

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam kehidupan sehari-hari, sertifikat tanah sering menjadi sumber konflik yang bahkan bisa berujung pada proses hukum di pengadilan. Hal ini terjadi karena tanah memiliki nilai penting dan strategis dalam kehidupan masyarakat, sehingga mendorong sebagian orang untuk mendapatkan tanah dengan berbagai cara, termasuk dengan cara melawan hukum seperti menyerobot milik orang lain. Penyelesaian sengketa hak milik atas tanah melalui pengadilan merupakan keputusan penentu siapa pemilik tanah hak milik yang bersertipikat sesungguhnya dari tanah yang diperkarakan.¹ Sengketa pertanahan merupakan persoalan hukum yang rumit dan telah berlangsung sejak lama, baik di negara berkembang maupun di negara maju, sehingga penyelesaiannya memerlukan waktu dan penanganan yang cermat. Oleh karena itu, persoalan pertanahan perlu diatur dengan kebijakan yang matang dan penuh kehati-hatian.

Jual beli tanah memiliki sifat konsensual, sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPertdata. Perjanjian dianggap sah setelah tercapai kesepakatan mengenai objek dan harga, meskipun tanah belum diserahkan atau harga belum dibayar. Dengan adanya kesepakatan tersebut, muncul hak dan kewajiban yang mengikat para pihak. Namun, untuk menjamin keabsahan dan perlindungan hukum, jual beli tanah harus memenuhi syarat formil berupa pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).² Proses jual beli tanah tidak hanya melibatkan kesepakatan antara penjual dan pembeli, tetapi juga memerlukan formalitas hukum. Formalitas ini meliputi pembuatan akta jual beli oleh PPAT, yang menjadi bukti otentik peralihan hak atas tanah. Selain itu, akta tersebut harus didaftarkan di Kantor

¹ Syarifah Lia, Lathifah Hanim, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 1, 2017, hlm. 35.

² Lumban Tobing, A. H., Limbong, D., Isnaini, I. Peran BPN dalam Penyertifikatan Hak Milik Atas Tanah Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, Vol 4, No. 2, 2021.

Pertanahan agar diketahui oleh pihak ketiga dan memperoleh kepastian hukum. Pendaftaran tanah memiliki sifat terbuka, sehingga melindungi hak para pihak sekaligus mencegah sengketa di kemudian hari.

Adapun pejabat hukum yang memiliki kewenangan berbeda namun saling berkaitan, yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang diinginkan oleh para pihak untuk dinyatakan dalam bentuk akta otentik. Sementara itu, PPAT adalah pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Gedung) yang terletak di wilayah kerjanya.. Kewenangan notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris,³ sementara kewenangan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁴

Kedudukan PPAT menjadi sangat penting dalam memastikan bahwa perjanjian yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah memenuhi unsur syarat objektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPdata. PPAT tidak hanya bertindak sebagai pejabat pembuat akta, tetapi juga sebagai penjaga legalitas formal dari setiap perbuatan hukum yang melibatkan hak atas tanah. Artinya, sebelum suatu akta peralihan hak ditandatangani, PPAT wajib meneliti keabsahan objek dan sebab perjanjian yang menjadi dasar peralihan tersebut, termasuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek tidak dalam sengketa atau status hukumnya jelas di Kantor Pertanahan. Dengan demikian, peran PPAT secara hukum terletak pada ranah formil sekaligus menjadi garda awal dalam memastikan terpenuhinya syarat objektif dari suatu perjanjian agar tidak cacat hukum.

³ UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris; PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴ Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PPAT.

Selain pelaksana administratif, PPAT juga memiliki tanggung jawab moral dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak. Perlindungan hukum yang diberikan PPAT tidak semata-mata berupa pembuatan akta otentik, tetapi juga melalui kejujuran, ketelitian, dan integritas moral ketika melakukan verifikasi data dan identitas para pihak. PPAT yang menjalankan tugasnya dengan mengedepankan moralitas profesi akan membantu mencegah terjadinya praktik-praktik curang seperti pemalsuan identitas, jual beli ganda, atau penyalahgunaan wewenang. Dengan demikian, moralitas menjadi fondasi etis bagi PPAT dalam menjaga kepercayaan masyarakat terhadap lembaga hukum pertanahan.⁵

PPAT dituntut untuk tidak hanya memahami aspek hukum positif, tetapi juga memiliki kepekaan terhadap nilai-nilai keadilan substantif. Nilai moral seperti kejujuran dan tanggung jawab profesional menjadi unsur penting yang melandasi perlindungan hukum bagi masyarakat. Apabila PPAT hanya berpegang pada aspek formalitas tanpa mempertimbangkan moralitas profesi, maka potensi timbulnya sengketa pertanahan akan semakin besar. Oleh karena itu, keseimbangan antara legalitas formal dan integritas moral menjadi dasar penting bagi PPAT dalam menjalankan perannya sebagai pelaksana peraturan sekaligus pelindung kepentingan hukum masyarakat.

Perjanjian dapat dikategorikan sebagai cacat hukum apabila tidak memenuhi salah satu unsur sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

- Kesepakatan para pihak
- Kecakapan untuk membuat perikatan
- Objek tertentu, dan

⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2018, hlm. 174.

- Sebab yang halal.

Dari 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian diatas, terdapat dua di antaranya berkaitan dengan objek perjanjian, yaitu:

1. Suatu hal/objek tertentu: Objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Jika objek tersebut tidak jelas atau tidak mungkin dilaksanakan, maka perjanjian dianggap batal demi hukum.
2. Suatu sebab yang halal: Tujuan atau maksud dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Jika sebab perjanjian tidak halal, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.⁶

Kedua syarat ini disebut sebagai syarat objektif yang berkaitan langsung dengan isi perjanjian itu sendiri. Pemenuhan syarat-syarat ini penting untuk memastikan bahwa perjanjian memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan di hadapan hukum.

Adapun bentuk-bentuk perjanjian cacat hukum antara lain:⁷

- 1) Perjanjian yang dibuat karena adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan;
- 2) Perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap hukum seperti anak di bawah umur atau orang yang berada dalam pengampunan;
- 3) Objek perjanjian tidak jelas, tidak mungkin dilaksanakan, atau tidak halal; serta
- 4) Tujuan perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.

⁶ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. Jakarta: RajaGrafindo Perkasa, 2005, hlm. 92.

⁷ Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2011, hlm. 1.

Perjanjian yang mengandung cacat hukum dapat dimohonkan pembatalannya melalui pengadilan dan tidak memiliki kekuatan mengikat sejak awal. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, perjanjian yang cacat hukum berpotensi menimbulkan sengketa dan menghilangkan kepastian hukum bagi para pihak. Unsur objek tertentu dan sebab yang halal disebut sebagai syarat objektif karena berkaitan langsung dengan isi perjanjian itu sendiri.

Objek perjanjian harus jelas, dapat ditentukan, dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Sebab yang halal berarti tujuan atau maksud dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Jika salah satu dari syarat objektif ini tidak dipenuhi, perjanjian dapat dianggap batal demi hukum, yang berarti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat para pihak.⁸

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam memastikan bahwa syarat objektif perjanjian, khususnya dalam transaksi jual beli tanah, terpenuhi dengan baik. PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa dan memastikan bahwa objek yang diperjualbelikan jelas dan sah, serta bahwa transaksi tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam praktiknya, PPAT harus teliti dalam memverifikasi identitas para pihak, status hukum tanah, dan kesesuaian transaksi dengan peraturan perundang-undangan. Kegagalan dalam memenuhi kewajiban ini dapat menyebabkan akta yang dibuat menjadi cacat hukum dan berpotensi batal demi hukum.

Dalam hal ini menegaskan posisi PPAT sebagai pejabat umum yang tidak hanya mencatat transaksi, tetapi juga memberikan legitimasi hukum terhadap perbuatan hukum pertanahan. Akta jual beli tanah menjadi salah satu akta yang paling sering dibuat oleh PPAT. Jual beli tanah pada dasarnya merupakan perbuatan hukum perdata antara penjual dan pembeli, tetapi sahnya jual beli tidak hanya

⁸ Hukumonline. (2023). Ini 4 Syarat Sah Perjanjian dan Akibatnya Jika Tak Dipenuhi. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pembatalan-perjanjian-cl4141/> (diakses pada 18 September 2025, pukul 17.06 WIB).

ditentukan oleh kesepakatan para pihak, melainkan juga harus dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Hal ini penting agar transaksi tersebut memiliki akibat hukum administrasi berupa perubahan nama pemegang hak dalam sertifikat tanah. Dengan demikian, akta PPAT menjadi syarat mutlak agar jual beli tanah dapat diakui oleh negara dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Dalam hal ini, terdapat jurnal yang penulis jadikan rujukan dalam penelitian ini yaitu :

- 1) Pertama, jurnal yang dibuat oleh Mugiyatno, Diyono, dan Akhmad Khisni berjudul “Responsibilities of Deed Land Builders Officers (PPAT) in Making Buy and Sell Deed Land Dispute (Analysis of Supreme Court Decision No. 826 K/Pdt/2018)” menguraikan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang kemudian dibatalkan oleh pengadilan karena tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian. Penelitian ini menelaah suatu perkara dimana penggugat adalah ahli waris dari pemilik tanah pertama, sedangkan tergugat merupakan pembeli tanah tahun 2015 beserta PPAT yang membuat AJB tersebut. Permasalahan muncul ketika ternyata objek tanah yang dijadikan dasar AJB sudah pernah dijual sebelumnya pada tahun 2011, namun pihak yang datang kepada PPAT pada tahun 2015 tetap mengaku sebagai pemilik sah. Dalam proses persidangan, hakim menemukan bahwa status kepemilikan tanah tidak jelas dan tidak sesuai fakta sehingga objek perjanjian tidak memenuhi unsur “hal tertentu”, yakni keharusan adanya objek yang jelas kepemilikannya, batasnya, dan riwayat haknya. Berdasarkan cacat materiil tersebut, Pengadilan menyatakan AJB 2015 batal demi hukum karena syarat objektif perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata tidak terpenuhi.⁹

Penelitian ini juga menunjukkan bahwa meskipun PPAT ikut terseret dalam perkara karena dianggap kurang cermat, kesalahan utama terletak pada pihak yang

⁹ Mugiyatno, Diyono, Akhmad Khisni, “Responsibilities of Deed Land Builders Officers (PPAT) in Making Buy and Sell Deed Land Dispute (Analysis of Supreme Court Decision No. 826 K/Pdt/2018),” *Jurnal Akta*, Vol. 7, No. 1, 2020.

memberikan data kepemilikan yang tidak benar. Inti putusan Mahkamah Agung dalam kasus ini bersifat objektif karena fokus pada substansi perjanjian, yaitu ketidakabsahan objek yang diperjualbelikan sejak awal.

2) Kedua, jurnal yang dibuat oleh Yovita Christian Assikin, Lastuti dan Nanda Anisa berjudul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan dengan Dibatalkannya Akta Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku” membahas mengenai tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah yang dibatalkan karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.¹⁰ Penelitian ini menyoroti bahwa akta jual beli dapat batal demi hukum apabila objek perjanjian tidak jelas atau sebab perjanjian bertentangan dengan hukum, ketertiban, atau kesusilaan. Kasus-kasus yang dibahas dalam penelitian ini menunjukkan bahwa tanggung jawab hukum PPAT yang lalai atau melakukan kesalahan dalam pembuatan akta yang tidak sesuai prosedur.

Berdasarkan kedua jurnal tersebut, persoalan yang menyebabkan akta jual beli dibatalkan terletak pada syarat objektif perjanjian yang tidak terpenuhi, yang dimana pada jurnal pertama yakni pembatalan AJB terjadi karena objek tanah yang dijadikan dasar perjanjian ternyata tidak jelas status kepemilikannya dan telah dialihkan sebelumnya, sehingga unsur “hal tertentu” dalam Pasal 1320 KUHPerdara tidak terpenuhi. Sementara itu, jurnal kedua menyatakan bahwa akta jual beli dapat batal demi hukum apabila objek perjanjian tidak jelas atau sebab perjanjiannya bertentangan dengan hukum. Kedua penelitian tersebut menunjukkan bahwa PPAT memiliki peran sangat penting dalam memastikan keabsahan materiil perjanjian, khususnya terkait kejelasan objek dan legalitas sebab perjanjian, agar akta yang dibuat tidak hanya sah secara formal tetapi juga memenuhi syarat objektif yang memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

¹⁰ Yovita Christian Assikin, dkk. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan dengan Dibatalkannya Akta Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku. Acta Comitas, Vol. 5, No. 1, 2019.*

Adapun dalam hukum perdata Indonesia, terdapat dua jenis kebatalan perjanjian, yaitu :

- 1) Batal demi hukum: Perjanjian yang batal demi hukum dianggap tidak pernah ada sejak awal dan tidak memiliki kekuatan hukum, tanpa memerlukan keputusan pengadilan. Hal ini terjadi apabila perjanjian tidak memenuhi syarat objektif menurut Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu objek yang tertentu dan sebab yang halal. Contohnya, perjanjian yang objeknya tidak dapat diperdagangkan atau bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.¹¹
- 2) Dapat dibatalkan: perjanjian yang dapat dibatalkan tetap dianggap sah dan mengikat selama tidak ada pihak yang mengajukan pembatalan. Pembatalan dapat dilakukan oleh pihak yang tidak cakap hukum atau yang memberikan persetujuan secara tidak bebas, seperti karena paksaan atau penipuan. Dalam hal ini, perjanjian tetap berlaku hingga ada keputusan pengadilan yang membatalkannya.¹²

Dari ketentuan tersebut, hal ini menunjukkan adanya inefektivitas hukum. Meskipun hukum positif telah mengatur secara jelas mengenai syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata serta kewenangan PPAT dalam pembuatan akta otentik berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, faktanya aturan tersebut belum sepenuhnya mampu mencegah timbulnya sengketa. Hal ini terlihat ketika perjanjian yang cacat hukum tetap dijadikan dasar bagi PPAT untuk membuat akta peralihan, sehingga lahirlah konflik kepastian hukum antara akurasi formal dan validitas materiil.

Inefektivitas hukum tersebut semakin tampak ketika aturan yang berlaku tidak sejalan dengan praktik lapangan. PPAT hanya berpegang pada aspek formalitas pembuatan akta, tanpa memiliki kewenangan menilai sah atau tidaknya

¹¹ Hukumonline.com. "Mengenal Frasa Demi Hukum dan Batal Demi Hukum." Diakses 18 September 2025. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-frasa-demi-hukum-dan-batal-demi-hukum-lt4ff97aad74a5>

¹² SP Law Office. "Kebatalan dalam Hukum Perdata: Apa Saja Syarat Sah Perjanjian?" Diakses 18 September 2025. <https://splawoffice.co.id/kebatalan-dalam-hukum-perdata-apa-saja-syarat-sah-perjanjian/>

materi perjanjian. Akibatnya, meskipun suatu perjanjian cacat hukum, PPAT tetap membuat akta karena dari sisi formalitas syarat administratif telah terpenuhi. Kondisi ini mencerminkan ketidakefektifan regulasi, karena tujuan hukum untuk memberikan kepastian dan keadilan tidak sepenuhnya tercapai.

Selain itu, inefektivitas hukum juga disebabkan oleh keterbatasan mekanisme pengawasan dan perlindungan hukum. Dalam praktik, tidak ada instrumen yang secara langsung melindungi para pihak ketika terjadi peralihan hak atas tanah yang berawal dari perjanjian bermasalah. Sengketa baru muncul setelah salah satu pihak menggugat ke pengadilan, yang pada akhirnya memakan waktu, biaya, dan tenaga. Situasi ini menunjukkan bahwa hukum tidak berfungsi preventif, melainkan baru bersifat represif setelah terjadi masalah, sehingga mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan.

Pentingnya memperkuat efektivitas hukum, sebagaimana menurut pandangan Soerjono Soekanto, efektivitas hukum sangat dipengaruhi oleh faktor substansi hukum, aparat penegak hukum, sarana atau fasilitas, serta kesadaran hukum masyarakat. Apabila salah satu faktor tidak berjalan dengan baik, maka hukum menjadi tidak efektif dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat.¹³ Permasalahan konseptual dalam penelitian ini muncul dari adanya perbedaan sudut pandang mengenai peran PPAT dalam peralihan hak tanah yang bersumber dari perjanjian cacat hukum. Secara teori, PPAT hanya bertugas memastikan aspek formal pembuatan akta, bukan menilai keabsahan isi perjanjian. Namun dalam praktik, ketika dasar perjanjian itu ternyata cacat hukum, muncul pertanyaan: apakah PPAT tetap dapat berlindung di balik peran formalnya, atau turut bertanggung jawab terhadap substansi yang melandasi pembuatan akta. Perdebatan ini menimbulkan kerancuan konseptual, karena di satu sisi akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian otentik, tetapi di sisi lain dasar perjanjian yang cacat melemahkan validitas materielnya.

¹³ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008, hlm. 8.

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT juga tentunya memiliki kedudukan hukum yakni sebagai pejabat umum yang menjamin akurasi formal serta sebagai penjaga awal atas validitas materiil perjanjian. Akurasi formal menekankan pada kepatuhan PPAT terhadap seluruh prosedur hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, seperti pemeriksaan identitas para pihak, kelengkapan dokumen administrasi, serta keabsahan data fisik dan yuridis tanah. Sementara itu, validitas materiil berkaitan dengan penilaian terhadap substansi perjanjian agar sesuai dengan syarat sah perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam konteks ini, PPAT tidak hanya memastikan kesesuaian formal, tetapi juga berkewajiban secara moral untuk menolak atau menunda penandatanganan akta apabila ditemukan adanya ketidaksesuaian atau indikasi penyalahgunaan keadaan yang berpotensi melanggar hukum atau merugikan salah satu pihak.¹⁴

Kedudukan hukum PPAT dalam pemenuhan syarat objektif perjanjian memiliki peran yang fundamental karena PPAT menjadi pihak yang memastikan agar setiap perjanjian mengenai peralihan hak atas tanah memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Sebagai pejabat umum, PPAT tidak hanya berfungsi menuliskan kehendak para pihak dalam bentuk akta, tetapi juga menilai kebenaran materiil dari objek dan sebab perjanjian tersebut. Hal ini dilakukan untuk mencegah terjadinya perjanjian yang batal demi hukum akibat objek yang tidak jelas atau sebab yang tidak halal. Dalam menjalankan fungsi itu, PPAT memiliki tanggung jawab hukum sekaligus tanggung jawab moral untuk bertindak jujur, cermat, dan tidak berpihak dalam memastikan bahwa perjanjian yang dibuat benar-benar mencerminkan kehendak bebas para pihak.

Perlindungan hukum yang diberikan PPAT tidak hanya lahir dari kepatuhan terhadap ketentuan hukum formal, tetapi juga dari penerapan moralitas profesi sebagai prinsip etis yang menuntun setiap tindakan dalam pembuatan akta.

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah, UUPA, dan Regulasi Pertanahan*, Jakarta: Djambatan, 2010, hlm. 441–443.

Moralitas profesi menjadi dasar bagi PPAT untuk menolak pembuatan akta yang berpotensi menimbulkan ketidakadilan atau bertentangan dengan norma kesusilaan. Melalui sikap integritas dan tanggung jawab moral tersebut, PPAT dapat menciptakan kepercayaan hukum bagi masyarakat serta memastikan bahwa perlindungan hukum tidak hanya bersifat prosedural, tetapi juga substantif dan berkeadilan.¹⁵

Fenomena ini menunjukkan perlunya perlindungan hukum tidak hanya bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi, tetapi juga bagi PPAT itu sendiri. Perlindungan hukum bagi PPAT dapat berupa kepastian hukum terhadap batas kewenangan, pedoman resmi dalam pemeriksaan dokumen, serta imunisasi terhadap tuntutan jika bertindak sesuai prosedur yang berlaku. Dengan demikian, PPAT dapat menjalankan fungsi preventifnya tanpa harus khawatir terseret ke dalam sengketa hukum karena dokumen atau informasi yang menyesatkan dari pihak - pihak yang bertransaksi.

Perlu adanya Efektivitas peran PPAT dalam mendukung pemenuhan syarat objektif perjanjian agar setiap proses peralihan hak atas tanah tidak hanya sah secara administratif, tetapi juga memiliki kekuatan hukum yang utuh secara materiil. PPAT harus ditempatkan sebagai pejabat publik yang tidak hanya berfungsi formal sebagai pembuat akta, tetapi juga memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk memastikan bahwa isi perjanjian yang menjadi dasar pembuatan akta tidak mengandung cacat hukum. Dalam hal ini, kedudukan hukum PPAT perlu dipahami sebagai penjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif, di mana ia berperan menilai kebenaran formil maupun materiil sejauh kemampuannya berdasarkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*).

Selain itu, perlindungan hukum yang diberikan kepada PPAT harus mencakup perlindungan hukum normatif yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, dan perlindungan moral yang lahir dari integritas serta itikad

¹⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008, hlm. 127.

baik dalam melaksanakan tugasnya. Keduanya menjadi dasar penting agar PPAT dapat menjalankan fungsinya secara efektif dalam mendukung tercapainya perjanjian yang memenuhi syarat objektif serta memberikan jaminan perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak maupun bagi dirinya sebagai pejabat umum.

Dalam penelitian ini akan penulis bahas mengenai kedudukan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pemenuhan syarat objektif perjanjian serta bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada PPAT berdasarkan tanggung jawab moralnya dalam proses peralihan hak atas tanah. Kedudukan hukum PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menegaskan bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik sebagai bukti sah peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak tanggungan.¹⁶ Dalam menjalankan kewenangan tersebut, PPAT wajib memastikan bahwa perjanjian yang menjadi dasar pembuatan akta telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya syarat objektif berupa objek tertentu dan sebab yang halal.

Pemenuhan syarat objektif ini merupakan aspek fundamental yang menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian, karena apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Sementara itu, bentuk perlindungan hukum terhadap PPAT tidak hanya bersumber dari ketentuan normatif, tetapi juga harus didasarkan pada prinsip moral dan integritas profesi sebagaimana tercermin dalam Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia (IPPAT) yang menuntut PPAT untuk bertindak jujur, independen, dan bertanggung jawab.¹⁷ Oleh karena itu, penelitian ini akan mengkaji bagaimana PPAT menyeimbangkan tanggung jawab hukumnya dalam memastikan terpenuhinya syarat objektif perjanjian dengan

¹⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁷ Supriadi. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

tanggung jawab moralnya dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang bertransaksi.

Hal ini menimbulkan dilema antara kewenangan formal PPAT yang hanya mencatat perjanjian, dengan substansi perjanjian yang mungkin tidak memenuhi syarat sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara. Jika PPAT tetap membuat akta atas dasar perjanjian yang cacat hukum, maka potensi sengketa hukum akan mengemuka dan posisi akta PPAT dapat dipertanyakan keabsahannya. Oleh karena itu, penting untuk meninjau kembali tanggung jawab PPAT dalam menilai legalitas materiil perjanjian sebelum dituangkan dalam akta, guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sebagaimana ditegaskan oleh Boedi Harsono, bahwa pejabat pembuat akta tanah bukan sekadar pencatat, melainkan harus memastikan bahwa peralihan hak memenuhi syarat yuridis yang berlaku.¹⁸

Dalam menjalankan profesinya, PPAT tidak hanya dituntut untuk taat pada ketentuan hukum, tetapi juga wajib menjunjung tinggi nilai-nilai moral dan keadilan. Prinsip tersebut bukan hanya lahir dari norma etika profesi, melainkan juga memiliki landasan religius yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa ayat 58 sebagai berikut:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanah kepada pemiliknya. Apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah kamu tetapkan secara adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang paling baik kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.” (QS. An-Nisa 58).

Ayat ini menegaskan bahwa setiap bentuk amanah, termasuk amanah jabatan hukum seperti yang diemban PPAT, harus dijalankan dengan kejujuran dan

¹⁸ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.

keadilan. Oleh karena itu, moralitas dan tanggung jawab profesi merupakan bagian tak terpisahkan dari perlindungan hukum yang diharapkan mampu menciptakan keadilan substantif bagi masyarakat.

Tanggung jawab moral PPAT dalam menjalankan jabatan tidak dapat dilepaskan dari prinsip keadilan dan amanah sebagaimana diajarkan dalam Islam dan diatur dalam hukum positif. Dalam konteks praktik kenotariatan dan ke-PPAT-an, moralitas profesi berperan sebagai filter etis yang mencegah penyalahgunaan kewenangan dan penyimpangan dari tujuan hukum. Menurut Habib Adjie, integritas dan moralitas merupakan fondasi utama yang menentukan kualitas akta otentik, karena akta bukan hanya hasil formalitas hukum, tetapi juga cerminan nilai kejujuran dan tanggung jawab pejabat pembuatnya. Dengan demikian, setiap tindakan PPAT harus berpijak pada prinsip amanah dan keadilan agar akta yang dibuat tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga bermakna secara moral dan sosial bagi masyarakat yang dilayaninya.¹⁹

Selain berlandaskan moralitas pribadi, PPAT juga dituntut menjalankan prinsip kehati-hatian sebagai bagian dari tanggung jawab profesional. Prinsip ini menuntut agar setiap pemeriksaan dokumen, identitas, serta dasar hukum perjanjian dilakukan dengan seksama untuk menghindari cacat hukum yang dapat menimbulkan sengketa. Setiap pejabat pembuat akta wajib memastikan bahwa setiap perjanjian yang menjadi dasar pembuatan akta benar-benar memenuhi unsur legalitas dan keabsahan materiil karena kelalaian dalam tahap ini dapat mengakibatkan akta kehilangan kekuatan pembuktiannya di hadapan hukum.²⁰ Dengan penerapan prinsip kehati-hatian yang disertai moralitas profesi, PPAT dapat memberikan perlindungan hukum secara maksimal, baik bagi para pihak yang bertransaksi maupun bagi dirinya sendiri sebagai pejabat publik yang bertanggung jawab.

¹⁹ Habib Adjie, *Op.Cit.*.

²⁰ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 1994.

Konsep moral hukum juga memiliki dasar kuat dalam ajaran Islam, sebagaimana tercermin dalam firman Allah SWT dalam Surah Asy-Syu'ara ayat 183:

وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْثَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ ﴿١٨٣﴾

“Dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-haknya dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi.” (QS. Asy-Syu'ara: 183).

Ayat ini mengandung pesan moral bahwa setiap tindakan hukum harus dilandasi oleh kejujuran dan keadilan, serta tidak boleh merugikan hak orang lain. Dalam ayat ini menegaskan kewajiban moral untuk menjaga keadilan dan amanah dalam setiap proses hukum yang dijalankan, agar hukum benar-benar menjadi sarana keadilan sosial.

Dengan demikian, moralitas dan tanggung jawab hukum harus berjalan seiring dalam setiap tindakan PPAT. Moralitas menuntun PPAT agar menggunakan kewenangannya secara bijak dan berintegritas, sementara hukum memberikan batas dan kepastian terhadap tindakan tersebut. Kolaborasi antara keduanya menciptakan keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif. Ketika PPAT berpegang pada prinsip kejujuran, amanah, serta kehati-hatian, maka akta yang dihasilkannya tidak hanya menjadi bukti formal yang sah, tetapi juga instrumen keadilan yang mencerminkan nilai moral dan tanggung jawab sosial. Dalam kerangka inilah, peran PPAT menjadi sangat strategis dalam mewujudkan sistem hukum pertanahan yang berkeadilan, berintegritas, dan bermoral.

Dalam penelitian ini, penulis akan menuangkan terkait suatu kebaruan pemikiran berupa sudut pandang kritis terhadap posisi dan tanggung jawab PPAT dalam peralihan hak atas tanah yang bersumber dari perjanjian cacat hukum, yakni terletak pada usulan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian hukum yang lebih proaktif dan substantif bagi PPAT yang melampaui tugas formalnya semata. Kelemahan yang menimbulkan inefektivitas hukum yaitu regulasi yang tidak memberi batas tegas antara tanggung jawab PPAT dengan tanggung jawab para pihak. kedudukan hukum PPAT tidak hanya dipahami sebagai pejabat administratif

yang memastikan aspek formal pembuatan akta, tetapi juga sebagai pengawal terpenuhinya syarat objektif perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, terutama mengenai objek tertentu dan sebab yang halal.

Selain itu, penelitian ini juga mengajukan pendekatan baru terhadap perlindungan hukum bagi PPAT, yaitu dengan mengaitkannya pada aspek moral profesi sebagaimana tertuang dalam Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia (IPPAT). Perlindungan hukum bagi PPAT tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga bersumber dari tanggung jawab moral dan integritas pribadi pejabat dalam menjalankan tugasnya. Hal ini menjadi penting karena kejujuran, kehati-hatian, dan independensi PPAT merupakan benteng utama dalam mewujudkan keadilan substantif di balik formalitas hukum. Oleh sebab itu, novelty penelitian ini menekankan pentingnya membangun paradigma baru bahwa efektivitas hukum dalam peralihan hak atas tanah tidak hanya ditentukan oleh kepatuhan terhadap prosedur, tetapi juga oleh tanggung jawab moral PPAT dalam memastikan terpenuhinya syarat objektif perjanjian serta perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak dan dirinya sendiri sebagai pejabat publik.

Oleh karena itu, dalam penelitian ini akan dibahas mengenai peran PPAT dalam mendukung penemuan syarat objektif sebagai upaya memberikan perlindungan hukum, mengingat kewenangannya terbatas pada aspek formal namun seringkali dihadapkan pada substansi perjanjian yang tidak sah. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif, seperti objek yang tidak jelas atau sebab yang tidak halal, dapat dianggap batal demi hukum. Akibat hukum dari perjanjian yang cacat hukum ini adalah tidak mengikat para pihak sejak semula, dan dapat dimohonkan pembatalannya melalui pengadilan.²¹ Dalam hal ini, kedudukan hukum PPAT berperan penting untuk memastikan terpenuhinya syarat objektif perjanjian dengan melakukan pemeriksaan mendalam terhadap kejelasan objek, status hukum tanah, dan legalitas para pihak sebelum pembuatan akta. Kedudukan

²¹ Saputra, I. S., Ismail, I., & Darmawan, D. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 8, No. 2, 2020.

tersebut memperlihatkan bahwa PPAT tidak hanya berfungsi administratif, tetapi juga berperan sebagai penjaga awal agar substansi perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata.

Adapun bentuk perlindungan hukum terhadap PPAT harus dipahami tidak semata bersifat normatif berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT, tetapi juga bersumber dari prinsip moral profesi sebagaimana diatur dalam Kode Etik IPPAT, yang menuntut PPAT untuk bertindak jujur, cermat, dan bertanggung jawab. Dengan demikian, keseimbangan antara tanggung jawab hukum dan moral menjadi dasar penting bagi PPAT dalam menjalankan perannya secara profesional sekaligus melindungi kepentingan para pihak.

Dalam sistem hukum agraria di Indonesia, dikenal adanya berbagai jenis hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak-hak tersebut meliputi:²²

- 1) Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU)
- 2) Hak Guna Bangunan (HGB)
- 3) Hak Pakai, Hak Sewa
- 4) Hak Membuka Tanah
- 5) Hak Memungut Hasil Hutan
- 6) Hak Wakaf
- 7) Hak Tanggungan
- 8) Hak Pengelolaan (HPL).

Masing-masing hak tersebut memiliki karakteristik, jangka waktu, subjek pemegang hak, serta peruntukan yang berbeda - beda. Misalnya, Hak Milik bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, sementara Hak Guna Usaha (HGU) diberikan untuk keperluan usaha pertanian, perkebunan, dan perikanan dalam jangka waktu tertentu. Dengan adanya

²² Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

pembagian jenis hak ini, sistem hukum pertanahan di Indonesia berusaha mengakomodasi kebutuhan masyarakat sekaligus menjamin kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah.²³

Salah satu bentuk hak yang memiliki karakteristik khusus adalah Hak Pengelolaan (HPL). HPL pada dasarnya bukan merupakan hak atas tanah dalam arti klasik seperti Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, melainkan merupakan hak yang diberikan kepada instansi pemerintah, badan usaha milik negara (BUMN), badan usaha milik daerah (BUMD), atau lembaga pemerintah lainnya untuk mengelola dan merencanakan penggunaan tanah yang berada dalam kewenangannya.

Pemegang HPL tidak memiliki hak kepemilikan penuh, tetapi berwenang untuk menggunakan tanah tersebut, merencanakan peruntukannya, serta memberikan bagian-bagiannya kepada pihak ketiga melalui pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai. Oleh karena itu, HPL sering dipandang sebagai bentuk penguasaan negara atas tanah yang dilimpahkan kepada lembaga tertentu untuk dikelola demi kepentingan pembangunan dan pelayanan masyarakat.²⁴ Dalam praktiknya, HPL ini menjadi jembatan antara fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dengan kebutuhan praktis pembangunan, sehingga tetap menjaga keseimbangan antara kepentingan negara, kepentingan masyarakat, dan kepentingan pihak swasta.²⁵

Sejalan dengan hal tersebut, penting untuk menegaskan bahwa peran dan tanggung jawab PPAT tidak hanya bersumber dari praktik, tetapi juga diatur secara normatif dalam peraturan perundang-undangan. Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok - Pokok Agraria (UUPA) melalui Pasal 19 menegaskan pentingnya pendaftaran tanah sebagai upaya menjamin kepastian hukum. Dalam hal ini, PPAT berperan sebagai pejabat yang membuat akta otentik mengenai peralihan hak

²³ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008, hlm. 112.

²⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1994, hlm. 87.

²⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 145.

atas tanah, yang menjadi dasar pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan demikian, PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa perjanjian yang menjadi dasar akta otentik memenuhi syarat sah perjanjian, termasuk syarat objektif, guna memberikan perlindungan hukum yang maksimal bagi para pihak.²⁶

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, penulis menetapkan judul penelitian tesis ini menjadi: **“PERAN PPAT DALAM MENDUKUNG PEMENUHAN SYARAT OBJEKTIF PERJANJIAN UNTUK MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM.”**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, adapun rumusan masalah yang akan menjadi pembahasan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum PPAT dalam pemenuhan syarat objektif perjanjian?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberi PPAT berdasarkan moral?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah penulis uraikan, maka dapat disimpulkan bahwa tujuan yang ingin dicapai melalui penulisan ini adalah:

1. Untuk menganalisa kedudukan hukum PPAT dalam pemenuhan syarat objektif perjanjian.
2. Untuk menganalisa perlindungan hukum yang diberi PPAT berdasarkan moral.

1.4 Manfaat Penelitian

²⁶ Adrian Sutedi. *Hukum Pertanahan Nasional*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Adapun dalam penelitian ini diharapkan manfaat yang diperoleh sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman kepada pembaca terkait menganalisa kedudukan hukum PPAT dalam pemenuhan syarat objektif perjanjian.

2. Manfaat Praktis

Dalam penelitian ini, penulis berharap dapat bermanfaat dengan baik oleh semua pihak guna meningkatkan pengetahuan Masyarakat dibidang hukum khususnya bidang kenotariatan dalam hal ini yaitu menganalisa perlindungan hukum yang diberi PPAT berdasarkan moral.

1.5 Kerangka Konsep

Kerangka konseptual merupakan suatu struktur berpikir yang menjelaskan hubungan antar konsep yang menjadi dasar dalam proses penelitian, dan disusun berdasarkan landasan teori serta hasil kajian literatur.

Dengan demikian adanya kerangka konsep membuat penulisan tesis ini menggunakan beberapa kerangka teori atau hubungan antar konsep dari objek yang diteliti dengan definisi sebagai berikut :

1. Peranan

Menurut Soerjono Soekanto bahwa peranan merupakan aspek dinamis dari suatu kedudukan (status). Jika seseorang menjalankan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia sedang menjalankan suatu peranan. Peranan ini muncul sebagai bentuk aktualisasi dari fungsi dan tanggung jawab seseorang dalam suatu sistem sosial tertentu. Dalam konteks jabatan, peranan seseorang sangat bergantung pada norma, harapan sosial, dan legitimasi hukum yang melekat pada kedudukannya.²⁷ Peran adalah perilaku yang diharapkan dari seseorang yang menduduki posisi sosial tertentu. Dalam dunia kerja profesional seperti PPAT,

²⁷ Soekanto, Soerjono. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.

peran tersebut tidak hanya mencakup tugas administratif, tetapi juga mencerminkan integritas, kompetensi, dan kepatuhan terhadap regulasi hukum.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.²⁸ Menurut Boedi Harsono, PPAT berperan sebagai instrumen hukum dalam sistem pendaftaran tanah yang menjamin kepastian hukum melalui akta-akta autentik yang dibuatnya. Kewenangan dan tanggung jawab PPAT harus dijalankan secara cermat karena akta yang dibuatnya menjadi dasar hukum peralihan hak atas tanah.²⁹

3. Pemenuhan Syarat Objektif

Pemenuhan syarat objektif perjanjian adalah terpenuhinya unsur-unsur yang bersifat mutlak agar suatu perjanjian dianggap sah menurut hukum.³⁰ Syarat objektif ini tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya objek tertentu dan sebab yang halal. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian menjadi batal demi hukum karena dianggap tidak pernah ada sejak awal. Dengan demikian, peran pihak yang berwenang, termasuk PPAT, menjadi penting untuk memastikan bahwa perjanjian memenuhi syarat objektif agar tidak menimbulkan cacat hukum yang berakibat hilangnya perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

4. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa hukum di mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu prestasi.³¹ Dalam hukum perdata Indonesia, perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang menyatakan

²⁸ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit.* hlm. 72.

³⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, 2008, hlm. 17.

³¹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT Intermasa, 2005, hlm. 132.

bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan demikian, perjanjian menjadi dasar lahirnya hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak.

5. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah segala upaya yang dilakukan untuk memberikan rasa aman kepada subjek hukum melalui pengakuan, jaminan, dan kepastian hukum terhadap hak-haknya. Perlindungan hukum berfungsi untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak maupun sebagai sarana pemulihan apabila hak tersebut dilanggar. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dibedakan menjadi dua, yaitu perlindungan hukum preventif (pencegahan) dan perlindungan hukum represif (penyelesaian sengketa).³²

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu pendekatan sistematis yang digunakan dalam pelaksanaan kegiatan ilmiah, yang disesuaikan dengan sifat dan karakteristik dari objek ilmu yang diteliti. Metode ini memiliki keterkaitan erat dengan metodologi penelitian, yaitu cabang ilmu yang mempelajari secara teoritis tentang prinsip-prinsip umum dalam pelaksanaan penelitian. Metodologi penelitian memberikan panduan dalam proses penelitian mulai dari penentuan sifat dan karakter penelitian, perumusan masalah sebagai fokus utama kajian, penyusunan hipotesis, pembuatan kerangka berpikir, pemilihan metode, analisis hasil temuan, penarikan kesimpulan, hingga penggunaan berbagai instrumen pendukung penelitian lainnya. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Uraian Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif (*doctrinal research*) yang bersumber dari studi kepustakaan. Penelitian ini bertujuan untuk menguraikan, mengkaji, dan menganalisis Peran PPAT pada

³² Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, hlm. 2.

peralihan hak tanah yang bersumber dari perjanjian cacat hukum. Pendekatan kepustakaan digunakan untuk menelusuri norma serta teori hukum yang relevan, guna memberikan solusi akademik terhadap permasalahan hukum yang menjadi fokus kajian.

2. Pendekatan Yang Digunakan

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan dua jenis pendekatan, yaitu pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan konseptual digunakan untuk melihat berbagai teori dan pandangan yang berkembang dalam ilmu hukum,³³ agar penulis bisa mendapatkan pemahaman, konsep, dan asas hukum yang sesuai dengan persoalan yang dibahas. Sementara itu, pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan cara menelaah dan mengkaji isi dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini.

3. Sumber - Sumber Bahan Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis lebih menitikberatkan pada studi kepustakaan dengan menggunakan data sekunder sebagai sumber utama. Data sekunder tersebut diperoleh dari hasil pencarian dan pengumpulan dokumen melalui berbagai bahan bacaan atau referensi yang relevan. Metode yang digunakan mencakup pengumpulan data dari beberapa jenis sumber hukum, seperti bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier.

Data-data sekunder ini diperoleh melalui analisis literatur atau studi kepustakaan, yang mencakup berbagai jenis sumber data sebagai berikut :

1. Bahan Hukum Primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat karena berasal dari produk lembaga yang berwenang, seperti undang-undang, putusan pengadilan, atau dokumen resmi negara. Bahan ini menjadi dasar utama dalam penelitian hukum karena

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008, hlm. 133.

sifatnya yang resmi dan dijadikan sebagai rujukan hukum yang sah.³⁴ Bahan hukum primer yang digunakan pada penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah literatur atau publikasi yang menjelaskan dan mendukung bahan hukum primer. Bahan ini mencakup buku-buku teks, jurnal, artikel ilmiah, komentar ahli, makalah, dan karya tulis lainnya yang membantu memahami peraturan atau putusan hukum secara lebih mendalam.³⁵

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah referensi yang memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan primer dan sekunder. Contohnya adalah kamus (kamus hukum, kamus umum), ensiklopedia, indeks, bibliografi, dan sumber serupa yang mempermudah peneliti memahami kata, istilah, atau konsep hukum yang digunakan.³⁶

4. Prosedur Pengumpulan Sumber - Sumber

Dalam penelitian ini, prosedur pengumpulan sumber dilakukan melalui studi kepustakaan. Sumber-sumber yang telah diperoleh kemudian

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, hlm. 141.

³⁵ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: UI-Press, 2005, hal. 51–52.

³⁶ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Op. Cit*, hlm. 65.

dikelompokkan, dianalisis, dan diorganisir secara sistematis. Setelah itu, sumber-sumber tersebut disusun dengan cara yang memungkinkan untuk dilakukan penarikan kesimpulan melalui analisis kualitatif.

1.7 Pembandingan Penelitian

Penelitian penulis ini adalah penelitian yang sangat menarik dan perlu dilakukan penelitian secara komprehensif dari penelitian sebelumnya, yaitu diantaranya sebagai berikut :

Tabel 1.1 Pembandingan penelitian

No.	Judul	Jenis	Perbedaan
1.	Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan dengan Dibatalkannya Akta Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku. ³⁷	Jurnal	Penelitian ini memfokuskan pada tanggung jawab hukum PPAT ketika akta jual beli sudah dibatalkan karena tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian, dengan pendekatan normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan. Sedangkan tesis penulis membahas terkait peran PPAT sejak awal untuk memastikan syarat objektif terpenuhi sebagai bentuk perlindungan hukum yang bersifat preventif, serta menekankan pentingnya moral dan kehati-hatian PPAT agar sengketa tidak terjadi.
2.	Responsibilities of Deed Land Builders Officers (PPAT) in Making Buy and Sell Deed Land Dispute (Analysis of Supreme Court	Jurnal	Penelitian ini memfokuskan pada akibat hukum batalnya akta jual beli dan tanggung jawab PPAT karena objek tanah ternyata sudah pernah dijual

³⁷ Mugiyatno, Diyono, Akhmad Khisni, "Responsibilities of Deed Land Builders Officers (PPAT) in Making Buy and Sell Deed Land Dispute (Analysis of Supreme Court Decision No. 826 K/Pdt/2018)," *Jurnal Akta*, Vol. 7, No. 1, 2020.

	Decision No. 826 K/Pdt/2018). ³⁸		sebelumnya. Analisisnya lebih menyoro- roti kesalahan dan kelalaian PPAT setelah sengketa terjadi dan diputus pengadilan. Sedangkan tesis penulis tidak hanya melihat PPAT dari sisi kesalahan pasca sengketa, tetapi menempatkan PPAT sejak awal se- bagai pihak yang seharusnya memasti- kan syarat objektif perjanjian benar- benar terpenuhi agar sengketa seperti dalam putusan tersebut tidak terjadi.
3.	Batal Demi Hukum Akta Jual Beli yang Dibuak PPAT Berdasarkan Putusan Penga- dilan Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn. ³⁹	Jurnal	Penelitian ini memfokuskan pada pembatalan akta jual beli yang dibuat PPAT berdasarkan putusan pengadilan akibat penyalahgunaan akta, yaitu AJB yang dibuat seolah-olah terjadi jual beli padahal hubungan hukum para pihak hanyalah hutang piutang, se- hingga tidak terpenuhinya syarat ob- jektif perjanjian dan AJB dinyatakan batal demi hukum. Sedangkan tesis penulis menitikberatkan pada peran PPAT sejak awal dalam memastikan terpenuhinya syarat objektif perjanjian guna mencegah terjadinya sengketa atau pembatalan akta.

³⁸ Yovita Christian Assikin, dkk. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan dengan Dibatalkannya Akta Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku. *Acta Comitas*, Vol. 5, No. 1, 2019.

³⁹ Yuliana I.S, "Batal Demi Hukum Akta Jual Beli yang Dibuak PPAT Berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor: 27/Pdt.G/2018/PN.Smn," *Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, Vol. 4, No. 1, 2025.

4.	The Validity of the Deed of Sale and Purchase and the Deed of Granting Rights and Legal Consequences for the Winner of the Auction Based on a Mock Agreement. ⁴⁰	Jurnal	Penelitian ini menitikberatkan pada penilaian keabsahan Akta Jual Beli dan akibat hukum pembatalannya ketika terbukti bahwa syarat objektif perjanjian, khususnya mengenai sebab yang halal, tidak terpenuhi karena adanya perjanjian semu serta fokus pada kondisi setelah sengketa terjadi dan diputus oleh pengadilan. Sedangkan tesis penulis menempatkan PPAT sejak tahap awal sebagai pihak yang berperan penting dalam memastikan terpenuhinya syarat objektif perjanjian secara nyata dan substansial, sebagai bentuk perlindungan hukum yang bersifat preventif, sehingga pembuatan akta tidak hanya sah secara formal, tetapi juga mencerminkan tujuan hukum yang sebenarnya dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.
----	---	--------	--

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam tesis ini terbagi menjadi 5 bab. Penulis akan memberikan ulasan terkait pembahasan dalam penelitian ini yang dimaksudkan agar mempermudah penjelasan dan uraian penelitian.

BAB I : PENDAHULUAN

⁴⁰ A.R Amalita, Sulistyandari, Tri L. Prihatinah, "The Validity of the Deed of Sale and Purchase and the Deed of Granting Rights and Legal Consequences for the Winner of the Auction Based on a Mock Agreement," *Journal of Social Research*, Vol. 3, No. 4, 2024.

Bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Pada bab ini akan membahas mengenai konsep hukum, dasar hukum, dasar landasan teori, dan kajian pustaka dalam penelitian ini.

BAB III : PRAKTIK PEMENUHAN SYARAT OBJEKTIF DALAM SUATU PERJANJIAN

Bab ini membahas mengenai bagaimana penerapan dan pelaksanaan syarat objektif perjanjian dalam praktik hukum, khususnya dalam perjanjian yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

BAB IV : PERAN PPAT DALAM PEMENUHAN SYARAT OBJEKTIF PERJANJIAN UNTUK MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM

Bab ini menguraikan hasil analisis mengenai bagaimana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjalankan perannya dalam mendukung pemenuhan syarat objektif perjanjian, khususnya dalam konteks perjanjian yang berkaitan dengan hak atas tanah dan bangunan. Pembahasan diarahkan untuk melihat kedudukan hukum PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta otentik, sekaligus peran moral dan tanggung jawab etikanya dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang melakukan perjanjian.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini, akan disajikan kesimpulan dan saran, serta rekomendasi berdasarkan uraian dan pembahasan dari rumusan masalah tersebut.