

## SOSIALISASI JUAL BELI TANAH DENGAN OBJEK WARISAN (JEMAAT METHODIST W.L. ARMSTRONG PARAPAT KABUPATEN SIMALUNGUN)

Imman Yusuf Sitinjak<sup>1</sup>, Sariaman Gultom<sup>2</sup>, Humala Sitinjak<sup>3</sup>, Rosita Nainggolan<sup>4</sup>,  
Wahyunita Sitinjak<sup>5</sup>, Christian Daniel Hermes<sup>6</sup>, Lenny Mutiara Ambarita<sup>7</sup>  
<sup>1,2,3,4,5,6,7</sup> Dosen, Universitas Simalungun

e-mail: immanjoes@gmail.com<sup>1</sup>, sariamangultom1966@gmail.com<sup>2</sup>, sitinjakhumala@gmail.com<sup>3</sup>,  
rositanainggolan60@gmail.com<sup>4</sup>, lucy88sitinjak@gmail.com<sup>5</sup>, chrisdhermes@gmail.com<sup>6</sup>,  
ambaritamlenny@gmail.com<sup>7</sup>

### Abstrak

Dilaksanakan pengabdian masyarakat ini bertujuan untuk memberikan pemahaman dan keilmuan yang dapat digunakan dan diterapkan didalam bermasyarakat, serta mengevaluasi masalah-masalah yang terjadi didalam masyarakat mengenai jual beli tanah warisan. Ketika tanah yang akan dilakukan jual beli merupakan tanah warisan, tanah tersebut memang sudah dilakukan pembagian namun belum dilakukan balik nama atas sertifikat hak milik tanah tersebut. Bukan hanya itu saja masalah yang lain ketika tanah warisan tersebut belum bersertifikat sehingga untuk melakukan balik nama perlu persetujuan dari seluruh ahli waris. Dengan adanya pengabdian masyarakat ini dapat memberikan solusi dan pendalaman ilmu tentang jual beli tanah warisan. Penyelesaian masalah jual beli tanah warisan adalah penjual harus mendapat kuasa dan kesepakatan dari para ahli waris untuk dapat melakukan jual beli atas tanah warisan tersebut. Pada saat penandatanganan akta jual beli semua ahli waris turut memberikan persetujuannya untuk menjual tanah warisan tersebut. Persetujuan itu dapat diberikan dalam surat tersendiri maupun langsung secara bersama-sama menandatangani akta jual beli. Namun, untuk lebih aman, ada baiknya selain dengan surat persetujuan khusus dilakukan juga dengan penandatanganan akta jual beli secara bersama-sama oleh para ahli waris.

**Kata Kunci:** Jual Beli, Tanah Warisan, Pengabdian Masyarakat

### Abstract

This community service aims to provide understanding and knowledge that can be used and applied in society, as well as evaluating problems that occur in society regarding buying and selling inherited land. When the land to be bought and sold is inherited land, the land has indeed been divided but the name of the land ownership certificate has not yet been transferred. Not only that, there is another problem when the inherited land has not been certified, so changing the name requires approval from all the heirs. With this community service, we can provide solutions and deepen knowledge about buying and selling inherited land. The solution to the problem of buying and selling inherited land is that the seller must obtain authorization and agreement from the heirs to be able to buy and sell the inherited land. When signing the Deed of Sale and Purchase, all heirs also give their consent to sell the inherited land. This approval can be given in a separate letter or directly by jointly signing the sale and purchase deed. However, to be safer, it is a good idea, apart from a special letter of agreement, to also sign the sale and purchase deed jointly by the heirs.

**Keywords:** Buying And Selling, Inherited Land, Community Service

### PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan. Kartini Muljadi dan Gunawan Widijaja (2003: 92) mengatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualisme yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Oleh karena itu, maka perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya kesepakatan mengenai harga dan barang.

Menurut Soeroso (2011: 252-253) jual beli termasuk peristiwa hukum majemuk yaitu terdiri dari lebih dari satu peristiwa yakni pada jual beli akan terjadi peristiwa tawar menawar, penyerahan barang, penerimaan barang.

Hal yang harus diserahkan dalam perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan. Dengan demikian, yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud, tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.

Mengenai jual beli pembayaran harga dan penyerahan adalah menjadi satu dan pada saat itulah jual beli telah dinyatakan sah adanya. Ditentukan lebih lanjut dalam pasal 1320 BW, dimana untuk sahnya perjanjian diperlukan adanya empat syarat yaitu “kesepakatan”, “kecakapan untuk berbuat”, “hal yang tertentu”, dan “suatu sebab yang halal”. Syarat-syarat sahnya jual beli tanah tidak bisa terlepas pada ketentuan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Setelah terpenuhinya unsur-unsur pasal 1320 KUH Perdata tersebut, akta jual beli harus dibuat dihadapan PPAT yang berwenang (PP. No. 24 tahun 1997).

Dalam setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum tentunya akan menimbulkan terjadinya suatu akibat hukum. Akibat hukum dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat jika kelengkapan dokumen-dokumen hukum yang disyaratkan telah benar mengenai subyek dan obyeknya jual beli tanah, maka dalam jual beli tanah, hak atas tanah sah beralih dari penjual kepada pembeli. Sehingga kelengkapan data atas riwayat tanah sangat penting diketahui pembeli sebelum melakukan jual beli tanah.

Yang menjadi permasalahan adalah ketika tanah yang akan dilakukan jual beli merupakan tanah warisan. Yang mana tanah tersebut memang sudah dilakukan pembagian namun belum dilakukan balik nama atas sertifikat hak milik tanah tersebut. Bukan hanya itu saja masalah yang lain ketika tanah warisan tersebut belum bersertifikat sehingga untuk melakukan balik nama perlu persetujuan dari seluruh ahli waris.

Dengan demikian, sudah seyakinya pentingnya memahami bagaimana jual beli terutama objeknya tanah warisan. Demikian juga tanggungjawab pihak universitas dalam hal ini USI untuk terus membina dan menunjang semangat masyarakat untuk lebih memahami ilmu yang dipelajari di perguruan tinggi.

Program ini mendapat respon yang baik dari kelompok mitra yang terlibat dalam kegiatan pengabdian masyarakat. Dengan adanya kegiatan tersebut, akan menambah wawasan masyarakat dan meningkatkan kualitas serta inovasi dimasyarakat sehingga kualitas dimasyarakat semakin meningkat. masyarakat juga mengharapkan kegiatan ini terus berkesinambungan sehingga ilmu dan wawasan mereka terus bertambah. Dan juga sebagai bentuk keberlanjutan program dengan mitra adalah tim pelaksana dan mitra tetap menjalin kerjasama dalam melaksanakan kegiatan dan membantu mitra dalam memberi solusi terhadap gejala yang ada di masyarakat tersebut.

## **METODE**

Metode pelaksanaan dalam pengabdian ini memberikan penyuluhan secara isidentil yaitu dengan menggunakan metode ceramah, dimana dosen kepada masyarakat, diberikan penjelasan tentang bagaimana pentingnya pembelajaran membangun desa dengan semangat gotong royong akan keilmuan bagi masyarakat. Didalam ceramah tersebut juga diberikan sesi tanya jawab dimana didalam sesi tanya jawab tersebut dapat mengupas lebih dalam masalah masalah pentingnya memahami bagaimana jual beli terutama objeknya tanah warisan.

Dengan adanya ceramah ini diharapkan menumbuhkan kesadaran masyarakat bahwa jual beli merupakan masalah yang tidak sulit namun lebih sulit dipahami jika objek tanah tersebut adalah tanah warisan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan suatu barang/benda (zaak), dan pihak yang lain yang bertindak sebagai pembeli mengikatkan dirinya berjanji untuk membayar barang” (M. Yahya Harahap, 1986:181). Menurut Munir Fuady (2001: 2), istilah perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah overeenkomst dalam bahasa Belanda atau agreement dalam bahasa Inggris. Menurut Salim H.S.(2003:49), Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang

dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli.

Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara adalah jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Soesilo dkk., 2008:325-326).

Menurut Setiawan (R. Setiawan, 1987) bahwa jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masuk kedalam bagian buku Ketiga mengenai Perikatan. Sekalipun Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempergunakan kata Perikatan namun tidak ada satu pasalpun yang menguraikan apa sebenarnya yang dimaksud dengan Perikatan.

Pelaksanaan pengabdian masyarakat ini dilaksanakan di Parapat Kabupaten Simalungun tepatnya kepada jemaat Methodist W.L. Armstrong Parapat. Pelaksanaan pengabdian masyarakat ini dilaksanakan dengan alur kegiatan pertama sosialisasi ceramah, kemudian dilanjutkan dengan penerapan dimasyarakat sekitaran lokasi PkM, kemudian umpan balik tanya jawab yang belum dipahami oleh masyarakat.

Warisan adalah ketika seorang anggota masyarakat meninggal dunia, maka salah satu akibatnya dalam bidang hukum adalah mengenai status harta benda yang ditinggalkannya. Bila status harta benda ini dihubungkan dengan orang lain yang masih hidup maka timbullah apa yang dinamakan masalah warisan yaitu berupa harta benda yang dimiliki oleh seseorang setelah pewaris meninggal dunia. Dalam pembagian warisan tentunya sudah diatur dalam undang-undang mengenai siapa yang berhak mewarisi, berapa besar atau banyak benda yang akan diwariskan. Warisan merupakan suatu peninggalan yang berupa harta benda yang dimiliki oleh seseorang setelah pewaris meninggal dunia.

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang lazim atau sering dilakukan. Untuk itu, perlulah diketahui tentang aturan-aturan yang mengatur hubungan jual beli ini dari segi hukumnya. Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari para anggota masyarakat membuat peraturan dalam hubungan perikatan, dengan demikian timbullah suatu hubungan hukum, misalnya dalam hubungan jual beli. Perjanjian jual beli diatur dalam Buku III Bab IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pada pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar yang telah dijanjikan. Dalam hal perjanjian jual beli, bahwa pihak -pihak yang membentuk jual beli mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya membayar harga benda yang disetujui.

Pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum positif adalah pelaksanaan jual beli tanah dimana ketika kedua belah pihak telah sepakat maka sah lah jual beli tersebut. Namun terhadap objek jual beli tersebut haruslah diketahui silsilah tanah tersebut agar dikemudian hari dan pelaksanaan pengurusan baik pensertifikatan maupun balik nama atas tanah tersebut dapat berjalan lancar.

Tanah warisan adalah bentuk harta tak bergerak yang tanpa disadari sering kali menjadi masalah ketika tidak ada keterangan jelas mengenai pembagian warisnya. Biasanya masalah timbul ketika tanah warisan tersebut hendak dijual di kemudian hari. Jika ada satu ahli waris yang tiba-tiba menjual seluruh bagian tanah warisnya tanpa persetujuan ahli waris lainnya, itu termasuk perbuatan yang melanggar hukum. Itulah mengapa proses penjualan tanah warisan sering menjadi sengketa yang berakhir di meja hukum.

Membeli tanah yang berasal dari tanah warisan biasanya mengandung risiko lebih besar dibandingkan membeli tanah pada umumnya. Risiko itu terutama karena sertifikat tanah warisan masih atas nama pewaris atau orang telah meninggal dunia, sementara para ahli waris mungkin ingin secepatnya menjual tanah warisan itu agar bisa dibagi di antara keluarga pewaris mereka. Untuk membeli tanah warisan yang rentan risiko tersebut, dibutuhkan kecermatan ekstra, terutama dalam memeriksa obyek jual beli (tanah) maupun subyeknya (pihak penjual).

Pada jual beli tanah warisan, surat jual beli tanah warisan, dalam hal ini Surat Keterangan Ahli Waris sebenarnya termasuk ke dalam surat kuasa jenis umum. Surat-surat semacam ini sudah diatur dalam KUHP pasal 1795 yang berbunyi:

“Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.”

Kedudukan surat ini sangat penting dalam memberi kuasa kepada ahli waris. Oleh karena itu di dalam surat kuasa harus mencantumkan informasi para ahli waris, berupa:

- a. Identitas lengkap para pemberi kuasa.

- b. Identitas lengkap orang-orang yang diberi kuasa.
- c. Pencantuman secara jelas dan tegas mengenai kuasa yang diberikan, seperti menjual, menghibahkan, dan lainnya.
- d. Harta kekayaan dari pewaris harus dicantumkan sejelas-jelasnya. Misalnya tanah, deskripsi yang harus tercantum meliputi lokasi, luasnya, batas-batas, Sertifikat Hak Milik (SHM) dan lainnya.
- e. Tanggal dan tempat ditandatanganinya surat kuasa.
- f. Tanda tangan asli para pemberi kuasa dan yang diberi kuasa.

Maka dari itu, dalam prosesnya, Anda beserta ahli waris lainnya harus betul-betul memahami bagaimana aturan dan panduan hukum yang benar mengenai pengelolaan tanah warisan. proses penjualan dan pembelian tanah warisan haruslah melibatkan seluruh ahli waris yang sah sesuai golongannya. Jika ahli warisnya hanya satu orang, tentu urusannya jauh lebih mudah dan tak merepotkan.

Namun, jika ahli waris lebih dari satu orang, maka proses jual beli dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) harus melibatkan seluruh ahli waris. Dalam Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), dinyatakan bahwa: "Jual-beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain".

Pasal tersebut menegaskan bahwa proses jual beli itu tidak sah atau batal dan si penjual harus melakukan pengembalian tanah warisan kepada para ahli waris. Namun, jika tanah tersebut sudah terjual dan sulit untuk dikembalikan, maka para ahli waris dapat memintakan ganti rugi atas aset tersebut dalam bentuk lain dengan nilai yang setara. Tapi, jika sampai sang penjual tidak beritikad baik menyelesaikan perkara tersebut, itu berarti ia telah melakukan tindakan pidana penggelapan.

Sesuai dengan Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), tindak pidana penggelapan dapat diancam dengan hukuman penjara hingga empat tahun. Dalam praktiknya, penjualan tanah warisan memang dapat langsung dilakukan tanpa harus ada sertifikat balik nama. Namun, tetap saja proses pengurusan di Kantor Pertanahan harus melewati proses balik nama waris terlebih dahulu. Agar proses jual beli tanah warisan aman tanpa melanggar hukum, ada beberapa proses dan dokumen yang harus disiapkan.

Kehadiran ahli waris atau diwakilkan dengan surat kuasa merupakan kunci utama agar permasalahan jual beli tanah warisan dapat selesai dan dapat dilakukan. Maka dari itu para ahli yang meminta pengakuan dan surat kuasa untuk nantinya hak mereka atas warisan dimiliki dan dapat diperjual belikan.

Pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) semua ahli waris turut memberikan persetujuannya untuk menjual tanah warisan tersebut. Persetujuan itu dapat diberikan dalam surat tersendiri maupun langsung secara bersama-sama menandatangani akta jual beli (AJB). Namun, untuk lebih aman, ada baiknya selain dengan surat persetujuan khusus dilakukan juga dengan penandatanganan AJB secara bersama-sama oleh para ahli waris.

Penyelesaian masalah jual beli tanah warisan adalah penjual harus mendapat kuasa dan kesepakatan dari para ahli waris untuk dapat melakukan jual beli atas tanah warisan tersebut.

Dengan adanya pelaksanaan pengabdian masyarakat ini didapat solusi penyelesaian tentang pentingnya pembelajaran perguruan tinggi yang dapat diterapkan dimasyarakat dan terutama pada masyarakat terutama jemaat methodist W.L Armstrong Parapat Kabupaten Simalungun. Kegiatan pengabdian masyarakat ini juga dilakukan dengan menerapkan dan memberikan penyuluhan kepada masyarakat sekitar lokasi sekitaran tempat pelaksanaan pengabdian, yang mana pihak dosen terjun langsung untuk berbaur dan menerapkan apa yang dipelajari dari materi ceramah yang telah di berikan sebelumnya, sebagai bentuk telah dilaksanakan pengabdian masyarakat.

## SIMPULAN

Dari kegiatan pengabdian kepada masyarakat yang dilaksanakan, bahwa pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum positif adalah pelaksanaan jual beli tanah dimana ketika kedua belah pihak telah sepakat maka sah lah jual beli tersebut. Namun terhadap objek jual beli tersebut haruslah diketahui silsilah tanah tersebut agar dikemudian hari dan pelaksanaan pengurusan baik pensertifikatan maupun balik nama atas tanah tersebut dapat berjalan lancar. Akibat objek tanah yang akan diperjualbelikan merupakan tanah warisan adalah tanah tersebut dapat diperjual belikan ketika mendapat persetujuan dari para ahli waris untuk dapat dilaksanakan jual beli atas tanah tersebut Penyelesaian masalah jual beli tanah warisan adalah penjual harus mendapat kuasa dan kesepakatan dari para ahli waris untuk

dapat melakukan jual beli atas tanah warisan tersebut. Pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) semua ahli waris turut memberikan persetujuannya untuk menjual tanah warisan tersebut. Persetujuan itu dapat diberikan dalam surat tersendiri maupun langsung secara bersama-sama menandatangani akta jual beli (AJB). Namun, untuk lebih aman, ada baiknya selain dengan surat persetujuan khusus dilakukan juga dengan penandatanganan AJB secara bersama-sama oleh para ahli waris.

#### **SARAN**

1. Sebaiknya kegiatan PkM dapat sering dilaksanakan dan berkelanjutan
2. Sebaiknya mahasiswa lebih sering praktek berinteraksi didalam bermasyarakat
3. Sebaiknya ilmu yang didapat diperguruan tinggi dapat menjadi bahan praktek yang didalam kegiatan PkM perguruan tinggi.

#### **UCAPAN TERIMAKASIH**

Terimakasih diucapkan sebesar-besarnya kepada pihak Universitas Simalungun sebagai pembina terciptanya kegiatan PkM di Parapat Kabupaten Simalungun, serta kepada masyarakat, dan pihak Methodist W.L. Armstrong yang memfasilitasi kegiatan PkM tersebut.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Fuady, Munir. 2001. Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis). Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. 1986. Segi- Segi Hukum Perjanjian, Bandung: Alumni.
- Muljadi, Kartini., Widijaja, Gunawan. 2003. Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Setiawan, R. 1987. Pokok-Pokok Hukum Perikatan. Bandung: Binacipta.
- Salim, H.S. 2003. Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soesilo, Pramudji. 2008. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW. Jakarta: Rhedbook Publisher.
- Soeroso, R., 2011. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Sinar Grafika