

## PENYULUHAN HUKUM TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WARIS, PEMBUATAN SURAT KETERANGAN WARIS DAN PERBUATAN HUKUM (HIBAH, JUAL BELI, DAN APHB)

**Komis Simanjuntak<sup>1</sup>, Bobby Anugrah Lingga<sup>2</sup>, Rahma Mahriza Panjaitan<sup>3</sup>, Muhammad Rizky Rahmadani<sup>4</sup>, Iskandar Muda Marpaung<sup>5</sup>.**

<sup>1,2,3,4,5</sup>ilmu Hukum, Universitas Asahan

Email: <sup>1</sup>komissimanjuntak@gmail.com, <sup>2</sup>bobbylingga@gmail.com, <sup>3</sup>mahrizapanjaitan@gmail.com,  
<sup>4</sup>muhammadrizky@gmail.com, <sup>5</sup>[iskandarmuda@gmail.com](mailto:iskandarmuda@gmail.com)

### ABSTRACT

The transfer of land rights is an important aspect of land law in Indonesia which can occur through inheritance, grants, buying and selling, and the Deed of Joint Rights Distribution (APHB). In the transfer of rights due to inheritance, the Certificate of Inheritance (SKW) has an important position as the basis for proving the legal relationship between the heirs and the inherited land. Without a valid SKW, disputes often arise between heirs and with third parties. Grants, buying and selling, and APHB also demand different legal procedures and compliance for the transfer of rights to be legal and binding. The Community Service Program (PKM) aims to provide legal counseling regarding the transfer of land rights, the procedure for making SKW, as well as the mechanism of grants, buying and selling, and APHB. The activity was carried out through the delivery of materials, discussions, and questions and answers by involving the community, village officials, and community leaders. The results of the activity showed an increase in public understanding of the procedure for the transfer of land rights, a reduction in the potential for disputes, and a growing awareness of the importance of legal certainty. Thus, this activity contributes to encouraging orderly land administration, transparency, and protection of community rights in the agrarian sector.

**Keyword:** Grants, Buying and Selling, A PHB

### ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah merupakan aspek penting dalam hukum pertanahan di Indonesia yang dapat terjadi melalui waris, hibah, jual beli, maupun Akta Pembagian Hak Bersama (APHB). Dalam peralihan hak karena waris, Surat Keterangan Waris (SKW) memiliki kedudukan penting sebagai dasar pembuktian hubungan hukum antara ahli waris dengan tanah yang diwariskan. Tanpa SKW yang sah, sering muncul sengketa antar ahli waris maupun dengan pihak ketiga. Hibah, jual beli, dan A PHB juga menuntut prosedur dan kepatuhan hukum yang berbeda agar peralihan hak sah dan mengikat. Program Pengabdian Kepada Masyarakat (PKM) ini bertujuan memberikan penyuluhan hukum mengenai peralihan hak atas tanah, prosedur pembuatan SKW, serta mekanisme hibah, jual beli, dan A PHB. Kegiatan dilaksanakan melalui penyampaian materi, diskusi, dan tanya jawab dengan melibatkan masyarakat, perangkat desa, dan tokoh masyarakat. Hasil kegiatan menunjukkan adanya peningkatan pemahaman masyarakat mengenai prosedur peralihan hak atas tanah, berkurangnya potensi sengketa, serta tumbuhnya kesadaran akan pentingnya kepastian hukum. Dengan demikian, kegiatan ini berkontribusi dalam mendorong tertib administrasi pertanahan, transparansi, dan perlindungan hak masyarakat di bidang agraria.

**Kata kunci:** Hibah, Jual Beli, APHB

### PENDAHULUAN

Tanah memiliki posisi yang sangat strategis dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum di Indonesia. Selain sebagai aset ekonomi yang bernilai tinggi, tanah juga mengandung nilai sosial yang erat kaitannya dengan identitas keluarga serta keberlangsungan generasi. Di

banyak daerah, termasuk wilayah mitra kegiatan pengabdian kepada masyarakat (PKM) ini, kepemilikan tanah sering diwariskan dari generasi ke generasi sebagai bentuk kesinambungan hak dan penguasaan atas sumber daya.

Dalam kerangka hukum pertanahan nasional, peralihan hak atas tanah diatur secara ketat untuk menjamin kepastian hukum, menghindari sengketa, serta melindungi hak-hak pemilik tanah yang sah. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan turunannya, termasuk aturan mengenai peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta prosedur administrasi di Kantor Pertanahan, memberikan panduan yang jelas mengenai tata cara peralihan hak. Namun, kenyataan di lapangan menunjukkan masih banyak masyarakat yang belum memahami secara mendalam prosedur tersebut.

Peralihan hak atas tanah karena waris merupakan salah satu bentuk yang paling sering ditemui. Banyak keluarga yang setelah ditinggalkan pewaris tidak segera mengurus pembagian warisan secara resmi, baik karena ketidaktahuan, anggapan bahwa prosesnya rumit, maupun alasan biaya. Akibatnya, hak atas tanah tetap tercatat atas nama pewaris yang telah meninggal, sehingga menghambat proses balik nama dan menimbulkan potensi sengketa antar ahli waris. Surat Keterangan Waris (SKW) yang seharusnya menjadi dokumen utama dalam proses ini sering kali tidak dibuat, atau dibuat tanpa melibatkan pejabat berwenang seperti notaris atau kepala desa/lurah sesuai dengan ketentuan hukum.

Selain karena waris, peralihan hak atas tanah juga terjadi melalui perbuatan hukum lain seperti hibah, jual beli, dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB). Dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi hanya dengan perjanjian di bawah tangan tanpa akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Kondisi ini mengakibatkan dokumen yang dimiliki tidak diakui secara hukum, sehingga tidak dapat digunakan untuk pendaftaran tanah atau balik nama sertifikat di kantor pertanahan. Situasi tersebut berpotensi menimbulkan masalah di kemudian hari, terutama ketika salah satu pihak meninggal dunia atau timbul perselisihan antara pembeli dengan ahli waris penjual.

Di wilayah mitra, kompleksitas permasalahan semakin bertambah dengan maraknya praktik jual beli tanah tanpa pemeriksaan status tanah terlebih dahulu. Banyak pembeli yang tidak mengetahui adanya sengketa, tumpang tindih sertifikat, atau status tanah yang belum bersertifikat. Hal ini diperparah oleh minimnya kesadaran bahwa setiap perbuatan hukum terkait

peralihan hak tanah wajib dilakukan sesuai prosedur resmi dan dicatat dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.

Kondisi yang terjadi menunjukkan bahwa literasi hukum pertanahan di masyarakat masih rendah. Minimnya pengetahuan hukum membuat proses peralihan hak tanah sering dilakukan secara informal dan tanpa kekuatan hukum memadai. Kesulitan dalam pembuatan Surat Keterangan Waris, praktik perjanjian di bawah tangan, serta tingginya potensi sengketa waris menjadi permasalahan yang kerap muncul. Di samping itu, keterbatasan sosialisasi dari pihak berwenang dan anggapan bahwa prosedur hukum memerlukan biaya tinggi memperburuk keadaan. Akses informasi yang terbatas dan kurangnya pendampingan dari tenaga ahli hukum semakin memperkuat kondisi tersebut. Oleh karena itu, kegiatan PKM dalam bentuk penyuluhan hukum dipandang penting sebagai sarana edukasi yang dapat membantu masyarakat memahami prosedur peralihan hak atas tanah dengan benar, mengetahui hak serta kewajibannya, dan menghindari risiko sengketa di masa depan.

## METODE

Tahap persiapan kegiatan merupakan tahapan penting yang sangat menentukan keberhasilan penyuluhan hukum. Pada tahap ini, tim pelaksana melakukan serangkaian kegiatan administratif, teknis, dan substansial. Koordinasi awal dilaksanakan dengan pemerintah desa yang menjadi lokasi penyuluhan, melibatkan kepala desa, perangkat desa, serta tokoh masyarakat. Koordinasi ini bertujuan untuk memperoleh dukungan penuh dari pemerintah desa, menyamakan persepsi mengenai tujuan kegiatan, sekaligus mengidentifikasi kelompok masyarakat yang paling relevan menjadi peserta, seperti ahli waris, pemilik tanah, maupun masyarakat yang pernah atau akan melakukan peralihan hak atas tanah.

Setelah koordinasi, tim melakukan survei lapangan untuk memetakan permasalahan nyata yang dihadapi masyarakat terkait peralihan hak atas tanah karena waris. Hasil survei menunjukkan masih banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya membuat surat keterangan waris secara sah. Tidak sedikit pula yang melakukan hibah atau jual beli tanah hanya dengan bukti kwitansi tanpa melibatkan notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT), serta

kurangnya pemahaman tentang fungsi akta PPAT dalam proses akta pembagian hak bersama (APHB).

Berdasarkan hasil survei tersebut, tim kemudian menyusun materi penyuluhan hukum yang relevan dengan kondisi masyarakat. Materi dirancang menggunakan bahasa sederhana agar mudah dipahami peserta. Untuk memperkuat pemahaman, tim menyiapkan modul, brosur, slide presentasi, dan contoh dokumen hukum, seperti surat keterangan waris, akta hibah, akta jual beli, dan APHB. Selain persiapan substansial, perhatian juga diberikan pada aspek teknis dan logistik, meliputi penyediaan tempat, perlengkapan audio-visual, konsumsi, serta absensi peserta. Persiapan ini bertujuan memastikan kegiatan berlangsung dengan lancar, tertib, dan nyaman bagi seluruh peserta.

Pelaksanaan kegiatan penyuluhan hukum dilakukan secara tatap muka dengan menggabungkan metode ceramah, diskusi interaktif, dan sesi tanya jawab. Ceramah digunakan untuk memberikan pemahaman dasar mengenai aturan hukum peralihan hak atas tanah karena waris berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Materi yang disampaikan menekankan pentingnya pembuatan surat keterangan waris secara sah, peran notaris atau PPAT dalam hibah, jual beli, maupun APHB, serta aspek legalitas yang memberikan perlindungan hukum agar masyarakat tidak mengalami sengketa tanah di kemudian hari. Diskusi interaktif dilakukan dengan melibatkan peserta untuk menceritakan pengalaman mereka dalam mengurus warisan, hibah, atau jual beli tanah, sehingga persoalan nyata yang dihadapi masyarakat dapat teridentifikasi dan diberikan solusi hukum sesuai aturan yang berlaku. Sementara itu, sesi tanya jawab menjadi bagian yang paling diminati peserta karena memberikan kesempatan untuk mengajukan pertanyaan langsung terkait persoalan praktik sehari-hari. Pertanyaan yang muncul antara lain mengenai hibah kepada salah satu anak, keberatan ahli waris terhadap surat keterangan waris, hingga sah atau tidaknya jual beli tanah warisan yang tidak dibuat di hadapan notaris atau PPAT.

Selama kegiatan berlangsung, tim juga membagikan brosur edukatif berisi ringkasan materi penyuluhan sebagai bahan bacaan lanjutan bagi masyarakat.

Evaluasi kegiatan dilakukan untuk mengetahui sejauh mana keberhasilan penyuluhan dalam mencapai tujuan yang ditetapkan. Evaluasi dilakukan melalui observasi langsung terhadap partisipasi peserta, penyebaran kuesioner singkat sebelum dan sesudah penyuluhan, serta wawancara terbatas dengan beberapa peserta. Observasi menunjukkan tingginya antusiasme peserta yang aktif berdiskusi dan bertanya. Kuesioner memperlihatkan adanya peningkatan pemahaman mengenai perbedaan antara hibah, jual beli, dan APHB, serta kesadaran akan pentingnya dokumen autentik dalam peralihan hak atas tanah. Hasil wawancara memperkuat temuan ini, di mana sebagian besar peserta mengakui bahwa kegiatan penyuluhan membuka wawasan baru karena selama ini mereka lebih banyak mengandalkan kebiasaan tanpa memahami dasar hukum yang benar.

Sebagai tindak lanjut, tim penyuluhan merancang langkah konkret berupa pendampingan hukum bagi masyarakat yang akan membuat surat keterangan waris, hibah, jual beli tanah, atau APHB dengan bekerja sama bersama notaris atau PPAT setempat. Selain itu, tim juga menyusun rencana penerbitan buku saku hukum sederhana yang berisi prosedur peralihan hak atas tanah agar masyarakat memiliki pedoman praktis yang mudah dipahami. Pemerintah desa diajak berkoordinasi untuk memasukkan materi penyuluhan ini ke dalam program rutin desa, seperti musyawarah desa atau kegiatan pemberdayaan masyarakat. Universitas Asahan juga merencanakan kegiatan lanjutan dengan tema hukum agraria lainnya, seperti pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), hak milik, maupun perjanjian perikatan dalam jual beli tanah. Dengan adanya tindak lanjut ini, penyuluhan hukum diharapkan tidak hanya memberikan pengetahuan sesaat, tetapi juga membawa dampak jangka panjang dalam mengurangi potensi sengketa tanah akibat warisan, hibah, atau jual beli yang tidak sah.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembahasan Kegiatan penyuluhan hukum mengenai peralihan hak atas tanah karena waris, pembuatan Surat Keterangan Waris (SKW), serta perbuatan hukum berupa hibah, jual beli, dan akta pembagian hak bersama (APHB) dilaksanakan di Desa Sei Nadoras, Kecamatan Bandar Pasir Mandoge, Kabupaten Asahan.

Kegiatan ini diikuti oleh perangkat desa, tokoh masyarakat, perwakilan keluarga yang sedang menghadapi persoalan tanah warisan, serta masyarakat umum. Jumlah peserta mencapai sekitar enam puluh orang, terdiri atas tiga puluh lima laki-laki dan dua puluh lima perempuan dengan rentang usia antara dua puluh lima hingga enam puluh tahun.

Pelaksanaan kegiatan dilakukan melalui ceramah hukum, diskusi interaktif, simulasi pembuatan dokumen, serta sesi konsultasi personal. Dalam sesi ceramah, tim penyuluhan menyampaikan materi pokok mengenai pengertian tanah warisan, kedudukan ahli waris, prosedur pembuatan SKW, serta tata cara hibah, jual beli, dan APHB. Bahasa yang digunakan disesuaikan dengan konteks masyarakat agar lebih mudah dipahami. Melalui diskusi interaktif, peserta diberi kesempatan bertanya terkait persoalan konkret yang mereka alami, seperti pengurusan tanah warisan yang sudah dijual sebagian tanpa persetujuan seluruh ahli waris, serta prosedur hibah agar sah menurut hukum.

Sesi simulasi pembuatan dokumen memperlihatkan format SKW, akta hibah, akta jual beli, dan APHB. Masyarakat berkesempatan belajar mengisi bagian-bagian penting dari dokumen tersebut sehingga lebih memahami fungsi dan kegunaannya. Pada sesi konsultasi personal, tim penyuluhan memberikan arahan praktis mengenai dokumen yang perlu disiapkan, instansi yang dituju, serta mekanisme penyelesaian persoalan tanah.

Hasil kegiatan memperlihatkan adanya peningkatan kesadaran hukum masyarakat. Banyak peserta mengaku baru memahami bahwa peralihan tanah warisan harus mendapat persetujuan semua ahli waris, bukan hanya berdasarkan kesepakatan lisan. Kegiatan ini juga mendorong tumbuhnya niat dari sebagian keluarga untuk segera mengurus SKW agar status kepemilikan tanah mereka lebih jelas. Melalui paparan kasus nyata, masyarakat semakin menyadari risiko sengketa apabila prosedur hukum diabaikan. Tingginya partisipasi peserta menunjukkan antusiasme besar terhadap kegiatan ini, bahkan berlangsung melebihi jadwal yang direncanakan.

Berdasarkan pembahasan, dapat dilihat bahwa tingkat pemahaman awal masyarakat mengenai pengelolaan tanah warisan masih rendah. Sebagian besar masyarakat selama ini

menganggap pembagian tanah cukup dilakukan melalui kesepakatan keluarga secara lisan, padahal praktik tersebut berisiko menimbulkan klaim sepihak. Penyuluhan ini menekankan pentingnya SKW sebagai dokumen fundamental yang menentukan siapa saja ahli waris yang berhak, sekaligus menjadi dasar bagi pembuatan akta hibah, jual beli, maupun APHB.

Perbuatan hukum seperti hibah atau jual beli yang sebelumnya banyak dilakukan hanya dengan kwitansi sederhana kini dipahami masyarakat sebagai tindakan yang berpotensi menimbulkan sengketa. Melalui kegiatan ini, masyarakat semakin memahami bahwa setiap perbuatan hukum atas tanah harus dilakukan melalui pejabat yang berwenang, yaitu PPAT atau notaris, agar memiliki kekuatan hukum mengikat.

Pemanfaatan teknologi informasi juga terbukti meningkatkan efektivitas penyuluhan. Media presentasi, leaflet, dan simulasi dokumen membuat peserta lebih mudah memahami materi, dibandingkan hanya mendengarkan ceramah. Selain itu, dokumentasi kegiatan memungkinkan masyarakat mengakses kembali informasi setelah kegiatan selesai.

Meskipun demikian, hasil kegiatan juga menunjukkan perlunya tindak lanjut dalam bentuk pendampingan hukum. Klinik hukum desa atau kerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi sangat penting agar masyarakat benar-benar dapat mengurus dokumen resmi. Tanpa pendampingan lanjutan, terdapat kemungkinan masyarakat kembali pada praktik lama yang tidak sesuai dengan hukum.

Kegiatan ini sejalan dengan tujuan pengabdian kepada masyarakat, yakni membantu masyarakat memahami hak dan kewajibannya dalam peralihan tanah warisan sekaligus mencegah timbulnya sengketa. Selain memberikan pengetahuan hukum, kegiatan ini juga memperkuat rasa kebersamaan antarwarga melalui diskusi interaktif yang membuka ruang komunikasi antara masyarakat dan akademisi.

Dengan demikian, penyuluhan hukum di Desa Sei Nadoras terbukti bermanfaat bagi masyarakat dalam meningkatkan literasi hukum terkait tanah warisan dan perbuatan hukum atas tanah. Peningkatan pemahaman yang diperoleh diharapkan dapat menjadi fondasi penting untuk mencegah konflik tanah warisan, memperkuat

tertib administrasi pertanahan, serta mendukung terwujudnya kepastian hukum di tingkat desa.



## KESIMPULAN

Kegiatan penyuluhan hukum tentang peralihan hak atas tanah karena waris, pembuatan surat keterangan waris, serta perbuatan hukum seperti hibah, jual beli, dan akta pembagian hak bersama memberikan dampak yang signifikan bagi masyarakat. Melalui kegiatan ini, masyarakat memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai status tanah warisan sebagai harta bersama yang tidak dapat dialihkan secara sepihak, sehingga setiap tindakan hukum terhadap tanah tersebut harus berdasarkan persetujuan seluruh ahli waris.

Selain itu, kegiatan ini juga menumbuhkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya mengikuti prosedur yang sah dalam pembuatan surat keterangan waris, baik melalui notaris, PPAT, maupun pejabat berwenang lainnya. Pemahaman terkait hibah, jual beli, dan APHB pun semakin meningkat, sehingga masyarakat dapat menghindari praktik-praktik yang tidak sesuai hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa.

Dukungan teknologi turut memperkuat efektivitas penyuluhan hukum. Pemanfaatan media presentasi digital, bahan ajar dalam bentuk cetak maupun elektronik, serta komunikasi melalui platform daring membuat informasi

hukum lebih mudah dipahami, diingat, dan diakses kembali setelah kegiatan berakhir. Dengan demikian, kegiatan penyuluhan ini tidak hanya menambah wawasan, tetapi juga berkontribusi dalam meminimalisir potensi konflik hukum di masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Jakarta: BPN.
- Departemen Kehakiman Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Hamzah, A. (2014). *Perlindungan hak-hak narapidana di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan, isi, dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Soerjono, S., & Mamudji, S. (2012). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3.