

Penyuluhan Hukum Pertanahan Jual Beli dan Waris Di Kalurahan Baciro Kota Yogyakarta

Murjiyanto¹, Suswoto²

¹ Prodi. Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Janabadra, Yogyakarta

² Prodi. Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Janabadra, Yogyakarta

E-mail: rmurjiyanto@janabadra.ac.id; suswoto@janabadra.ac.id

ABSTRAK

Kebutuhan tanah yang sangat penting bagi kehidupan manusia, baik untuk tempat tinggal, kegiatan usaha, maupun aktifitas kegiatan lain yang memerlukan tanah. Seiring dengan kebutuhan tanah tersebut sangat rawan terjadi persoalan hukum yang berujung sengketa. Oleh karena itu diperlukan adanya kepastian hukum tentang kepemilikan yaitu dengan adanya bukti hak berupa Sertifikat. Namun kadang kala sebagian masyarakat mengabaikan perlunya bukti kepemilikan, seperti orang beli tanah tidak segera diproses balik nama, seseorang meninggal dunia tidak segera diikuti dengan proses pengurusan waris, termasuk tanah-tanah yang belum bersertifikat. Penyuluhan hukum ini dilakukan di wilayah kalurahan Baciro Koya Yogyakarta pada Tanggal 28 Agustus 2019 bertempat di Kantor Kalurahan, yang dilaksanakan oleh Lembaga Konsultasi Dan bantuan Hukum (LKBH) Fakultas Hukum Universitas Janabadra bekerjasama dengan Kantor Wilayah Hukum dan Hak Asasi manusia DIY. Penyuluhan hukum ini bertujuan untuk memberi kesadaran kepada masyarakat terhadap bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat dan pengurusannya. Dalam hal terjadi sebuah transaksi seperti jual beli, ataupun sebuah peristiwa meninggalnya seseorang, atau terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat dapat segera dilakukan pengurusan balik nama sesuai ketentuan yang berlaku..

Kata kunci : Hukum, Jual Beli, Pertanahan

ABSTRACT

Land needs are essential for human life, housing, business activities, and other activities requiring land. Along with the need for land, it is prone to legal issues leading to disputes. Therefore, it is necessary to have legal certainty regarding ownership, namely the existence of proof of rights in the form of a certificate. However, sometimes some people ignore the need for proof of ownership. For example, when a person who buys land is not immediately processed for name transfer, someone who dies is not immediately followed by the process of managing inheritance, including uncertified lands. This legal counseling was carried out in the Baciro Koya village area, Yogyakarta, on August 28, 2019, at the Kalurahan Office, carried out by the Legal Aid and Consultation Institute (LKBH) of the Faculty of Law, the University of Janabadra, in collaboration with the DIY Regional Office of Law and Human Rights. This legal counseling aims to provide awareness to the public about proof of land ownership in the form of certificates and their management. In the event of a transaction such as a sale and purchase, an event of the death of a person, or on land that has not been certified, the transfer of name can be immediately carried out by applicable regulations.

Keywords: *Buying and Selling, Land*

1. PENDAHULUAN

Dalam rangka memenuhi salah satu kewajiban Tri Dharma Perguruan Tinggi yaitu Pengabdian Kepada Masyarakat. Untuk itu melalui kerjasama antara Lembaga Konsultasi dan bantuan Hukum (LKBH) Fakultas Hukum Universitas Janabadra bekerjasama dengan Kantor Wilayah Hukum dan Hak Asasi manusia DIY, telah diselenggarakan penyuluhan hukum yang mengambil tema: Bijak Menggunakan Media Sosial dan Hukum Pertanahan di wilayah kalurahan Baciro Koya Yogyakarta pada Tanggal 28 Agustus 2019 bertempat di Kantor Kalurahan. Penyuluhan hukum dengan materi Bijak Menggunakan Media Sosial yang disampaikan oleh ibu Winda Maya Arleta, S.H.,M.H dari Kanwil Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia DIY, sedang materi tentang pertanahan khusus berkaitan dengan jual beli tanah dan waris disampaikan oleh DR. R. Murjiyanto, S.H.,M.Kn dan Suswoto S.H.,M.H dari LKBH Universitas Janabadra.

Sebagaimana disadari bahwa tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan manusia untuk memenuhi berbagai kebutuhan, baik untuk tempat tinggal, kegiatan usaha, maupun aktifitas kegiatan lain yang membutuhkan lahan pertanahan. Oleh karena itu untuk menjamin ketertiban dan kepastian hukum kepemilikan tanah perlu diinven tarisir sedemikian rupa sehingga benar-benar membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial.[1] Didalam kehidupan manusia Tanah merupakan salah satu bagian terpenting yang terkadang sering

menimbulkan masalah tentang batas-batas dan wilayah-wilayah yang telas dikuasai oleh manusia itu sendiri.[2]

Sehubungan pentingnya kebutuhan tanah tersebut, tidak lepas kemungkinan terjadinya persoalan bahkan berujung sengketa. Persoalan dan sengketa tersebut dapat disebabkan karena berbagai hal, antara lain sebuah transaksi yang tidak dilakukan proses secara benar dan tuntas, seperti orang membeli tanah namun hanya dilakukan secara di bawah tangan tidak segera ditindaklanjuti dengan proses pembuatan akta jual beli yang dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ketentuan yang berlaku[3], kemudian didaftarkan peralihannya di Kantor Pertanahan, atau pembelian tanah yang dilakukan terhadap tanah yang bukti haknya belum jelas, misalnya tanahnya masih atas nama orang lain, atau bahkan belum bersertifikat, atau masih atas nama orang yang sudah meninggal belum di proses turun waris.

Kondisi demikian yang berpotensi menimbulkan permasalahan pertanahan bahkan dapat berujung sengketa. Untuk itu dalam penyuluhan hukum ini diberikan pemahaman dan kesadaran kepada masyarakat, akan pentingnya bukti hak berupa Sertifikat tanah. Dengan harapan masyarakat mempunyai kesadaran untuk melakukan pengurusan tanah yang dimiliki ataupun yang diperoleh dari peralihan misalnya jual beli, untuk segera dilakukan pengurusan secara benar agar diterbitkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat tanah, baik untuk tanah yang belum bersertifikat, atau karena membeli, atau karena warisan.

Dengan kepemilikan bukti hak berupa Sertifikat setidaknya dapat mengurangi bahkan menghindari timbulnya sengketa, mudah dalam hal dilakukan suatu perbuatan hukum terhadap tanah yang bersangkutan, misalnya mau dijual, atau digunakan sebagai agunan kredit, maupun untuk proses waris suatu saat pemilik meninggal dunia, dan walaupun terjadi sengketa memudahkan dalam melakukan pembuktian. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya.[4]

2. METODE PELAKSANAAN

Dalam kegiatan penyuluhan hukum ini dilakukan dengan metode ceramah dengan mempresentasikan materi berkaitan dengan hukum pertanahan khususnya jual beli dan pewarisan, dengan memberikan contoh pengurusan peralihan hak atas tanah. Kemudian dilanjutkan dengan sesi tanya jawab dari peserta yang merupakan tokoh masyarakat, pengurus kampung, aparat kelurahan dan beberapa warga sekitar wilayah kelurahan Baciro Kota Yogyakarta.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Gambaran Umum Kelurahan Baciro

Kota Yogyakarta

Kelurahan Baciro merupakan salah satu dari 5 (lima) Kelurahan yang ada di Kecamatan Gondokusuman. Kelurahan Baciro sebagaimana 44 Kelurahan yang lain di Kota Yogyakarta, dibentuk berdasarkan Perda Provinsi Daerah Istimewa

Yogyakarta Nomor: 06 Tahun 1981 tentang Pembentukan, Pemecahan, Penyatuan dan Penghapusan Kelurahan di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Adapun untuk nomor kode wilayah adalah 34.71.03.04 dengan kode pos 55525.

Pusat Pemerintahan Kelurahan, terletak di Jalan Mawar II Kelurahan Baciro Yogyakarta sekitar 1 Km dari Pusat Pemerintahan Kota Yogyakarta. Kelurahan Baciro memiliki iklim tropis dan subcurah hujan 921 mm/tahun dan rata-rata suhu 27°C. Bentuk Kelurahan Baciro umumnya merupakan daerah dataran dan ketinggian Kelurahan Baciro 200M diatas permukaan laut. Kelurahan Baciro dilalui 2 (dua) sungai yaitu Sungai Gajah Wong dan sungai Manunggal.

Kelurahan Baciro memiliki luas wilayah lebih kurang 1,03 km persegi dan terbagi dalam 21 RW, 87 RT serta terdiri atas 6 (enam) kampung yaitu Kampung Mangkukusuman, Danukusuman, Pengok Kidul, Baciro, Baciro Sanggrahan dan Gendeng. Adapun untuk batas-batas wilayah adalah sebagai berikut, barat: Kelurahan Bausasaran dan Kelurahan Gunungketur, Utara: Kelurahan Klitren dan Kelurahan Demangan, Timur: Kelurahan Semaki, Kelurahan Muja muju dan Desa Banguntapan Bantul, Selatan: Kelurahan Gunungketur, Kelurahan Semaki dan Kelurahan Muja muju.

Kelurahan Baciro merupakan salah satu wilayah yang termasuk kategori kawasan Kawasan perkotaan, yakni wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat pemukiman

perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi. Perencanaan tata ruang Kota Yogyakarta telah dimulai sejak masa pemerintahan Kolonia Belanda ketika Ir. Thomas Karsten (1941) membuat perencanaan perluasan kota. Namun, perencanaan tata ruang kota tahun 1941 tersebut tidak dapat digunakan sebagai arahan pembangunan kota Yogyakarta yang saat ini telah berkembang menjadi wilayah perkotaan karena perencanaan kala itu belum menyertakan muatan kebutuhan skala metropolitan.

Kelurahan Baciro sebagai bagian dari Kota Yogyakarta yang mempunyai image sebagai kota budaya, kota pendidikan, kota pariwisata, dan kota perjuangan. Hal tersebut berdasar pada sektor-sektor yang mendominasi maupun secara umum menggambarkan wilayah Kota Yogyakarta. Nilai keistimewaan di Kota Yogyakarta utamanya didukung dengan adanya Kraton Kesultanan Ngayogyakarta Hadiningrat maupun Pura Kadipaten Paku Alaman. Secara lebih lanjut, gambaran wilayah Kelurahan Baciro didasarkan pada kondisi geografis atau karakteristik fisik dan kondisi sosial kependudukan atau demografi, menurut kondisi eksisting maupun kecenderungan dan potensi pengembangan.

Perkembangan Jumlah penduduk di Kelurahan Baciro dalam 3 tahun terakhir berdasar data SIAK tidak banyak perubahan, mulai tahun 2016 dimana jumlah penduduk Kelurahan Baciro berjumlah 12.143 jiwa kemudian sedikit menurun pada tahun 2017 menjadi 12.244 jiwa dan naik lagi pada tahun

2018 dimana jumlah penduduk berjumlah 12.258 jiwa.

Jumlah penduduk 12.258 jiwa dengan luas wilayah 1,38 km dapat dihitung tingkat kepadatan penduduk Kelurahan Baciro pada angka 8.882 jiwa/km², kondisi ini diatas tingkat kepadatan tinggi sesuai Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 37 Tahun 2010. Hanya saja yang menarik, di wilayah Baciro persebaran penduduk tidak merata, kepadatan penduduk di kampung Mangkukusuman, Danukusuman, Pengok Kidul dan kampung Gendeng, sementara kampung Baciro dan Baciro Sanggrahan kepadatan penduduk masuk kategori sedang. Sedangkan jumlah KK adalah 4.042 KK dengan rincian 2.956 KK Laki-laki dan 1.086 KK Perempuan.

Untuk jumlah penduduk berdasar kan pekerjaan atau mata pencaharian dapat dilihat pada tabel sebagai berikut :

Tabel I Pekerjaan Penduduk

No.	Pekerjaan	Jumlah
1.	PNS, TNI, POLRI, BUMN,	386
2.	Legislatif	357
3.	Pensiunan/Purnawirawan	149
4.	Dokter, Dosen, Pengacara	62
5.	Buruh	1.558
6.	Karyawan swasta	84
7.	Pelajar	461
8.	Ibu Rumah Tangga	69
9.	Belum bekerja wiraswasta	1.271

Sumber: Rencana Pembangunan Jangka Menengah Tahun 2019 – 2023 Kelurahan Baciro Kecamatan Gondokusuman

Tabel diatas menggambarkan secara umum jenis pekerjaan dari warga masyarakat Kelurahan Baciro yang

didominasi pekerjaan sektor swasta dan wiraswasta. Sementara angka pengangguran 69 orang atau 0,56%.

Tabel II Tingkat Pendidikan Penduduk

No	Jenjang Pendidikan	Jml/orang
1	Belum/tidak sekolah	1.692
2	Belum tamat SD	1.286
3	SD	1.034
4	SLTP	1.365
5	SLTA/SMK	3.531
6	DI/II	132
7	DIII	710
8	DIPLOMA IV/SI	2145
9	STRATA II	326
10	STRATA III	37

Sumber: Rencana Pembangunan Jangka Menengah Tahun 2019 – 2023 Kelurahan Baciro Kecamatan Gondokusuman

3.2 Pelaksanaan

Penyuluhan hukum ini dilaksanakan dengan memberikan materi Hukum Pertanahan khususnya berkaitan dengan jual beli dan kewarisan.

Jual Beli, hal yang harus diperhatikan bagi seseorang yang akan membeli tanah: 1. Bukti kepemilikan berupa Sertifikat harus sudah atas nama penjual, 2. Status tanah pekarangan atau pertanian / sawah, 3. Pembeliannya dalam kondisi utuh (seluruhnya) atau sebagian, 4. Asal tanah yang dijual apakah merupakan harta bersama (gono gini) atau harta bawaan.

Dari beberapa hal tersebut ada kemungkinan harus dilakukan proses lebih dulu, apabila Sertifikat masih atas nama orang lain karena dari pembelian yang belum di proses balik nama, atau karena harta waris yang belum diproses turun waris, maka harus dilakukan proses

jual beli terlebih dahulu dan didaftarkan atas nama penjual, demikian dalam hal tanah merupakan harta waris yang belum di proses turun waris, maka harus di proses turun waris terlebih dulu menjadi atas nama penjual. Peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah telah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak.[5] Semua peralihan baik karena perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, tukar menukar, pembebanan hak tanggungan atau perbuatan hukum lainnya, dan karena terjadinya peristiwa hukum seperti kematian, yang mengakibatkan beralihnya kepemilikan hak, maka harus didaftarkan untuk diterbitkan Sertifikat hak atas tanah atas nama pemegang hak. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya.[6]

Untuk tanah yang dalam status tanah pertanian/sawah ada pembatasan terkait dengan larangan kepemilikan tanah absentee, bahwa seseorang tidak boleh memiliki tanah pertanian/ sawah di luar kecamatan, sehingga pembeli tidak boleh dari luar Kecamatan letak tanah. Disamping itu larangan batas minimum kepemilikan tanah pertanian/ sawah yaitu minimal 2 (dua) hektar, sehingga dilarang melakukan peralihan hak atas tanah yang menyebabkan kepemilikannya menjadi kurang dari 2 (dua) hektar, sehingga tidak boleh membeli tanah pertanian/ sawah sebagian atau di pecah yang menyebabkan kurang dari 2 (dua) hektar. Terhadap tanah yang berstatus tanah pertanian/

sawah dapat dilakukan dengan cara merubah fungsi tanah pertanian/ sawah menjadi tanah pekarangan atau penge ringan.

Untuk tanah yang dibelu sebagian, harus dilakukan pemecahan terlebih dahulu, tetap atas nama pemilik semula, kemu dian dari hasil pecahan tersebut Sertifikat sebagian bidang tanah dari pemecahan yang mau dibeli baru dibuatkan akta jual beli dan didaftarkan peralihannya, sedang sisa pecahannya tetap atas nama pemilik semula.

Dalam hal tanah yang dijual berasal dari harta bawaan maka penandatanganan akta jual beli cukup penjual yang nama nya tercantum dalam Sertifikat sebagai pemilik. Sedang apabila tanah berasal dari membeli antara suami isteri yang terikat dalam sebuah perkawinan, maka penandatanganan akta harus mendapat persetujuan dari isteri/ atau suaminya. Dalam hal kondisi yang demikian yang perlu harus ber hati-hati terutama bagi pembeli harus memastikan bahwa suami/ isteri penjual bersedia memberikan persetujuan pada saatnya penandatanganan akta jual beli, bahkan sekalipun sudah bercerai. Harta bersama adalah harta benda (termasuk tanah hak milik) yang diperoleh selama perkawinan.[7]

Untuk pendaftaran peralihan jual beli dilampiri persyaratan antara lain: Akta Jual Beli, Sertifikat asli yang sudah dilakukan pengecekan, KTP dan KK penjual dan pembeli, SPPT PBB dan bukti pembayaran pajak penjual dan pembeli atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) yang sudah divalidasi. Sebagaimana diatur dalam PP no. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

bahwa agar jual beli tanah dapat didaftar kan, maka harus dibuat dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[8] Dalam praktek di masyarakat banyak melakukan jual beli tanah tidak dibuat dengan akta pejabat PPAT. Jual beli tanah yang tidak dibuat dengan Akta PPAT dianggap sebagai jual beli di bawah tangan, perbuatan mana tidak mempunyai akibat hukum, karena tidak memenuhi syarat formal.[9]

Dalam hal seseorang meninggal dunia terkait dengan harta waris berupa tanah, agar dapat beralih kepada ahli warisnya, maka harus dilakukan proses pewarisan, dengan mendaftarkan ke Kantor Pertanahan/ BPN setempat. Pen daftaran hak atas tanah karena pewarisan tanah wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan.[10]

Hal yang harus diperhatikan dalam pengurusan waris, harus terjadi kesepa katan diantara para ahli waris terkait dengan pembagiannya, dengan menanda tangani surat-surat pernyataan yang diperlukan, Seperti Surat Keterangan / Pernyataan Waris, Surat Pernyataan Pem bagian Warisan, dan Surat Pernyataan Rela tidak menerima warisan jika terda pat ahli waris yang tidak menerima warisan. Prinsipnya semua ahli waris harus sepakat dan memberikan persetu juan dengan menandatangani surat pernya taan waris yang diperlukan. Untuk WNI keterangan Waris Surat Keterangan Waris cukup dibuat di bawah tangan ditandatangani semua ahli waris dan diketahui Lurah dan Camat, Sedang untuk non pri bumi (keturunan) dibuat dengan akta notaris. Dari surat-surat

pernyataan waris tersebut dilampiri persyaratan antara lain, foto copy KTP dan KK para ahli waris, akta kematian, akta kelahiran ahli waris, SPPT PBB, berikut bukti pembayaran pajak waris (BPHTB) yang sudah divalidasi kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan/BPN.

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan, atau salah satu pihak yang tidak mau memberikan persetujuan, maka harus diproses melalui jalur hukum atau pengadilan.

Dalam peralihan tanah dikenakan pajak meliputi pajak penghasilan untuk penjual, dan pajak untuk pembeli atau waris. Dengan perhitungan sebagai berikut:

Pajak penjual dengan tarif 2,5 % dari nilai transaksi, sedang untuk penjual dengan tarif 5% dari nilai transaksi setelah dikurangi Nilai Perolehan Tidak Kena Pajak (NPTKP) sebesar Rp. 60.000.000,- (Enampuluh Juta Rupiah). Sedang untuk pajak waris (BPHTB) dengan tarif 5% dari nilai seluruhnya setelah dikurangi NPTKP sebesar Rp. 300.000.000,- (Tigapuluh Juta Rupiah), namun dapat mengajukan permohonan pengurangan 50% dari jumlah yang harus dibayar.

Dicontohkan: untuk Jual Beli BPHTB Pembeli dengan nilai transaksi Rp 400.000.000 (empatatus juta Rupiah), perhitungannya = $Rp400.000.000 - Rp60.000.000 = Rp340.000.000 \times 5\% = Rp17.000.000$.

Sedangkan untuk waris, dengan nilai keseluruhan obyek waris sebesar Rp.

$1.000.000.000$, perhitungannya = Rp $1.000.000.000 - 300.000.000 = Rp700.000.000 \times 5\% = Rp. 35.000.000,-$, pengurangan 50%, jadi yang harus dibayar = $50\% \times Rp. 35.000.000 = Rp. 17.500.000$.

Dengan pendaftaran baik karena jual beli maupun warisan atau perbuatan lainnya yang mengakibatkan peralihan hak. Akan tercipta tertib administrasi, memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah, dan perlindungan hukum bagi pemegang hak, menghindari persengketaan dan mudah membuktikan apabila terjadi sengketa. Akibat hukum yang sangat banyak ditemukan seperti terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah, kurangnya bukti.[11]

4. DAMPAK DAN MANFAAT KEGIATAN

Dengan diadakannya penyuluhan hukum ini bermanfaat bagi masyarakat, berupa memperoleh pengetahuan tentang materi penyuluhan diantaranya bidang hukum pertanahan, khususnya berkaitan dengan pentingnya kepemilikan bukti hak atas tanah berupa Sertifikat, yang memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah yang bersangkutan, bermanfaat untuk keperluan proses seperti kemungkinan dilakukan perbuatan hukum jual beli, hibah, pembebanan hak jaminan, termasuk suatu saat pemilik meninggal dunia untuk keperluan proses pewarisan. Dengan memiliki bukti hak berupa Sertifikat juga memberikan jaminan kepastian hukum, menghindari sengketa, dan mudah pembuktian suatu saat timbul sengketa.



Foto pada saat berlangsungnya penyuluhan hukum di Kantor Kalurahan Baciro Yogyakarta pada Tanggal 28 Agustus 2019



Foto bersama ibu Lurah Baciro ibu Sulasmi, S.IP,M.Si, nara sumber ibu Windi Maya Arleta, S.H.,M.H, dari Kan Wil KUM HAM DIY, Dr. R. Murjiyanto, S.H.,M.Kn, Soeswoto, S.H.M.Hum dari Fak. Hukum UJB, staf LKBH UJB dan beberapa tokoh dan warga peserta penyuluhan.

5. KESIMPULAN

Pelaksanaan penyuluhan hukum ini sesuai target yang direncanakan, dengan hadirnya tokoh pemuka masyarakat, pengurus kampung RT, RW dan perangkat kalurahan yang juga dihadiri oleh ibu Lurah Baciro, dan beberapa warga, yang merepresentasikan dan perwakilan warga masyarakat Kalurahan Baciro. Dengan demikian materi dan informasi yang didapatkan dapat diinformasikan kepada warga yang lain yang tidak hadir.

Demikian pula materi yang disampaikan tentang hukum pertanahan khususnya berkaitan dengan jual beli dan kewarisan, merupakan persoalan dan kebutuhan yang secara umum dihadapi dan diperlukan masyarakat, sehingga sangat tepat untuk disampaikan, dengan metode penyampaian materi melalui ceramah dan tanya jawab secara timbal balik. Dengan memberikan jawaban dan penjelasan atas pertanyaan atau permasalahan yang disampaikan secara jelas mudah dimengerti dan dipahami.

Dengan penyuluhan ini memberikan implikasi dan manfaat kepada masyarakat, berupa kesadaran masyarakat akan pentingnya memiliki Sertifikat hak atas tanah, dan memberikan pengaruh kepada masyarakat untuk mengurus sertifikat tanah yang dimiliki, maupun tanah yang diperoleh melalui peralihan maupun warisan, melalui prosedur dan memenuhi persyaratan yang ditentukan sebagaimana penjelasan yang diberikan dalam penyuluhan.

Selanjutnya disarankan kepada masyarakat yang memiliki tanah yang belum bersertifikat untuk dilakukan pengurusan dengan meminta dokumen persyaratan melalui kantor kalurahan, kemudian mendaftarkan ke Kantor Pertanahan / BPN. Dalam hal melakukan peralihan tanah terutama membeli, harus dilakukan melalui proses pembuatan akta Jual Beli oleh pejabat yang berwenang atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan mendaftarkan ke Kantor Pertanahan/ BPN.

6. UCAPAN TERIMAKASIH

Keberhasilan pelaksanaan penyuluhan hukum ini, tidak lepas dari peran dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini tidak lupa diucapkan terima kasih kepada : Bapak Ibu dari kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia DIY, terutama ibu Windi Maya Arleta, S.H.,M.H yang sekaligus sebagai nara sumber, yang bekerjasama dengan Lembaga Konsultasi Dan Bantuan (LKBH) Fakultas Hukum Universitas Janabadra telah menyelenggarakan kegiatan pengabdian masyarakat berupa penyuluhan hukum, juga terima kasih kepada Lurah Baciro ibu Sulasmi, S.IP,M.Si yang telah memfasilitasi dan memberikan, bantuan serta mengijinkan penyelenggaraan kegiatan penyuluhan hukum, tidak lupa juga kepada tokoh pemuka masyarakat yang hadir dan aktif mengikuti kegiatan penyuluhan hukum ini.

7. DAFTAR PUSTAKA

- [1] Hasrul Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985.
- [2] R. A. Ruslan and U. Ma'ruf, "Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Ppat Di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara," *J. Akta*, vol. 4, no. 3, p. 425, 2017, doi: 10.30659/akta.v4i3.1817.
- [3] CICI FAJAR NOVITA, "TINJAUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH TANPA AKTA PPAT (WILAYAH KECAMATAN TINOMBO)," *J. Ilmu Huk. Leg. Opin. Ed.*, vol. 2, no. hal 140, p. 43, 2014.
- [4] S. P. Putra, "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Bentuk Cacat Kehendak Ke-4," *Sekol. Tinggi Huk. Garut*, vol. 11, no. 1, p. 1, 2020, [Online]. Available: <https://sthgarut.ac.id/blog/2020/02/24/penyalahgunaan-keadaan-misbruik-van-omstandigheden-sebagai-bentuk-cacat-kehendak-ke-4-dalam-perjanjian/>.
- [5] A. Rahman, Z. Asyhadie, S. Andriyani, and D. A. Mulada, "Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris," *J. Kompil. Huk.*, vol. 5, no. 1, pp. 1–14, 2020, [Online]. Available: <http://jkh.unram.ac.id/index.php/jkh/article/view/21>.
- [6] H. Y. P. Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali," *Negara Huk.*, vol. 2, no. 2, pp. 287–306, 2011.
- [7] FX Sumarja, *Hak Atas Tanah bagi Orang Asing, Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia*. Yogyakarta: STPN Press, 2015.
- [8] "211-2174-1-PB_Urip Santoso.pdf."
- [9] Karolus K.Medan, "Jual-beli tanah 01 bawah tangan oitinjau oari UUPA."
- [10] Chindy F. Lamia, "PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN," *Lex Priv.*, vol. II, no. 3, 2014.
- [11] I. M. H. Putra, "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat," *J. Analog. Huk.*, vol. 1, no. 3, pp. 372–376, 2019.