



**ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran**

PISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 9, Nomor 2, Juni 2026

Artikel diterbitkan 30 Juni 2026, DOI: <https://doi.org/10.23920/acta.v9i2.2891>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

**ANALISIS YURIDIS TANGGUNG JAWAB PPAT DALAM PEMBUATAN APHB TERHADAP
TANAH PERTANIAN ABSENTEE DARI PEWARISAN**

Nurliza Novita Dewi, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta,
email: nurlizanovitadewi@mail.ugm.ac.id

Prawatya Duhi Anindita, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta,
email: prawatya.duhi.a@mail.ugm.ac.id

ABSTRAK

Permasalahan kepemilikan tanah pertanian secara *absentee* yang diperoleh melalui pewarisan kerap menimbulkan persoalan hukum dalam praktik pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Keadaan tersebut berpotensi menimbulkan benturan antara ketentuan hukum pewarisan dengan larangan kepemilikan tanah pertanian secara *absentee* dalam sistem hukum agraria nasional. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab hukum PPAT dalam pembuatan APHB terhadap tanah pertanian *absentee* yang berasal dari pewarisan, serta mengkaji akibat hukum APHB apabila isi akta bertentangan dengan ketentuan larangan kepemilikan tanah secara *absentee*. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT pada dasarnya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan APHB dan tidak sepatutnya membuat akta apabila terdapat indikasi kuat bahwa pembagian hak bersama dapat menimbulkan atau memperkuat status tanah pertanian secara *absentee*. Tanggung jawab PPAT dapat muncul dalam ranah administratif, perdata, maupun pidana apabila pembuatan akta menimbulkan pelanggaran hukum atau kerugian bagi para pihak. Selain itu, APHB yang dibuat oleh PPAT tetap berkedudukan sebagai akta otentik selama memenuhi syarat formil, namun kekuatan pembuktiannya dapat dipersoalkan apabila substansi akta bertentangan dengan ketentuan hukum yang bersifat memaksa. Dengan demikian, PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pejabat administratif, tetapi juga memiliki tanggung jawab profesional dalam menjaga kepastian dan ketertiban hukum di bidang pertanahan.

Kata kunci: pewarisan; tanah pertanian absentee; tanggung jawab hukum.

ABSTRACT

The issue of absentee agricultural land ownership acquired through inheritance frequently creates legal problems in the drafting of Deeds of Joint Rights Distribution (APHB) by Land Deed Officials (PPAT). This condition potentially causes conflicts between inheritance law provisions and the prohibition of absentee agricultural land ownership under the Indonesian agrarian law system. This study aims to analyze the legal responsibility of PPAT in drafting APHB concerning absentee agricultural land originating from inheritance and to examine the legal consequences of APHB when its substance contradicts the prohibition of absentee land ownership. This research employs a normative juridical method using statutory and conceptual approaches. The legal materials consist of primary, secondary, and tertiary sources obtained through library research. The results indicate that PPAT is required to apply the precautionary principle in drafting APHB and should refuse to prepare deeds when there are strong indications that the distribution of joint rights may create or strengthen absentee agricultural land ownership status. PPAT's responsibility may arise in administrative, civil, and criminal domains if the deed results in legal violations or causes losses to the parties involved. Furthermore, an APHB drafted by PPAT remains an authentic deed as long as it fulfills formal requirements. However, its evidentiary strength may be challenged if the substance of the deed contradicts mandatory legal provisions. Therefore, PPAT not only functions as an

administrative official but also bears professional responsibility in maintaining legal certainty and order in land affairs.

Keywords: *absentee agricultural land; inheritance; legal responsibility.*

PENDAHULUAN

Pewarisan merupakan salah satu peristiwa hukum yang menimbulkan akibat berupa peralihan hak dan kewajiban dari pewaris kepada para ahli waris secara otomatis sejak saat pewaris meninggal dunia. Dalam sistem hukum Indonesia, peralihan tersebut pada dasarnya bersifat keperdataan dan berlangsung secara *ipso iure*. Namun demikian, ketika objek pewarisan berupa tanah, maka peralihan hak tersebut tidak hanya berada dalam ranah hukum privat, melainkan juga tunduk pada ketentuan hukum publik yang diatur dalam kerangka hukum agraria nasional. Hal ini disebabkan karena tanah memiliki dimensi sosial, ekonomi, dan politik yang strategis, sehingga penguasaannya tidak dapat dilepaskan dari prinsip penguasaan negara sebagaimana tercermin dalam sistem hukum agraria Indonesia.¹

Dalam perspektif hukum agraria, tanah tidak sekadar diposisikan sebagai objek kepemilikan individual, tetapi juga sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan sosial dan pemerataan penguasaan sumber daya agraria. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah, termasuk yang berasal dari pewarisan, harus memenuhi ketentuan yang berlaku dalam hukum pertanahan. Dalam konteks ini, peralihan hak atas tanah karena pewarisan memerlukan legitimasi administratif melalui pendaftaran tanah agar memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum yang optimal.² Permasalahan muncul ketika tanah yang diwariskan dimiliki oleh lebih dari satu ahli waris. Dalam kondisi demikian, hak atas tanah tersebut berada dalam status hak bersama yang memerlukan tindakan hukum lanjutan untuk dilakukan pembagian. Salah satu instrumen hukum yang digunakan untuk mengakhiri kepemilikan bersama tersebut adalah Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). APHB berfungsi sebagai dasar yuridis untuk menetapkan pembagian hak masing-masing ahli waris, sekaligus menjadi landasan bagi proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan.³

Kedudukan APHB dalam sistem hukum pertanahan sangat penting karena tidak hanya berkaitan dengan pembuktian hak, tetapi juga menjadi sarana untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Dalam hal ini, PPAT sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik yang menjadi dasar bagi terjadinya peralihan dan pembagian hak atas tanah. Kewenangan tersebut tidak bersifat mekanis semata, melainkan mengandung tanggung jawab hukum untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat memenuhi ketentuan hukum yang berlaku.⁴

Kompleksitas dalam pembuatan APHB semakin meningkat ketika objek tanah yang diwariskan berupa tanah pertanian yang berpotensi atau telah termasuk dalam kategori tanah *absentee*. Dalam hukum agraria Indonesia, kepemilikan tanah pertanian secara *absentee* pada prinsipnya dibatasi

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta: 2008, hlm. 3–5.

² Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta: 2012, hlm. 89–91.

³ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung: 2009, hlm. 45.

⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung: 2015, hlm. 112–114.

karena bertentangan dengan tujuan landreform yang menghendaki agar tanah pertanian dikuasai dan diusahakan secara langsung oleh pemiliknya. Pembatasan ini merupakan bagian dari kebijakan agraria nasional yang bertujuan untuk mencegah terjadinya pemusatan penguasaan tanah serta menjamin distribusi yang lebih adil terhadap sumber daya agraria.⁵ Di sisi lain, pewarisan sebagai peristiwa hukum tidak dapat dihindari dari dinamika sosial masyarakat, termasuk kondisi di mana ahli waris tidak berdomisili di lokasi tanah yang diwariskan. Hal ini menyebabkan munculnya kepemilikan tanah secara *absentee* sebagai akibat dari pewarisan. Dengan demikian, terdapat ketegangan antara prinsip kebebasan dalam hukum waris dengan pembatasan dalam hukum agraria, khususnya terkait larangan kepemilikan tanah pertanian secara *absentee*.

Dalam konteks tersebut, PPAT berada pada posisi yang strategis sekaligus dilematis. Di satu sisi, PPAT berkewajiban untuk melayani kebutuhan hukum para ahli waris dalam melakukan pembagian hak melalui pembuatan APHB. Namun di sisi lain, PPAT juga harus memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum agraria, termasuk ketentuan mengenai larangan atau pembatasan kepemilikan tanah secara *absentee*. Dengan demikian, peran PPAT tidak hanya sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai penjaga legalitas dalam lalu lintas hukum pertanahan. Dalam menjalankan kewenangannya, PPAT terikat pada prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) serta kewajiban untuk memastikan kebenaran formal dari data dan dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta. Hal ini penting untuk menjaga keabsahan akta yang dibuat serta mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari. Dalam konteks APHB terhadap tanah *absentee*, prinsip kehati-hatian tersebut menuntut PPAT untuk melakukan penilaian yang cermat terhadap status tanah, domisili para pihak, serta kesesuaian perbuatan hukum yang dilakukan dengan ketentuan hukum agraria yang berlaku.⁶

Apabila PPAT tidak menjalankan prinsip kehati-hatian tersebut, maka terdapat potensi timbulnya konsekuensi hukum, baik terhadap akta yang dibuat maupun terhadap PPAT sebagai pejabat umum. Akta yang tidak memenuhi ketentuan hukum dapat berpotensi mengalami cacat hukum, baik dari segi administratif maupun substantif, yang pada akhirnya dapat menimbulkan sengketa. Selain itu, PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti melakukan pelanggaran terhadap kewajiban jabatannya dalam pembuatan akta.⁷ Permasalahan ini menunjukkan bahwa peran PPAT dalam pembuatan APHB terhadap tanah pertanian *absentee* yang berasal dari pewarisan tidak dapat dipandang secara sederhana sebagai tindakan administratif semata. Sebaliknya, peran tersebut memiliki dimensi yuridis yang kompleks, yang menuntut adanya keseimbangan antara kepentingan privat para ahli waris dan kepentingan publik yang diatur dalam hukum agraria. Dalam hal ini, PPAT dituntut untuk mampu mengintegrasikan kedua kepentingan tersebut dalam setiap akta yang dibuat. Lebih lanjut, kondisi ini juga mencerminkan adanya kebutuhan untuk memperjelas batasan tanggung jawab PPAT dalam menghadapi situasi di mana terjadi konflik antara ketentuan hukum waris dan hukum agraria. Ketidakjelasan tersebut berpotensi menimbulkan

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta: 2008, hlm. 364–366.

⁶ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Tanggung Jawab*, Kencana, Jakarta: 2019, hlm. 135–138.

⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung: 2013, hlm. 78–80.

ketidakpastian hukum, baik bagi PPAT maupun bagi para pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, diperlukan kajian yang lebih mendalam mengenai peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan APHB terhadap tanah pertanian *absentee* yang berasal dari pewarisan.

Penelitian ini penting untuk dilakukan guna menganalisis secara yuridis normatif bagaimana peran PPAT dalam pembuatan APHB terhadap tanah pertanian *absentee* akibat pewarisan, serta bagaimana tanggung jawab hukum yang melekat pada PPAT dalam menjalankan kewenangan tersebut. Analisis ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan hukum pertanahan, khususnya dalam memperjelas posisi dan peran PPAT dalam menjembatani peralihan hak atas tanah yang berada pada persinggungan antara hukum waris dan hukum agraria.

Berdasarkan uraian singkat yang telah dijelaskan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan hukum dengan judul "Analisis Yuridis Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan APHB Terhadap Tanah Pertanian *Absentee* Dari Pewarisan". Dengan rumusan masalah yaitu Bagaimana implikasi hukum tanah pertanian *absentee* yang diperoleh melalui pewarisan sebagai objek dalam pembuatan APHB oleh PPAT dan bagaimana peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta pembagian hak bersama (APHB) terhadap tanah pertanian *absentee* yang berasal dari pewarisan. Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengembangkan ilmu hukum, serta untuk menganalisis implikasi penguasaan tanah *Absentee* yang diperoleh dari pewarisan. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk menganalisis peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) terhadap tanah pertanian *Absentee* yang diperoleh karena pewarisan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif, dimana seluruh informasi yang digunakan berasal dari data sekunder, termasuk sumber hukum utama, penunjang, dan pelengkap. Data diperoleh melalui penelusuran kepustakaan dengan memanfaatkan berbagai referensi, baik yang diterbitkan secara konvensional maupun yang tersedia secara digital. Penelitian ini menggabungkan pendekatan terhadap norma-norma dalam peraturan perundang-undangan serta pendekatan konseptual yang digunakan untuk mengkaji konsep-konsep hukum yang berkembang dalam doktrin, seperti konsep kewenangan, tanggung jawab hukum, serta prinsip kehati-hatian dalam jabatan PPAT. Pendekatan ini penting untuk membangun kerangka berpikir yang sistematis dalam menganalisis permasalahan hukum yang dikaji. Dalam konteks ini, penelitian berfokus untuk menganalisis tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) terhadap tanah pertanian *Absentee* yang berasal dari pewarisan, dengan mengacu pada ketentuan hukum agraria dan kenotariatan yang berlaku. Bahan hukum primer, adalah bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum mengikat seperti norma dan peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahan hukum sekunder,

adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, baik berupa buku, jurnal, pendapat para ahli, dan lainnya yang berkaitan dengan pembahasan pewarisan, pendaftaran tanah, tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan bahan hukum tersier, adalah bahan penunjang yang memberikan penjelasan dan informasi tambahan dari bahan hukum primer dan sekunder yang berasal dari kamus hukum, media internet, dan lain sebagainya.

PEMBAHASAN

Implikasi Hukum Tanah Pertanian *Absentee* Yang Diperoleh Melalui Pewarisan Sebagai Objek Dalam Pembuatan APHB Oleh PPAT

Pengaturan mengenai penguasaan dan kepemilikan tanah dalam sistem hukum pertanahan nasional Indonesia tidak dapat dilepaskan dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai landasan utama hukum agraria nasional. UUPA tidak hanya berfungsi sebagai instrumen normatif, tetapi juga mencerminkan politik hukum agraria yang berorientasi pada keadilan sosial, pemerataan penguasaan tanah, serta pengakuan terhadap fungsi sosial tanah sebagai prinsip dasar setiap hak atas tanah. Salah satu perwujudan prinsip fungsi sosial tersebut tampak melalui adanya larangan kepemilikan tanah pertanian secara *absentee* (guntai). Konsep *absentee* merujuk pada keadaan ketika pemilik tanah pertanian berdomisili di luar kecamatan letak tanah, sehingga secara faktual tidak dapat melaksanakan pengusahaan tanah secara optimal.

Secara normatif, ketentuan ini berlandaskan Pasal 10 ayat (1) UUPA yang mewajibkan setiap pemegang hak atas tanah pertanian untuk mengusahakan tanahnya secara aktif. Norma tersebut tidak hanya bersifat deklaratif, melainkan juga memuat konsekuensi hukum apabila dilanggar. Dari ketentuan ini dapat ditarik tiga asas utama, yakni kewajiban pengusahaan tanah secara aktif, prioritas bagi penduduk setempat, serta larangan kepemilikan tanah secara *absentee*. Ketiga asas tersebut membentuk sistem pengaturan yang ditujukan untuk mencegah konsentrasi penguasaan tanah dan mewujudkan pemerataan agraria.⁸ Pengaturan lebih lanjut mengenai larangan tersebut diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 serta dilengkapi oleh Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1977, yang mengatur mekanisme pelaksanaan, kondisi terjadinya *absentee*, serta pengecualian tertentu.⁹

Pemilikan tanah secara *absentee* dapat timbul dari berbagai faktor, salah satunya melalui pewarisan. Peralihan hak melalui pewarisan memiliki karakteristik khusus karena tidak didasarkan pada perbuatan hukum, melainkan peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemegang hak, hak atas tanah beralih secara otomatis kepada ahli waris. Hal ini sejalan dengan doktrin hukum agraria yang menyatakan bahwa pewarisan merupakan peralihan hak secara *ipso jure* tanpa memerlukan tindakan hukum tambahan. Dari perspektif hukum agraria, objek pewarisan tidak terbatas pada tanah sebagai benda fisik, melainkan hak atas tanah yang mencakup kewenangan untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah tersebut. Hak tersebut sekaligus disertai dengan kewajiban yang melekat, khususnya kewajiban untuk mengusahakan tanah secara aktif serta menaati larangan kepemilikan

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta: 2008, hlm. 220–225.

⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta: 2012, hlm. 183–190.

secara *absentee*. Dengan demikian, ahli waris tidak hanya berkedudukan sebagai penerima hak, tetapi juga sebagai subjek hukum yang terikat oleh fungsi sosial tanah.

Persoalan menjadi lebih kompleks ketika tanah pertanian warisan tersebut berada di luar domisili ahli waris. Secara yuridis, pewarisan tetap sah karena terjadi akibat peristiwa hukum, bukan perbuatan hukum yang disengaja. Namun demikian, kondisi ini memunculkan ketegangan antara hukum waris dan hukum agraria. Hukum waris tidak mensyaratkan kedekatan geografis antara ahli waris dan objek warisan, sedangkan hukum agraria menuntut adanya keterkaitan langsung antara pemilik dan tanah, khususnya tanah pertanian. Ketidaksesuaian ini berpotensi menimbulkan keadaan *absentee* meskipun perolehan haknya sah secara hukum. Oleh karena itu, diperlukan langkah penyesuaian berupa pengelolaan tanah secara efektif, pengalihan hak, atau bentuk tindakan lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Untuk menjawab permasalahan tersebut, hukum agraria menyediakan mekanisme korektif berupa pemberian tenggang waktu kepada ahli waris. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961, ahli waris diberikan waktu satu tahun sejak terbukanya warisan untuk menyesuaikan status penguasaan tanah. Jangka waktu ini tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga merupakan instrumen hukum untuk mencegah terjadinya pelanggaran terhadap larangan *absentee*. Selama masa tersebut, ahli waris memiliki dua pilihan utama, yaitu menyesuaikan domisili dengan berpindah ke wilayah kecamatan letak tanah agar dapat mengelola secara langsung, atau mengalihkan hak kepada pihak lain yang memenuhi syarat domisili. Kedua alternatif ini menunjukkan bahwa hukum tidak semata-mata membatasi hak waris, melainkan memberikan ruang adaptasi agar penguasaan tanah tetap selaras dengan tujuan kebijakan agraria nasional.

Apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan tersebut tidak dilakukan langkah penyesuaian, maka status kepemilikan atas tanah pertanian tersebut berubah secara hukum menjadi pemilikan *absentee* yang dilarang. Dalam situasi ini, hukum memberikan konsekuensi yang tegas berupa hapusnya hak atas tanah tersebut. Dengan hapusnya hak tersebut, tanah tidak lagi berada dalam penguasaan individu, melainkan beralih menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Selanjutnya, tanah tersebut dapat dimasukkan ke dalam skema redistribusi sebagai bagian dari program reforma agraria, yang bertujuan untuk menciptakan pemerataan penguasaan tanah serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat, khususnya petani.

Secara doktrinal, ketentuan ini menunjukkan bahwa hak atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan tidak bersifat absolut. Sebaliknya, hak tersebut bersifat relatif dan tunduk pada pembatasan-pembatasan yang ditetapkan oleh hukum. Dengan kata lain, pewarisan hanya memberikan dasar perolehan hak, tetapi tidak menjamin keberlanjutan hak tersebut apabila bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar hukum agraria.

Larangan pemilikan tanah secara *Absentee* juga berkaitan erat dengan upaya negara untuk mencegah terjadinya spekulasi tanah dan penelantaran lahan yang berdampak pada rendahnya produktivitas sektor pertanian.¹⁰ Meskipun demikian, hukum juga memberikan pengecualian terhadap larangan pemilikan tanah secara *Absentee* bagi kelompok tertentu, seperti aparatur sipil

¹⁰ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta: 2015, hlm. 145–150.

negara, anggota TNI/Polri, serta pensiunan dan janda mereka. Selain itu, pengecualian juga diberikan dalam kondisi geografis tertentu, misalnya apabila tanah terletak di perbatasan kecamatan. Pengecualian ini menunjukkan bahwa hukum agraria Indonesia tidak bersifat rigid, melainkan adaptif terhadap kondisi sosial yang berkembang.¹¹

Adanya fleksibilitas yang diberikan oleh hukum agraria dalam kondisi tertentu tidak menghapus kewajiban para pihak untuk tetap menaati ketentuan yang berlaku. Oleh sebab itu, pemanfaatan tanah pertanian yang berasal dari pewarisan sebagai objek dalam pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) berpotensi menimbulkan persoalan hukum yang memerlukan kajian lebih lanjut. Analisis tersebut perlu memperhatikan keterkaitan antara keabsahan perolehan hak dengan kepatuhan terhadap ketentuan hukum agraria, serta kondisi faktual dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, implikasi hukum atas penggunaan tanah pertanian hasil pewarisan sebagai objek APHB oleh PPAT pada dasarnya berkaitan erat dengan kesesuaian antara legalitas perolehan hak, kepatuhan terhadap ketentuan agraria, dan keadaan nyata objek tanah tersebut, melainkan juga berimplikasi terhadap timbulnya konsekuensi hukum.

Implikasi terhadap keabsahan APHB Tanah pertanian telah berstatus *absentee* pada saat APHB dibuat

Larangan terhadap kepemilikan tanah pertanian secara *absentee* bersumber dari Pasal 10 ayat (1) UUPA yang menegaskan kewajiban untuk mengusahakan tanah secara aktif sebagai bagian dari prinsip fungsi sosial hak atas tanah. Ketentuan ini diperkuat oleh PP Nomor 224 Tahun 1961 jo. PP Nomor 41 Tahun 1964 yang memiliki sifat memaksa serta menempatkan penguasaan tanah dalam kerangka kepentingan umum. Dengan demikian, apabila sejak awal objek APHB telah berstatus *absentee*, maka kondisi tersebut tidak hanya menunjukkan adanya pelanggaran administratif, tetapi juga mencerminkan pertentangan langsung dengan norma hukum agraria yang bersifat imperatif dan berkarakter publik. Dari sudut pandang hukum perjanjian, keadaan tersebut menyebabkan tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian berupa kausa yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Doktrin Subekti menyatakan bahwa perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan tidak memiliki kekuatan hukum sejak awal (*null and void ab initio*). Selain itu, status *absentee* juga dapat menimbulkan implikasi hukum agraria berupa kemungkinan pengambilalihan tanah oleh negara dalam rangka program redistribusi. Hal ini menunjukkan bahwa cacat hukum tidak hanya terjadi pada ranah perdata, tetapi juga menyentuh keberadaan objek hak dalam sistem hukum agraria.¹²

Potensi terjadinya cacat hukum dalam APHB yang objeknya adalah tanah pertanian berstatus *absentee* tidak semata-mata disebabkan oleh pelanggaran terhadap ketentuan hukum agraria, tetapi juga karena adanya ketidaksesuaian kehendak para pihak dalam proses pembentukan akta. Dalam doktrin hukum perjanjian, penipuan (*bedrog*) terjadi apabila salah satu pihak secara sengaja menyampaikan informasi yang tidak benar disertai tindakan tipu muslihat sehingga pihak lainnya

¹¹ A.P. Parlindungan, *Komentar UUPA*, Mandar Maju, Bandung: 1999, hlm. 87–90.

¹² Rizqi, M., Wulandari, N. W., Merlyan, M., & Prawiradijaya, "Problematika Hukum Tanah Absentee serta Dampak Pengecualian bagi Aparatur Sipil Negara terhadap Ketimpangan Agraria", *Tunas Agraria*, Vol. 9 No. 1, Januari 2026, hlm. 141.

memberikan persetujuan yang pada hakikatnya tidak lahir secara bebas. Kondisi tersebut dikategorikan sebagai cacat kehendak sebagaimana diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdara dan dapat menjadi dasar pembatalan suatu perjanjian. Jika dalam proses pembuatan APHB terdapat penggunaan data yang tidak akurat terkait status objek tanah maupun kedudukan subjek hukum, maka hal tersebut tidak hanya menimbulkan permasalahan dalam ranah perdata, tetapi juga memperkuat adanya indikasi tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan demikian, keberadaan cacat kehendak dalam pembentukan akta tersebut menegaskan bahwa APHB tidak hanya berpotensi batal demi hukum karena bertentangan dengan larangan kepemilikan tanah *absentee* dalam hukum agraria, tetapi juga dapat dibatalkan apabila terdapat unsur penipuan atau itikad tidak baik dalam proses pembentukannya.¹³

Tanah pertanian belum berstatus *absentee* pada saat APHB dibuat, namun kemudian menjadi *absentee* akibat pembagian hak

Pada kondisi tanah pertanian yang belum berstatus *absentee* saat APHB dibuat, namun kemudian berubah menjadi berstatus *absentee* akibat pembagian hak, APHB secara formal tetap dipandang sah karena pada saat pembentukannya belum terdapat pelanggaran terhadap ketentuan larangan kepemilikan tanah *absentee*. Akan tetapi, hukum agraria tidak hanya menilai keabsahan penguasaan tanah berdasarkan momen perolehan hak, melainkan juga memperhatikan keberlanjutan pemenuhan kewajiban yang melekat pada objek tanah tersebut. Hal ini memperlihatkan bahwa hak atas tanah menurut sistem UUPA memiliki karakter dinamis serta selalu terikat pada fungsi sosialnya, sehingga perubahan kondisi faktual dapat memengaruhi status hukumnya.¹⁴

Perubahan status menjadi *absentee* setelah APHB menimbulkan konsekuensi berupa kewajiban penyesuaian yang diatur melalui PP Nomor 224 Tahun 1961. Ketentuan tersebut pada dasarnya memberikan ruang adaptasi kepada pemegang hak melalui jangka waktu tertentu untuk melakukan penyesuaian, baik melalui pengalihan hak kepada pihak lain maupun penyesuaian domisili agar tanah dapat diusahakan secara aktif. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi sesuai batas waktu yang ditentukan, maka muncul akibat hukum berupa hapusnya hak atas tanah yang bersangkutan serta beralihnya penguasaan menjadi tanah yang dikuasai negara. Dengan demikian, meskipun APHB tetap memiliki keabsahan secara formal, keberlakuannya menjadi tidak sepenuhnya stabil karena objek hak berpotensi keluar dari rezim hak privat. Mekanisme pengaturan larangan kepemilikan tanah *absentee* yang bersifat bertahap menunjukkan bahwa hukum agraria tidak serta-merta menghapus hak secara langsung, melainkan menyediakan kesempatan penyesuaian sebelum diberlakukannya konsekuensi pengambilalihan oleh negara. Oleh karena itu, keabsahan akta APHB tidak selalu berbanding lurus dengan kepastian eksistensi objek hak, sebab status tanah dapat berubah akibat tidak terpenuhinya kewajiban hukum agraria setelah terjadinya peralihan hak.¹⁵

¹³ Yudha, E. W., & Yulianingsih, W., "Analisis Yuridis Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Dasar Tipu Muslihat (*Niet Zoude Aangegaan*) (Studi Putusan Nomor 113/Pdt. G/2019/PN. Mjk)", *Gorontalo Law Review*, Vol. 8, April 2025, hlm. 45-46.

¹⁴ Harefa, Dios Ferdian, Muhammad Hero Soepeno, and Yumi Simbala, "Fungsi sosial hak milik atas tanah dalam menunjang pembangunan di Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", *Lex Administratum*, Vol. 8 No. 3, Juli-September 2020, hlm. 90-92.

¹⁵ Sa'diyah, R. H. (2019). *Implikasi Hukum Terhadap PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Obyek Tanah Absentee* (Doctoral dissertation, Universitas Brawijaya). hlm. 60.

Implikasi terhadap kedudukan para pihak

Implikasi hukum terhadap kedudukan para pihak dalam pembuatan APHB atas tanah pertanian yang berstatus *absentee* sangat dipengaruhi oleh kapan status *absentee* tersebut muncul, karena hal ini berhubungan langsung dengan kestabilan hak keperdataan yang dimiliki para pihak. Apabila sejak awal tanah pertanian tersebut telah berstatus *absentee* pada saat APHB dibuat, maka posisi hukum para pihak menjadi tidak kuat karena akta yang dibuat mengandung cacat pada syarat objektif perjanjian. Dalam kondisi demikian, ahli waris yang menerima hak tidak dapat dianggap sebagai pemilik yang sah secara utuh, mengingat dasar perolehan haknya berpotensi tidak memiliki kekuatan hukum sejak semula (*null and void*). Keadaan ini berakibat pada kembalinya situasi hukum para pihak seperti semula, yaitu sebagai pemilik bersama atas harta warisan yang belum terbagi (*restitutio in integrum*), sehingga hubungan hukum para ahli waris tetap berlangsung dan memungkinkan adanya penyesuaian kembali, termasuk terkait kompensasi yang telah diberikan.¹⁶

Berbeda halnya apabila tanah pertanian tersebut belum berstatus *absentee* pada saat APHB dibuat, tetapi kemudian berubah menjadi *absentee* sebagai akibat dari pembagian hak yang dilakukan. Dalam situasi ini, kedudukan para pihak bersifat sementara atau transisional. Pihak penerima hak tetap diakui sebagai pemilik yang sah, namun keberlanjutan hak tersebut bergantung pada kepatuhan terhadap kewajiban hukum agraria yang melekat padanya. Dengan demikian, hak yang dimiliki bersifat bersyarat (*conditional ownership*), karena penerima hak diwajibkan untuk melakukan penyesuaian, baik dengan berpindah domisili maupun mengalihkan haknya dalam jangka waktu tertentu sesuai ketentuan yang berlaku. Di sisi lain, ahli waris yang telah melepaskan haknya berada dalam posisi yang lebih aman, karena hubungan hukumnya terhadap tanah tersebut pada dasarnya telah berakhir setelah pembagian hak dilakukan secara formal.¹⁷

Apabila ketentuan mengenai larangan kepemilikan tanah secara *absentee* tidak dipatuhi, maka hal tersebut dapat menempatkan para pihak, khususnya penerima hak, pada posisi yang tidak memperoleh perlindungan hukum secara optimal. Kegagalan dalam memenuhi kewajiban penyesuaian dapat berakibat pada hapusnya hak atas tanah dan beralihnya penguasaan kepada negara sebagai bagian dari kebijakan agraria. Kondisi ini menunjukkan bahwa kedudukan para pihak dalam APHB tidak hanya ditentukan oleh hubungan hukum perdata yang tertuang dalam akta, tetapi juga sangat bergantung pada kepatuhan terhadap norma hukum publik di bidang pertanahan. Oleh karena itu, kepastian hukum (*rechtszekerheid*) yang seharusnya dijamin melalui akta autentik dapat menjadi terganggu apabila objek tanah yang menjadi dasar perbuatan hukum tidak sesuai dengan ketentuan hukum agraria yang berlaku.¹⁸

¹⁶ Junisa Esterina, Alicia, and Arsin Lukman, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Harta Bersama Yang Memuat Cacat Hukum: (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 909 PK PDT 2020)", *Recital Review*, Vol. 4 No. 2, Juli 2022, hlm. 413-415.

¹⁷ Permatasari, Elfira, Habib Adjie, and Hardianto Djanggih, "Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah *Absentee* yang Diperoleh Akibat Pewarisan." *Varia Justicia*, Vol. 14 No. 1, Juni 2018, hlm 6-8.

¹⁸ Fakhrizal, Noverly Aditya, "Perlindungan hukum terhadap ahli waris yang memperoleh warisan tanah *absentee*", *PERSPEKTIF: Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan*, Vol. 22 No. 3, September 2017, hlm. 246.

Implikasi terhadap pihak ketiga dan kepastian hukum pertanahan

Implikasi hukum dari pembuatan APHB atas tanah pertanian yang berstatus *absentee* tidak hanya berkaitan dengan kepentingan para ahli waris, tetapi juga menjangkau perlindungan pihak ketiga yang beritikad baik serta keberlangsungan kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Bagi pihak ketiga, baik calon pembeli maupun lembaga keuangan yang memegang Hak Tanggungan, keberadaan APHB yang bermasalah secara hukum dapat menimbulkan ketidakpastian dalam pelaksanaan transaksi. Hal ini berkaitan dengan prinsip *nemo plus iuris*, yang menegaskan bahwa sah atau tidaknya suatu peralihan hak bergantung pada keabsahan hak sebelumnya. Dengan demikian, apabila APHB dinilai tidak sah karena bertentangan dengan ketentuan larangan kepemilikan tanah secara *absentee*, maka tindakan hukum lanjutan yang bersumber darinya berpotensi turut terdampak. Situasi tersebut dapat menempatkan pihak ketiga dalam posisi yang rawan terhadap sengketa, termasuk kemungkinan diajukannya gugatan pembatalan hak, yang pada akhirnya dapat mengganggu kestabilan hubungan hukum serta kepercayaan dalam praktik transaksi pertanahan.¹⁹

Kondisi ini juga membawa implikasi terhadap aspek kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang berasal dari APHB yang bermasalah dapat menimbulkan ketidaksesuaian antara data yuridis yang tercatat dalam buku tanah dengan kondisi faktual di lapangan, terutama yang berkaitan dengan domisili pemegang hak. Keadaan tersebut berpotensi melemahkan fungsi publikasi dalam pendaftaran tanah, yang seharusnya memberikan jaminan atas kebenaran data yang disajikan. Apabila status *absentee* tidak teridentifikasi sejak tahap pembuatan akta hingga proses pendaftaran di Kantor Pertanahan, maka hal ini dapat berdampak pada menurunnya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap ketentuan hukum agraria, khususnya terkait larangan kepemilikan tanah secara *absentee*, menjadi hal yang esensial, tidak hanya sebagai pemenuhan aspek administratif, tetapi juga sebagai upaya menjaga keandalan sistem pendaftaran tanah serta melindungi kepentingan pihak ketiga dari potensi permasalahan hukum di masa yang akan datang.²⁰

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa penggunaan tanah pertanian berstatus *absentee* yang diperoleh melalui pewarisan sebagai objek dalam pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) tidak hanya menimbulkan persoalan terkait keabsahan akta, tetapi juga berdampak pada kedudukan para pihak serta perlindungan terhadap pihak ketiga dalam sistem pertanahan. Keadaan ini menegaskan bahwa keterkaitan antara hukum perdata dan hukum agraria bersifat erat dan tidak dapat dipisahkan, sehingga setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah harus tetap memperhatikan ketentuan agraria yang berlaku. Dengan demikian, kepatuhan terhadap norma hukum agraria menjadi faktor penting dalam menjaga kepastian dan perlindungan hukum dalam praktik pertanahan.

¹⁹ Afrianda, Afrianda, Basri Basri. "Efektivitas Aturan Kepemilikan Tanah Secara *Absentee* Di Gampong Suak Raya Kabupaten Aceh Barat", *Jurist Argumentum: Pemikiran Intelektual Hukum*, Vol. 2 No. 1, 2024, hlm. 69.

²⁰ Gusti, Nabila Secioria Ciptaning Gusti, Aditya Maulana Rizqi, dan Noor Rahmad, "Implikasi Hukum Terhadap Penguasaan Dan Pendaftaran Tanah Secara *Absentee* Karena Pewarisan Dalam Perspektif Kepastian Hukum Dan Administrasi Pertanahan", *Jurnal Paris Langkis*, Vol. 6 No. 2, Maret 2026, hlm. 307-208.

Peran Dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Terhadap Tanah Pertanian *Absentee* Yang Berasal Dari Pewarisan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kedudukan penting sebagai dasar dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah sekaligus memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.²¹ Dalam konteks kepemilikan tanah secara bersama, salah satu instrumen hukum yang memiliki peranan signifikan adalah Akta Pembagian Hak Bersama (APHB). APHB merupakan akta yang memuat kesepakatan para pemegang hak bersama dalam melakukan pembagian hak atas tanah, yang selanjutnya menjadi dasar perubahan data yuridis dalam sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta Pasal 111 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Dengan demikian, APHB berfungsi sebagai instrumen hukum utama dalam proses pemisahan hak atas tanah, termasuk yang berasal dari pewarisan.²²

Secara yuridis, APHB merupakan *partij acte*, yaitu akta yang dibuat berdasarkan kehendak para pihak yang kemudian dituangkan oleh PPAT ke dalam bentuk akta otentik. Dalam posisi tersebut, PPAT tidak melakukan pengujian kebenaran materiil, melainkan hanya menuangkan pernyataan para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan hukum. Namun demikian, PPAT tetap terikat pada kewajiban untuk menerapkan prinsip kehati-hatian melalui pemeriksaan administratif terhadap dokumen pendukung, seperti sertifikat tanah, surat keterangan waris, identitas, dan domisili para ahli waris.²³

Aspek domisili menjadi penting karena dapat berkaitan dengan potensi munculnya status tanah pertanian *absentee*, yaitu kondisi ketika pemegang hak atas tanah pertanian bertempat tinggal di luar wilayah kecamatan letak tanah tersebut. Meskipun demikian, kewenangan PPAT terbatas pada pemeriksaan formil administratif dan tidak mencakup pengujian kebenaran materiil atas data yang disampaikan para pihak.²⁴ Permasalahan menjadi lebih kompleks ketika APHB dibuat atas tanah pertanian hasil pewarisan, sementara para ahli waris berdomisili di luar lokasi tanah sehingga berpotensi menimbulkan kepemilikan tanah secara *absentee*. Dalam hukum agraria nasional, kepemilikan tanah pertanian secara *absentee* pada prinsipnya dilarang sebagai bagian dari kebijakan landreform sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUPA dan diperkuat oleh Undang-Undang Nomor 56/PRP/1960.²⁵ Dalam kondisi demikian, PPAT berada dalam batas kewenangan yang tidak

²¹ Thesia, Elias Hence, Hotlan Samosir, Yustus Pondayar, Daniel Tanati, James Yoseph Palenewen, Marthinus Solossa, Johan Rongalaha, and Victor Th Manengkey. "Sosialisasi Hukum Tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura". *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa*, Vol. 1, No. 7, September 2023, hlm. 1309.

²² Dedi Nurhadi. "Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris". *Jurnal Hukum Sasana*, Vol. 10 No. 2, Desember 2024, hlm. 194.

²³ Kholidah, Kholidah, Putra Halomoan Hasibuan, Muhammad Reza Alamsyah, Ade Fitri Ramadani, and Amil Keramat. Notaris dan PPAT di Indonesia: Aplikasi teori dan praktik dalam pembuatan akta, Semesta Aksara, Bantul: 2024, hlm. 86-88.

²⁴ Khasanah, Khasanah, Felicitas Sri Marniati, and Tofik Yanuar Chandra. "Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Tidak Diikutsertakan Dalam Akta Pembagian Hak Bersama Yang Dibuat Oleh PPAT Atas Objek Tanah Warisan". *J-CEKI : Jurnal Cendekia Ilmiah*, Vol. 5 No. 3, April 2026, hlm. 1793-1794.

²⁵ Heryanto, Fendy, and Hesti Armiwulan. "Prinsip Keadilan Bagi Ahli Waris Yang Menjadi Pemegang Hak Atas Tanah Absentee". 2025. *UNES Law Review*, Vol. 8, No. 1, September 2025, hlm. 108.

memperbolehkan pembuatan akta apabila substansi perbuatan hukum bertentangan dengan ketentuan hukum yang bersifat memaksa. Oleh karena itu, apabila terdapat indikasi kuat bahwa pembagian hak bersama akan menimbulkan atau memperkuat status tanah *absentee*, PPAT secara normatif wajib menolak pembuatan APHB. Penolakan tersebut merupakan wujud penerapan prinsip kehati-hatian sekaligus upaya preventif untuk menghindari terjadinya pelanggaran hukum di bidang pertanahan. Dalam kondisi demikian, PPAT dapat memberikan alternatif solusi kepada para pihak, antara lain dengan menyarankan pengalihan hak kepada pihak yang memenuhi syarat domisili, melakukan penyesuaian tempat tinggal, atau menunda pembagian hak hingga ketentuan hukum terpenuhi.²⁶

Dari perspektif pertanggungjawaban hukum, peran PPAT dapat dikaji dalam tiga aspek. Pertama, tanggung jawab administratif yang berkaitan dengan sanksi jabatan akibat pelanggaran kewenangan atau prosedur. Kedua, tanggung jawab perdata yang dapat timbul apabila akta menimbulkan kerugian bagi para pihak berdasarkan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata). Ketiga, tanggung jawab pidana apabila terdapat unsur kesengajaan, misalnya memasukkan keterangan tidak benar ke dalam akta atau membantu menyamarkan kondisi hukum objek tanah. Selain itu, PPAT juga dapat menghadapi konsekuensi hukum berupa gugatan perdata maupun tuntutan pidana. Dari aspek perdata, PPAT dapat digugat apabila kelalaian atau ketidakcermatan dalam pembuatan APHB menimbulkan kerugian yang memiliki hubungan kausal dengan tindakannya. Sementara dari aspek pidana, pertanggungjawaban dapat timbul apabila terpenuhi unsur kesengajaan dalam memasukkan keterangan tidak benar atau turut serta dalam perbuatan yang melanggar hukum, termasuk pemalsuan keterangan dalam akta otentik.²⁷

Dari aspek pembuktian, APHB yang dibuat oleh PPAT tetap berkedudukan sebagai akta otentik sepanjang memenuhi syarat formil berupa kewenangan, prosedur, dan bentuk. Namun demikian, secara doktrinal suatu akta otentik tidak serta-merta kehilangan sifat keotentikannya hanya karena terdapat pertentangan dengan hukum materiil. Akan tetapi, kekuatan pembuktiannya dapat menjadi lemah atau diperdebatkan apabila substansi akta terbukti bertentangan dengan norma hukum yang bersifat memaksa, sehingga tidak selalu mengikat secara absolut bagi para pihak maupun pihak ketiga.²⁸ Dengan demikian, PPAT dalam pembuatan APHB tidak hanya berperan sebagai pejabat yang menuangkan kehendak para pihak, tetapi juga memiliki tanggung jawab profesional untuk memastikan bahwa akta yang dibuat tidak bertentangan dengan ketentuan hukum, khususnya terkait larangan kepemilikan tanah pertanian secara *absentee*. Hal ini menegaskan bahwa peran PPAT bersifat aktif dalam menjaga kepastian dan ketertiban hukum di bidang pertanahan melalui penerapan prinsip kehati-hatian.²⁹

²⁶ Permana, Bayu Indra, Dominikus Rato, and Dyah Octorina Susanti. "Kedudukan Pembagian Hak Bersama Waris Sebagai Peralihan Harta Yang Dibebaskan Pajak Penghasilan". *MIMBAR YUSTITIA : Jurnal Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, Vol. 7, No. 1, Juni 2023, hlm. 45.

²⁷ Benni, Beatrix, Kurniawarman Kurniawarman, and Anisa Rahman. "Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Dalam Peralihan Tanah Karena Pewarisan Di Kota Bukittinggi." *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, Vol. 5 No. 1, September 2019, hlm. 68-72.

²⁸ Falah, Annisa T., Nur Adhim, and Mira N. Ardani. "KEBIJAKAN KANTOR PERTANAHAN TERHADAP LARANGAN KEPEMILIKAN TANAH "Absentee/GUNTAI" DI KABUPATEN SLEMAN." *Diponegoro Law Journal*, Vol. 11, No. 3, 2022, hlm. 8-9.

²⁹ Gusti, Nabila Secioria Ciptaning Gusti, Aditya Maulana Rizqi, and Noor Rahmad. "Implikasi Hukum terhadap Penguasaan dan Pendaftaran Tanah secara *Absentee* karena Pewarisan dalam Perspektif Kepastian Hukum dan Administrasi Pertanahan." *Jurnal Paris Langkis*, Vol. 6, No. 2, Maret 2026, hlm. 308.

PENUTUP

Pengesahan Undang-Undang Perlindungan Pekerja Rumah Tangga (UU PPRT) merupakan langkah penting dalam memperkuat sistem perlindungan hukum bagi pekerja rumah tangga di Indonesia. Kehadiran regulasi tersebut memberikan pengakuan yang lebih jelas terhadap pekerja rumah tangga sebagai subjek hukum yang memiliki hak dan kewajiban dalam hubungan kerja. Selain memberikan kepastian hukum, pengesahan UU PPRT juga menunjukkan adanya upaya negara dalam merespons berbagai persoalan yang selama ini dihadapi pekerja rumah tangga, seperti ketidakjelasan hubungan kerja, rendahnya posisi tawar pekerja, serta tingginya risiko eksploitasi dan pelanggaran hak dalam lingkungan kerja domestik.

Meskipun demikian, keberadaan UU PPRT tidak serta-merta menjamin terwujudnya perlindungan hukum secara optimal. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masih terdapat berbagai tantangan yang berpotensi memengaruhi efektivitas implementasi regulasi tersebut, seperti mekanisme pengawasan yang belum optimal, karakter hubungan kerja domestik yang berlangsung dalam ruang privat, serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap hak-hak pekerja rumah tangga. Selain itu, beberapa aspek teknis masih memerlukan pengaturan lebih lanjut agar tidak menimbulkan celah regulasi dalam pelaksanaannya.

Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pekerja rumah tangga pasca pengesahan UU PPRT tidak hanya bergantung pada keberadaan norma hukum tertulis, tetapi juga memerlukan dukungan sistem pengawasan yang efektif, penguatan mekanisme perlindungan, serta partisipasi berbagai pihak dalam menjamin pelaksanaan hak-hak pekerja rumah tangga secara nyata. Oleh karena itu, pemerintah perlu memastikan implementasi UU PPRT berjalan secara optimal sehingga tujuan hukum berupa keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan dapat diwujudkan dalam praktik hubungan kerja domestik di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan, *Komentar UUPA*, Mandar Maju, Bandung: 1999.
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung: 2009.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta: 2008
- _____, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta: 2008.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung: 2015.
- _____, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung: 2013.
- Kholidah, Putra Halomoan Hasibuan, Muhammad Reza Alamsyah, Ade Fitri Ramadani, dan Amil Keramat. *Notaris dan PPAT di Indonesia: Aplikasi Teori dan Praktik Dalam Pembuatan Akta*, Semesta Aksara, Bantul: 2024.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta: 2015
- Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta: 2012.
- _____, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta: 2012.

_____, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Tanggung Jawab*, Kencana, Jakarta: 2019.

Jurnal

- Afrianda dan Basri, "Efektivitas Aturan Kepemilikan Tanah Secara *Absentee* Di Gampong Suak Raya Kabupaten Aceh Barat", *Jurist Argumentum: Pemikiran Intelektual Hukum*, Vol. 2 No. 1, 2024.
- Alicia Junisa Esterina and Arsin Lukman, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Harta Bersama Yang Memuat Cacat Hukum: (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 909 PK PDT 2020)", *Recital Review*, Vol. 4 No. 2, Juli 2022.
- Bayu Indra Permana, Dominikus Rato, dan Dyah Othorina Susanti, "Kedudukan Pembagian Hak Bersama Waris Sebagai Peralihan Harta Yang Dibebaskan Pajak Penghasilan". *MIMBAR YUSTITIA : Jurnal Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, Vol. 7, No. 1, Juni 2023.
- Beatrix Benni, Kurniawarman, Anisa Rahman, "Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Dalam Peralihan Tanah Karena Pewarisan Di Kota Bukittinggi." *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, Vol. 5 No. 1, September 2019.
- Dedi Nurhadi, "Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris". *Jurnal Hukum Sasana*, Vol. 10 No. 2, Desember 2024.
- Elfira Permatasari, Habib Adjie, dan Hardianto Djanggih, "Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah *Absentee* yang Diperoleh Akibat Pewarisan." *Varia Justicia*, Vol. 14 No. 1, Juni 2018.
- Elias Hence Thesia, Hotlan Samosir, Yustus Pondayar, Daniel Tanati, James Yoseph Palenewen, Marthinus Solossa, Johan Rongalaha, and Victor Th Manengkey, "Sosialisasi Hukum Tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura". *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa*, Vol. 1, No. 7, September 2023.
- Erlangga Wira Yudha and Wiwin Yulianingsih, "Analisis Yuridis Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Dasar Tipu Muslihat (*Niet Zoude Aangegaan*) (Studi Putusan Nomor 113/Pdt. G/2019/PN. Mjk)", *Gorontalo Law Review*, Vol. 8 No. 1, April 2025.
- Falah, Annisa Thalassa, Nur Adhim, and Mira Novana Ardani, "KEBIJAKAN KANTOR PERTANAHAN TERHADAP LARANGAN KEPEMILIKAN TANAH "*Absentee*/GUNTAI" DI KABUPATEN SLEMAN." *Diponegoro Law Journal*, Vol. 11, No. 3, 2022.
- Fendy Heryanto, and Hesti Armiwulan, "Prinsip Keadilan Bagi Ahli Waris Yang Menjadi Pemegang Hak Atas Tanah *Absentee*", *UNES Law Review*, Vol. 8, No. 1, September 2025.
- Gusti, Nabila Secioria Ciptaning Gusti, Aditya Maulana Rizqi, and Noor Rahmad, "Implikasi Hukum Terhadap Penguasaan Dan Pendaftaran Tanah Secara *Absentee* Karena Pewarisan Dalam Perspektif Kepastian Hukum Dan Administrasi Pertanahan", *Jurnal Paris Langkis*, Vol. 6 No. 2, Maret 2026.
- Harefa, Dios Ferdian, Muhammad Hero Soepeno, and Yumi Simbala, "Fungsi sosial hak milik atas tanah dalam menunjang pembangunan di Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", *Lex Administratum*, Vol. 8 No. 3, Juli-September 2020.

Khasanah, Felicitas Sri Marniati, and Tofik Yanuar Chandra, "Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Tidak Diikutsertakan Dalam Akta Pembagian Hak Bersama Yang Dibuat Oleh PPAT Atas Objek Tanah Warisan". *J-CEKI : Jurnal Cendekia Ilmiah*, Vol. 5 No. 3, April 2026.

Muhammad Rizqi, Nawang Wahyu Wulandari, Mitha Merlyan, and Prawiradijaya, "Problematisa Hukum Tanah *Absentee* serta Dampak Pengecualian bagi Aparatur Sipil Negara terhadap Ketimpangan Agraria", *Tunas Agraria*, Vol. 9 No. 1, Januari 2026.

Noverly Aditya Fakhri, "Perlindungan hukum terhadap ahli waris yang memperoleh warisan tanah *absentee*", *PERSPEKTIF: Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan*, Vol. 22 No. 3, September 2017.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun. 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 174, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2117).

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah Dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 280, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2322).

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2702).

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59).

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 4 Tahun 1977 tentang Pemilikan Tanah Pertanian Secara Guntai (*Absentee*) Bagi Para Pensiunan Pegawai Negeri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1977 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3094).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722).

Sumber lain

Sa'diyah, R. H. Implikasi Hukum Terhadap PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Obyek Tanah *Absentee* (*Doctoral dissertation*, Universitas Brawijaya), 2019.