

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TAMA JAGAKARSA
PENGABDIAN MASYARAKAT
DI KELURAHAN MENTENG ATAS
Kamis, 21 Mei 2026**



**Dr. Sufiarina, S.H., M. Hum.
Dr. Nursyamsudin, S.H., M.H.
Enijaya S.H., M.H.
Suriadi Bangun, S.H., M.H.
Miftahudin, SH. M.Ag**



KEBERADAAN DOKUMEN BUKTI HAK LAMA ATAS PENGUASAAN TANAH PASCA 2 FEBRUARI 2026

Berdasarkan Pasal 19 UUPA; untuk menjamin kepastian **hukum pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah**. Pendaftaran tanah meliputi pemberian surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat dan Pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pembuktian yang kuat atas penguasaan Hak atas tanah hanya dibuktikan dengan Sertifikat Hak atas tanah.

Hak Milik, Hak Guna Bangunan Hak Pakai, Hak Guna Usaha

Penguasaan tanah tanpa sertifikat berarti tanahnya belum didaftarkan

Aturan tentang Pendaftaran Tanah saat ini dengan

PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dilengkapi

PP 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Pasal 96 PP 18 Tahun 2021

- (1) Alat bukti tertulis **Tanah bekas milik adat** yang **dimiliki oleh perorangan wajib didaftarkan** dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **berakhir maka alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian Hak Atas Tanah** dan **hanya sebagai petunjuk** dalam rangka Pendaftaran Tanah.

Bagaimana bila tanah dikuasai dengan dokumen bukti hak lama Pasca 2 Februari 2026?

- **Hak atas tanahnya tetap**, tidak akan diambil oleh negara
- Hak atas tanahnya tidak hilang atau lenyap
- Hanya saja **penguasaan dokumen bukti hak lama** tidak lagi mencerminkan sebagai pembuktian haknya;

No	Dokumen Hak Lama	Keterangan
1	Girik	Petunjuk Pajak (Bukan bukti milik)
2	Letter C	Register adat (Bukan bukti milik)
3	Petok D/Petuk	Pajak kolonial saat ini tak sesuai
4	Landrente	Bukti Pajak zaman koloniak (arsip)
5	Pipil Kekitir	Dokumen pajak adat, Hilang kekuatan bukti

PP 18 tahun 2021 melalui Pasal 96

telah memerintahkan untuk melakukan pendaftaran hak atas tanahnya kepada Kantor Pertanahan setempat

PP 18 Tahun 2021 diundangkan 2 Februari 2021

- Memberikan Batasan waktu 5 tahun untuk menggunakan dokumen bukti hak lama untuk mendaftarkan haknya guna mendapatkan sertifikat hak atas tanah (Hak Milik Atas Tanah).
- Batasan ini berlaku sampai dengan 2 Februari 2026
- **HAK MILIK atas tanah** adalah hak terkuat, terpenuh dan bersifat turun temurun. Selalu melekat pada yang Namanya tertulis dalam sertifikat dan terus diturunkan kepada ahli warisnya. Kecuali dialihkan pada pihak lainnya.

Karena dokumen bukti hak lama sudah tidak berlaku sebagai bukti hak,
maka pembuktian kepemilikan kini beralih pada

KENYATAAN PENGUASAAN FISIK

dengan

MEKANISME PENGAKUAN HAK ATAS TANAH

Keterlambatan pendaftaran dengan lewatnya waktu 5 tahun, apa konsekuensinya

- APAKAH TANAH-TANAH **TERSEBUT MENJADI HILANG ATAU HAPUS?**
- Hak si pemegang hak atas tanah **yang menguasai fisik tanah** tetap mendapatkan pengakuan. **Tidak menjadi tanah negara**, tidak ditentukan demikian. **Tetap sebagai hak pemegang haknya**. Kementerian ATR (negara tetap **melindungi dengan dasar penguasaan fisik berkelanjutan**).



Bagaimana menyikapinya??

- Dokumen **bukti hak lama setelah 2 Februari 2026 bukan lagi sebagai alat bukti penguasaan hak atas tanah:** MAKA
- Agar ada jaminan kepastian hukum penguasaan fisik tanah (tadinya dengan dokumen bukti hak lama) **perlu dilakukan segera pendaftaran hak atas tanahnya dengan mengajukan dokumen bukti hak lama, serta dilengkapi:**
- **keterangan saksi** (tertulis, minimal dua orang) upayakan tetangga bersebelahan;
- Surat **pernyataan riwayat hak tanah;**
- **Pernyataan penguasaan fisik tanah telah lebih dari 20 tahun berturut-turut;**
- **Dokumen rekomendasi** dari Kelurahan;

BPN akan melakukan **proses verifikasi**, melakukan pengurusan dan terbit Sertipikat hak Milik atas tanah. (HAK MILIK HANYA UNTUK WNI PERORANGAN)

dapat menggunakan bantuan PPAT untuk penyelesaiannya

Implikasi Hukum bagi Pemilik Tanah dengan dokumen bukti hak lama (tanpa sertifikat)

➤ berikut adalah **konsekuensinya**:

1. ***Kerentanan Sengketa**.*

➤ Tanpa sertifikat, posisi hukum sangat lemah jika ada klaim tumpang tindih dari pihak lain yang memiliki sertifikat.

2. ***Hambatan Transaksi**.*

➤ Bank dan institusi keuangan umumnya menolak dokumen hak lama sebagai agunan. Proses jual beli juga akan lebih rumit dan berisiko bagi pembeli.

3. ***Kewajiban Sertifikasi**.*

Negara mendorong seluruh pemilik "hak lama" untuk segera melakukan pendaftaran tanah melalui program seperti PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) atau pendaftaran secara sporadik

Contoh Bentuk E-Sertipikat

Spesimen TTD

Spesimen ttd pejabat yang TTE penerbitan Dokumen

Bidang Tanah

Berisikan informasi Letak bidang tanah dan luas bidang tanah

Pemegang Hak

Pemegang Hak Sertipikat
-Elektronik saat ini

Catatan Pendaftaran

Hanya berisikan 2 catatan yang terdiri dari catatan pertama kali terbit (asal hak) dan catatan terakhir.

The image shows a sample of an Indonesian E-Sertipikat (Electronic Certificate of Title) document. The document is green and white, featuring the Garuda Pancasila emblem at the top. It contains fields for the issuing authority (Spesimen TTD), the land area (Bidang Tanah), the holder (Pemegang Hak), and registration notes (Catatan Pendaftaran). The document is signed electronically by the issuing authority.

Edisi

Edisi penerbitan Dokumen Elektronik dan layanan permohonannya

Jenis hak

Akan menyesuaikan hak atas tanah yang diberikan

Nomor Identifikasi Bidang (NIB)

Merupakan Single ID yang menjadi referensi seluruh kegiatan pendaftarantah





SERTIFIKAT

PENGHARGAAN

di berikan kepada :

Dr. SUFIARINA, S.H., M.Hum.

Atas partisipasinya pada kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa dengan tema "Peningkatan Kesadaran Hukum Warga Kelurahan Menteng Atas",

Sebagai Penyuluh

Dengan judul "KEBERADAAN BUKTI HAK LAMA ATAS PENGUASAAN TANAH SETELAH TANGGAL 2 FEBRUARI 2026". Pada tanggal 21 Mei 2026 di Kantor Kelurahan Menteng Atas.



Dr. Sufiarina, S.H., M.Hum.
Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Wira Utama, S.H., M.H.
Ketua Panitia



UNIVERSITAS TAMA JAGAKARSA
FAKULTAS HUKUM

Kampus : Jl. Lelien 111, Simatupang No. 152, Tanjung Barat - Jakarta Selatan 12533
Telp : (021) 780 0665, 782 9910, 7853-838, 753 0634
Fax : (021) 785 0600
Website : <http://www.jagakarsa.ac.id>
Email : info@jagakarsa.ac.id

SURAT TUGAS

NO: 05/FH/UTAMA-J/V/2026

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Sufiarina, S.H., M.Hum.

Jabatan : Dekan Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa

Dengan ini menugaskan Dosen Tetap:

1. Nama : Dr. Sufiarina, S.H., M.Hum. (Ketua)
NIDN : 03-0103-6602
2. Nama : Eni Jaya, S.H., M.H. (Anggota)
NIDN : 03-2602-7401
3. Nama : Dr. Endang Suprpti, S.H., M.H. (Ketua)
NIDN : 03-0701-6903
4. Nama : Dr. Nursyamsudin, S.H., M.H (Anggota)
NIDN : 03-0411-6003
5. Nama : Suriadi Bangun, S.H., M.H. (Anggota)
NIDN : 03-0812-7902
6. Nama : Dr. Jafar Chan, S.H., M.H. (Anggota)
NIDN : 03-2605-6602

Untuk melaksanakan kegiatan Penyuluhan dan Pengabdian Masyarakat dibidang Ilmu Hukum tentang **"KEBERADAAN BUKTI HAK LAMA ATAS PENGUASAAN TANAH SETELAH TANGGAL 2 FEBRUARI 2026"** yang dilaksanakan dilingkungan Kelurahan Menteng Atas, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan.

Kegiatan dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal : Kamis, 21 Mei 2026

Waktu : 08.00 WIB s/d Selesai

Tempat : Kantor Kelurahan Menteng Atas

Demikian penugasan ini dibuat untuk dapat dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab.

Jakarta, 6 Mei 2026

Dekan



Dr. Sufiarina, S.H., M.H.

NIDN: 03-0103-6602

Tembusan:

1. Wakil Rektor I Universitas Tama Jagakarsa
2. Ketua Prodi Ilmu Hukum S-1
3. Ketua LPP



PEMERINTAH PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN
KECAMATAN SETIABUDI
KELURAHAN MENTENG ATAS

Alamat : Jl. Menteng Pulo No. 1 Kode Pos 12960
Telepon/Fax : (021) 83784166, email : kel.mentas@gmail.com

Nomor : 292/PU.01.04
Sifat : Penting
Lampiran : -
Hal : Surat Keterangan

21 Mei 2026

Kepada
Yth. Universitas Tama Jagakarsa
Kota Adm. Jakarta Selatan
di
Jakarta

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama Lengkap : Hj. Yuyun Ayunah, S.KM., M.Si
Jabatan : Lurah Kelurahan Menteng Atas
Unit Kerja : Kelurahan Menteng Atas

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Ketua : Dr. Sufiarina, S.H., M.Hum.
Anggota : 1. Eni Jaya., S.H., M.H.
2. Dr. Endang Suprpti, S.H., M.H.
3. Dr. Nursyamsuddin, S.H., M.H.
4. Suriadi Bangun, S.H., M.H.
5. Dr. Jafar Chan, S.H., M.H.

Telah melaksanakan kegiatan pengabdian kepada masyarakat dengan tema "KEBERADAAN BUKTI HAK LAMA ATAS PENGUASAAN TANAH SETELAH TANGGAL 2 FEBRUARI 2026" bagi warga dilingkungan Kelurahan Menteng Atas, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, kegiatan diselenggarakan pada :

Hari : Kamis
Tanggal : 21 Mei 2026
Waktu : 08.00 WIB s.d selesai
Tempat : Aula Kantor Kelurahan Menteng Atas

Demikian disampaikan. Atas kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Lurah Kelurahan Menteng Atas

Hj. Yuyun Ayunah, S.KM., M.Si
NIP 197102181992032002

Tembusan :
- Camat Kecamatan Setiabudi