

## Sosialisasi Kesadaran Hukum Dalam Jual Beli Tanah Secara Legal Pada Masyarakat Desa Rumah Galuh Kecamatan Sei Bingai Kabupaten Langkat

Maltus Hutagalung<sup>1</sup>, Elizabeth Haloho<sup>2</sup>, Saut Purba<sup>3</sup>, Robinson Sipahutar

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Sari Mutiara Indonesia

<sup>2,3,4</sup>Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Katolik Santo Thomas Medan

\*penulis korespondensi: [galungmoan88@gmail.com](mailto:galungmoan88@gmail.com)

**Abstrak.** Masalah tanah adalah masalah yang sangat menyentuh keadilan karena sifat tanah yang langka dan terbatas, dan merupakan kebutuhan dasar setiap manusia, tidak selalu mudah untuk merancang suatu kebijakan pertanahan yang dirasakan adil untuk semua pihak. Suatu kebijakan yang memberikan kelonggaran yang lebih besar kepada sebagian kecil masyarakat dapat dibenarkan apabila diimbangi dengan kebijakan serupa yang ditujukan kepada kelompok lain yang lebih besar. Menyadari semakin meluasnya aktivitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan kedudukan tanah yang sangat penting terutama dalam penguasaan, penggunaannya dan kepemilikannya. Kegiatan ini diikuti 128 peserta. Hasil dari kegiatan ini adalah disaat pra sosialisasi 96% menyatakan belum mengetahui dan memahami dengan baik tentang jual beli tanah secara legal. Sedangkan 4% lagi menyatakan mengetahui dan memahami dengan baik tentang jual beli tanah secara legal. Sedangkan pasca sosialisasi menunjukkan 100% peserta mengetahui dan memahami dengan baik tentang jual beli tanah secara legal.

**Abstract.** The land issue is an issue that really touches justice because land is scarce and limited, and is a basic need for every human being, it is not always easy to design a land policy that feels fair to all parties. A policy that provides greater concessions to a small section of society can be justified if it is balanced with similar policies aimed at other, larger groups. Realizing the increasingly widespread activities of society in various fields and the increasing population and human need for land, this has resulted in the position of land being very important, especially in its control, use and ownership. This activity was attended by 128 participants. The result of this activity was that during pre-socialization, 96% stated that they did not know and understand well about legal land buying and selling. Meanwhile, another 4% stated that they knew and understood well about legal buying and selling of land. Meanwhile, post-socialization showed that 100% of participants knew and understood well about legal land buying and selling..

### Historis Artikel:

Diterima : 21 Januari 2025

Direvisi : 30 Januari 2025

Disetujui : 07 Februari 2025

### Kata Kunci:

Kesadaran Hukum, Jual Beli Tanah, Legalisasi

## PENDAHULUAN

Dalam kehidupan manusia Tanah merupakan salah satu bagian terpenting yang terkadang sering menimbulkan masalah tentang batas-batas dan wilayah-wilayah yang telah dikuasai oleh manusia itu sendiri. Menanggapi arti penting masalah tanah dalam kehidupan ini maka diperlukan peraturan yang mengatur tentang tanah. Sehingga pemerintah mengeluarkan peraturan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) dimana dalam Pasal 4 ayat (1) berbunyi: “ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang serta badan-badan hukum (Ruslan dan Ma’aruf, 2017).

Masalah tanah adalah masalah yang sangat menyentuh keadilan karena sifat tanah yang langka dan terbatas, dan merupakan kebutuhan dasar setiap manusia, tidak selalu mudah untuk merancang suatu kebijakan pertanahan yang dirasakan adil untuk semua pihak. Suatu kebijakan yang memberikan kelonggaran yang lebih besar kepada sebagian kecil masyarakat dapat dibenarkan apabila diimbangi dengan kebijakan serupa yang ditujukan kepada kelompok lain yang lebih besar. Menyadari semakin meluasnya aktivitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan kedudukan tanah yang sangat penting terutama dalam penguasaan, penggunaannya dan kepemilikannya. Khususnya hal ini semakin majunya aktivitas ekonomi, maka banyak tanah yang tersangkut didalamnya, meluasnya aktivitas itu yang umumnya berupa bertambah banyaknya jual beli, sewa menyewa,

pewarisan, pemberian kredit bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing (Imran dan Badu, 2015).

Mengenai jual beli yang objeknya atas tanah Status kepemilikan hak milik atas tanah dapat berganti kepada pembeli apabila antara penjual dan pembeli tanah tersebut telah terjadi transaksi jual beli. Dan bila dalam KUHPerdara jual beli tercantum pada pasal 1457 memiliki pengertian perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu. Maka dalam jual beli Janji penjual, menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas benda yang di ditawarkan, sedangkan janji pembeli, membayar harga yang telah disetujuinya. Penjual harus menyerahkan kepada pembeli, hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi, melainkan "penyerahan" atau "*levering*" secara yuridis yang mengharuskan penjual menyerahkan hingga memindahkan hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan kepada si pembeli bukannya penyerahan feitelijke atau penyerahan objek belaka dan penyerahan fisik belaka terhadap objek tersebut. Pada jual beli dengan obyeknya atas tanah dapat dilihat dalam asal 26 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 yang menyebutkan : "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian dengan hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta penguasaannya diatur dengan peraturan pemerintah" (Benu,et.al., 2024).

### Analisis Situasional

Angka kasus sengketa tanah terus mengalami peningkatan setiap tahun. Sengketa pertanahan kerap dianggap sebagai permasalahan yang berlangsung lama dan mengarah pada konflik sosial yang berdampak luas, dengan beragam sumber masalahnya. Berdasarkan aplikasi justisia.atrbpn.go.id jumlah sengketa, konflik dan perkara pertanahan 3 (tiga) tahun dari tahun 2017-2019 yaitu tahun 2017 = 12.680 kasus, 2018 = 22.355 kasus dan 2019 = 30.817 kasus. Sebagian besar kasus pertanahan di Indonesia didominasi oleh tipologi pendaftaran peralihan hak atas tanah. Kementerian ATR/BPN juga mencatat bahwa selama periode 2015-2019 terdapat sebanyak 146 kasus sengketa dan 184 perkara terkait peralihan hak yang ditangani oleh Kementerian ATR/BPN. Angka yang tinggi tersebut mengindikasikan bahwa pemahaman masyarakat dan pihak terkait terhadap proses pendaftaran peralihan hak yang masih belum sepenuhnya komprehensif. Bertolak pada kenyataan yang terjadi, masih terdapat masyarakat yang belum memahami dan mematuhi tentang aturan tersebut. Hal ini dibuktikan dengan adanya masyarakat yang belum mendaftarkan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Terdapat pemegang hak baru yang belum mendaftarkan peralihan hak meskipun sudah ditegaskan dalam peraturan bahwa hal tersebut wajib dan merupakan alat pembuktian yang kuat. Hal ini dipengaruhi oleh kurangnya kesadaran hukum masyarakat. Kesadaran hukum masyarakat merupakan nilai yang ada dalam masyarakat yang ditunjukkan oleh pemahaman dan ketaatan atau kepatuhan masyarakat terhadap norma hukum dan peraturan yang berlaku (Taolin, 2023).

Hal ini sering kali dijumpai di masyarakat Desa Rumah Galuh Kecamatan Sei Bingai Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara, dalam melakukan proses pemindahan hak atas tanah masih menggunakan nota/kuwitansi pembelian yang kepastian hukumnya tidak terjamin dan tanpa melalui PPAT sebagai pejabat yang bewenang dalam hal tersebut. Tentunya banyak faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan pemindahan hak atas tanah tanpa melalui PPAT.

Berdasarkan latar belakang diatas, Tim Pengabdian Masyarakat Fakultas Hukum, Universitas Sari Mutiara Indonesia pada kesempatan ini memberikan Sosialisasi Kesadaran Hukum Dalam Jual Beli Tanah Secara Legal Pada Masyarakat Desa Rumah Galuh Kecamatan Sei Bingai Kabupaten Langkat. Dimana nantinya melalui sosialisasi ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman masyarakat terkait jual beli tanah dan mengurangi sengketa tanah yang sering terjadi.

## SOLUSI PERMASALAHAN MITRA

Berdasarkan observasi dan diskusi langsung antara tim pelaksana pengabdian kepada masyarakat dan mitra diperoleh beberapa hal yang menjadi solusi dalam permasalahan mitra yaitu secara langsung memberikan sosialisasi kesadaran hukum dalam jual beli tanah secara legal difokuskan untuk memecahkan masalah yang dihadapi peserta.

## METODE

Metode yang digunakan dalam Sosialisasi Kesadaran Hukum Dalam Jual Beli Tanah Secara Legal Pada Masyarakat Desa Rumah Galuh Kecamatan Sei Bingai Kabupaten Langkat adalah metode ceramah dan sesi tanya jawab.

Sedangkan evaluasi dilakukan pada awal dan akhir sesi kegiatan. Evaluasi diberikan dengan mengumpulkan data yang diperoleh dari masing-masing kegiatan melalui penyebaran kuesioner keseluruhan peserta pelatihan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Adapun hasil kegiatan adalah sebagai berikut:

**Tabel 1 : Hasil Pencapaian Akhir**

Unsur	Pra Sosialisasi	Pasca Sosialisasi	Uraian	Persentase (%)
Sosialisasi Kesadaran Hukum Dalam Jual Beli Tanah Secara Legal Pada Masyarakat Desa Rumah Galuh Kecamatan Sei Bingai Kabupaten Langkat	Belum mengetahui dan memahami dengan baik terkait jual beli tanah secara legal baik secara teori maupun praktik	Mengetahui dan memahami dengan baik tentang jual beli tanah secara legal baik secara teori maupun praktik	Memberikan edukasi terkait jual beli tanah secara legal baik secara teori maupun praktik	100%

## Pembahasan

Kegiatan sosialisasi kesadaran hukum dalam jual beli tanah secara legal berjalan baik dan lancar. Kegiatan ini diikuti 128 peserta. Kegiatan terlaksana secara interaktif dan para peserta sosialisasi juga sangat antusias terlibat dalam diskusi dan sesi tanya jawab. Hal tersebut dibuktikan dengan banyaknya pertanyaan dari beberapa peserta serta keikutsertaan peserta dalam menanggapi jawaban pemateri dan pertanyaan dari peserta lain. Keaktifan pemateri yang memberikan pertanyaan pada peserta terkait sejauhmana mereka mengenal dan memahami jual beli tanah secara legal melalui *pre test* yang disebar melalui kuesioner menunjukkan pra sosialisasi 96% menyatakan belum mengetahui dan memahami dengan baik tentang jual beli tanah secara legal. Sedangkan 4% lagi menyatakan mengetahui dan memahami dengan baik tentang jual beli tanah secara legal.

Luaran dari kegiatan ini berdasarkan hasil *post test* menunjukkan 100% peserta mengetahui dan memahami dengan baik jual beli tanah secara legal.

Diakhir kegiatan pemateri menutup dengan memberikan pesan kepada peserta diharapkan konsisten dalam mengimplementasi kegiatan sosialisasi yang telah dilakukan karena dapat mengurangi permasalahan sengkata tanah yang kerap terjadi.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Kesimpulan dari pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat ini adalah dengan mengadakan dan terselesaikan Sosialisasi Kesadaran Hukum Dalam Jual Beli Tanah Secara Legal Pada Masyarakat Desa Rumah Galuh Kecamatan Sei Bingai Kabupaten Langkat, disaat pra sosialisasi 96% menyatakan belum mengetahui dan memahami dengan baik tentang jual beli tanah secara legal. Sedangkan 4% lagi menyatakan mengetahui dan memahami dengan baik tentang jual beli tanah secara legal. Sedangkan pasca sosialisasi menunjukkan 100% peserta mengetahui dan memahami dengan baik tentang jual beli tanah secara legal.

Adapun saran yang dapat disampaikan yaitu diharapkan peserta konsisten dalam mengimplementasi dalam mengimplementasi kegiatan sosialisasi yang telah dilakukan karena dapat mengurangi permasalahan sengketa tanah yang kerap terjadi.

## **UCAPAN TERIMAKASIH**

Kami dari Tim Pengabdian Kepada Masyarakat (PKM) mengucapkan terimakasih kepada perangkat Desa Rumah Galuh Kecamatan Sei Bingai Kabupaten Langkat yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk mendukung kami dalam melaksanakan kegiatan PKM sebagai salah satu Tri Dharma di Perguruan Tinggi.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Benu, Soni Esrayanus; Mauritius, Darius; Dinata, Husni Kusuma. (2024). Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT Demi Menjamin Kepastian Hukum dan Hak Atas Tanah Di Wilayah Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa Kota Kupang. *Birokerasi: Jurnal Ilmu Hukum dan Tata Negara*. 2(4), 232-244
- Imran, Suwitno Y.dan Badu, Lisnawaty.(2015).Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Memahami Sengketa Hak Milik Tanah Melalui Pemanfaatan Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Universitas Negeri Gorontalo Di Desa Juriati Kecamatan Monano Kabuapten Gorontalo Utara. *Laporan Akhir*. Gorontalo: Universitas Negeri Gorontalo
- Ruslan, Rifan Agrisal dan Ma'aruf, Umar. (2017). Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta PPAT Di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara. *Jurnal Akta*. 4(3), 425-432
- Taolin, Fitriana Trinengsi. (2023). Kesadaran Hukum Masyarakat Dan Potensi Dampaknya Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Di Kalurahan Banyuraden Kabupaten Sleman. *Skripsi*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertahanan Nasional Yogyakarta