



**PERLINDUNGAN HUKUM ATAS TANAH
BERSTATUS LETTER C DALAM PROSES
SERTIFIKASI TANAH WAKAF**

TESIS

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

**Oleh:
Tri Lestioningsih, S.H.
221003741020663**

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



**PERLINDUNGAN HUKUM ATAS TANAH
BERSTATUS LETTER C DALAM PROSES
SERTIFIKASI TANAH WAKAF**

TESIS

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

Pembimbing,

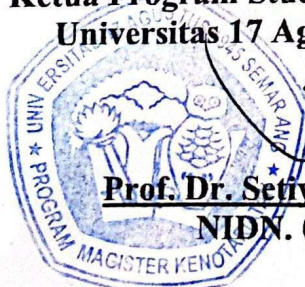
Dr. Johan Erwin Ishariyanto, S.H., M.H.
NIDN. 0509116701

Peneliti,

Tri Lestioningsih, S.H.
221003741020663

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 ATAS TANAH
BERSTATUS LETTER C DALAM PROSES
SERTIFIKASI TANAH WAKAF**

TESIS

Disusun

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Penguji pada tanggal
dan disahkan pada tanggal

Penguji I

Dr. Johan Erwin Ishariyanto, S.H., M.H.
NIDN. 0509116701

Penguji II

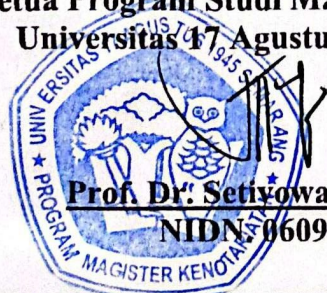
Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613086203

Penguji III

Dr. Junaidi, S.H., Sp.N., M.H.
NIDN. 0625116501

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

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tri Lestioningsih, S.H.

NIM : 221003741020663

Progam Studi : Magister Kenotaritan

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan baik strata satu, strata dua dan atau strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

Semarang, 18 Maret 2025

Penulis



Tri Lestioningsih, S.H.

221003741020663

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan dan melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya kepada penulis sehingga tesis yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM ATAS TANAH BERSTATUS LETTER C DALAM PROSES SERTIFIKASI TANAH WAKAF”, dapat terselesaikan. Penyelesaian tesis ini bertujuan untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang. Penyelesaian penelitian hingga tersusunnya tesis ini atas bantuan dari berbagai pihak, sehingga dengan rendah hati penulis sampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Drs. Suparno, Msi. selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
2. Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
3. Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
4. Dr. Suroto, S.H.,M.Hum., selaku Sekretaris Bidang Akademik;
5. Dr. Aniek Tyaswati Wiji Lestari, S.H., M.Hum. selaku Bidang Keuangan dan Umum;
6. Dr. Johan Erwin Ishariyanto, S.H.,M.H., selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, dukungan, serta masukan sehingga penulis tesis ini dapat terlaksana dengan baik dan lancar;

7. Prof. Dr. Setiyowati, S.H.,M.H., Dr. Johan Erwin Ishariyanto, S.H., M.H., Dr. Suroto, S.H., M.Hum., Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum., Dr. Junaidi, S.H., Sp.N., M.H., Dr. Aniek Tyaswati Wiji Lestari, S.H., M.Hum. yang telah memberikan masukan dan saran pada saat Seminar Proposal dan Seminar Hasil Penelitian.
 8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
 9. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
 10. Orang tua, suami, anak-anak dan keluarga tercinta yang telah memberikan dukungan dan semangat baik secara moril dan juga mendoakan Penulis yang tiada henti-hentinya kepada Allah SWT dalam penyusunan Tesis ini
 11. Seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.
 12. Seluruh teman-teman seangkatan 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 bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang

membangun. Penulis berharap semoga tesis in dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis in terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Semarang, 18 Maret 2025

Yang Menyatakan

Tri Lestioningsih, S.H.

221003741020663

ABSTRAK

Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai kebutuhan primer maupun sebagai aset strategis. Salah satu bentuk kepemilikan tanah peninggalan administratif kolonial yang masih menjadi perdebatan adalah Letter C, terutama dalam konteks wakaf. Meskipun diakui sebagai bukti kepemilikan dalam beberapa regulasi, namun yurisprudensi Mahkamah Agung menyatakan bahwa Letter C hanya bukti pembayaran pajak, bukan bukti kepemilikan yang sah, dan hal ini memerlukan segala proses untuk menjadikan tanah letter C menjadi sertifikat wakaf agar kepastian hukumnya terjamin. Penelitian ini mengkaji problematika perlindungan hukum tanah berstatus Letter C dalam proses wakaf di Indonesia yang menimbulkan kendala serius dalam legalisasi wakaf sebagaimana kasus di Kabupaten Batang pada 2009 ketika Hj. Pateni mewakafkan tanahnya kepada Pondok Pesantren Ki Agung Fatkhutieh yang hingga kini belum selesai proses legalisasinya. Rumusan masalah penelitian ini berfokus pada status perlindungan hukum tanah Letter C dalam sistem pertanahan Indonesia, proses sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Letter C menurut peraturan yang berlaku, dan perlindungan hukumnya dalam menghadapi potensi sengketa. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, penelitian ini menganalisis data sekunder berupa peraturan perundang-undangan dan data primer dari literatur serta wawancara dengan ahli pertanahan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa tanah Letter C berada dalam posisi rentan secara hukum dengan tenggat waktu 2026 untuk formalisasi kepemilikan, proses sertifikasi tanah wakaf memerlukan koordinasi antar lembaga yang lebih baik, dan perlindungan hukumnya masih lemah tanpa sertifikat formal, sehingga direkomendasikan agar pemerintah mempercepat implementasi program pendaftaran tanah untuk proses wakaf dari tanah Letter C, dan perlunya meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikasi kepemilikan tanah untuk menghindari sengketa di masa depan.

Kata Kunci: Tanah Letter C, Tanah Wakf, Sertifikasi Tanah Wakaf.

ABSTRACT

Land plays a crucial role in the lives of Indonesian society, both as a primary need and as a strategic asset. One form of land ownership, an administrative colonial legacy that remains debated, is Letter C, especially in the context of waqf (religious endowment). Although recognized as proof of ownership in some regulations, the Supreme Court's jurisprudence states that Letter C is merely evidence of tax payment, not valid proof of ownership, necessitating processes to convert Letter C land into waqf certificates to ensure legal certainty. This research examines the legal protection issues of land with Letter C status in the waqf process in Indonesia, which creates serious obstacles in waqf legalization, as seen in the case in Batang Regency in 2009 when Hj. Pateni endowed her land to Ki Agung Fatkhutieh Islamic Boarding School, a process whose legalization remains incomplete to this day. The research questions focus on the legal protection status of Letter C land in Indonesia's land system, the certification process for waqf land originating from Letter C according to applicable regulations, and its legal protection in facing potential disputes. The method used in this research is normative juridical, analyzing secondary data in the form of legislation and primary data from literature and interviews with land experts. The research concludes that Letter C land is in a legally vulnerable position with a 2026 deadline for ownership formalization, the waqf land certification process requires better inter-institutional coordination, and its legal protection remains weak without formal certificates. Therefore, it is recommended that the government accelerate the implementation of land registration programs for the waqf process from Letter C land, and increase public awareness of the importance of land ownership certification to avoid future disputes.

Keywords: *Letter C Land, Waqf Land, Waqf Land Certification.*

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. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
1. Manfaat Praktis	7
2. Manfaat Teoretis	Error! Bookmark not defined.
E. Metode Penelitian.....	9
1. Metode Pendekatan	9
2. Spesifikasi Penelitian	9
3. Sumber dan Jenis Data	9
4. Metode Pengumpulan Data	12
5. Metode Analisis Data.....	13
BAB II.....	14
TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Tinjauan Umum tentang Tanah (Kepemilikan Hak Atas Tanah)	14
B. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak	16
C. Tinjauan Umum tentang Hukum Adat	18
D. Tinjauan Umum tentang Badan Hukum.....	20
E. Tinjauan Umum tentang Letter C sebagai Bukti Penguasaan Tanah.....	25

F. Tinjauan Umum tentang Sertifikasi Tanah	28
G. Tinjauan Umum tentang Perwakafan Tanah	30
H. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum	32
I. Tinjauan Umum tentang Administrasi Pertanahan	34
BAB III	36
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	36
A. Perlindungan Hukum Tanah Berstatus Letter C dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia	36
B. Proses Sertifikasi Tanah Wakaf yang berasal dari Tanah Letter C Menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.....	56
C. Perlindungan Hukum terhadap Tanah Wakaf yang Berstatus Letter C dalam menghadapi Potensi Sengketa	70
BAB IV	99
PENUTUP.....	99
A. Simpulan.....	99
B. Saran.....	101
DAFTAR PUSTAKA	103