

PENGETAHUAN GURU-GURU SMPN 32 BEKASI TERHADAP PENTINGNYA AKTA AUTENTIK DALAM TRANSAKSI TANAH

Endang Purwaningsih, Irwan Santosa, Evie Rachmawati Nur Ariyanti

Fakultas Hukum dan MKn
Universitas YARSI, Jakarta, 10510
Telp: (021) 4206674 ext 5027
Email: e.purwaningsih@yarsi.ac.id

Abstract

The purpose of community service carried out for teachers at SMP N 32 Bekasi is to increase understanding and literacy of the importance of authentic deeds in land buying and selling transactions, so that legal awareness is built in land transactions, which can then be transmitted knowledge to students and the surrounding community, as well as understand the factors constraining and supporting legal awareness so that solutions can be found. This activity is carried out using lecture and discussion methods. The initial stage was a pre-test to reveal the knowledge of the teachers by brainstorming, then an intervention was carried out in the form of providing material by means of socialization and education, with lecture and discussion methods. After that, a post-test was carried out, to find out whether the material was really absorbed and understood by the teachers. The results of community service that have been carried out in the form of legal counseling can increase teachers' legal knowledge and awareness of the importance of authentic deeds in land buying and selling transactions. In the aspect of the importance of authentic deeds in land sale and purchase transactions to ensure legal certainty in proving ownership, there was an increase of 12.5%. An increase in the aspect of the difference between an authentic deed and a private deed by 20%. Increased understanding of PJB and AJB aspects by 27.5%. Increasing aspects of the legal terms of the agreement in land transactions and the process flow until the transfer of ownership rights is 27.5%. The increase in aspects of the difference between the duties of a Notary and PPAT is 25%. Supporting and inhibiting factors for the growth of teacher legal awareness of the importance of making authentic deeds related to land transactions are good motivation, but lack of access to information and socialization and education from policymakers and concerned parties such as campuses.

Keywords: *authentic deed, land sale and purchase transaction, legal awareness, junior high school teacher*

Abstrak

Tujuan pengabdian kepada masyarakat yang dilakukan terhadap guru-guru SMP N 32 Bekasi adalah untuk meningkatkan pemahaman dan literasi pentingnya akta autentik dalam transaksi jual beli tanah, sehingga terbangun kesadaran hukum dalam transaksi pertanahan, yang kemudian dapat ditularkan pengetahuannya kepada peserta didik dan masyarakat sekitar, sekaligus memahami faktor kendala dan pendukung kesadaran hukumnya agar dapat dicarikan solusinya. Kegiatan ini dilaksanakan dengan menggunakan metode ceramah dan diskusi. Tahap awal dilakukan pre test untuk mengungkap pengetahuan para guru secara brainstorming, kemudian dilakukan intervensi berupa pembekalan materi dengan cara sosialisasi dan edukasi, dengan metode ceramah dan diskusi. Selanjutnya dilakukan post test, untuk mengetahui apakah materi benar-benar terserap dan dipahami oleh para guru. Hasil pengabdian kepada masyarakat yang telah dilakukan dalam bentuk penyuluhan hukum dapat meningkatkan pengetahuan dan kesadaran hukum para guru akan pentingnya akta autentik dalam transaksi jual beli tanah. Pada aspek pentingnya akta autentik dalam transaksi jual beli tanah guna lebih menjamin kepastian hukum dalam pembuktian kepemilikan terjadi peningkatan 12,5%. Peningkatan aspek perbedaan antara akta autentik dan akta di bawah tangan sebesar 20%. Peningkatan aspek pemahaman P PJB dan AJB sebesar 27,5%. Peningkatan aspek syarat sahnya perjanjian dalam transaksi tanah dan alur prosesnya hingga peralihan hak milik sebesar 27,5%. Peningkatan aspek perbedaan tugas Notaris dan PPAT yaitu sebesar 25%. Faktor pendukung dan penghambat tumbuhnya kesadaran hukum guru terhadap pentingnya pembuatan akta autentik terkait transaksi tanah adalah motivasi yang baik, namun kurang akses informasi dan sosialisasi serta edukasi dari para pembuat kebijakan maupun pihak yang peduli seperti kampus.

Kata kunci: *akta autentik, transaksi jual beli tanah, kesadaran hukum, guru SMP*

1. PENDAHULUAN

Para guru SMPN 32 Bekasi berdasarkan pengamatan dan wawancara belum pernah mendapatkan penyuluhan tentang pertanahan, bahkan mereka belum memahami perbedaan tugas Notaris dan PPAT. Notaris merupakan jabatan yang dibutuhkan masyarakat mengingat fungsi dari Notaris adalah sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta autentik, seperti halnya dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 1 angka 1 yang menyebutkan “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”. Kewenangan Notaris menurut Undang-undang ini diatur dalam Pasal 15 ayat (1) yang menyatakan bahwa : “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu juga dapat ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN disebutkan bahwa definisi notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya; sedangkan definisi PPAT tercatat dalam Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Sebagai warga masyarakat dan pendidik, tentu guru harus memiliki pengetahuan yang lebih luas termasuk pengetahuan tentang pertanahan dan akta autentik terkait pertanahan. Apalagi di perkotaan, setiap saat terjadi konflik kepemilikan tanah, bahkan pembebasan dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sutedi (2007) yang menyatakan bahwa penguatan hak milik atas tanah terhadap individu harus sejalan dengan upaya menegakkan hak asasi manusia pada saat ini yang memerlukan upaya antisipasinya, dan sebagai bentuk perlindungan hak milik.

Undang-Undang Dasar tahun 1945 Pasal 33 dan UU no.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tetap menjadi sandaran hukum pemerintah dalam menguasai tanah demi keadilan sosial, kepastian hukum dan kemakmuran sebesar-besarnya bagi rakyat.

Para guru pun perlu dibekali pemahaman tentang akta terkait transaksi jual beli tanah, baik akta bawah tangan maupun akta autentik serta kekuatan pembuktiannya. Akta autentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) merupakan akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, tempat di mana akta atau perjanjian dibuat.

Pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta autentik tidak selalu notaris. Notaris hanya berwenang untuk membuat akta-akta autentik yang berkaitan dengan hubungan dan hak-hak keperdataan, pendirian serta perubahan usaha, dan lain sebagainya, sedangkan untuk akta lainnya, seperti pembuatan akta nikah adalah wewenang pejabat KUA atau pejabat catatan sipil, serta akta jual beli tanah menjadi wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dilihat dari dasar hukumnya maka perbedaan notaris dan PPAT, maka dasar hukum profesi notaris diatur dalam Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris. Dasar pengangkatan sebagai Notaris melalui Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 23 Nopember 1998 nomor C-537.HT.03.01-Th.1998 tentang *Pengangkatan Notaris*. Pengangkatan dan pemberhentian jabatan notaris dilakukan oleh Menteri Hukum dan HAM dan sebelum memegang jabatan dan harus disumpah di hadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk selambat-lambatnya 2 bulan setelah pengangkatan. Sementara itu dasar hukum pengangkatan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 nomor 8-XI-1998 tentang *Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Penunjukan Daerah Kerjanya*. PPAT

diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan. Dasar hukum PPAT diantaranya UU No. 5 tahun 1960, PP No. 24 tahun 1997, PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (PJPPAT) dan PerKBPN No. 1 tahun 2006.

Antara notaris dan PPAT juga terdapat perbedaan kode etik. Pasal 4 ayat 2 UUN notaris yang diangkat harus mengucapkan sumpah Notaris yang isinya harus menjaga sikap, tingkah laku dan akan menjalankan kewajiban sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai notaris. Kode Etik PPAT ada dalam peraturan lebih lanjut yaitu Pasal 28 ayat (2) huruf c Perka BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kode Etik Profesi PPAT yang berlaku saat ini yaitu hasil keputusan Kongres IV IPPAT 31 Agustus – 1 September 2007.

Selain itu, tugas dan wewenang Notaris ialah membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Lebih rinci tugasnya adalah:

1. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. membuat akta risalah lelang.

Tugas dan kewenangan PPAT tercantum dalam pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Menurut Djuwita (2020), PPAT memegang peran penting dalam proses pendaftaran tanah karena PPAT adalah satu-satunya pejabat yang berwenang membuat akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah dan pengikatan tanah sebagai jaminan hutang.

Menurut Triyono (2019), akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan kepada PPAT. PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacanya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

Menurut Aditama (2018), Akta PPAT wajib dibuat sesuai dengan peraturan ke-PPAT-an, sehingga dapat dijadikan dasar kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang

bersangkutan, agar dikemudian hari tidak timbul gugatan atau tuntutan terhadap para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan masalah jual beli tanah dan bangunan, maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA), harus dilaksanakan secara terang dan tunai. Notaris/PPAT harus memiliki integritas moral yang tinggi dalam artian dalam melaksanakan segala tugasnya harus berlandaskan pada moral (Tunas & Pandamdari, 2019).

Dengan menyadari kekurangan akses pengetahuan pertanahan pada mitra, yakni Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 32 Kota Bekasi berada di Jalan Taman Kusuma Blok A8 Perumahan Wisma Jaya Bekasi, dengan jumlah guru 46 orang, 18 Tendik dan akreditasinya A; maka tim abdimas berupaya memberikan peningkatan kesadaran hukum melalui literasi, sosialisasi, edukasi dan pengayaan materi oleh para ahli di bidangnya. Bagi SMPN 32 yang memang belum pernah menerima penyuluhan hukum dari Universitas YARSI, tentu sangat bermanfaat dan sangat diharapkan oleh mitra.

Peningkatan pengetahuan diharapkan dapat memotivasi guru untuk membangun kesadaran dirinya dalam wawasan jual beli tanah dan pentingnya akta autentik dalam transaksi tersebut, agar mampu memberi pencerahan pada peserta didiknya serta lingkungannya terkait pembuatan akta autentik pertanahan agar memiliki kekuatan bukti sempurna.

1.1 Permasalahan

Kondisi sebelum program pengabdian masyarakat adalah:

1. Pada umumnya (100%) para guru SMPN 32 Bekasi belum memahami secara benar tentang akta autentik, pejabat pembuat akta tanah, dan perbedaan notaris dan PPAT
2. Para guru SMPN 32 Bekasi belum pernah mendapatkan penyuluhan hukum pertanahan dan transaksi jual belinya
3. Para guru, khususnya guru SMPN 32 Bekasi kesulitan memperoleh informasi pertanahan.

Rumusan masalah dalam program pengabdian ini adalah

1. Bagaimana penyuluhan hukum dapat meningkatkan pengetahuan dan kesadaran hukum para guru akan pentingnya akta autentik dalam transaksi jual beli tanah?
2. Apakah faktor pendukung dan penghambat tumbuhnya kesadaran hukum guru terhadap pentingnya pembuatan akta autentik bagi transaksi tanah?

1.2 Solusi Permasalahan

Berdasarkan analisis situasi dan permasalahan di atas, Tim abdimas memberikan solusi: (1) sosialisasi dan edukasi tentang transaksi atas tanah serta tugas jabatan PPAT dan (2) penyuluhan hukum tentang pentingnya akta autentik dalam transaksi tanah agar menambah pengetahuan dan kesadaran hukum para guru SMPN 32 Bekasi. Para guru termasuk pimpinan sekolah diajak serta dan didampingi untuk memperoleh pengayaan materi oleh narasumber, diajak diskusi tentang kendala selama ini, dan diberikan solusi agar para guru tergerak untuk meningkatkan wawasan pengetahuannya, didorong dengan tujuan akhir membangun kesadaran hukum akan pentingnya alat bukti berupa akta autentik dalam jual beli tanah.

1.3 Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai dari kegiatan ini adalah:

1. Agar para guru SMPN 32 Bekasi memperoleh wawasan dan pengetahuan tentang transaksi jual beli tanah, akta autentik dan PPAT agar membangun kesadaran hukum dalam transaksi pertanahan, yang kemudian dapat ditularkan pengetahuannya kepada peserta didik dan masyarakat sekitar
2. Agar para guru SMPN 32 Bekasi memahami faktor kendala dan pendukung kesadaran hukumnya agar dapat dicarikan solusinya

2. METODE PELAKSANAAN KEGIATAN

Kegiatan ini dilaksanakan dengan menggunakan metode ceramah dan diskusi. Metode ini digunakan untuk menyampaikan materi penyuluhan yang bersifat kognitif seperti membangun wawasan dan pengetahuan tentang tugas jabatan para pembuat akta autentik, notaris dan PPAT, kekuatan bukti akta, dan memberi pemahaman pentingnya akta autentik sebagai alat bukti sempurna.

Pelaksanaan metode ini digunakan waktu sebanyak 40% untuk ceramah atau penyampaian materi, sedangkan sisanya 60% digunakan untuk diskusi dan tanya jawab. Tahap awal akan dilakukan *pre test* untuk mengungkap pengetahuan para guru secara *brainstorming*, kemudian dilakukan intervensi berupa pembekalan materi dengan cara sosialisasi dan edukasi, dengan metode ceramah dan diskusi. Setelah dilakukan pembekalan materi, kemudian dilakukan *post test*, untuk mengetahui apakah materi benar-benar terserap dan dipahami oleh para guru. Para guru secara *sampling* juga diminta untuk mempresentasikan wawasan pengetahuannya tentang materi yang telah diberikan.

Tim bersama mahasiswa melakukan: 1) sosialisasi regulasi, 2) penyuluhan, 3) monitoring dan evaluasi. Monitoring dan Evaluasi dilakukan baik melalui *pre test-intervensi-post test* maupun setelah 3 (tiga) bulan kegiatan penyuluhan dan pelatihan.



Gambar 1. Dokumentasi Kegiatan

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Program pengabdian kepada masyarakat ini telah dilaksanakan dengan baik, sinergi antara Tim abdimas dengan mitra, didukung oleh para dosen dan mahasiswa Prodi Magister Kenotariatan dan panitia dari mitra.

Banyak pertanyaan dari peserta saat tim secara *offline* memberikan edukasi dan dilanjutkan dengan komunikasi via telepon, *whats app*, dan media daring lainnya yang difasilitasi oleh Universitas YARSI. Kegiatan edukasi dan sosialisasi regulasi tentang pertanahan, peran notaris dan PPAT dilakukan berkesinambungan baik daring maupun luring sekaligus memantau perkembangan tingkat wawasan pengetahuan mitra. Jumlah peserta hadir 90 persen dari keseluruhan jumlah mitra. Berikut hasil analisis sebelum dan sesudah pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat.

3.1 Pemahaman Pentingnya Akta Autentik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Guna Lebih Menjamin Kepastian Hukum Dalam Pembuktian Kepemilikan

Sebelum program pengabdian, jumlah khalayak sasaran yang sudah sangat memahami pentingnya akta autentik dalam transaksi jual beli tanah guna lebih menjamin kepastian hukum dalam

pembuktian kepemilikan baru 10 orang, sudah memahami sebanyak 21 orang, ragu-ragu sebanyak 7 orang, tidak memahami sebanyak 1 orang, sangat tidak memahami sebanyak 1 orang. Setelah program pengabdian dilaksanakan, jumlah khalayak sasaran yang sudah sangat memahami pentingnya akta autentik dalam transaksi jual beli tanah guna lebih menjamin kepastian hukum dalam pembuktian kepemilikan sebanyak 31 orang, sudah memahami sebanyak 9 orang, tidak ada satu pun yang menjawab ragu-ragu, tidak mamahami, sangat tidak memahami.

Tabel 1. Pemahaman pentingnya akta autentik dalam transaksi jual beli tanah guna lebih menjamin kepastian hukum dalam pembuktian kepemilikan

Jawaban	sebelum	sesudah
Sangat Memahami	10	31
Memahami	21	9
Ragu-ragu	7	0
Tidak memahami	1	0
Sangat tidak memahami	1	0
Jumlah	40	40

Sumber: data primer diolah 2021

Data di atas menunjukkan bahwa program penyuluhan hukum melalui pengabdian kepada masyarakat mampu meningkatkan jumlah khalayak sasaran yang memahami pentingnya akta autentik dalam transaksi jual beli tanah guna lebih menjamin kepastian hukum dalam pembuktian kepemilikan di mana jumlah khayalak sasaran sebelum pengabdian yang sudah sangat mengetahui dan sudah mengetahui baru 31 orang (77,5%), setelah pengabdian menjadi 40 orang (100%). dengan demikian, program pangabdian benar-benar efektif dalam meningkatkan pemahaman pentingnya akta autentik dalam transaksi jual beli tanah guna lebih menjamin kepastian hukum dalam pembuktian kepemilikan. Implikasi pengabdian ini, diharapkan seluruh guru SMPN 32 Bekasi memilih menggunakan akta autentik dalam transaksi jual beli tanah guna lebih menjamin kepastian hukum dalam pembuktian kepemilikan.

3.2 Pemahaman Perbedaan Akta Autentik Dan Akta Di Bawah Tangan\

Tabel 2. Pemahaman perbedaan akta autentik dan akta di bawah tangan

Jawaban	sebelum	sesudah
Sangat Memahami	5	34
Memahami	27	6
Ragu-ragu	4	0
Tidak memahami	3	0
Sangat tidak meanahmi	1	0
Jumlah	40	40

Sumber: data primer diolah 2021

Sebelum program pengabdian, jumlah khalayak sasaran yang sudah sangat memahami perbedaan akta autentik dan akta di bawah tangan baru 5 orang, sudah memahami sebanyak 27 orang, ragu-ragu sebanyak 4 orang, tidak memahami sebanyak 3 orang, sangat tidak memahami sebanyak 1 orang. Setelah program pengabdian dilaksanakan, jumlah khalayak sasaran yang sudah sangat memahami perbedaan akta autentik dan akta di bawah tangan sebanyak 34 orang, sudah memahami sebanyak 6 orang, tidak ada satu pun yang menjawab ragu-ragu, tidak mamahami, sangat tidak memahami.

Data di atas menunjukkan bahwa program penyuluhan hukum melalui pengabdian kepada masyarakat mampu meningkatkan jumlah khalayak sasaran dalam memahami perbedaan antara akta autentik dan akta di bawah tangan, di mana sebelum pengabdian jumlah khalayak sasaran yang sudah

sangat mengetahui dan sudah mengetahui baru 32 orang, setelah pengabdian menjadi 40 orang (100%). Dengan demikian, program pangabdian yang telah dilakukan benar-benar efektif dalam meningkatkan pemahaman khalayak sasaran dalam membedakan antara akta autentik dan akta di bawah tangan. Implikasi pengabdian ini, diharapkan seluruh guru SMPN 32 Bekasi tidak ada lagi yang menggunakan akta di bawah tangan ketika melakukan transaksi jual beli. Ke depan mereka terbuka wawasannya untuk menggunakan akta autentik.

3.3 Pemahaman Perbedaan Tugas Notaris Dan PPAT

Sebelum program pengabdian, jumlah khalayak sasaran yang sudah sangat memahami perbedaan tugas notaris dan PPAT baru 4 orang, sudah memahami sebanyak 26 orang, ragu-ragu sebanyak 7 orang, tidak memahami sebanyak 2 orang, sangat tidak memahami sebanyak 1 orang. Setelah program pengabdian dilaksanakan, jumlah khalayak sasaran yang sudah sangat memahami perbedaan tugas notaris dan PPAT baru 31 orang, sudah memahami sebanyak 2 orang, menjawab ragu-ragu 2 orang, tidak ada satu pun yang tidak memahami dan sangat tidak memahami.

Data di atas menunjukkan bahwa program penyuluhan hukum melalui pengabdian kepada masyarakat mampu meningkatkan jumlah khalayak sasaran dalam memahami perbedaan tugas Notaris dan PPAT. Sebagaimana diketahui, sebelum pengabdian jumlah khalayak sasaran yang sudah sangat mengetahui dan sudah mengetahui baru 30 orang (75%, setelah pengabdian menjadi 40 orang (100%). Dengan demikian, program pangabdian kepada masyarakat yang sudah dilakukan benar-benar efektif dalam meningkatkan pemahaman perbedaan tugas notaris dan PPAT. Implikasi pengabdian ini, diharapkan seluruh khalayak sasaran tidak lagi kebingungan dalam memahami perbedaan tersebut.

Tabel 3. Pemahaman perbedaan tugas notaris dan PPAT

Jawaban	sebelum	sesudah
Sangat Memahami	4	31
Memahami	26	7
Ragu-ragu	7	2
Tidak memahami	2	0
Sangat tidak memahami	1	0
Jumlah	40	40

Sumber: data primer diolah 2021

3.4 Pemahaman Tentang PPJB Dan AJB

Sebelum program pengabdian, jumlah khalayak sasaran yang sudah sangat memahami PPJB dan AJB baru 3 orang, sudah memahami sebanyak 26 orang, ragu-ragu sebanyak 8 orang, tidak memahami sebanyak 2 orang, sangat tidak memahami sebanyak 1 orang. Setelah program pengabdian dilaksanakan, jumlah khalayak sasaran yang sudah sangat memahami makna PPJB dan AJB baru 31 orang, sudah memahami sebanyak 9 orang, tidak ada satu pun yang menjawab ragu-ragu, tidak memahami sangat tidak memahami.

Data di atas menunjukkan bahwa program penyuluhan melalui pengabdian kepada masyarakat mampu meningkatkan jumlah khalayak sasaran dalam memahami PPJB dan AJB. Sebagaimana diketahui, sebelum pengabdian jumlah khalayak sasaran yang sudah sangat mengetahui dan sudah mengetahui baru 29 orang, setelah pengabdian menjadi 40 orang (100%). Dengan demikian, program pangabdian kepada masyarakat yang sudah dilakukan benar-benar efektif dalam meningkatkan pemahaman PPJB dan AJB. Implikasi pengabdian ini, diharapkan seluruh khalayak sasaran tidak lagi kebingungan dalam memahami kedua aspek tersebut.

Tabel 4. Pemahaman tentang PPJB dan AJB

Jawaban	sebelum	sesudah
Sangat Memahami	3	31
Memahami	26	9
Ragu-ragu	8	0
Tidak memahami	2	0
Sangat tidak memahami	1	0
Jumlah	40	40

Sumber: data primer diolah 2021

3.5 Pemahaman Syarat Sahnya Perjanjian Untuk Transaksi Tanah Dan Alur Prosesnya Hingga Peralihan Hak Milik

Sebelum program pengabdian, jumlah khalayak sasaran yang sudah sangat memahami syarat sahnya perjanjian dalam transaksi tanah dan alur prosesnya hingga peralihan hak milik baru 6 orang, sudah memahami sebanyak 22 orang, ragu-ragu sebanyak 8 orang, tidak memahami sebanyak 3 orang, sangat tidak memahami sebanyak 1 orang. Setelah program pengabdian dilaksanakan, jumlah khalayak sasaran yang sudah sangat memahami syarat sahnya perjanjian untuk transaksi tanah dan alur prosesnya hingga peralihan hak milik mencapai 35 orang, sudah memahami sebanyak 5 orang, tidak ada satu pun yang menjawab ragu-ragu, tidak mamahami, sangat tidak memahami.

Tabel 5. Pemahaman syarat sahnya perjanjian

Jawaban	sebelum	sesudah
Sangat Memahami	6	35
memahami	22	5
ragu-ragu	8	0
tidak memahami	3	0
sangat tidak memahami	1	0
Jumlah	40	40

Sumber: data primer diolah 2021

Data di atas menunjukkan bahwa program penyuluhan melalui pengabdian kepada masyarakat mampu meningkatkan jumlah khalayak sasaran dalam memahami syarat sahnya perjanjian untuk transaksi tanah dan alur prosesnya hingga peralihan hak milik, sebelum pengabdian jumlah khalayak sasaran yang sudah sangat mengetahui dan sudah mengetahui baru 29 orang, setelah pengabdian menjadi 40 orang (100%). Dengan demikian, program pangabdian kepada masyarakat yang sudah dilakukan benar-benar efektif dalam meningkatkan pemahaman syarat sahnya perjanjian dalam hal ini untuk transaksi tanah dan alur prosesnya hingga peralihan hak milik. Implikasi pengabdian ini, diharapkan seluruh khalayak sasaran tidak lagi gagap dalam memahami syarat sahnya perjanjian. khalayak sasaran juga diharapkan maampu memahami perjanjian, sehingga proses peralihan hak milik menjadi syah di hadapan hukum. Seluruh data hasil penelitian di atas apabila dirangkum dalam satu tabel tampak sebagai berikut.

Tabel 6. Rata-rata peningkatan tiap aspek

No	Aspek	Sebelum (%)	Sesudah (%)	Peningkatan (%)
1	Pentingnya akta autentik dalam transaksi jual beli tanah guna lebih menjamin kepastian hukum dalam pembuktian kepemilikan	77,5	100	12,5

2	Perbedaan antara akta autentik dan akta di bawah tangan	80	100	20
3	Perbedaan tugas Notaris dan PPAT	75	100	25
4	Pemahaman PPJB dan AJB	72,5	100	27,5
5	Syarat sahnya perjanjian dalam transaksi tanah dan alur prosesnya hingga peralihan hak milik	72,5	100	27,5
Rata-rata		75,5	100	22,5

Sumber: data primer diolah 2021

Tabel 6, memperlihatkan bahwa rata-rata tertinggi yaitu pada aspek pemahaman PPJB dan AJB serta aspek syarat sahnya perjanjian dalam transaksi tanah dan alur prosesnya hingga peralihan hak milik yaitu terjadi peningkatan masing-masing sebesar 27,5% disusul aspek perbedaan tugas Notaris dan PPAT yaitu sebesar 25%. Aspek yang paling rendah peningkatannya yaitu aspek pentingnya akta autentik dalam transaksi jual beli tanah guna lebih menjamin kepastian hukum dalam pembuktian kepemilikan yang hanya sebesar 12,5%.

Terkait pendukung atau penghambat tingkat pengetahuan, menurut Kepala Sekolah SMPN 32 Bekasi, Yety S menyatakan kurangnya akses informasi dan sosialisasi serta edukasi dari para pembuat kebijakan maupun pihak yang peduli seperti kampus. Pendukungnya sebenarnya adalah keinginan yang kuat untuk selalu menambah wawasan dan ilmu. Jadi mitra menyampaikan penghargaan atas peranserta kampus dalam meningkatkan wawasan mereka.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pelaksanaan pengabdian kepada masyarakat yang telah dilakukan di SMPN 32 Bekasi, dapat disimpulkan sebagai berikut

1. Penyuluhan hukum dapat meningkatkan pengetahuan dan kesadaran hukum para guru akan pentingnya akta autentik dalam transaksi jual beli tanah, peningkatan pengetahuan dan kesadaran hukum sangat signifikan terbukti terjadi peningkatan pada aspek pentingnya akta autentik dalam transaksi jual beli tanah guna lebih menjamin kepastian hukum dalam pembuktian kepemilikan sebesar 12,5%. Peningkatan pengetahuan pada aspek perbedaan antara akta autentik dan akta di bawah tangan sebesar 20%. Peningkatan pada aspek pemahaman PPJB dan AJB sebesar 27,5%. Peningkatan pada aspek syarat sahnya perjanjian dalam transaksi tanah dan alur prosesnya hingga peralihan hak milik sebesar 27,5%. Peningkatan aspek perbedaan tugas Notaris dan PPAT yaitu sebesar 25%.
2. Faktor pendukung dan penghambat tumbuhnya kesadaran hukum guru terhadap pentingnya pembuatan akta autentik terkait transaksi tanah adalah motivasi yang baik, namun kurang akses informasi dan sosialisasi serta edukasi dari para pembuat kebijakan maupun pihak yang peduli seperti kampus.

4.2 Saran

Diperlukan kepedulian masyarakat kampus dan pihak lainnya yang peduli terhadap *updating* ilmu dan pengayaan materi bagi para guru umumnya, sehingga perlu ditingkatkan dan diperluas literasi, edukasi, serta sosialisasi regulasi terkait pertanahan dan peran Notaris/PPAT.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih dan penghargaan disampaikan kepada Yayasan YARSI, Rektor, Wakil Rektor III bidang Pengabdian kepada Masyarakat, Kepala Sekolah SMPN 32 Bekasi, serta Tim Abdimas dan mahasiswa MKn YARSI.

DAFTAR PUSTAKA

Sutedi, A. (2007). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Tunas, C. D. & Pandamdari, E. (2019). Tanggungjawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Asas Terang dan Tunai Dalam Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016. *Jurnal Hukum Adigama* vol.2 no.2.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Aditama, P. N. (2018), Tanggungjawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli, *Jurnal lex Renaissance* vol.3 no.1.

Djuwita, R. (2020). *Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah*, <http://lib.unair.ac.id> diakses 15 Oktober 2020

Triyono (2019). Tanggungjawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Implikasi Hukumnya bagi Masyarakat Umum, *Jurnal Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan* Vol 17 No 2.

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan UU nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria