SERTIFIKAT

Diberikan kepada

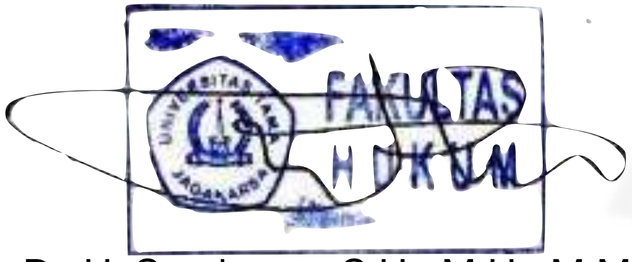
Dr. Endang Suprapti, S.H., M.H.

Atas partisipasinya pada kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa dengan tema “Peningkatan Kesadaran Hukum warga RW. 011 Perumahan Taman Anyelir, kelurahan Kalimulya, Kecamatan Cilodong, Depok .

Sebagai **Penyuluh**

Dengan judul **“Pengalihan Hak Atas Tanah Secara Hukum”**, pada hari Kamis, 16 Juni 2022 menggunakan aplikasi Zoom Meeting.

Dekan Fakultas Hukum



Dr. H. Surahman, S.H., M.H., M.M.

Ketua Panitia

Mohammad Wira Utama, S.H., M.H., S.I.Kom.

LEMBAGA PENELITIAN PENGADIAN MASYARAKAT
UNIVERSITAS TAMA JAGAKARSA
(LPPM - UTAMA)
Jl. T.B. Simatupang No. 152 Tanjung Barat, Jakarta Selatan 12530 Telp. (021) 789 0965 Ext. 108 Fax. (021) 789 0966
e-mail : lppm_utama@yahoo.com Website : http://www.jagakarsa.ac.id

SURAT TUGAS
No: 017/ LPPM-UTAMA/VI/ 2022

Yang bertanda tangan di bawah ini:
Nama : Dr. Irna Sjafei, M.Pd.
Jabatan : Kepala Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPM) Universitas Tama Jagakarsa

Dengan ini menugaskan Dosen Tetap Fakultas Hukum:

No	Nama	NIDN	Keterangan
1	Arihta Eshter Tarigan,SH,MH	00-2710-6301	Ketua
2	Dr Sufiariana,SH,M.Hum	03-0103-6602	Anggota
3	Dr. Endang Suprapti, S.H. M.H	03-0701-6903	Anggota
4	Mohammad Wira Utama,SH,MH	03-2211-9601	Anggota

Untuk melaksanakan kegiatan Penyuluhan dan Pengabdian Masyarakat di bidang Ilmu Hukum tentang **"Pengalihan Hak Atas Tanah Secara Hukum"** yang dilaksanakan di Lingkungan RW.011 Kel. Kalimulya Kec. Cilodong Kota Depok.

Kegiatan dilaksanakan pada:
Hari/tanggal : Kamis/ 16 Juni 2022
Pukul : 09.00- 13.42 Wib
Tempat : Room Zoom Meeting

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

Jakarta, 14 Juni 2022
Kepala LPPM

Dr. Irna Sjafei, M.Pd

Tembusan:

1. Wakil Rektor I Universitas Tama Jagakarsa
2. Dekan Fakultas Hukum
3. Ka.Prodi Magister Ilmu Hukum
4. Ka.Prodi Ilmu Hukum
5. Arsip

RUKUN WARGA (RW) 011
PERUMAHAN TAMAN ANYELIR 3 KELURAHAN KALIMULYA
KECAMATAN CILODONG PEMERINTAH KOTA DEPOK
Sekretariat : Perumahan Taman Anyelir 3 Blok M3 No. 01 Hp. 081218394639 - (021) 5054 7703
Kode Pos 16413. www.facebook.com/TamanAnyelir 3 - www. TamanAnyelir 3.Wordpress.com

SURAT KETERANGAN

Nomor : 015/SKET/K/RW.011/VI/2022

Yang Bertanda tangan dibawah ini :

Nama Lengkap	:	**Achiruddin Akiel, S.Pd., M.Pd., Kons., CT. MTh.**
Jabatan	:	Ketua Rukun Warga 011 Kelurahan Kalimulya
Unit Kerja	:	RW. 011 Perumahan Taman Anyelir 3 Kelurahan Kalimulya Kecamatan Cilodong Kota Depok

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Ketua	:	**Arihta Esther Tarigan, SH., MH.**
Anggota	:	**1. Dr. Sufiarina, SH., M. Hum.**
		2. Dr. Endang Suprapti, SH., MH.
		3. Mohammad Wira Utama, SH., MH.

Telah melaksanakan ***"PKM dengan Tema Pengalihan Hak Atas Tanah Secara Hukum"*** bagi Warga di Lingkungan RW.011 Kel. Kalimulya Kec. Cilodong Kota Depok" kegiatan diselenggarakan pada :

Hari, Tanggal	:	Kamis, 16 Juni 2022
Waktu	:	09.00 s.d. 13.42
Via	:	Zoom Meeting

Demikian surat ini kami buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Depok, 17 Juni 2022

Ketua RW. 011 Kelurahan Kalimulya

RW. 011
KEL. KALIMULYA
KEC. CILODONG
KOTA DEPOK

Achiruddin Akiel, S. Pd., M. Pd., Kons., CT. MTh.

PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA HUKUM

PENGABDIAN MASYARAKAT

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TAMA JAGAKARSA

BERLOKASI DI LINGKUNGAN

RUKUN WARGA 011

PERUMAHAN TAMAN ANYELIR

KELURAHAN KALI MULYA KEC.CILODONG DEPOK

KAMIS,16 JUNI 2022

PENYULUHAN HUKUM BAGI MASYARAKAT

RUKUN WARGA 011

PERUMAHAN TAMAN ANYELIR

KELURAHAN KALI MULYA KEC. CILODONG KOTA DEPOK

Secara VIRTUAL, Sabtu 18-06-2022

PELAKSANA PENYULUH

- **A. ESTHER TARIGAN, S.H., M.H.**
- **Dr. SUFIARINA, S.H., M.Hum**
- **Dr. ENDANG SUPRAPTI, S.H., M.H.**
- **M. WIRA UTAMA, S.H., M.H, S.IKOM**

- DOSEN TETAP FAKULTAS HUKUM
- UNIVERSITAS TAMA JAGAKARSA

HAK ATAS TANAH = ASSET TUMBUH

- Meskipun pandemi covid masih berlangsung, perlindungan dan pemeliharaan asset, tetap perlu mendapatkan perhatian, **KHUSUSNYA HAK ATAS TANAH**;
- **HAK ATAS TANAH**; **hubungan hukum antara Pemegang Hak dengan Tanah.** **Memberikan wewenang** pada **pihak yang berhak untuk menguasai, menggunakan atau mengambil manfaat** dari tanah.
- Bagi **masyarakat perkotaan**, asset tanah dari aspek finansial, sbg asset yang selalu bertumbuh dan tumbuh maka **HAK ATAS TANAH HARUS DILINDUNGI** secermat mungkin
- Pemerintah telah memfasilitasi perlindungan dengan cara **PENDAFTARAN HAK atas tanah**, dan **PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH** di **Kantor Pertanahan**
- PROGRAM PEMERINTAH **PTSL**, atas tanah yang belum terdaftar

PENDAFTARAN TANAH

- LANDASAN HUKUM = UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) Pasal 19
  PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  PP No. 18 Tahun 2021 tentang **HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH**

PENDAFTARAN TANAH meliputi
1. Pendaftaran tanah untuk **pertama kali**
2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah (***maintenance*) bagi yg sudah terdaftar**.

Pendaftaran hak atas tanah= **SERTIPIKAT TANAH,** sebagai dokumen **bukti yang kuat dan sempurna** penguasaan tanah.

Adanya sertipikat berarti **negara mengakui hubungan hukum**, **pemegang hak** dengan **tanah yang dihakinya** (hak dan kewajiban)

Pemeliharaan data pendaftaran tanah bila terjadi perubahan pada data fisik maupun fata yuridis atas tanah yang telah terdaftar

UU No. 11 Tahun 2020, tentang Cipta Kerja

PP No.18 Tahun 2021

Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik

Pembuatan Akta PPAT dapat dilakukan secara elektronik

Pasal 87
Percepatan Pendaftaran Tanah

pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sistematik **wajib diikuti oleh pemilik bidang Tanah**

pemilik bidang Tanah **wajib mendaftarkan** tanahnya secara sporadik

TANAH TERDAFTAR

HGB, Hak Pakai perorangan WNI rumah tinggal (termasuk RUKO dan RUKAN, **dapat dimohonkan hak milik**.

TANAH BELUM TERDAFTAR

Alat bukti tertulis Tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara

Alat Bukti Tertulis Tanah Bekas milik Adat yang dimiliki oleh perorangan **wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima)** tahun sejak berlakunya PP ini
.

Girik,
Letter C
Petok
D,
Ketitir
dll

STATUS HUKUM TANAH DI MASYARAKAT

A. Tanah Yang belum Terdaftar

B. Tanah Terdaftar

PENDAFTARAN TANAH

A. Pendaftaran Tanah **pertama kali**, (Inisiatif pemerintah PTSL, atau individu)

B. Tanah terdaftar, perlu di *update* dg **PEMELIHARAAN DATA**

guna **PENYESUAIAN** **data bila kemudian terjadi PERUBAHAN**

Komplek perumahan hak atas tanah sudah terdaftar dan mempunyai sertipikat. Umumnya hak yang diperoleh adalah Hak Guna Bangunan (HGB) sebagai peralihan hak dari pengembang (Badan Hukum), sehingga hak atas tanah yang dialihkan adalah hak guna bangunan (**PEMELIHARAAN DATA TANAH**). Hak Guna Bangunan yang dipunyai dapat ditingkatkan status haknya menjadi hak milik dengan memenuhi persyaratan tertentu.

Tanah Terdaftar
=Bersertipikat=

Perlu pemeliharaan data pendaftaran tanah **guna mendapatkan kesesuaian antara dokumen bukti hak dengan keadaan saat ini,** bila kemudian terjadi perubahan.
Untuk mendapatkan kekinian data yuridis maupun data fisik keadaan bidang tanah yang telah didaftarkan

DATA YURIDIS: keterangan **mengenai status hukum bidang tanah, hak atas tanah, pemegang hak,**

DATA FISIK Keterangan mengenai **letak, luas dan batas-batas**, keterangan lain yang ada di atas tanah

HAK ATAS TANAH DAPAT BERALIH ATAU DIPERALIHKAN = **PERUBAHAN**

PEWARISAN
LELANG
Jual Beli, tukar menukar, modal perseroan, hibah, wakaf

Kemungkinan terjadi perubahan Data Fisik atau data yuridis

Pemegang hak wajib mendaftaran perubahan kepada Kantor Pertanahan

Perlu dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah

- Pewarisan mengakibatkan terjadinya perubahan data yuridis dan atau dafa fisik = harus didaftarkan di Kantor Pertanahan, melampirkan dokumen sebagai berikut :

1. **Sertifikat tanah yang asli;**
2. **surat keterangan kematian pewaris;**
3. **surat keterangan sebagai ahli waris.**

- pemohon cukup menyerahkan bukti dokumen sebagai ahli waris yang sah yang tertuang dalam fatwa waris.
- Penyerahan bukti sebagai ahli waris dimaksudkan **untuk memberi keterangan** bahwa ahli waris berhak secara sah menggantikan kedudukan hukum pewaris
  - pendaftaran untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang didapat dari warisan.

Perubahan karena pewarisan

Hak atas tanah beralih dari pewaris kpd ahli waris

Persyaratan yang diperlukan

Surat Keterangan ahli waris

- **Bagi WNI penduduk Indonesia asli** Surat Keterangan dibuat oleh ahli waris dengan dua saksi serta dikuatkan oleh lurah dan Camat.
- **Bagi WNI keturunan Tionghoa** Surat Keterangan ahli waris dibuatkan oleh Notaris.
- **Bagi WNI keturunan lainnya**, Surat Keterangan ahli waris dibuat oleh Balai Harta Peninggalan (Pasal 111 ayat (1) c PMA/Kepala BPN No 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)

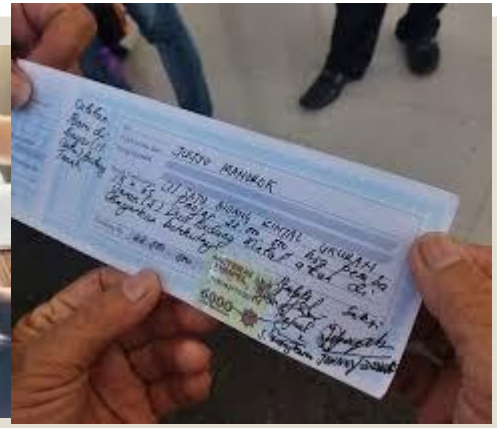
Bila **ahli waris lebih dari satu orang,** peralihan hak dilaksanakan sebagai hak bersama, maka pemegang hak dalam sertifikat dapat menjadi lebih dari satu orang

Bila telah ada kesepakatan bidang tanah tertentu diperuntukan bagi salah satu ahli waris, diperlukan **AKTA PEMBAGIAN WARISAN,**

PERALIflAN flAK ATAS TANAfl

- Hak atas tanah,**dapat BERALIH dan DIALIHKAN**.
- **Peralihan hak atas tanah** melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali lelang, **HANYA DAPAT DIDAFTARKAN JIKA DIBUKTIKAN DENGAN AKTA YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**
  - **PERUBAHAN DATA TANAH harus didukung oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah**
- **Terkadang masyarakat menyederhanakan peralihan hak tanah, karena tanah dan sertipikat sudah dikuasainya, hanya untuk kemudahan saat transaksi semata, peralihannya dicukupkan dengan kesepakatan tertulis di bawah tangan dan penyerahan sertipikat, TANPA AKTA PPAT….**
- **Bagaimana pengurusan pemeliharaan data tanah????**

Peralihan Hak Tanah



Dengan bantuan PPAT

- Tugas PPAT membantu proses pendaftaran tanah dengan MEMBUATKAN AKTA sebagai bukti telah dilakukan **PERBUATAN HUKUM TERTENTU** mengenai hak atas tanah,
- **Dijadikan dasar pendaftaran pemeliharaan data pendaftaran tanah** dikarenakan perbuatan hokum, berupa pemindahan hak, pembebanan hak dan pemberian hak

TANPA AKTA PPAT,
PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH
TIDAK DAPAT DILAKUKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN

Pemegang Hak Terakhir di Sertipikat tidak ditemui

- Keberadaan Penjual TIDAK DITEMUKAN
- Dengan cara mengajukan **gugatan hak** Ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan putusan pengadilan sebagai landasan untuk membuat AJB ke PPAT

- Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Hanya Dengan Akta Di Bawah Tangan Akan Menimbulkan Kerugian Bagi **PEMBELI** Karena Pembeli Hanya Menguasai Secara Fisik Akan Tetapi Tidak Secara Yuridis

Penyelesaiannya

- Datangi kembali **penjual atau pemegang hak semula** dan kemudian Bersama-sama mendatangi PPAT untuk dibuatkan====AKTA PPAT (AJB), kemudian dilanjut **PROSES** (pemeliharaan data pendaftaran tanah **BALIKNAMA**).
- Bagaimana **jika jual beli sudah terjadi, bukti hak di tangan pembeli, tapi atas nama penjual?? Penjual tak bisa lagi ditemui, sdh meninggal dll, bila AJB PPAT tidak ada tak dapat dilakukan pemeliharaan**...tak bisa dilakukan proses **balik nama (penyerahan secara yuridis)**. Secara hukum belum ada peralihan hak, dan **PEMBELI** tanpa AJB PPAT tidaklah sebagai pemilik yuridis atas bidang tanah yang dikuasainya secara fisik??

APA

- **YANG HARUS DILAKUKAN ???** ?

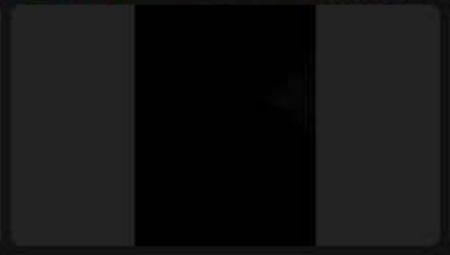
REKOMENDASI

- DIHIMBAU BAGI YANG MEMBELI TANAH hanya dengan akta dibawah tangan (tanpa AJB) **KECUALI LELANG AGAR SEGERA MENCARI DAN MENEMUKAN PENJUAL (PIHAK YANG MENGALIHKAN) ATAU AHLI WARIS**, SEGERA DITINDAKLANJUTI dengan **PEMBUATAN AJB (AKTA PERALIHAN HAK)** ke PPAT daerah setempat.
- **BILA PENJUAL TAK LAGI DAPAT DITEMUKAN**, disarankan segera **MENGAJUKAN GUGATAN** Ke PN di wilayah tanah berada, **guna melindungi hak dan menjamin Kepastian Hukum penguasaan Hak Atas Tanah**.

http://atrbpnjaktim.online/Home/ViewInfoLayanan?kodespopp=SPOPP-2.01.2.9

Daftar Hadir PKM RW 11 Kalimulya (16 Juni 2022)

Timestamp	NAMA	E-MAIL	NO. HP	PESERTA
2022/06/16 10:35:04 am GMT+7	Eni jaya	enybirink@gmail.com	81342192226	DOSEN
2022/06/16 10:35:45 am GMT+7	Mukhammad Makhfudz,SHMH	muhammadmakhfudz22@ Gmail.com	81235655451	DOSEN
2022/06/16 10:36:01 am GMT+7	Rizki Yudiansyah	risk121012@gmail.com	8992727366	WARGA 011 KALIMULYA
2022/06/16 10:36:21 am GMT+7	ERNA AMALIA	amalia.ea@gmail.com	8161108184	DOSEN
2022/06/16 10:38:51 am GMT+7	Farhah Bahsoan	maharanifarhah28@gmail.com	81328841303	WARGA 011 KALIMULYA
2022/06/16 10:39:25 am GMT+7	Mohammad Wira Utama S.H., M.H., S.I.Kom.	utamawira@ymail.com	81285519010	DOSEN
2022/06/16 10:39:33 am GMT+7	Okto Brizent Purba	oktopurba011@gmail.com	87774623413	WARGA 011 KALIMULYA
2022/06/16 10:39:55 am GMT+7	Ricardo	siregarkoko@gmail.com	87778377243	DOSEN
2022/06/16 10:40:17 am GMT+7	Okto Brizent Purba	oktopurba011@gmail.com	87774623413	WARGA 011 KALIMULYA
2022/06/16 10:42:39 am GMT+7	Anugrah Putri Delani	delani634@gmail.com	81329297530	WARGA 011 KALIMULYA
2022/06/16 10:43:30 am GMT+7	ELIANTA GINTING, S.H.,M.H.	elianta.ginting20@gmail.com	85217172905	DOSEN
2022/06/16 10:44:19 am GMT+7	KHAIDIR ANHAR	khaidiranhar235@gmail.com	85884383905	WARGA 011 KALIMULYA
2022/06/16 10:46:35 am GMT+7	Achiruddin Akiel	kielgokiel29@gmail.com	81218394639	WARGA 011 KALIMULYA
2022/06/16 10:48:12 am GMT+7	Tihadanah, SH.MH	tihadanah12@gmail.com	81316435785	DOSEN
2022/06/16 10:48:22 am GMT+7	Dr Syafrida, SH, M.Hum	syafrida_01@yahoo.com	81310182940	DOSEN
2022/06/16 10:51:55 am GMT+7	Oktavianus Mone	oktamone88@gmail.com	82147731538	WARGA 011 KALIMULYA
2022/06/16 10:52:12 am GMT+7	Dr. Sufiarina, S.H., M.Hum	sufiarina01@gmail.com	85221659263	DOSEN
2022/06/16 10:52:18 am GMT+7	Hasudungan Sinaga	hassinaga@gmail.com	811908960	DOSEN
2022/06/16 10:56:51 am GMT+7	Sri Menda Sinulingga	Smenda.sinulingga@gmail.com	81221823182	DOSEN
2022/06/16 10:59:19 am GMT+7	Zulfa Novi Andila	znoviandila@gmail.com	82287348011	WARGA 011 KALIMULYA
2022/06/16 11:00:32 am GMT+7	Endang Suprapti	endangspt0@gmail.com	8128428732	DOSEN
2022/06/16 11:02:54 am GMT+7	Endang Suprapti	endangspt0@gmail.com	8128428732	DOSEN
2022/06/16 11:06:21 am GMT+7	Razzif	Razzif.marpaung@gmail.com	81310103160	WARGA 011 KALIMULYA
2022/06/16 11:10:12 am GMT+7	Muhamad Yusuf	yusufandi9@gmail.com	85711063637	WARGA 011 KALIMULYA
2022/06/16 11:14:06 am GMT+7	Femy Harningsih	femyharningsih@gmail.com	8568282577	WARGA 011 KALIMULYA
2022/06/16 11:15:09 am GMT+7	RALANG HARTATI. SH.MHUM	ralanghartati@yahoo.com	81314896433	DOSEN
2022/06/16 11:16:18 am GMT+7	Riana Wulandari Ananto	rianawulandari001@gmail.com	8122737723	DOSEN
2022/06/16 11:20:05 am GMT+7	Ul'fah Hernaeny	ulfah141414@gmail.com	81213470954	WARGA 011 KALIMULYA
2022/06/16 11:27:09 am GMT+7	Arihta Eshter Br Tarigan	Arihtaesther@gmail.com	81316090921	DOSEN
2022/06/16 11:27:27 am GMT+7	Mangisitua Marbun	mangisitua.m@gmail.com	8129382281	DOSEN
2022/06/16 11:27:47 am GMT+7	Rina Tauran, SH., MH.	rinatauran090766@gmail.com	81315295397	DOSEN
2022/06/16 12:13:18 pm GMT+7	Nani Primajaya	siloynani2@gmail.com	81317710146	WARGA 011 KALIMULYA
2022/06/16 12:47:33 pm GMT+7	Nursyamsuddin	ujanggd14@yahoo.co.id	85242286665	DOSEN
2022/06/16 3:12:13 pm GMT+7	azzah salsabila yusuf	azzahsalsabilay@gmail.com	85693710526	WARGA 011 KALIMULYA



kons. akiel29
ANUGRAH PUTRI

azzahsy

Ask to Unmute
Ansel
1/2
1/2