



Penyuluhan Hukum Tentang Urgensi Pendaftaran Tanah Bekas Tanah Adat Guna Memperoleh Sertifikat Tanah

Andien Hasea Sihotang¹, Sudiman Sihotang¹, Rizal Syamsul Ma'arif¹, Riyadi Yaris¹, Cayla¹

¹Universitas Djuanda, Indonesia

ARTICLE INFO

Volume 11 Issue 1 (April 2025) e-ISSN 2550-1143 doi: 10.30997/gh.v11i1.15555	Corresponding Author: Andien Hasea Sihotang andienhasea03@gmail.com	Article history: Received: 19-09-2024 Accepted: 09-12-2024 Available online: 10-04-2025
---	---	---

How to Cite:

Sihotang, A. H., Sihotang, S., Ma'arif, R. S., Yaris, R., & Cayla. Penyuluhan Hukum Tentang Urgensi Pendaftaran Tanah Bekas Tanah Adat Guna Memperoleh Sertifikat Tanah. *Qardhul Hasan: Media Pengabdian Kepada Masyarakat*, 11(1), 1-7. <https://doi.org/10.30997/gh.v11i1.15555>

ABSTRACT

This community service activity aims to provide legal counseling on the registration of land formerly owned by customary rights in Tajurhalang Village, Cijeruk District, Bogor Regency. This activity is based on Government Regulation No. 18 of 2021, which mandates the public to register land with former customary ownership in order to obtain valid proof of ownership in the form of a certificate and to avoid legal risks due to non-compliance with registration obligations. The low awareness of the community in Tajurhalang Village regarding the importance of registering customary land is caused by the lack of socialization and legal counseling about this regulation. The majority of the land in this village is still land with former customary rights that have not been officially registered. The counseling was conducted at the multipurpose hall of Tajurhalang Village Office, beginning with a pre-test to assess the initial understanding of the community, followed by the delivery of materials, case discussions, Q&A sessions, and explanations of the land registration procedure and certificate issuance. The post-test results showed an improvement in participants' understanding. Although participation was limited, the activity was attended by all heads of RT (neighborhood associations) and RW (community units), who are expected to become information agents for the community.

Keywords: land registration, customary land, sporadic, PTSL.

ABSTRAK

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini bertujuan untuk memberikan penyuluhan hukum mengenai pendaftaran tanah bekas hak milik adat di Desa Tajurhalang, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor. Kegiatan ini dilatarbelakangi oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mewajibkan masyarakat untuk mendaftarkan tanah bekas hak milik adat guna memperoleh bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat dan menghindari risiko hukum akibat ketidakpatuhan terhadap kewajiban pendaftaran tersebut. Rendahnya kesadaran masyarakat Desa Tajurhalang mengenai pentingnya pendaftaran tanah adat disebabkan oleh minimnya sosialisasi dan penyuluhan hukum terkait peraturan ini. Sebagian besar tanah di desa ini masih merupakan tanah bekas hak adat yang belum terdaftar. Penyuluhan dilakukan di aula serbaguna Kantor Desa Tajurhalang, dimulai dengan pre-test untuk mengukur pemahaman awal masyarakat, diikuti dengan penyampaian materi, diskusi kasus, sesi tanya jawab, dan penjelasan mengenai prosedur pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat. Hasil post-test menunjukkan peningkatan pemahaman peserta, meskipun partisipasi terbatas, kegiatan ini dihadiri oleh seluruh Ketua RT dan RW yang diharapkan menjadi agen informasi untuk masyarakat.

Kata kunci: pendaftaran tanah, tanah adat, sporadik, PTSL.



Available online at <https://ojs.unida.ac.id/QH>

Copyright (c) 2025 by Qardhul Hasan: Media Pengabdian kepada Masyarakat



1. Pendahuluan

Desa Tajur Halang merupakan salah satu Desa yang terletak di kaki Gunung Salak dengan luas wilayah $\pm 390,527$ Ha. Peningkatan jumlah penduduk yang cepat dapat menyebabkan berbagai dampak seperti, alih fungsi lahan/hutan yang tinggi untuk memenuhi kebutuhan perumahan, dan industri yang mengakibatkan terjadi eksploitasi alam dan lingkungan yang bisa menyebabkan penggundulan hutan yang penggunaan lahannya terbagi atas pemukiman masyarakat, pesawahan, pertanian, perkebunan dan terdapat juga berbagai jalan, baik jalan setapak, jalan desa dan Jalan kabupaten. Adapun pemanfaatan lahan/pemukiman di desa Tajur Halang yaitu untuk pemukiman penduduk, sawah, ladang/huma, pertanian, peternakan, pemakaman/kuburan, tempat peribadatan, perkantoran, pendidikan dan lainnya. (Portal Resmi Kabupaten Bogor (bogorkab.go.id)).

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota untuk proses penerbitan sertipikat tanda bukti hak atas tanah, baik atas prakarsa dan biaya masyarakat secara perseorangan maupun atas prakarsa dan biaya yang ditanggung oleh pemerintah. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan secara berkesinambungan dan teratur berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 19 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian diubah lagi dengan Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 yang mana dalam peraturan pemerintah yang terakhir ini mewajibkan pemilik tanah bekas hak milik adat untuk melakukan pendaftaran tanah paling lambat 5 tahun sejak berlakunya peraturan pemerintah tersebut. Sudiro, A. A., & Putra, A. P. (2023). Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara, yaitu secara sistematis atas biaya dan prakarsa pemerintah yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan dan secara sporadis, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan dan baya pemegang atau calon penerima hak yang bersangkutan secara individual. Dalam pelaksanaannya untuk mewujudkan tanah terdaftar di seluruh Indonesia, pada kenyataannya belum menghasilkan pendaftaran tanah yang memuaskan. Tanah milik masyarakat di desa Tajur Halang, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor adalah tanah bekas hak milik adat girik/letter C, sebagian besar dengan bukti perolehan berupa akta jual beli dan perwarisan yang diperoleh secara turun temurun selain itu terdapat juga bidang tanah yang tidak memiliki dokumen hak namun telah dikuasai dan ditempati secara turun temurun oleh masyarakat.

Rendahnya jumlah tanah yang terdaftar di desa Tajur Halang disebabkan karena minimnya penyuluhan hukum peraturan pemerintah mengenai kewajiban melakukan pendaftaran tanah hal ini dianggap sangat penting untuk dilakukannya penerbitan sertipikat tanah agar tidak terjadi sengketa oleh karena itu penyuluhan hukum menjadi salah satu agenda yang penting dan perlu dilaksanakan kepada masyarakat desa Tajurhalang untuk memberikan penjelasan dan pemahaman kepada masyarakat mengenai pendaftaran agar masyarakat mendaftarkan tanah yang dimilikinya baik secara sporadik yang dilakukan atas permohonan yang bersangkutan atau



pendaftaran tanah yang dilakukan atas prakarsa pemerintah yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).

Berdasarkan *pre test* yang dilakukan sebelum menyampaikan materi kegiatan penyuluhan untuk mengetahui apakah peserta penyuluhan telah mengetahui adanya peraturan pemerintah yang mewajibkan pemilik tanah bekas milik adat wajib mendaftarkan tanah miliknya ke kantor badan pertanahan nasional, hasil *pre test* menunjukkan semua peserta penyuluhan belum mengetahui mengenai kewajiban tersebut.

Salah satu cara yang dapat digunakan untuk meminimalisir sengketa tanah yang terjadi baik antar masyarakat ataupun masyarakat dengan pemerintah ialah dengan menegakkan peraturan hukum, berupa hukum yang jelas agar dapat memberikan kepastian hukum kepada pemilik sah hak atas tanah tersebut, dan juga hukum yang bersifat memaksa dan mengatur guna terciptanya ketertiban dalam masyarakat yaitu ketentuan yang mewajibkan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021.

Pendaftaran tanah sebagai bukti hak merupakan bukti legal kepemilikan tanah. Selain sebagai bukti kepemilikan, aspek legalitas juga untuk memberikan kepastian kepada para pihak bahwa ada pemilik yang sah atas tanah tersebut. Ramadhani (2021).

2. Metode

Kegiatan sosialisasi ini dilaksanakan pada tanggal 19 Januari 2024 dan kegiatan ini berlokasi di Desa Tajur Halang, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor, Jawa Barat bekerjasama dengan badan eksekutif mahasiswa fakultas hukum Universitas Djuanda.

Kegiatan penyuluhan hukum di desa Tajur Halang dilaksanakan secara langsung bertempat di ruang serbaguna kantor desa Tajur Halang, kegiatan diawali dengan melakukan *pre test* untuk mengetahui sejauh mana pemahaman masyarakat mengenai kewajiban melakukan pendaftaran tanah bekas hak milik adat, kemudian dilanjutkan dengan penyampaian materi pendaftaran tanah kemudian tanya jawab dan diskusi kasus-kasus seputar pendaftaran tanah serta penjelasan mengenai proses pendaftaran tanah mulai dari awal persiapan sampai dengan terbitnya sertifikat tanah.

3. Hasil dan Pembahasan

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan dalam rangka penerbitan sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di seluruh Indonesia secara berkesinambungan dan teratur berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 dan kemudian telah diubah lagi dengan Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021.



Gambar 1 Penyuluhan hukum bersama para peserta

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilapangan dan data yuridis sebagai dasar Badan Pertanahan Nasional memberikan keputusan pemberian hak atas tanah untuk penerbitan sertifikat tanah. Sebagian besar tanah milik masyarakat di Desa Tajur Halang, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor adalah tanah bekas hak milik adat, belum terdaftar dengan alas hak berupa bukti hak girik/letter C, akta jual beli, warisan yang dimiliki secara turun temurun bahkan terdapat juga bidang tanah yang tidak didukung dokumen tanda bukti hak. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 telah mewajibkan setiap pemilik tanah bekas hak milik adat untuk segera mendaftarkan untuk mendapat sertifikat tanah paling lambat 5 tahun sejak diterbitkannya peraturan pemerintah tersebut dengan konsekwensi jika tidak didaftarkan maka alas hak tanah bekas hak milik yang tidak lagi diakui, Penyuluhan hukum pendaftaran tanah di desa Tajurhalang perlu segera dilaksanakan agar masyarakat di Desa Tajurhalang memiliki anda bukti hak dan tidak kehilangan hak atas tanah milik adat yang dimiliki. Bagi masyarakat yang berkeinginan membuat sertifikat tanah atau girik. Sertifikat ini berasal dari tanah yang berasal dari warisan yang mungkin belum disahkan dalam sertifikat. Maka perlu melampirkan beberapa dokumen berikut:

- a) akta jual beli tanah;
- b) Fotokopi KTP dan KK;
- c) Fotokopi girik yang dimiliki;
- d) Dokumen dari kelurahan atau desa, seperti Surat Keterangan Tidak Sengketa, Surat Keterangan Riwayat Tanah, dan Surat Keterangan Tanah secara Sporadik

Sebagian masyarakat Desa Tajur Halang masih belum mengetahui dan memahami tentang pentingnya pendaftaran tanah. Berdasarkan kondisi tersebut, perlu dilakukan sosialisasi pendaftaran tanah di desa Tajur Halang. Strategi penyuluhan hukum dilakukan dengan cara kerjasama dengan kepala desa, ketua rukun warga dan ketua rukun tetangga untuk memfasilitasi kehadiran warga masyarakat dalam kegiatan penyuluhan hukum peraturan pemerintah mengenai pendaftaran tanah dengan tujuan agar masyarakat paham dan memiliki kesadaran untuk mendaftarkan tanah miliknya.

Target dari program penyuluhan ini adalah masyarakat di desa Tajurhalang memiliki sertifikat hak atas tanah miliknya dan terhindar dari acaman konsekwensi



akibat tidak melakukan pendaftaran tanah yang diwajibkan berdasarkan peraturan pemerintah.



Gambar 2 Penyampaian materi mengenai pendaftaran tanah

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat berupa “sosialisasi mengapa pendaftaran tanah itu penting?” telah dilaksanakan di balai desa Tajur Halang. Kegiatan berjalan dengan lancar dan para peserta penyuluhan sangat antusias mengikuti sajian materi yang disampaikan.

Materi yang disampaikan pada penyuluhan ini adalah Pasal 96 PP No. 18 Tahun 2021 yang menjelaskan bahwasannya tanah bekas milik adat yang dimiliki perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu 5 tahun sejak berlakunya PP No. 18 Tahun 2021 adapun resiko jika tidak mendaftarkan tanah bekas milik adat dengan jangka waktu yang sudah ditentukan adalah bukti tertulis tanah bekas milik adat tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian hak atas tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah, hal ini sesuai dengan Pasal 96 ayat 2 PP No. 18 tahun 2021. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilapangan dan data yuridis sebagai dasar kepala kantor pertanahan kabupaten bogor menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah milik masyarakat. Dengan sertipikat tanda bukti hak atas tanah pemilik sertipikat bisa dengan mudah membuktikan keepemilikan hak atas tanah yang dimilikinya kepada pihak lain sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Ardani, M. N. (2019)



Gambar 3 Tanya jawab bersama para peserta penyuluhan

Penyuluhan hukum ini sangat dirasakan bermanfaat oleh masyarakat desa Tajur Halang. Selama sosialisasi berlangsung, peserta aktif mengajukan pertanyaan dan



terlibat dalam diskusi terkait pentingnya pendaftaran tanah. Adapun yang menjadi kendala masyarakat desa Tajur Halang untuk mendaftarkan tanah adalah:

a) Biaya

Masyarakat beranggapan untuk melakukan pengurusan sertipikat memerlukan biaya yang banyak

b) Jangka waktu pengurusan

Masyarakat beranggapan untuk menurus sertipkat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama

c) Jarak

Jarak menjadi salah satu kendala masyarakat desa Tajur halang untuk mengurus sertipikat tanah karena Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berada di Cibinong yang mana sangat jauh dari desa Tajur Halang

Upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala masyarakat desa Tajur Halang adalah masyarakat desa Tajur Halang dapat bekerjasama antara masyarakat dengan ketua rukun tetangga, ketua rukun warga dan kepala desa, baik dengan biaya mandiri pemilik tanah maupun atas biaya pemerintah melalui program PTSL. Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah maka kepada pemilik hak diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Hal ini sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA yaitu:

a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah

b) Agar tersedia informasi kepada pihak-pihak yang memerlukan, termasuk dalam hal ini pemerintah sehingga mudah memperoleh data yang diperlukan seandainya akan melakukan tindakan hukum terhadap bidang tanah maupun terhadap satuan rumah susun dan demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan yang sistematis dan teratur.

Berdasarkan hasil post tes yang dilaksanakan pada bagian akhir kegiatan penyuluhan setelah menyampaikan materi dan tanya jawab selesai dilaksanakan semua peserta penyuluhan telah mengetahui peraturan pemerintah yang mewajibkan pemilik tanah bekas hak milik adat, dan semua peserta yang hadir ingin melakukan pendaftaran tanahnya agar memiliki sertipikat tanda bukti hak atas tanah dan tidak terkena konsekwensi hukum yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 akibat tidak melakukan pendaftaran tanah.

4. Kesimpulan

Pasal 96 PP Nomor 18 Tahun 2021 yang mewajibkan pendaftaran tanah bekas adat dalam jangka waktu lima tahun dengan konsekwensi jika pemilik tanah bekas hak milik adat tidak melakukan pendaftaran tanah miliknya sesuai jangka waktu yang ditentukan maka tanda bukti bekas hak milik adat tidak lagi berlaku melainkan hanya sebagai petunjuk. Masyarakat merasakan manfaat dari penyuluhan tersebut, namun mengalami kendala seperti biaya, jangka waktu pengelolaan, dan jarak yang cukup jauh



untuk ke Kantor pertanahan Kabupaten Bogor. Untuk mengatasi tantangan tersebut, masyarakat dapat bekerja sama dengan ketua RT untuk mengurus sertifikat tanah.

Daftar Pustaka

- Absi Wz, Candra A. Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kota Palembang Dan Kendalanya. *Disiplin: Majalah Civitas Akademika Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda*. 2020 Mar 6:50-9.
- Ardani, M. N. (2019). Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum. *Gema Keadilan*, 6(3), 268-286.
- Ayu, I. K. (2019). Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 27(1), 27-40.
- Muljono, B. E. (2016). Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak. *Jurnal Independent*, 4(1), 20-27.
- Masnah, M. (2021). Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kabupaten Muaro Jambi. *Jurnal Renaissance*, 6(02), 783-801.
- Masriani Yt. Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak. *Jurnal Usm Law Review*. 2022 Oct 30;5(2):539-52.
- Mujiburohman Da. Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl). *Bhumi: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*. 2018 Aug 19;4(1):88-101.
- [Pp] Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021. Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, Jakarta
- Prakoso, B. (2021). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. *Journal Of Private And Economic Law*, 1(1), 63-82.
- Rahmawati, N. (2022). Pendaftaran Tanah Berbasis Desa Lengkap. *Tunas Agraria*, 5(2), 127-141.
- Rajab, R. A., Turisno, B. E., & Lumbanraja, A. D. (2020). Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 13(2), 642-654.
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *Sosek: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.
- Sudiro, A. A., & Putra, A. P. (2023). Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1), 36-46.
- Sitorus, C. O., & Andraini, F. (2022). Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Berdasarkan Pp 24 Tahun 1997 Di Kantor Pertanahan Kota Padangsidimpuang. *Dinamika Hukum*, 23(1), 30-39.
- Manthovani, R., & Istiqomah, I. (2021). Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2(2), 23-28.