
**KEKUATAN MENGIKAT AKTA JUAL BELI DI DESA
ONGKO****BINDING FORCE OF DEEDS OF SALE AND PURCHASE IN
ONGKO VILLAGE****DJUMARDIN**

Fakultas Hukum Universitas Mataram

Email: drdjumardin@gmail.com

H. SALIM HS.

Fakultas Hukum Universitas Mataram

Email: salimhs@unram.ac.id

EDUARDUS BAYO SILI

Fakultas Hukum Universitas Mataram

Email: eduardusbayosilli@unram.ac.id

ABSTRAK

Tujuan kegiatan sosialisasi ini, adalah untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tani berkaitan dengan kekuatan mengikat akta jual beli di Desa Ongko, Kecamatan Empang, Kabupaten Sumbawa, dan upaya-upaya yang harus dilakukan meningkatkan pemahaman masyarakat tani berkaitan dengan kekuatan mengikat akta jual beli di Desa Ongko, Kecamatan Empang, Kabupaten Sumbawa. Metode yang digunakan dalam kegiatan penyuluhan hukum ini adalah metode ceramah dan dialog. Metode ceramah digunakan untuk menyampaikan materi penyuluhan kepada peserta penyuluhan. Sedangkan metode dialog adalah metode untuk memberikan kesempatan kepada peserta untuk menyampaikan hal-hal yang kurang lengkap dan kurang jelas tentang materi penyuluhan hukum. Kegiatan penyuluhan hukum sosialisasi kekuatan mengikat akta jual beli di desa Ongko, Kecamatan Empang Kabupaten Sumbawa telah dilakukan pada tanggal 5 September 2022; peserta penyuluhan berjumlah 32 orang; materi penyuluhan terdiri atas: landasan hukum, subjek dan objek akta jual beli; dan kekuatan pembuktian akta jual beli. Dampak positif kegiatan penyuluhan hukum ini, adalah meningkatnya pemahaman masyarakat tentang kekuatan pembuktian akta jual beli; dan kekuatan pembuktian akta jual beli.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Sosialisasi.

ABSTRACT

The aim of this socialization activity is to increase the understanding of the farming community regarding the binding force of sale and purchase deeds in Ongko Village, Empang District, Sumbawa Regency, and efforts that must be made to increase understanding of the farming community regarding the binding force of sale and purchase deeds in Ongko Village. Empang District, Sumbawa Regency. The methods used in this legal counseling activity are lecture and dialogue methods. The lecture method is used to deliver counseling material to counseling participants. Meanwhile, the dialogue method is a method to provide participants with the opportunity to convey things that are incomplete and unclear about legal counseling material. Legal education activities to socialize the binding force of sale and purchase deeds in Ongko village, Empang District, Sumbawa Regency were carried out on September 5 2022; counseling participants numbered 32 people; the counseling material consists of: legal basis, subject and object of the sale and purchase deed; and the strength of the proof of the sale and

purchase deed. The positive impact of this legal education activity is increasing public understanding about the strength of proof of sale and purchase deeds; and the strength of the proof of the sale and purchase deed.

Keywords: Deed of Sale and Purchase, Socialization.

I. PENDAHULUAN

Jual beli merupakan salah satu transaksi yang sangat dikenal dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern.¹ Dalam masyarakat tradisional, transaksinya selalu bersifat kontan dan riil. Sementara itu, dalam masyarakat modern, tentunya didasarkan pada syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Transaksi yang dilakukan oleh masyarakat modern, dapat dilakukan oleh para pihak, yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan dan/atau akta autentik.²

Pejabat yang berwenang membuat akta autentik adalah notaris dan PPAT. Notaris berwenang membuat akta autentik yang berkaitan dengan 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 tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.³ Sementara itu, PPAT berwenang membuat akta autentik yang berkaitan dengan hak atas tanah. Hak atas tanah itu, seperti hak milik, HGU, HGB, Hak pakai, dan lainnya.⁴

Berdasarkan hasil pengamatan di Desa Ongko, Kecamatan Empang, Kabupaten Sumbawa bahwa transaksi jual beli dilakukan oleh masyarakat, maka pembuatannya dilakukan di hadapan para pihak maupun di hadapan kepala desa. Pembuatan perjanjian jual beli dilakukan oleh para pihak dan di hadapan kepala desa tidak mempunyai kekuatan sempurna karena transaksi itu dapat dipersoalkan oleh pihak lain.

Banyaknya masyarakat yang membuat akta jual beli tidak dihadapan pejabat yang berwenang adalah karena pemahaman hukum mereka yang sangat rendah, bahkan tidak mengetahui sama sekali tentang mengikat jual beli di hadapan pejabat yang berwenang.

Dari uraian di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut.

1. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan masyarakat di Desa Ongko, Kecamatan Empang, Kabupaten Sumbawa belum memahami kekuatan mengikat akta jual beli yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang?

¹Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta: RadjaGrafindo, 2016), hlm. 113.

²Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, (Jakarta: RadjaGrafindo, 2016), hlm. 45.

³Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

⁴Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

2. upaya-upaya apakah yang harus dilakukan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tani yang berkaitan dengan kekuatan mengikat kekuatan akta jual beli yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang?

B. METODE

Keberhasilan kegiatan penyuluhan hukum yang disampaikan kepada masyarakat adalah tergantung pada metode yang digunakan dalam menyampaikan pesan itu kepada masyarakat. Semakin baik metode yang digunakan, maka semakin sampai pesan itu kepada penerima pesan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka metode yang digunakan dalam kegiatan penyuluhan hukum ini adalah metode ceramah dan dialog. Metode ceramah digunakan untuk menyampaikan materi penyuluhan kepada peserta penyuluhan. Sedangkan metode dialog adalah metode untuk memberikan kesempatan kepada peserta untuk menyampaikan hal-hal yang kurang lengkap dan kurang jelas tentang materi penyuluhan hukum.

C. PEMBAHASAN

Dampak Sosialisasi Kekuatan Mengikat Akta Jual Beli Di Desa Ongko, Kecamatan Empang Kabupaten Sumbawa

Masyarakat Desa Ongko banyak yang belum mengetahui dan memahami tentang kekuatan pembuktian akta jual beli di muka dan di hadapan notaris maupun PPAT, hal ini disebabkan karena mereka tidak pernah mendengar tentang sosialisasi tentang kekuatan pembuktian akta jual beli. Namun, dengan adanya sosialisasi kekuatan mengikat akta jual beli di desa Ongko, Kecamatan Empang Kabupaten Sumbawa, maka masyarakat desa Ongko menjadi meningkat pemahaman tentang hukum, khususnya tentang kekuatan pembuktian akta jual beli.

Pemahaman yang diketahui oleh masyarakat adalah tentang

1. konsep teoretis notaris atau PPAT;
2. landasan hukum;
3. subjek dan objek akta jual beli; dan
4. kekuatan pembuktian akta jual beli.

Notaris berwenang membuat akta autentik maupun akta lainnya. PPAT berwenang membuat akta yang berkaitan dengan hak atas tanah. Notaris maupun PPAT mempunyai wewenang untuk membuat akta jual beli. Akta jual beli merupakan:

“Akta yang dibuat oleh para pihak di muka dan/atau dihadapan Notaris, yang memuat tentang hak dan kewajiban para pihak, di mana pihak penjual menyerahkan benda bergerak dan menerima uang, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima benda bergerak”.

Akta adalah bukti tertulis. Dibuat di hadapan Notaris, artinya bahwa keinginan dan kehendak para pihak, yaitu penjual dan pembeli disampaikan kepada Notaris agar dibuatkan akta yang berkaitan dengan jual beli, khususnya benda bergerak. Subjek hukum dalam akta jual beli, yaitu:

1. penjual; dan
2. pembeli.

Subjek hukum dalam akta jual beli, khususnya benda bergerak terdiri atas:

1. penjual benda bergerak; dan
2. pembeli benda bergerak.

Penjual benda bergerak merupakan subjek hukum yang akan menyerahkan bendanya kepada pembeli benda bergerak. Pembeli benda bergerak adalah subjek hukum yang akan menerima benda bergerak.

Objek yang dituangkan dalam akta jual beli, yaitu benda bergerak. Benda bergerak terdiri atas:

1. saham;
2. mobil;
3. meja;
4. kursi;
5. emas; dan
6. alat-alat berat.

Sementara itu, yang berwenang membuat akta jual beli atas benda tidak bergerak adalah Pejabat Pembuat Atas Tanah yang disingkat PPAT. Tugas pokok PPAT telah ditentukan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Di dalam ketentuan itu, ditentukan bahwa tugas pokok PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah.⁵

Untuk melakukan pendaftaran itu, maka PPAT harus membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai:

1. hak atas tanah; dan/atau
2. hak milik atas satuan rumah susun.

Akta yang dibuat oleh PPAT itu, yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum itu, meliputi:

1. jual beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;
4. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
5. pembagian hak bersama;
6. pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;

⁵Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

7. pemberian hak tanggungan; dan
8. pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.⁶

Sementara itu, kewenangan PPAT, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta. Kewenangan itu, yaitu yang berkaitan dengan:

1. pemindahan hak atas tanah;
2. pemindahan hak milik atas satuan rumah rusun;
3. pembebanan hak atas tanah; dan
4. surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Hak atas tanah terdiri atas hak milik, HGU, HGB, dan hak pakai.

Akta jual beli, baik untuk benda bergerak maupun untuk tidak bergerak yang dibuat di muka dan di hadapan notaris maupun PPAT dibedakan menjadi dua macam, yang meliputi minuta akta dan salinan akta.

Minuta akta adalah asli akta yang mencantumkan:

1. tanda tangan para penghadap,
2. saksi, dan
3. Notaris/PPAT.

Minuta akta disimpan di Notaris sebagai bagian dari Protokol Notaris.⁷ Tujuan minuta akta disimpan di notaris adalah untuk menjaga-jaga apabila di kemudian hari terjadi sengketa, maka akta yang asli itulah yang dibuka dan dijadikan alat bukti di pengadilan.

Kekuatan akta, khususnya akta jual beli yang asli atau minuta akta atau “akta asli” diakui

sebagai kekuatan yang sempurna.⁸

Pandangan ini didasarkan pada ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1888 KUH Perdata. Pasal 1888 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan”.

Ada dua hal yang tercantum dalam ketentuan ini, yaitu:

1. kekuatan pembuktian minuta akta; dan
2. kekuatan pembuktian salinan dan kutipan akta;

Kekuatan pembuktian minuta akta, yaitu mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Sempurna berarti Hakim menganggap semua yang tertera dalam akta merupakan hal yang benar, kecuali ada akta lain yang dapat membuktikan isi akta pertama tersebut

⁶Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁷Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

⁸N.E. Algra, dkk., *Op. Cit.*, hlm. 301.

salah. Oleh karena itu, pembuatan sebuah akta otentik menjadi sesuatu yang penting. Memiliki akta otentik berarti kita memiliki bukti atau landasan yang kuat di mata hukum.⁹

Salinan akta adalah:

*“Salinan kata demi kata dari seluruh akta dan pada bagian bawah salinan Akta tercantum frasa “diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya”.”*¹⁰

Salinan akta sama bunyi dengan minuta akta yang disimpan di Kantor Notaris atau PPAT. Yang menandatangani salinan akta, yaitu hanya Notaris saja. Sedangkan para pihaknya tidak dicantumkan nama dan tanda tangannya dalam salinan akta, karena nama dan tanda tangan mereka telah dicantumkan pada minuta akta. Dengan demikian, dapat disajikan perbedaan antara salinan akta dan minuta akta. Salinan akta hanya ditandatangani oleh Notaris, sedangkan minuta akta ditandatangani oleh para pihak, saksi dan Notaris.

Kekuatan mengikat salinan akta sama dengan minuta akta, hal ini tercantum dalam Pasal 1889 KUH Perdata telah ditentukan kekuatan pembuktian salinan akta, yang berbunyi:

”Bila tanda alas hak yang asli yang sudah tidak ada lagi, maka salinannya memberikan bukti, dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. salinan pertama (gross) memberikan bukti yang sama dengan akta asli;
2. salinan yang dibuat atas perintah Hakim di hadapan kedua belah pihak atau setelah kedua pihak ini dipanggil secara sah sebagaimana juga yang salinan dibuat di hadapan kedua belah pihak dengan persetujuan mereka mempunyai bukti yang sama dengan akta asli;
3. salinan yang dibuat sesudah pengeluaran salinan pertama tanpa perantaraan Hakim atau tanpa persetujuan kedua belah pihak entah oleh Notaris yang di hadapannya akta itu dibuat, atau oleh seorang penggantinya ataupun oleh pegawai yang karena jabatannya menyimpan akta asli (minut) dan berwenang untuk memberikan salinansalinan, dapat diterima Hakim sebagai bukti sempurna bila akta asli telah hilang;
4. bila salinan yang dibuat menurut akta asli itu tidak dibuat oleh Notaris yang dihadapannya akta itu telah dibuat, atau oleh seorang penggantinya, atau oleh pegawai umum yang karena jabatannya menyimpan akta asli, maka salinan itu sama sekali tidak dapat dipakai sebagai bukti, melainkan hanya sebagai bukti permulaan tertulis;
5. salinan otentik dari salinan otentik atau dari akta di bawah tangan, menurut keadaan, dapat memberikan suatu bukti permulaan tertulis.

⁹Anonim, “Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Yang Sempurna”, <http://kumpulanakta.blogspot.com/2010/10/akta-otentik-sebagai-alat-bukti-yang.html>. Akses, tanggal 20 Februari 2014.

¹⁰Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

D. KESIMPULAN

Kegiatan penyuluhan hukum sosialisasi kekuatan mengikat akta jual beli di desa Ongko, Kecamatan Empang Kabupaten Sumbawa telah dilakukan pada tanggal 5 September 2022. Peserta penyuluhan berjumlah 32 orang. Materi penyuluhan terdiri atas: landasan hukum, subjek dan objek akta jual beli; dan kekuatan pembuktian akta jual beli. Dampak positif kegiatan penyuluhan hukum ini, adalah: meningkatnya pemahaman masyarakat tentang kekuatan pembuktian akta jual beli; dan kekuatan pembuktian akta jual beli.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Jakarta: RadjaGrafindo, 2016).

Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, (Jakarta: RadjaGrafindo, 2016).

Peraturan Perundang-undangan

Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria