Putusan No. 456 K/AG/2007 hanya mempertimbangkan bahwa penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai penggugat. Hal ini merupakan kesalahan penerapan hukum karena penggugat jelas dirugikan. Akibat hukum pemilik hak atas tanah yang belum bersertifikat sangat rentan sekali terjadi pengakuan oleh pihak lain, karena tidak adanya kepastian dan perlindungan hukum.

Kata Kunci: perlindungan hukum, hak atas tanah, sertifikasi tanah, sengketa kepemilikan tanah wakaf

ABSTRACT

Uncertified land is highly vulnerable to disputes, including waqf disputes, due to the lack of strong legal proof of ownership. In this study, the problem formulation related to such disputes is as follows, how is the legal protection for the owner of uncertified land in a waqf ownership dispute, What is the legal consideration of the judge regarding the waqf land dispute in Decision No. 456 K/AG/2007, What are the legal consequences for the owner of uncertified land in a waqf land ownership dispute.

This study uses a normative juridical method with a case approach, examining the Supreme Court Decision No. 456 K/AG/2007 related to the waqf land dispute. The data used are secondary data, including laws and regulations, legal doctrines, and court decisions, which are analyzed qualitatively.

The literature review in this study focuses on legal protection for owners of uncertified land based on the provisions of Government Regulation No. 24 of 1997. However, in this case study, the landowner did not receive legal protection as stipulated in Government Regulation No. 24 of 1997.

The results and conclusion of this thesis indicate that legal protection for the owner of uncertified land has been regulated in Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. This regulation provides a legal basis that guarantees the rights of landowners. The legal consideration by the judge in Decision No. 456 K/AG/2007 only took into account that the plaintiff did not have the capacity as the plaintiff. This is a misapplication of the law, as the plaintiff was clearly harmed. The legal consequence for the owner of uncertified land is that they are highly vulnerable to recognition by other parties, due to the lack of certainty and legal protection.

Keywords: *legal protection, land rights, land certification, ownership disputes, waqf land*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	13
D. Manfaat Penelitian	14
a. Manfaat Teoritis	14
b. Manfaat Praktis	14
E. Kerangka Pemikiran	14

1. Kerangka Konseptual	14
2. Kerangka Teori.....	17
F. Metode Penelitian.....	20
1. Metode Pendekatan.....	21
2. Spesifikasi Penelitian	21
3. Sumber dan Jenis Data.....	22
4. Metode Pengumpulan Data	24
5. Metode Analisi Data	25
BAB II.....	26
TINJAUAN PUSTAKA.....	26
1. Kepemilikan Hak Atas Tanah	26
a. Kepemilikan Tanah Hak Milik.....	35
b. Terjadinya Hak milik	37
c. Peralihan Hak Atas Tanah.....	38
d. Macam-macam Peralihan Hak Atas Tanah.....	40
e. Sertifikat Hak Atas Tanah.....	43
2. Kepemilikan Tanah Wakaf.....	51
a. Peralihan Tanah Wakaf.....	56
b. Prosedur Peralihan Hak Karena Wakaf	60
c. Sengketa Tanah Wakaf	64
3. Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah.....	68
BAB III.....	77

Hasil Penelitian dan Pembahasan	77
1. Perlindungan hukum pemilik hak atas tanah yang belum bersertifikat dalam sengketa kepemilikan tanah wakaf.....	77
2. Dasar pertimbangan hukum oleh hakim terhadap sengketa tanah wakaf dalam Putusan No. 456 K/AG/2007.....	90
3. Akibat hukum bagi pemilik hak atas tanah yang belum bersertifikat dalam sengketa kepemilikan tanah wakaf.....	107
BAB IV	119
PENUTUP.....	119
A. Kesimpulan.....	119
B. Saran.....	121
Daftar Pustaka	123