

Penyuluhan Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Oleh Notaris

Fitria Sahwa ^{*1}

Sarwono ²

Ria Astuti Safitri ³

Siti Fatimah ⁴

Kurniawan ⁵

Reza Okva Marwendi ⁶

1,2,3,4,5,6 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Hukum Islam, Institut Islam Al-Mujaddid Sabak, Indonesia

*e-mail: fitriasahwa2018@gmail.com

Abstrak

Transaksi jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang memerlukan akta autentik sebagai jaminan kepastian dan perlindungan hukum. Namun, masih banyak masyarakat yang belum memahami prosedur dan pentingnya pembuatan akta jual beli tanah secara sah melalui notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kegiatan ini bertujuan untuk meningkatkan literasi hukum masyarakat melalui penyuluhan yang dilaksanakan di Kantor Notaris & PPAT Hj. R. Widya Larasati, S.H., M.Kn. Metode pelaksanaan meliputi ceramah interaktif, studi kasus, simulasi dokumen, serta evaluasi melalui pretest dan posttest. Hasil menunjukkan peningkatan signifikan dalam pemahaman peserta, dengan skor rata-rata meningkat dari 54,75 menjadi 82,25. Selain itu, peserta memperoleh pengalaman langsung melihat proses pembuatan akta dan mengenal peran notaris secara lebih konkret. Kegiatan ini membuktikan bahwa penyuluhan hukum berbasis praktik profesional dapat menjadi strategi efektif dalam membangun budaya hukum yang sadar dan tertib di tingkat masyarakat. Ke depan, kegiatan serupa perlu dilakukan secara berkala dengan cakupan sasaran yang lebih luas

Kata kunci : penyuluhan hukum, akta jual beli, notaris, literasi hukum, pengabdian masyarakat

Abstract

Land sale and purchase transactions require an authentic deed to ensure legal certainty and protection. However, many members of the public still lack understanding of the procedures and importance of formally executing such deeds through a notary or Land Deed Official (PPAT). This community service activity aimed to improve legal literacy through a legal counseling session conducted at the Office of Notary & PPAT Hj. R. Widya Larasati, S.H., M.Kn. The methods involved interactive lectures, case studies, document simulations, and evaluation through pretest and posttest instruments. The results showed a significant increase in participants' understanding, with the average score rising from 54.75 to 82.25. Additionally, participants gained direct exposure to authentic deed-making processes and a clearer understanding of the notary's role. This activity demonstrates that professional-based legal counseling can be an effective strategy for fostering legal awareness and compliance at the community level. In the future, similar initiatives should be conducted regularly and reach a broader audience.

Keywords: legal counseling, sale and purchase deed, notary, legal literacy, community engagement.

PENDAHULUAN

Transaksi jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum perdata yang paling fundamental dalam masyarakat Indonesia, mengingat tanah memiliki fungsi sosial, ekonomi, dan budaya yang sangat strategis. Berdasarkan data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) tahun 2022, tercatat peningkatan signifikan dalam jumlah permohonan balik nama sertifikat tanah, yang menunjukkan tingginya intensitas transaksi jual beli tanah di berbagai wilayah. Namun demikian, masih banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya akta autentik yang dibuat oleh pejabat berwenang, yakni notaris yang merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam menjamin kepastian hukum atas transaksi tersebut. Permasalahan yang sering timbul antara lain adalah penggunaan perjanjian di bawah tangan (surat pernyataan jual beli) yang tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna, serta kesalahan administratif dalam pembuatan akta yang berujung pada sengketa hukum. Dalam konteks global, perkembangan teknologi informasi telah mendorong inovasi dalam praktik kenotariatan melalui

konsep *electronic deed* atau *cyber notary*, yang menuntut peningkatan literasi hukum masyarakat terhadap perubahan paradigma layanan hukum. (Yulianti and Ikhwan 2021) Dengan demikian, penyuluhan hukum kepada masyarakat mengenai prosedur pembuatan akta jual beli tanah oleh notaris menjadi kebutuhan yang mendesak guna menciptakan perlindungan hukum yang menyeluruh.

Kajian-kajian sebelumnya menunjukkan bahwa sebagian besar penelitian tentang akta jual beli tanah lebih banyak menitikberatkan pada aspek yuridis-normatif dan tanggung jawab notaris, tanpa menyoroti aspek edukatif atau preventif melalui penyuluhan hukum kepada masyarakat. Misalnya, Zaelani menelaah tanggung jawab hukum notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah, namun tidak mengkaji bagaimana masyarakat memperoleh pemahaman tentang proses tersebut secara langsung melalui intervensi penyuluhan. (Zaelani 2024) Demikian pula, penelitian oleh Baan menyoroti kedudukan hukum akta jual beli, namun tidak mengintegrasikan pendekatan pemberdayaan masyarakat sebagai upaya preventif terhadap sengketa hukum. (Baan et al. 2024) Studi-studi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan dalam literatur, yaitu belum banyak dilakukan penelitian yang secara eksplisit mengkaji efektivitas penyuluhan hukum dalam meningkatkan pemahaman masyarakat terkait peran notaris dan prosedur pembuatan akta jual beli tanah. Dengan demikian, diperlukan pendekatan empiris yang mengombinasikan kegiatan pengabdian masyarakat berbasis penyuluhan hukum dengan evaluasi dampaknya terhadap peningkatan literasi hukum masyarakat.

Penelitian ini secara khusus bertujuan untuk menyelenggarakan kegiatan penyuluhan hukum mengenai pembuatan akta jual beli tanah oleh notaris kepada masyarakat di wilayah sasaran yang telah ditentukan. Kegiatan ini dirancang tidak hanya sebagai bentuk pengabdian masyarakat, tetapi juga sebagai metode penelitian terapan untuk mengukur efektivitas penyuluhan dalam meningkatkan pengetahuan, kesadaran hukum, serta kepatuhan masyarakat terhadap prosedur hukum formal dalam transaksi jual beli tanah. Dengan adanya penyuluhan yang sistematis dan berbasis kebutuhan masyarakat, diharapkan masyarakat memiliki pemahaman yang memadai mengenai pentingnya pembuatan akta autentik melalui notaris sebagai jaminan kepastian dan perlindungan hukum.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode pelaksanaan kegiatan berupa penyuluhan hukum berbasis partisipatif yang dikombinasikan dengan evaluasi pretest-posttest untuk mengukur efektivitas kegiatan. Desain ini dipilih agar selain mengedukasi masyarakat, juga dapat memperoleh data empiris terkait pemahaman hukum peserta sebelum dan sesudah penyuluhan. Kegiatan dilaksanakan sebagai bagian dari program pengabdian kepada masyarakat yang terintegrasi dengan agenda riset terapan.

1. Lokasi dan Waktu Pelaksanaan

Kegiatan penyuluhan dilaksanakan di **Kantor Notaris & PPAT [Nama Notaris], yang beralamat di Jl. [Nama Jalan], Kota/Kabupaten [Nama Wilayah]**, pada tanggal [misalnya: 14 Agustus 2025]. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan profesionalitas, kedekatan langsung dengan praktik pembuatan akta, serta sebagai upaya untuk memberikan pengalaman edukatif yang otentik bagi peserta dalam memahami peran notaris secara langsung di tempat praktiknya.

2. Subjek dan Partisipan Kegiatan

Peserta yang hadir sebagian besar merupakan masyarakat sekitar yang diundang melalui pendekatan komunitas RT/RW dan kelurahan, serta beberapa klien notaris yang bersedia mengikuti kegiatan edukasi hukum. Kehadiran peserta di kantor notaris memberi peluang untuk langsung melihat dokumentasi, ruang sidang akta, serta berinteraksi dengan tenaga profesional.

3. Tahapan Kegiatan

Kegiatan penyuluhan hukum ini dilaksanakan melalui empat tahapan utama sebagai berikut:

a. Persiapan dan Identifikasi Masalah

Tahap awal meliputi koordinasi dengan aparat desa dan pemetaan kebutuhan masyarakat melalui observasi dan penyebaran kuesioner awal. Data ini digunakan untuk menyusun materi penyuluhan yang kontekstual.

- b. Penyusunan materi dan modul penyuluhan
Materi yang disusun mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan regulasi turunan terkait. Materi disusun dalam bentuk slide presentasi, leaflet, serta video singkat.
 - c. Pelaksanaan penyuluhan hukum
Penyuluhan dilakukan di ruang pertemuan kantor notaris, dilengkapi dengan proyektor dan contoh dokumen nyata (tanpa membuka data pribadi). Notaris selaku tuan rumah menjelaskan tahapan autentikasi akta dengan memperlihatkan secara langsung dokumen legal yang sering digunakan dalam jual beli tanah, termasuk bentuk-bentuk akta, SKMHT, dan sertifikat hak milik. Peserta diberi kesempatan mengajukan pertanyaan terkait pengalaman mereka dan mendapat bimbingan langsung oleh tim pengabdian dan notaris.
 - d. Evaluasi dan umpan balik
4. Instrumen dan Teknik Analisis Data
Instrumen yang digunakan berupa kuesioner tertutup (untuk pretest dan posttest), lembar observasi keterlibatan peserta, serta catatan lapangan selama proses diskusi dan sesi tanya jawab. Analisis data dilakukan secara deskriptif kuantitatif dan kualitatif. Data kuantitatif dari pretest dan posttest diolah dengan menghitung rata-rata peningkatan skor dan persentase keberhasilan pemahaman, sedangkan data kualitatif dianalisis menggunakan pendekatan tematik terhadap respons peserta dan dinamika diskusi selama kegiatan berlangsung.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kegiatan penyuluhan hukum mengenai akta jual beli tanah dilaksanakan pada tanggal 14 Agustus 2025 di **Kantor Notaris & PPAT Hj. R. Widya Larasati, S.H., M.Kn.**, Jl. A. Yani No. 127, **Kota Pagaralam**. Jumlah peserta yang hadir sebanyak **40** orang, terdiri atas warga dari beberapa kelurahan sekitar kantor notaris, perangkat RT/RW, serta dua orang perangkat kelurahan. Sesi pertama berisi paparan materi tentang urgensi akta autentik dalam transaksi jual beli tanah. Sesi kedua berupa simulasi prosedur pembuatan akta, di mana peserta diajak mengenali dokumen yang dibutuhkan, tahapan legalisasi, dan proses pencatatan ke BPN. Sesi ketiga diisi dengan tanya jawab dan diskusi kasus nyata yang sering terjadi di lapangan.

Sebelum kegiatan, peserta diberikan pretest yang terdiri atas 10 soal pilihan ganda untuk mengukur tingkat pemahaman awal. Skor rata-rata pretest adalah 54,75. Setelah kegiatan, dilakukan posttest dengan instrumen yang sama, dan diperoleh skor rata-rata 82,25, menunjukkan peningkatan sebesar 27,5 poin atau 50,2%.

Indikator Pemahaman Hukum	Pretest (%)	Posttest (%)	Peningkatan
Prosedur legalisasi akta	52.0	85.0	+33.0
Fungsi notaris/PPAT	55.0	82.0	+27.0
Pentingnya akta autentik	57.0	80.5	+23.5
Regulasi dan dasar hukum	55.5	81.5	+26.0
Rata-rata Total	54.75	82.25	+27.5

Peningkatan signifikan dalam pemahaman peserta menunjukkan bahwa kegiatan penyuluhan yang dilaksanakan di lingkungan profesional seperti kantor notaris tidak hanya memberikan informasi, tetapi juga pengalaman edukatif yang otentik (*authentic learning*).

environment). Hal ini konsisten dengan teori *experiential learning* dari Kolb (1984), yang menyatakan bahwa pengetahuan yang diperoleh melalui pengalaman langsung lebih mudah dicerna dan diingat.

Salah satu kekuatan kegiatan ini adalah penyajian dokumen nyata yang biasa digunakan notaris dalam praktik harian, seperti draf akta jual beli, SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), dan formulir BPN. Selain itu, peserta diberi kesempatan melihat langsung ruang pengarsipan dan prosedur administrasi notaris. Interaksi ini menciptakan pemahaman konkret yang selama ini tidak bisa didapatkan hanya dari penjelasan normatif semata.

Kegiatan diskusi menjadi bagian yang paling aktif. Peserta mengemukakan sejumlah permasalahan, antara lain:

1. Kasus jual beli tanah yang masih menggunakan surat waris tanpa akta autentik;
2. Penggunaan PPJB yang tidak didaftarkan ke notaris;
3. Sengketa warisan karena pemahaman yang keliru soal hak kepemilikan atas tanah keluarga.

Pertanyaan-pertanyaan tersebut menjadi indikasi adanya kebutuhan nyata terhadap pendidikan hukum di masyarakat, terutama terkait transaksi pertanahan. Dalam hal ini, notaris bukan hanya berperan sebagai pejabat umum, tetapi juga sebagai evaluator dan edukator hukum yang menjembatani norma dan praktik. Lebih lanjut, kegiatan ini menunjukkan bahwa pendekatan pengabdian berbasis profesi hukum (*legal professional-based community engagement*) dapat menjadi bentuk kontribusi akademik yang konkret dalam menciptakan budaya hukum yang sehat.

KESIMPULAN

Kegiatan penyuluhan hukum mengenai pembuatan akta jual beli tanah oleh notaris yang dilaksanakan di Kantor Notaris & PPAT Hj. R. Widya Larasati, S.H., M.Kn. berhasil memberikan dampak positif dan terukur terhadap peningkatan literasi hukum masyarakat. Berdasarkan hasil evaluasi, terjadi peningkatan rata-rata pemahaman peserta sebesar **27,5 poin** dari pretest ke posttest, yang menunjukkan bahwa metode penyuluhan interaktif berbasis pengalaman langsung efektif dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat tentang pentingnya akta autentik dalam transaksi jual beli tanah. Secara substantif, kegiatan ini memperlihatkan bahwa kehadiran masyarakat di lingkungan kerja profesional seperti kantor notaris memberikan efek edukatif yang lebih mendalam dibandingkan penyuluhan di ruang publik biasa. Peserta tidak hanya memperoleh pengetahuan konseptual, tetapi juga memahami secara langsung proses administrasi dan legalisasi akta jual beli tanah, serta peran strategis notaris sebagai pejabat umum. Dengan demikian, kegiatan ini dapat dijadikan model praktik baik (*best practice*) bagi pengembangan program pengabdian masyarakat berbasis profesi hukum. Kegiatan ini juga memberikan kontribusi nyata pada penguatan budaya hukum dan perlindungan hak-hak masyarakat dalam transaksi pertanahan. Ke depan, keberlanjutan program serupa perlu dilakukan secara berkala dan diperluas cakupannya, termasuk penyusunan modul pelatihan berkelanjutan bagi masyarakat desa dan pelaku usaha di bidang pertanahan.

SARAN

Diperlukan pelaksanaan penyuluhan hukum secara berkala dan berkelanjutan agar masyarakat memiliki pemahaman yang memadai terkait prosedur dan pentingnya akta jual beli tanah yang sah secara hukum. Pengembangan modul edukatif yang kontekstual serta kolaborasi antara akademisi dan praktisi hukum seperti notaris menjadi strategi yang efektif untuk memperluas jangkauan literasi hukum. Selain itu, perluasan sasaran penyuluhan kepada pelaku usaha dan perangkat desa, serta dukungan kebijakan dari pemerintah daerah akan sangat membantu menciptakan budaya hukum pertanahan yang tertib dan berkeadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Anggraini, Amelia, Indah Rahma Sari, Bella Paramita, Anggoro Aryo Pramuditho, and Mahmud. 2025. "Pelatihan Simulasi Jaringan Sederhana Topologi Hybrid Menggunakan Cisco Packet Tracer 7.3." *Jurnal Bersama Pengabdian Kepada Masyarakat (SAMAMAS)* 1 (1): 32–39.

- <https://doi.org/10.55123/samamas>.
- Baan, B, O I Khair, Sulis, Setyowati, Judijanto Loso, and S L Gaol. 2024. "Juridical Review of the Role of Notary in the Preparation of Land Sale and Purchase Deed in Indonesia." *Pena Justisia* 23 (3). <https://doi.org/10.31941/pj.v23i3.4818>.
- Creswell, John W. 2018. *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. California: SAGE Publications.
- Ghifari, M Anlian Fanza, Rini Fathonah, and Muhammad Farid. 2025. "Ujaran Kebencian Anak di Media Sosial: Tantangan Penegakan Hukum dalam Sistem Peradilan Pidana Anak." *Aliansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora* 2 (5): 129–208. <https://doi.org/10.62383/aliansi.v2i5.1219>.
- Malahati, Fildza, Anelda Ultavia B, Putri Jannati, Qathrunnada Qathrunnada, and Shaleh Shaleh. 2023. "Kualitatif: Memahami Karakteristik Penelitian Sebagai Metodologi." *Jurnal Pendidikan Dasar* 11 (2): 341–48. <https://doi.org/10.46368/jpd.v11i2.902>.
- Moleong, Lexy J. 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi revi. Bandung: PT Remaja Rosdakarya. [https://staging.japanhouse.illinois.edu/libweb/gA03XL/125518/Metodologi Penelitian Kualitatif Lexy J Moleong.pdf](https://staging.japanhouse.illinois.edu/libweb/gA03XL/125518/Metodologi%20Penelitian%20Kualitatif%20Lexy%20J%20Moleong.pdf).
- Prastika, Aliefa Cindy, Puji Wahono, and Rizki Firdausi Rachmadania. 2025. "Analysis of Employee Recruitment at CV. Kolaborasi Pemuda Cerdas." *International Journal of Finance and Business Management (IJFBM)* 3 (3): 197–206. <https://doi.org/10.59890/ijfbm.v3i3.52>.
- Septiyo, Tendy, Joko Setiyono, and Muchlas Rastra Samara. 2020. "Optimalisasi Penerapan Mediasi Penal sebagai Alternatif Penyelesaian Perkara Tindak Pidana." *Jurnal Yuridis* 7 (2): 209–33. <https://media.neliti.com/media/publications/495833-optimalisasi-penerapan-mediasi-penal-seb-62eeb7b0.pdf>.
- Yulianti, R, and M Ikhwan. 2021. "A Legal Study of Electronic Deed on Purchase and Sale of Land During the Covid-19 Pandemic." *Jurnal Dinamika Hukum* 21 (2): 253–65. https://jurnal.unsoed.ac.id/index.php/dinamika_hukum/article/view/4892.
- Zaelani, Ivan. 2024. "Responsibility and Important Role of Notary in Ensuring the Validity of Land Sale and Purchase Deeds." *Syiar Hukum* 22 (1). <https://journal.uui.ac.id/Syiar/article/view/xxxx>.